

# 세법상 재산의 시가평가 규정 개선방안

- 부동산과 부동산에 대한 권리를 중심으로 -

2018. 6

# 세법상 재산의 시가평가 규정 개선방안

- 부동산과 부동산에 대한 권리를 중심으로 -

2018. 6.

## 연구진

### 연구책임자

문 희 철 초빙전문위원

### 공동연구원

김 민 경 연 구 원

정 훈 공인회계사

# 목차

I. 서론 .....	9
II. 우리나라의 세법상 재산의 시가평가 규정 .....	12
1. 시가의 개념 .....	12
가. 실지거래가액 .....	13
나. 매매가액 .....	13
다. 수용·경매·공매가액 .....	14
라. 감정가액 .....	14
마. 유사매매사례가액 .....	16
바. 보충적 평가금액 .....	17
2. 개별 세법에서의 평가 관련 규정 .....	22
가. 「상속세 및 증여세법」 .....	22
나. 「소득세법」 .....	24
다. 「법인세법」 .....	27
라. 세법 간 평가규정 비교 .....	29
III. 우리나라의 재산 시가평가 규정의 심판청구 현황 및 쟁점 .....	46
1. 최근 평가 관련 심판청구 현황(2016~2017년) .....	46
가. 「상속세 및 증여세법」에서 재산의 시가평가 관련 심판청구 현황 .....	46
나. 「소득세법」에서 재산의 평가 관련 심판청구 현황 .....	48

2. 평가규정 관련 쟁점 .....	51
가. 시가 정의의 혼재 .....	51
나. 시가의 적용방법 및 적용순서 .....	51
다. 매매사례가액의 정의 .....	53
라. 매매사례가액의 평가기간 .....	55
마. 부동산 권리에 대한 평가 .....	57
바. 시가를 반영하지 못하는 감정가액 .....	59
사. 감정가액의 소급적용 .....	62
아. 과소신고 및 납부불성실 가산세 .....	63
자. 공시지가 또는 고시가격의 시가 인정 여부 .....	64
IV. 주요국의 재산 시가평가 규정 및 국제비교 .....	67
1. 주요국의 평가 규정 .....	67
가. 미국 .....	67
나. 일본 .....	75
다. 프랑스 .....	83
라. 독일 .....	87
2. 국제비교 .....	96
V. 결론 및 시사점 .....	106
1. 시가의 정의 및 평가체계 .....	106
가. 시가의 정의 및 용어 통일 .....	106
나. 시가의 평가체계 .....	107
다. 시가의 평가방법 및 적용순서 .....	108
2. 시가의 세부적인 검토 .....	110
가. 수용·경매 및 공매 가액의 시가 범위에서 배제 .....	110

나. 매매사례가액의 정의: 유사성 및 선택 .....	111
다. 감정평가 및 보고서 .....	115
라. 신고불성실과 납부불성실 가산세 .....	117
마. 공시지가 및 고시가격의 시가 인정 여부 .....	119
바. 평가를 위한 전담기구 설치 또는 전문가 양성 .....	120
참고문헌 .....	121

## 표 목차

〈표 II-1〉 「법인세법」, 「소득세법」 및 「상증세법」에서 정의한 시가의 개념 .....	20
〈표 II-2〉 「상증세법」상 시가의 개념 .....	23
〈표 II-3〉 「소득세법」상 시가의 개념 .....	26
〈표 II-4〉 「법인세법」상 시가의 개념 .....	28
〈표 II-5〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 시가의 범위(주식 제외) .....	30
〈표 II-6〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 시가적용 순서 및 평가기간(주식 제외) .....	32
〈표 II-7〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 감정가액 적용방법 비교 .....	34
〈표 II-8〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 유사매매사례가액 적용방법 비교 .....	36
〈표 II-9〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 주식의 평가 규정 .....	38
〈표 II-10〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 시가적용 순서 및 평가기간(주식만) .....	39
〈표 II-11〉 세법상 재산(주식 제외)의 시가평가 규정 비교 .....	42
〈표 II-12〉 세법상 주식의 시가평가 규정 .....	44
〈표 III-1〉 「상증세법」 시가규정(제60조)의 심판청구 현황(2016~2017) .....	47
〈표 III-2〉 상속·증여재산의 시가평가 규정의 자산별 심판청구 건수(2017~2018년) .....	48
〈표 III-3〉 양도소득 계산 시 재산의 평가 관련 심판청구 현황(2016~2017년) .....	49
〈표 III-4〉 양도소득 계산 시 재산의 평가 관련 자산별 심판청구 현황(2016~2017년) .....	50

〈표 III-5〉 공시가격(또는 시가표준액)의 실거래가 대비 비율 .....	65
〈표 III-6〉 쟁점 요약 .....	66
〈표 IV-1〉 공정시장가치에 영향을 미치는 요인 .....	70
〈표 IV-2〉 일본의 「재산평가 기본통달」 체계 .....	76
〈표 IV-3〉 독일 「가치평가법」 구성 .....	88
〈표 IV-4〉 독일의 수익가치평가방법 .....	93
〈표 IV-5〉 독일의 실질가치평가방법 .....	94
〈표 IV-6〉 시가 체계·정의·범위에 대한 주요국의 제도 .....	99
〈표 IV-7〉 시가로의 평가방법 등 세부규정에 대한 주요국의 제도 .....	104

## 그림 목차

[그림 Ⅲ-1] 국세청의 '상속·증여재산 스스로 평가하기'에서 제공하는 자료 .....	55
--	----

## I. 서론

- 모든 과세대상 거래에서 통상적으로 시가의 개념이 요구되나 추상적인 특성으로 인해 시가를 현실에서 구체화시키는 데 한계가 있음
  - 각 세법의 부당행위계산 부인이나 「상속세 및 증여세법」상의 재산평가 등<sup>1)</sup>에 시가의 개념이 요구되며, 양도소득의 불분명한 실지거래가액에 따른 추계방법<sup>2)</sup>은 시가와는 개념적으로 차이가 있으나 방법론적 측면에서는 시가와 유사함
  - 시가의 적용 시 거래가 활성화된 시장이 존재하는 경우 시가 산정은 상대적으로 쉬울 수 있으나, 다수의 재산에 대한 활성화된 시장이 존재하지 않으므로 평가는 대용치 또는 평가기법이 사용될 수밖에 없어 주관적인 측면이 반영됨
  
- 우리나라 세법은 각 세목별로 시가의 정의, 평가방법을 별도로 규정하고 있는데 대부분 매매사례가액, 감정가액 등을 거쳐 「상속세 및 증여세법」상 보충적 평가가액을 최후순위 평가방법으로 규정하고 있으나 세부적으로는 차이가 있음
  - 법인세와 소득세 중 사업소득에서는 통상적으로 유사거래가액, 감정평가가액, 「상속세 및 증여세법」상 보충적 평가가액을 순서대로 적용하고 있으며, 「소득세법」상 양도소득과 「상속세 및 증여세법」은 당해 재산의 매매 등의 가액, 유사재산의 매매 등의 가액, 보충적 평가가액을 순서대로 적용하고 있음
  - 그러나 각 세목상의 특징과 별도의 입법 등으로 인해 평가기간, 감정평가보고서의 요건 등 세부적으로 다르게 규정되고 있음

---

1) 시가평가의 대상은 재산 또는 자산으로 세목별 용어를 다르게 규정하고 있는데, 본 연구에서는 이에 대한 차이를 두지 않고 혼용하여 사용한다.

2) 실지거래가액의 추계는 과소신고 시 과세관청의 경정뿐만 아니라 취득가액에서 실지거래가액이 확인되지 않는 경우를 포함한다.

- 시가는 추상적으로 동일한 개념임에도 다른 입법 형태로 인해 다른 가액이 적용될 가능성이 존재하며, 적용방법도 구체화되지 않아 조세회피 사례와 함께 실제 납세자와 과세관청 간의 다툼이 발생하고 있음
  - 각 세목에서만 존재하는 시가에 대한 규정으로 인해 동일 재산에 다른 세목이 적용되는 경우 시가가 다르게 평가될 가능성이 존재함
  - 또한, 평가 규정에 주관적인 요소가 많이 개입될 여지가 있어 상대적으로 낮은 평가방법으로 인한 과소신고와 이에 따른 납세자와 과세관청 간의 다툼이 발생하고 있음
  
- 따라서 본 연구에서는 우리나라의 각 세목별 시가규정의 체계 및 조세불복 사례를 살펴 현행 규정의 문제점을 파악하고 해외사례 등을 검토하여 시사점을 제시하고자 함
  - 우리나라의 각 세목별 시가의 적용방법을 살펴본 후 조세불복 사례를 검토하여 우리나라의 평가에 대한 쟁점을 도출함
    - 실지거래가액의 추계는 시가와는 차이가 있는 개념이나 방법론적으로나 결과적으로 유사하므로 연구에 포함하여 분석함
  - 해외 주요국의 평가에 대한 법령 등을 검토하고 우리나라를 포함한 각 국가의 방법을 비교함
  - 이러한 쟁점, 해외사례 분석을 근거로 이론적·실무적인 측면을 고려하여 시사점을 제시함
  
- 본 연구는 시가의 추상적 특성으로 인해 평가의 구체화나 조세회피를 축소하기 위한 획기적 방안을 제시하기에는 한계가 존재할 수 있음
  - 시가는 이론상으로는 단일의 개념일 수 있지만, 재산의 평가에 있어서는 사안별로 다양한 방법과 결과가 나타날 수 있음
  - 또한 해외 사례의 경우도 각 국가만의 평가에 대한 문화적인 차이나 각 재산별로 활성화된 시장의 존재 여부 등에 따라 시가에 대한 견해가 달라지기 때문에

우리나라에 그대로 적용하기는 어려움

- 따라서 본 연구는 재산의 시가평가에 대한 궁극적인 해결책이 아닌 현행 평가 운영제도 상황에서 보다 발전된 방향을 제시하는 수준에서 결론을 제시함

## Ⅱ. 우리나라의 세법상 재산의 시가평가 규정

### 1. 시가의 개념

- 시가는 일반적으로 독립당사자 간 거래 시 시장에서 형성된 객관적 경제가치<sup>3)</sup>로, 세법상 시가의 정의는 개별 세법에서 세목별로 규정하고 있음<sup>4)</sup>
  - 세법에서는 특수관계인과의 거래를 제외한 일반적·통상적 거래 혹은 계속적인 거래나 유사한 거래에서 성립되는 가격을 시가로 정의하고 있음<sup>5)</sup>
    - (법인세법) 건전한 사회통념 및 상관행과 특수관계인이 아닌 자 간의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격(요율·이자율·임대료 및 교환 비율과 그 밖에 이에 준하는 것을 포함)<sup>6)</sup>
    - (상속세 및 증여세법(이하, “상증세법”)) 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립되는 가액<sup>7)</sup>
    - (부가가치세법) 사업자가 특수관계인이 아닌 자와 해당 거래와 유사한 상황에서 계속적으로 거래한 가격 또는 제3자 간에 일반적으로 거래된 가격
  - 세법상 시가는 각 경제주체 간 소득과 조세부담의 공평을 실현하기 위한 수단으로 적용하나, 그 개념은 다소 불명확한 측면이 있음<sup>8)</sup>

3) 유효림·안창남, 「법인세법상 부당행위계산부인제도의 합리적 개선방안」, 『조세연구』 제16권 제4집, 2016.12, p.258

4) 본 연구에서는 「법인세법」과 「소득세법」, 「상증세법」상 시가규정을 중심으로 조사함

5) 유효림·안창남(2016), p.265

6) 「법인세법」 제52조 제2항 제2호

7) 「상증세법」 제60조

8) 유효림·안창남(2016), p.261

- 세법상 시가의 범위로 인정되는 개념으로는 매매가액, 수용·경매·공매가액, 감정가액, 유사매매사례가액, 보충적 평가금액 등이며 실지거래가액의 추계는 개념은 다르나 적용방법이나 결과는 시가와 유사함
- 세법에서 정의하는 시가의 개념과 범위는 개별 세목에서 혼재되어 사용되고 있으며, 평가방법 등 세부적인 규정에서는 세법 간 일부 차이가 존재함

### 가. 실지거래가액

- 실지거래가액은 자산의 양도 또는 취득 시 양도자와 양수자가 실제로 거래한 가액에 해당함<sup>9)</sup>
  - 「소득세법」에서는 ‘자산의 양도 또는 취득행위와 대가관계에 있는 금전과 그 밖의 재산가액’을 실지거래가액으로 정의하고 있음<sup>10)</sup>
  - 「소득세법」에는 타법에서와 같이 시가의 정의에 관한 명문 규정은 없으며, 실지거래가액은 유사매매사례가액·감정가액·환산가액<sup>11)</sup>을 포함하는 포괄적인 개념임<sup>12)</sup>

### 나. 매매가액

- 「상증세법」에서는 해당 재산에 대한 매매사례가 있는 경우로서 그 매매계약일이 평가기간 내에 있을 경우, 그 거래가액을 시가로 봄<sup>13)</sup>
  - 단, 다음의 경우에는 시가에 해당하는 매매가액으로 보지 아니함<sup>14)</sup>

---

9) 「소득세법」 제88조 제5호

10) 「소득세법」 제88조 제5호

11) 환산가액은 취득가액에 적용할 수 있는 개념으로, 유사매매사례가액과 감정가액 다음으로 적용할 수 있다. 환산은 「소득세법 시행령」 제176조의2 제2항에 따라 확인된 양도가액으로서의 실지거래가액, 유사매매사례가액 및 감정가액에 기준시가의 증감비율을 곱하여 산출하는 것이다.

12) 「소득세법」 제100조

13) 「상증세법 집행기준」 60-49-4 【시가로 보는 매매가액】

- 특수관계자와의 거래 등 그 가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우
- 비상장주식의 액면가액 합이 발행주식총액의 1% 또는 3억원 미만인 경우

#### 다. 수용·경매·공매가액

- 수용·경매·공매가액은 「상증세법」상 시가로 인정하는 가액으로, 평가기준일 전후 6개월(증여는 3개월) 내 평가대상 자산의 수용·경매·공매가액이 있는 경우 이를 시가로 보도록 규정함<sup>15)</sup>
  - 다만, 다음의 경우에는 경매 또는 공매가액을 시가로 볼 수 없음
    - 물납한 재산을 상속인 또는 특수관계인이 경매 또는 공매로 취득한 경우
    - 경매 또는 공매절차의 개시 후 수의계약에 의하여 취득한 경우
    - 경매 또는 공매로 취득한 비상장주식의 액면가액의 합이 발행주식총액 또는 출자총액의 1% 또는 3억원 미만인 경우

#### 라. 감정가액

- 감정가액은 「법인세법」, 「소득세법」 및 「상증세법」에서 시가의 범위로 인정하는 가액임
- 「법인세법」에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 감정한 가액을 시가로 볼 수 있다고 규정함<sup>16)</sup>
  - 감정가액은 1개여도 무방하나, 감정한 가액이 2개 이상인 경우에는 그 감정한 가액의 평균액으로 산정함
    - 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가사의 감정은 감정가액이 5억원 이하인 경우로 한정함

14) 「상증세법 시행령」 제49조 제1항

15) 「상증세법 시행령」 제49조

16) 「법인세법 시행령」 제89조 제2항 제1호

- 단, 주식의 시가는 감정가액으로 산정할 수 없음
  
- 「소득세법」에서는 실지거래가액 추계 시 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 가액의 평균액으로서, 신빙성이 있다고 인정되는 감정가액을 시가의 범위로 규정함<sup>17)</sup>
  - 감정평가기준일이 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내인 것에 한함
  - 단, 주식의 시가는 감정가액으로 산정할 수 없음<sup>18)</sup>
  
- 「상증세법」에서는 둘 이상의 공신력 있는 감정기관이 평가한 감정가액의 평균액을 시가로 인정함
  - 기준시가가 10억원 이하인 부동산의 경우 1개의 감정가액으로 평가할 수 있음
  - 감정가액이 세무서장 등이 다른 감정기관에 의뢰하여 평가한 감정가액의 80%에 미달하는 경우 1년의 범위 내에서 시가불인정 감정기관으로 지정할 수 있으며, 그 기간 동안 평가한 감정가액은 시가로 보지 아니함<sup>19)</sup>
  - 다음의 경우는 감정가액과 세무서장이 다른 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액을 비교하여 더 큰 금액으로 함
    - 보충적 평가금액과 유사매매사례가액의 90%에 해당하는 가액 중 적은 금액보다 감정가액이 작은 경우(의무규정)
    - 단, 90%를 초과하는 경우에도 평가심의위원회<sup>20)</sup>의 심의에 따라 감정가액이 부적정하다고 인정되는 경우(선택규정)

17) 「소득세법 시행령」 제176조의2 제3항 제2호

18) 「소득세법 시행령」 제176조의2 제3항 제2호

19) 「상증세법」 제60조 제5항

20) · 매매 등의 가액, 비상장주식가액 평가를 위하여 국세청과 지방국세청에 각각 평가심의위원회를 둠  
· 납세자는 해당 상속세 과세표준 신고기한 만료 4개월 전(증여의 경우에는 증여세 과세표준 신고기한 만료 70일 전)까지 신청하여야 하고, 신청을 받은 평가심의위원회는 해당 상속세 과세표준 신고기한 만료 1개월 전(증여의 경우에는 과세표준 신고기한 만료 20일 전)까지 그 결과를 납세자에게 서면으로 통지하여야 함  
· 과세관청 또한 조사나 과세자료 처리 시 평가심의위원회에 신청을 할 수 있음(자료: 「상증세법 시행령」 제49조의 2)

- 다음의 경우는 감정가액을 사용할 수 없음
  - 일정 조건이 충족될 것을 전제로 당해 재산을 평가하는 등 상증세의 납부목적에 적합하지 아니한 감정가액
  - 평가기준일 현재 재산의 원형대로 감정하지 아니한 경우

#### 마. 유사매매사례가액

- 「법인세법」에서는 '해당 거래와 유사한 상황에서 해당 법인이 특수관계인 외의 불특정다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 특수관계인 외 제3자간 일반적으로 거래된 가격'<sup>21)</sup>으로 시가를 정의함
  - 유사매매사례가액을 시가의 개념으로 보고 있는 것으로 이해됨
- 「소득세법」에서는 실지거래가액 추계 시 양도일 또는 취득일 전후 3개월 이내에 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매가액을 매매사례가액으로 봄
  - 단, 주권상장법인주식의 양도소득 계산 시에는 유사매매사례가액을 적용하지 아니함<sup>22)</sup>
- 「상증세법」에서는 당해 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산의 매매가액, 둘 이상의 감정가액, 수용·경매·공매가액을 시가로 봄<sup>23)</sup>
  - 단, 「상증세법」에서의 유사매매사례가액은 해당 재산의 시가에 해당하는 매매가액, 감정가액, 수용·경매·공매가격이 있는 경우에는 적용하지 않음<sup>24)</sup>
  - 공동주택의 경우 1) 동일단지 여부, 2) 주거전용면적 차이, 3) 공동주택가격 차

21) 「법인세법 시행령」 제89조 제1항

22) 「소득세법 시행령」 제176조 제3항 제1호

23) 「상증세법 집행기준」 60-49-7 【시가로 보는 유사 사례가격】

24) 「상증세법 시행령」 제49조 제2항

- 이 요건을 모두 만족 시 동일하거나 유사한 재산으로 인정함<sup>25)</sup>
- 평가대상 주택과 동일한 공동주택단지 내에 있음
  - 평가대상 주택과 주거전용 면적의 차이가 5% 이내
  - 평가대상 주택과 공동주택가격의 기준시가 차이가 5% 이내

#### 바. 보충적 평가금액

- 「상증세법」<sup>26)</sup>에서는 시가를 산정하기 어려운 경우, 해당 재산의 종류, 규모, 거래 상황 등을 고려하여 동법 제61조부터 제65조까지에 규정한 보충적 방법으로 재산의 가치를 평가하도록 규정함
  - 평가대상을 부동산, 선박 등의 기타 유형자산, 유가증권, 무체재산권, 기타 조건부 권리, 저당권 등이 설정된 재산으로 구분하여 평가방법을 규정하고 있음
- 부동산<sup>27)</sup>
  - 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가
    - 개별공시지가가 없는 토지는 납세지 관할세무서장이 인근 유사 토지의 개별공시지를 고려하여 평가한 금액으로 하되, 지가급등지역의 토지 가액은 배율방법으로 평가한 가액으로 함
  - 건물
    - 오피스텔 및 상업용 건물<sup>28)</sup>: 신축가격, 구조, 용도, 위치, 신축연도 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 건물 및 부수토지에 대해 일괄하여 산정·고시

25) 「상증세법 시행규칙」 제15조 3항

26) 「상증세법」 제38조·제39조·제39조의 2·제39조의 3, 제61조부터 제66조까지의 규정

27) 「상증세법」 제61조 및 동법 시행령 제50조

28) 건물에 딸린 토지를 공유(共有)로 하고 건물을 구분 소유하는 것으로서 건물의 용도·면적 및 구분 소유하는 건물의 수(數) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건물

한 가액

- 주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격 (단, 국세청장이 결정·고시한 공동주택가격(고시주택가격)이 있는 경우 해당 가액)
- 이 외 주택 또는 대수선이나 리모델링을 한 경우: 납세지 관할세무서장이 인근 유사주택의 고시주택가격을 고려한 평가방법에 따라 산정

○ 지상권 등 부동산에 관한 권리

- 지상권: 지상권에 따른 수입금액의 현재가치 합계액
- 부동산을 취득할 수 있는 권리<sup>29)</sup> 및 특정시설물을 이용할 수 있는 권리: 평가 기준일까지의 납입금액과 평가기준일 현재의 프리미엄에 상당하는 금액의 합산액<sup>30)</sup>

○ 기타 시설물 및 구축물: 재취득가액에서 평가기준일까지의 감가상각누계액을 차감한 가액

- 단, 시설물 및 구축물의 재건축 또는 재취득가액을 산정하기 어려운 경우, 「지방세법」상 시가표준액으로 할 수 있음

○ 사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 재산: 다음 중 큰 금액

- 평가기준일 현재의 시가(시가가 불분명할 경우 보충적 평가금액)
- 임대보증금과 임대료환산금액의 합계액

□ 선박 등 기타 유형자산<sup>31)</sup>

○ 선박, 항공기, 차량, 기계장비, 임목: 재취득가액

- 재취득가액이 확인되지 않을 경우, 장부가액<sup>32)</sup>과 시가표준액<sup>33)</sup>을 순차 적용

○ 상품·제품 등과 소유권 대상이 되는 동산 및 동물, 기타 유형자산: 재취득가액

29) 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지 등을 취득할 수 있는 권리

30) 다만, 특정시설물을 이용할 수 있는 권리의 가액에 대하여 「지방세법」에 따라 고시한 시가표준액이 있는 경우에는 해당 가액으로 평가함

31) 「상증세법」 제62조

32) 취득가액 - 감가상각비 누계액

33) 「지방세법 시행령」 제80조 제1항

- 재취득가액이 확인되지 않을 경우, 장부가액
- 판매용이 아닌 서화·골동품: 다음 중 큰 금액
  - 전문분야별로 2인 이상의 전문가가 감정한 감정가액의 평균액
  - 국세청장이 위촉한 3인 이상의 전문가로 구성된 감정평가심의회에의 감정가액
- 유가증권<sup>34)</sup>
  - 상장주식<sup>35)</sup>: 평가기준일 이전·이후 각 2개월 동안 공표된 거래소<sup>36)</sup>의 최종 시세가액 평균액<sup>37)</sup>
    - 최대주주, 최대출자자 및 특수관계인에 해당하는 주주 등의 주식 등은 시가 또는 보충적 평가액에 20%(중소기업의 경우 10%)를 가산하고, 해당 법인의 의결권 있는 발행주식총수 등의 50%를 초과 보유한 경우에는 30%(중소기업의 경우 15%)를 가산함
  - 비상장주식: 1주당 순손익가치와 순자산가치를 각각 3과 2의 비율로 가중평균한 가액
    - 부동산과다보유법인<sup>38)</sup>의 경우 1주당 순손익가치와 순자산가치의 비율을 각각 2와 3으로 가중평균한 가액
    - 가중평균한 가액이 순자산가치에 100분의 80을 곱한 금액보다 낮은 경우에는 1주당 순자산가치에 100분의 80을 곱한 금액을 비상장주식가액으로 함<sup>39)</sup>
  - 국·공·사채 등: 평가기준일 이전 2개월간 거래실적이 있는 경우, 2개월간의 평균액과 평가기준일 이전 최종 시세가액 중 큰 금액으로 평가하고, 거래실적이 없거나 상장되지 아니한 경우에는 다음에 따라 평가함

34) 「상증세법」 제63조

35) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장으로서 유가증권시장과 코스닥시장에서 거래되는 주권상장법인의 주식과 출자지분

36) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 거래소 허가를 받은 거래소를 말함

37) 「상증세법 시행령」 제52조의 2 제1항

38) 「소득세법」 제94조 제1항 제4호 다목에 해당하는 법인

39) 「상속세법 시행령」 제54조 제1항 본문 후단

- 타인으로부터 매입한 국채 등: 매입가액에 평가기준일까지의 미수이자 상당액을 가산한 금액
- 이외의 경우: 평가기준일 현재 처분예상금액
- 예금·저금 또는 적금: 평가기준일 현재 예입총액과 미수이자 상당액을 합한 금액에서 원천징수세액 상당 금액<sup>40)</sup>을 차감한 금액

□ 무체재산권<sup>41)</sup>

- 취득가액에서 평가기준일까지의 감가상각비를 차감한 금액과 다음의 평가금액<sup>42)</sup> 중 큰 금액
  - 영업권: 평가대상기업의 초과이익이 5년 동안 지속된다는 가정하에서 산출된 초과이익의 현재가치
  - 특허권·실용신안권·상표권·디자인권 및 저작권 등: 해당 권리에 의해 예상되는 각 연도의 수입금액<sup>43)</sup>의 현재가치
  - 광업권 및 채석권 등: 평가기준일 이후 채굴가능연수에 대하여 평가기준일전 3년간 평균소득을 환산한 금액의 합계액

〈표 II-1〉 「법인세법」, 「소득세법」 및 「상증세법」에서 정의한 시가의 개념

구분	법인세법	소득세법	상증세법
시가의 정의	• 특수관계인 외의 자 간 정상적 거래가격	-	• 불특정 다수인과의 자유로이 거래가 성립되는 통상가액
실지거래가액	-	• 자산의 양도/취득거래시, 거래행위와 대가관계에 있는 금전 및 재산가액 • 매매가액, 감정가액, 환산가액 등을 포함	-

40) 「소득세법」 제127조 제1항

41) 「상증세법」 제62조 및 제64조 내지 제66조

42) 「상증세법 시행령」 제59조

43) 각 연도의 수입금액이 확정되지 아니한 것은 평가기준일전 3년간의 각 연도 수입금액의 합계액을 평균한 금액을 각 연도의 수입금액으로 할 수 있다.

II. 우리나라의 세법상 재산의 시가평가 규정 21

구분	법인세법	소득세법	상증세법
매매가액	-	-	• 평가기간 내 해당 재산에 대한 매매계약일이 있는 경우, 그 거래가액
수용·경매·공매가액	-	-	• 평가기준일 전후 6월(증여는 3월) 내 해당 재산을 수용·경매·공매 사실이 있는 경우, 그 보상·경매·공매가액
감정가액	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 감정평가업자의 감정가액 (감정가액이 2 이상인 경우, 평균액)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 감정평가기준일이 양도일/취득일 전후 3월 이내일 것</li> <li>• 2 이상의 감정평가업자의 감정가액 평균액</li> <li>• 신빙성이 있는 것으로 인정되어야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평가기준일 전후 6월(증여는 3월) 내 2 이상의 감정가액 평균액</li> <li>• 감정가액은 공신력 있는 감정기관이 평가해야 함</li> <li>• 세무서장이 다른 감정기관에 의뢰하여 평가한 감정가액의 80%에 미달하는 경우, 시가 불인정 감정기관으로 지정 가능</li> </ul>
유사매매사례가액	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 거래와 유사한 상황에서 특수관계인 외 불특정다수인과의 계속적 거래가격 또는 특수관계인 외 제3자 간의 일반적인 거래가격</li> <li>• 단, 평가기준일 전의 매매사례만 인정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양도일/취득일 전후 3개월 이내 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평가기준일 전후 6월(증여 3월) 내 해당 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 매매가액</li> </ul>
보충적 평가금액	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환산가액</li> <li>• 기준시가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별 자산별로 상이하게 규정</li> </ul>

주: 세법령을 참고하여 저자가 작성하였으며, 다른 세법 규정을 준용하는 시가 개념은 작성 제외함

## 2. 개별 세법에서의 평가 관련 규정

- 세법상 시가는 자산 또는 용역의 제공대가에 대한 적정한 가치를 평가하여 자산의 취득·양도 등의 거래가액을 산정하고, 특수관계인과의 정상적 거래가액을 판단하기 위하여 적용됨
  - (상증세법) 상속 및 증여재산의 가치평가, 특수관계인과의 부당행위계산 부인을 위한 기준 제시
  - (법인세법 및 소득세법) 감가상각 기초가액 등으로서의 취득가액 산정, 양도소득세의 양도가액 산정, 특수관계인과의 부당행위계산 부인을 위한 기준 제시

### 가. 「상속세 및 증여세법」

#### 1) 평가 원칙 및 적용 순서

- (상속·증여재산의 평가) 상속세 또는 증여세가 부과되는 재산의 가액은 매매·수용·공매·경매가, 감정가, 유사매매사례가 등 시가로 인정되는 가액으로 평가하도록 함<sup>44)</sup>
  - 시가의 산정이 어려운 경우, 해당 재산의 종류, 규모, 거래상황 등을 감안하여 「상증세법」 제61조 내지 제65조에 규정된 각종 재산에 대한 보충적 평가방법에 의함
  - 상장주식의 경우 평가기준일 전후 2개월간 거래소 최종 시세가액 평균액을 시가로 봄<sup>45)</sup>

44) 「상증세법」 제60조 제2항

45) 「상증세법」 제60조 제2항 후단 규정

〈표 II-2〉 「상증세법」상 시가의 개념

관련 법령	• 「상증세법」 제38조, 제39조, 제39조의 2, 제39조의 3, 제60조, 제61조~제66조
평가목적	• 상속 및 증여재산의 가치평가
평가대상기간	• 평가기준일: 상속개시일, 증여일 • 평가대상기간: 평가기준일 전후 6개월 (증여는 3개월) 이내
평가원칙	• 시가: 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가격(매매가액, 수용·공매·경매가액 및 감정가액과 유사매매사례가액) • 시가가 불분명한 경우, 법에서 정한 방법에 따른 보충적 평가금액

주: 세법령을 참고하여 저자 작성

□ (시가 적용순서) 당해 재산의 매매가액, 수용·공매·경매가액 및 감정가액이 우선적으로 적용되며, 해당 가액이 없는 경우 유사매매사례가액, 보충적 평가금액을 차례로 적용함

## 2) 평가대상기간

□ 평가대상기간은 상속의 경우 평가기준일 전후 6개월, 증여는 평가기준일 전후 3개월 이내로 함

- 단, 평가기간 외 평가기준일 전 2년 이내 기간 중 매매 등의 거래가 있는 경우, 주식발행회사의 경영상태, 기간경과 및 주변 환경 변화 등을 감안하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 인정되는 경우, 평가심의위원회의 자문을 거쳐 시가 범위에 포함함
- 평가기준일은 상속개시일 또는 증여일로 함<sup>46)</sup>

46) 상속 및 증여의 평가기준일(「상증세법」 제60조 제1항)

- 상속재산: 상속개시일
- 상속재산가액에 가산하는 증여재산: 증여일
- 상속재산으로 간주하는 1년 내(2년 내) 처분한 재산: 재산을 처분한 날
- 상속재산의 가액에서 차감하는 공과금 또는 채무: 상속개시일
- 증여재산: 증여일

### 3) 과소신고 가산세

- 상속·증여세 신고 시 납세자가 적용한 시가가 부인되고 과세관청이 합리적으로 보는 시가가 적용되어 상속·증여세가 경정 또는 결정되는 경우, 과소신고 가산세는 부과되지 않고, 납부불성실 가산세만 부과됨<sup>47)</sup>
- 일반적으로 납세자가 납부할 세액을 과소신고한 경우 과소신고 가산세 및 납부불성실 가산세가 부과됨

## 나. 「소득세법」

### 1) 평가 원칙

- 자산의 취득가액 및 양도가액 평가
  - 양도가액은 자산의 양도 당시 양도자와 양수자 간 실지거래가액이며,<sup>48)</sup> 취득가액은 자산의 취득 당시 실지거래가액임<sup>49)</sup>
    - 실지거래가액은 매입가액에 취득세·등록면허세 및 기타 부대비용을 가산한 금액임<sup>50)</sup>
  - 취득가액의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가를 차례로 적용함<sup>51)</sup>
  - 양도소득세 계산 시 양도가액을 실지거래가·매매사례가·감정가로 하는 경우 취득가액도 실지거래가·매매사례가·감정가·환산가로 산정하고, 양도가액을 기준시가로 하는 경우에는 취득가액도 기준시가로 산정함<sup>52)</sup>

47) 「국세기본법」 제47조의3, 제47조의4

48) 「소득세법」 제96조

49) 「소득세법」 제97조 제1항 제1호

50) 「소득세법 시행령」 제163조 제1항

51) 「소득세법」 제97조 제1항 제1호, 「소득세법 시행령」 제163조 제12항

- 양도소득 과세표준의 신고가액이 사실과 다른 경우, 실지거래가액을 확인하여 양도소득세를 경정하며, 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우는 유사매매 사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가를 순차적으로 적용하여 추계함<sup>53)</sup>
  
- 종합소득의 부당행위계산 부인을 위한 기준가액으로서의 시가평가<sup>54)</sup>
  - 배당소득<sup>55)</sup>, 사업소득 또는 기타소득이 있는 거주자의 특수관계자와의 거래가 부당행위에 해당하는 경우, 소득금액 계산 시 시가와 차액을 익금에 산입함
  - 이때 시가는 「법인세법」에서의 부당행위계산 부인을 위한 기준가액으로서의 평가방법을 준용하여 산정함
  
- 양도소득의 부당행위계산 부인을 위한 기준가액으로서의 시가평가<sup>56)</sup>
  - 특수관계인과의 거래 시 토지 등을 시가를 초과하여 취득하거나 시가에 미달하게 양도하여 조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 때에는 그 취득가액 또는 양도가액을 시가에 의해 산정함
  - 이때 시가는 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월의 기간을 기준으로 하여 「상증세법」상 규정에 따라 계산함
  
- 국외자산의 시가평가<sup>57)</sup>
  - 국외자산의 양도가액은 양도자산의 실지거래가액으로 하며, 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 당시 시가를 양도가액으로 함
    - 외국정부의 평가액, 국외자산의 실지거래가액, 감정가액, 수용 등을 통하여 확

---

52) 「소득세법」 제100조

53) 「소득세법」 제114조 제7항 및 「소득세법 집행기준」 114-176-1【결정 또는 경정 시 적용하는 양도가액 및 취득가액】

54) 「소득세법 시행령」 제98조 제3항

55) 「소득세법」 제17조 제1항 제8호에 따른 배당소득만 해당함

56) 「소득세법 시행령」 제167조

57) 「소득세법」 제118조의3 【양도가액】 및 동법 시행령 제178조의3 【국외자산의 시가 산정 등】

정된 보상가액 중 하나라도 존재하는 경우 해당 가액을 시가로 함

- 국외자산의 시가를 산정하기 어려울 경우에는 그 자산의 종류, 규모, 거래상황 등을 고려하여 별도로 평가함

〈표 II-3〉 「소득세법」상 시가의 개념

관련 법령	• 「소득세법」 제96조, 제100조, 제118의3조, 제118의4조, 제118의10조 및 동법 시행령 제98조, 제167조 외
평가목적	• 자산의 취득/양도가액 평가 및 부당행위계산 부인을 위한 기준가액 제시
평가대상기간	• 평가기준일: 취득/양도일 • 평가대상기간: 평가기준일 전후 3개월(국외자산은 6개월) 이내
평가원칙	• 시가: 자산 거래당시의 실지거래가액 • 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우: 유사매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가 • 시가가 불분명한 경우, - 종합소득 부당행위계산 부인을 위한 기준가액: 「법인세법」 준용 - 양도소득 부당행위계산 부인을 위한 기준가액: 「상증세법」 준용

주: 세법령을 참고하여 저자 작성

## 2) 평가대상기간

□ 「소득세법」에서 양도소득 부당행위 계산 시 적용하는 시가는 취득일 또는 양도일을 기준으로 하고, 평가기준일 전후 3개월을 평가대상기간으로 하여 시가를 판단하도록 규정함<sup>58)</sup>

- 국외자산의 시가는 양도일 또는 취득일 전후 6개월 이내를 평가대상기간으로 함<sup>59)</sup>
- 종합소득 부당행위 계산 시 적용하는 시가의 평가대상기간은 규정되어 있지 않음

58) 「소득세법 시행령」 제167조 제5항

59) 「소득세법」 제118조의3 및 동법 시행령 제178조의3

- 양도소득 추계 시에 적용하는 재산 평가액 또한 취득일 또는 양도일을 기준으로 하고, 평가기준일 전후 3개월을 평가대상기간으로 함

### 3) 과소신고 가산세

- 양도가액 및 취득가액 계산 시 납세자가 적용한 시가가 부인되고 과세관청이 합리적으로 보는 시가가 적용되어 양도소득세가 경정, 결정되는 경우, 과소신고에 따른 과소신고 가산세와 납부불성실 가산세가 부과됨<sup>60)</sup>
  - 상속·증여세의 경우 과세관청이 경정, 결정 시 과소신고 가산세는 부과되지 않는 반면 소득세는 과소신고 가산세 및 납부불성실 가산세가 모두 부과됨

## 다. 「법인세법」

### 1) 평가 원칙

- 부당행위계산 부인을 위한 기준가액으로서의 시가로 평가<sup>61)</sup>
  - 특수관계자와의 거래가 부당행위에 해당하는 경우, 법인의 각 사업연도의 소득 금액 계산 시 거래가액과 시가의 차액을 익금에 산입함<sup>62)</sup>
  - 부당행위의 기준가액이 되는 시가는 ‘유사매매사례가액’과 유사한 개념임
    - 유사한 거래에서 특수관계인 외 불특정다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 특수관계인 외 제3자 간에 일반적으로 거래된 가격이 있는 경우, 이를 시가로 함
    - 상장주식의 경우, 그 거래일의 한국거래소 최종시세가액을 시가로 봄
  - 단, 시가가 불분명한 경우 감정가액(주식 제외)과 「상증세법」상 보충적 평가금액을 순차적으로 적용함

60) 「국세기본법」 제47조의3, 제47조의4

61) 「법인세법」 제52조 제2항

62) 「법인세법 시행령」 제89조 제5항

- 주식의 경우, 감정가액을 적용할 수 없고 「상증세법」상 보충적 평가금액으로 하되 최대주주 등의 보유주식에 대한 할증 평가는 적용하지 아니함
- 주식 외 자산은 감정가액이 5억원 이하인 경우에 한하여 감정가액을 적용할 수 있으며, 감정가액은 하나여도 무방하나 둘 이상의 감정평가업자로부터 감정을 받은 경우에는 평균감정가액으로 함
- 금전의 대여, 용역의 제공 등에 관하여는 별도 특례규정에 따라 기준금액을 산정하도록 함<sup>63)</sup>

〈표 11-4〉 「법인세법」상 시가의 개념

관련 법령	• 「법인세법」 제52조 및 동법 시행령 제89조 외
평가목적	• 부당행위계산의 부인 시 기준가액 산정
평가대상기간	• 평가기준일: 거래 당일 • 평가대상기간: 법에서 명시하지 않고 있음(관련 예판례를 통해 평가기준일 전후 3개월 이내로 추정)
평가원칙	• 시가: 해당 거래와 유사한 상황에서 특수관계인 외 불특정다수인과의 계속적 거래가격 또는 특수관계인 외 제3자 간의 일반적인 거래가격(유사매매사례가액과 유사 개념) • 시가가 불분명한 경우: - 1순위: 1 이상의 감정평가법인으로부터 평가받은 감정가액(주식 제외) - 2순위: 「상증세법」상 보충적 평가금액 • 용역제공 등에 대한 별도의 평가 특례 규정 - 금전의 대여 또는 차용: 가중평균차입이자율, 당좌대출이자율을 순서대로 적용 - 자산 또는 용역의 제공: (자산 시가의 50% - 보증금)×정기예금이자율 - 건설 기타용역의 제공: 용역원가×(1+특수관계인 외의 자에 대한 수익률)

주: 세법령을 참고하여 저자 작성

63) • 금전의 대여 또는 차용: 가중평균차입이자율 → 당좌대출이자율  
 • 자산 또는 용역의 제공: 자산 시가의 50%에 상당하는 금액에서 전세금 또는 보증금을 차감한 금액에 정기예금이자율을 곱하여 산출한 금액  
 • 건설 기타 용역의 제공: 용역원가에 특수관계인 외의 자에게 제공한 유사 용역제공거래에 있어서의 수익률을 곱하여 계산한 금액과 용역원가의 합

## 2) 평가대상기간

- 「법인세법」에서는 부당행위계산 부인 목적으로 그 행위 당시의 시가를 적용하도록<sup>64)</sup> 규정하고 있으며, 평가대상기간에 대해서는 법에 명시되지 않음
  - 다만, 관련 예판례를 통해 평가대상기간이 평가기준일 전후 3개월인 것으로 추정할 수 있음<sup>65)</sup>

## 3) 과소신고 가산세

- 「법인세법」상 부당행위로 보아 시가와 거래가액 간 차이가 익금으로 산입되는 경우, 과소신고에 따른 과소신고 가산세와 납부불성실 가산세가 부과됨<sup>66)</sup>
  - 상속·증여세의 경우 과세관청이 경정, 결정 시 과소신고 가산세는 부과되지 않는 반면 법인세는 과소신고 가산세 및 납부불성실 가산세가 모두 부과됨

## 라. 세법 간 평가규정 비교

- 세법상 평가규정은 크게 이전하는 재산의 평가와 부당행위계산 부인을 위한 시가 평가규정으로 구분할 수 있음
  - 재산평가를 위한 규정은 상속·증여재산을 평가하기 위한 「상증세법」의 규정과, 양도재산의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 또는 양도세 경정·결정 시 재산가액 평가를 위한 「소득세법」의 규정이 있음
  - 부당행위계산 부인을 위한 시가규정은 양도소득, 종합소득, 법인소득의 부당행위계산부인을 위한 규정으로 구분됨

64) 「법인세법 시행령」 제88조 제2항

65) <조심2014부0885, 2014.05.13.>에서는 평가기준일 전 3개월을 벗어난 유사매매사례가액을 시가로 보지 아니함

66) 「국세기본법」 제47조의3, 제47조의4

- 「소득세법」의 부당행위계산 부인을 위한 시가규정은 「상증세법」과 「법인세법」의 규정을 준용하고 있어, 실질적으로 「상증세법」상 상속·증여재산가액의 시가규정, 「법인세법」의 부당행위계산 시 시가규정으로 구분됨
  - 양도소득의 부당행위 계산 규정은 「상증세법」상 규정을 준용함(소득세령 §167조)
  - 종합소득의 부당행위 계산 규정은 「법인세법」상 규정을 준용함(소득세령 §98조)

1) 부동산 및 부동산 권리

가) 시가의 범위

- 재산평가를 위해 각 세법에서 공통적으로 감정가액, 매매사례가액, 기준시가를 시가 범위에 포함하고 있음(〈표 II-5 참고〉)
- 부당행위계산 부인을 위한 시가는 각 세법에서 공통적으로 감정가액, 매매사례가액, 기준시가를 시가 범위에 포함하고 있음
  - 양도소득의 부당행위계산 부인 시에는 수용·공매·경매가격이 시가 범위에 포함되는 반면 종합소득과 법인소득의 부당행위계산 부인 시에는 이를 포함하지 않음

〈표 II-5〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 시가의 범위<sup>1)</sup>(주식 제외)

구분	상증세법	소득세법			법인세법
		양도소득 추계	양도소득 부당행위 계산 <sup>4)</sup> (「상증세법」 규정 준용)	배당, 사업, 기타소득 부당행위 계산 (「법인세법」 규정 준용)	
목적 (준용규정)	상속 및 증여재산의 평가	양도소득 추계	양도소득 부당행위 계산 <sup>4)</sup> (「상증세법」 규정 준용)	배당, 사업, 기타소득 부당행위 계산 (「법인세법」 규정 준용)	부당행위 계산
실지거래가액	-	○	-	-	-
매매가액	○	-	-	-	-
감정가액	○	○	○	○	○

구분	상증세법	소득세법			법인세법
수용·경매·공매가액	○	- <sup>2)</sup>	○	-	-
매매사례가액	○	○	○	○	○
환산가액	-	○ <sup>3)</sup>	-	-	-
보충적 평가액 (기준시가)	○	○	○	○	○

주: 1) 음영 표시된 항목은 모든 세법에서 시가범위에 속하는 항목이며, 보충적 평가액은 본 보고서 검토대상이 아니므로 이후 보고서에서 이에 대한 구체적인 기술은 제외함

2) 자산의 수용·경매·공매로 받은 수용가액, 경매가액, 공매가액은 「소득세법」상 실지거래가액에 포함됨

3) 환산가액은 취득가액을 매매사례가액, 감정가액으로도 정할 수 없는 경우 적용됨

4) 시가와 거래가액의 차이가 3억원 이상 또는 시가의 5% 이상인 경우에만 적용됨

자료: 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」을 참고하여 저자 작성

#### 나) 시가 적용순서 및 평가기간

- 시가 적용순서는 세법 간 상이한 것으로 나타났으며, 평가 목적이 같더라도 시가 적용순서에 차이가 발생하는 것으로 나타남(〈표 II-6〉 참고)
- 상속·증여 재산 평가 시에는 감정가액을 매매사례가액보다 우선적으로 적용하는 반면 양도소득 추계 시에는 매매사례가액을 감정가액보다 우선 적용하고 있음
  - 상속·증여 재산 평가 시에는 매매가액, 감정가액, 수용·경매·공매가격을 동일한 순위로 우선 적용하며 이를 적용할 수 없는 경우에 매매사례가액, 보충적 평가방법을 차례로 적용함
  - 양도소득 계산 시에는 실지거래가액을 가장 먼저 적용하고, 실지거래가액을 확인할 수 없거나 과세관청이 양도소득을 결정 또는 경정하는 경우 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가를 차례로 적용함
- 개인의 배당·기타·사업소득 및 법인소득의 부당행위계산 부인을 위한 시가는 매매사례가액을 우선적으로 적용한 후 감정가액, 기준시가를 적용하는 반면 양도소득

부당행위계산 부인 규정은 감정가액, 수용·경매·공매가액을 우선 적용한 후 매매 사례가액을 적용함

- 평가기간의 경우 상속재산 시가와 증여재산 및 양도자산 시가의 평가기간에 차이가 존재하며, 종합소득 및 법인소득의 부당행위계산 부인 시 적용하는 시가의 평가기간은 별도로 규정하지 않고 있음
  - 상속재산은 상속개시일 전후 6개월 이내 기간에 속하는 시가를 인정하며, 2개 이상의 시가 존재 시 상속개시일로부터 가장 가까운 날의 시가를 인정함
  - 증여재산 평가 및 양도가액 추계 시와 양도소득 부당행위계산 부인 시 적용하는 시가는 평가기준일 전후 3개월 이내에 속하는 시가를 인정함

〈표 II-6〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 시가적용 순서 및 평가기간(주식 제외)

구분	상증세법	소득세법			법인세법
목적	재산의 평가	양도소득 계산	양도소득 부당행위 계산	배당, 사업, 기타소득 부당행위 계산	부당행위 판정
적용순서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시가: 매매가액, 감정가액, 수용·경매·공매가액→매매사례가액</li> <li>• 시가불분명: 보충적 평가액 (기준시가)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시가: 실지거래가액</li> <li>• 시가불분명: 매매사례가액→감정가액→환산가액(취득가액 한정)→기준시가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시가: 감정가액, 수용·경매·공매가액→유사매매사례가액</li> <li>• 시가불분명: 보충적평가액 (기준시가)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시가: 매매사례가액</li> <li>• 시가불분명: 감정가액→보충적평가액(기준시가)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시가: 매매사례가액</li> <li>• 시가불분명: 감정가액→보충적평가액 (기준시가)</li> </ul>
평가기준일	상속개시일/증여일	양도/취득일	양도/취득일	거래 당일	거래 당일
평가기간	평가기준일 전후 6개월(증여 3월)	평가기준일 전후 3개월	평가기준일 전후 3개월	법으로 명시하지 않음	법으로 명시하지 않음

자료: 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」을 참고하여 저자 작성

다) 감정가액 적용 기준

- 감정가액은 모든 세법에서 주식을 제외한 재산 평가 시 시가로 인정하고 있으며, 감정가액 평가 횟수 및 감정가액 적용 제한규정, 부실감정 방지규정과 관련해서 세법 간 차이가 존재함(〈표 II-7〉 참고)
- 재산 평가 목적의 감정가액은 2개 이상의 감정평가업자로부터 감정 받은 가액의 평균액으로 하며, 개인과 법인의 부당행위계산부인 목적의 감정가액은 1개의 감정가액도 허용함
  - 상속·증여재산 평가, 양도소득 추계를 위한 감정가액은 2개 이상의 감정가액 평균액으로 규정하고 있음
    - 단, 납세협력비용 감축의 목적으로 2018년 4월 1일부터 상속 또는 증여로 취득하는 부동산의 기준시가가 10억원 이하인 경우 1개의 감정가액도 인정함
  - 양도소득 부당행위계산 부인 규정의 경우 「상증세법」 규정을 준용하고 있어 2개의 감정가액 평균액을 시가로 봄
- 2014년부터 시가로 인정하는 감정가액 범위를 확대하여 개인 감정평가사의 감정가액도 시가로 인정하도록 각 세법을 개정함
  - 기존에는 감정평가법인의 감정가액만 시가로 인정하였으나, 「상증세법」은 2014년 3월 14일부터, 「소득세법」은 2015년 2월 3일부터, 「법인세법」은 2018년 2월 13일부터 납세편의성 제고 목적으로 개인 감정평가업자의 감정가액도 시가로 인정함
    - 단, 「법인세법」에서는 개인 감정평가사의 경우 5억원 이하의 감정가액만 인정하도록 제한함
- 「상증세법」에서는 부실감정을 방지하기 위해 납세자가 신고한 감정가액이 낮다고 판단되는 경우 원감정기관을 부실 감정기관으로 지정하거나, 세무서장이 별도로

- 의뢰한 감정가액이 더 큰 경우 해당 금액을 시가로 인정하도록 규정하고 있음
- 원감정가액이 세무서장이 다른 감정기관에 의뢰한 감정가액의 80%에 미달하는 경우, 원감정기관을 1년의 범위 내에서 시가불인정 기관으로 지정함
  - 감정가액이 보충적 평가금액인 기준시가와 매매사례가액의 90%에 해당하는 금액 중 작은 금액보다 미달하는 경우, 세무서장이 다른 감정기관에 의뢰한 감정가액이 더 큰 경우 해당 감정가액을 시가로 인정함
    - 금액요건을 충족하지 않더라도 평가심의위원회를 거쳐 감정가액이 부적정하다고 인정되는 경우 세무서장이 의뢰한 다른 감정가액을 시가로 인정함

〈표 II-7〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 감정가액 적용방법 비교

구분	상증세법	소득세법			법인세법
	재산의 평가	양도소득금액 계산	양도소득 부당행위 판정	종합소득 부당행위 판정	부당행위 판정
감정평가 횟수	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 반드시 2개 이상의 감정평가업자로부터 감정 받아야 함</li> <li>• 기준시가 10억원 이하 부동산의 감정가액은 1개여도 무방함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 반드시 2개 이상의 감정평가업자로부터 감정 받아야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상증세법 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법인세법 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 감정가액은 1개여도 무방함</li> </ul>
적용가능한 감정가액	감정기관, 감정평가사의 감정가액 모두 인정 (2014.3.14.부터 개인감정평가사의 감정가액도 인정)	감정기관, 감정평가사의 감정가액 인정 (2015.2.3.부터 개인 감정평가사의 감정가액도 인정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상증세법 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법인세법 준용</li> </ul>	감정기관, 감정평가사의 감정가액 인정 (2018.2.13.부터 개인 감정평가사의 감정가액도 인정)
부실감정 방지방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세무서장이 다른 감정기관에 의뢰한 감정가액의 80% 미만인 경우: 원감정기관을 1년 이내 범위에서 부실감정기관으로 지정</li> <li>• 보충적 평가금액과 매매사례가의 90% 중 적은 금액보다 감정가액이 작은 경우: 세무서장이 의뢰한 감정가와 비교해 더 큰 금액을 시가로 봄</li> </ul>	별도규정 없음	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상증세법 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법인세법 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 감정평가사의 경우 감정가액이 5억원 이하인 경우에만 적용 가능</li> </ul>

자료: 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」을 참고하여 저자 작성

라) 유사매매사례가액 정의

- 유사매매사례가액은 해당 재산과 유사한 재산의 매매가액 등을 시가로 보는 것이며, 상장주식을 제외한 자산에서 시가로 인정하고 있음
  - 「상증세법」에서는 유사재산의 매매가액, 감정가액, 수용·경매·공매가액을 유사매매사례가액으로 봄
  - 「소득세법」에서는 유사재산의 매매가액을 유사매매사례가액으로 봄
  - 「법인세법」에서는 ‘해당 거래와 유사한 상황에서 불특정다수인과 계속적으로 거래한 가격’ 또는 ‘제3자간 일반적으로 거래한 가격’을 유사매매사례가액으로 봄
  
- 유사매매사례가액으로 보기 위한 자산의 유사성 판단 기준은 세법 간 상이하며, 「상증세법」에서만 구체적으로 유사자산을 정의하고 있음(〈표 II-8〉 참조)
  - 「상증세법」에서는 공동주택의 유사한 재산 범위를 구체화하기 위한 규정을 신설하여 2017년 3월 10일부터 적용함<sup>67)</sup>
    - 공동주택의 경우 동일 단지 존재, 주거전용면적 차이가 5% 이내, 공동주택가격 차이가 5% 이내인 경우 동일하거나 유사한 재산으로 인정함
    - 공동주택이 아닌 경우 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 경우 유사자산으로 봄
  - 「소득세법」에서는 ‘동일성 또는 유사성이 있는 자산’이라고만 규정하고 있고, 「법인세법」에서는 구체적인 유사자산을 규정하고 있지 않음
  
- 유사매매사례가액의 평가기간은 세법 간 상이하며 「상증세법」 및 「소득세법」에서는 평가기준일 전후 기간 동안의 유사매매사례가액을 인정하는 반면 「법인세법」은 평가기준일 이전의 유사매매사례가액만 인정하나 구체적인 기간은 명시하지 않음
  - 상속재산의 경우 상속개시일 전후 6개월간 유사매매사례가액이 있는 경우, 이를 시가로 인정함

---

67) 「상증세칙」 제15조 3항

- 증여재산의 경우 증여일 전후 3개월간 유사매매사례가액이 있는 경우, 이를 시가로 인정함
  - 양도자산의 경우 양도일 또는 취득일 전후 3개월간 유사매매사례가액이 있는 경우, 이를 시가로 인정함
  - 법인의 부당행위계산 시 거래당일 이전 발생한 유사매매사례가액을 시가로 인정하나 구체적인 기간은 명시하지 않음
- 법인소득과 개인 종합소득의 부당행위계산을 위한 시가는 유사매매사례가액을 가장 우선적으로 적용하며, 양도자산의 실지거래가액 추계 시 유사매매사례가액이 다른 가액보다 우선하여 적용됨
- 단, 「상증세법」상 상속·증여 재산 평가 시 유사매매사례가액은 감정가액, 수용·공매·경매가액을 적용할 수 없는 경우 후속적으로 적용됨

〈표 II-8〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 유사매매사례가액 적용방법 비교

구분	상증세법	소득세법			법인세법
		양도소득금액 계산	양도소득 부당행위 판정	종합소득 부당행위 판정	
목적	재산의 평가	양도소득금액 계산	양도소득 부당행위 판정	종합소득 부당행위 판정	부당행위 판정
정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 자산의 매매가액, 둘 이상의 감정가액, 수용·경매·공매가액</li> <li>• 공동주택의 경우: 동일 단지 존재, 주거전용면적 차이가 5% 이내, 공동주택가격 차이가 5% 이내</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가액</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상증세법 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법인세법 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 거래와 유사한 상황에서 불특정 다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 제3자간 일반적으로 거래한 가격</li> </ul>
평가기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평가기준일 전후 6개월(증여 3개월) 이내</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상증세법 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법인세법 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평가기준일 이전의 유사매매사례가액만 인정</li> </ul>

구분	상증세법	소득세법		법인세법	
적용순서	• 매매가액, 감정가액, 수용·공매·경매가격을 적용할 수 없는 경우 적용	• 실지거래금액 확인할 수 없는 경우 또는 양도소득 추계결정 및 경정 시 적용	• 상증세법 준용	• 법인세법 준용	• 최초 시가로 적용

자료: 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」을 참고하여 저자 작성

## 2) 주식

### 가) 시가의 범위

- 상장주식 평가 시 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」 모두 거래소 최종 시세가액으로 규정하고 있으며, 비상장주식의 경우 세법 간 시가인정 범위에 차이가 존재함(〈표 II-9〉 참고)
  - 상장주식의 경우 최대주주 또는 최대출자자의 주식인 경우 거래소 최종 시세가액의 20%, 발행주식 총수 또는 출자총액의 50%를 초과하여 보유하는 경우는 거래소 최종 시세가액의 30%를 시가에 가산함
- 비상장주식 평가 시 감정가액과 일정금액 미만인 비상장주식 매매가액, 경매·공매가액은 시가 범위에서 제외됨
  - 거래된 비상장주식 가액 또는 경매·공매로 취득한 비상장주식의 액면가액 합계액이 발행주식총액의 액면가액 또는 출자총액의 1% 미만이거나 3억원 미만인 경우 매매가액, 경매·공매가액을 시가로 인정하지 않음

〈표 II-9〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 주식의 평가규정

		상증세법	소득세법			법인세법
목적		상속·증여 재산의 평가	주식 양도소득 계산	양도소득 부당행위 계산 <sup>1)</sup> (상증세법 규정 준용)	종합소득 부당행위 계산 (법인세법 규정 준용)	부당행위 계산
상장 주식	거래소 최종시세가액	○ <sup>2)</sup>	○	○	○	○
비상장 주식	실지거래가액	-	○	-	-	-
	매매가액	○ <sup>3)</sup>	-	-	-	-
	감정가액	-	-	-	-	-
	수용·경매·공매가액	○ <sup>3)</sup>	-	○ <sup>3)</sup>	-	-
	매매사례가액	○	○	○	○	○
	환산가액	-	○	-	-	-
	보충적 평가액	○	○	○	○	○

주: 1) 시가와 거래가액의 차이가 3억원 이상 또는 시가의 5% 이상인 경우에만 적용됨

2) 최대주주 또는 최대출자자의 주식인 경우 거래소 최종 시세가액의 20%(또는 30%)를 가산함

3) 거래된 비상장주식 가액 또는 경매 또는 공매로 취득한 비상장주식의 액면가액 합계액이 '발행주식총액(또는 출자총액)의 1%에 해당하는 금액' 또는 '3억원' 미만인 경우 매매가액 및 경매·공매가액은 시가로 인정안함

자료: 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」을 참고하여 저자 작성

#### 나) 시가의 평가기간

- 상장주식 평가 시 모든 세법에서 공통적으로 거래소 최종 시세가액을 시가로 인정하나, 평가기간에 차이가 존재함(〈표 II-10〉 참고)
  - 「상증세법」, 「소득세법」상 양도소득 부당행위계산 시 시가는 평가기준일 전후 각 2개월간 공표된 매일의 거래소 최종 시세가액 평균액으로 함
  - 주식 양도소득 계산 및 종합소득, 법인소득의 부당행위계산 시 시가는 거래당일 거래소 최종 시세가액으로 함

□ 비상장주식 평가 시 시가적용 순서 및 평가기간은 부동산 등 자산에 적용되는 시가규정과 동일함

〈표 II-10〉 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」상 시가적용 순서 및 평가기간(주식만)

구분		상증세법	소득세법			법인세법
목적		재산의 평가	양도소득 계산	양도소득 부당행위 계산	매당, 사업, 기타소득 부당행위 계산	부당행위 판정
적용 순서	상장주식	거래소 최종 시세가액 평균액	실지거래가액	거래소 최종 시세가액 평균액	거래소 최종 시세가액	거래소 최종 시세가액
	비상장 주식	• 시가: 매매가액, 수 용·경매·공매가액 →매매사례가액	• 시가: 실지거래 가액	• 시가: 매매가액, 수용·경매·공 매가액→매매 사례가액	• 시가: 매매사 례가액	• 시가: 매매사 례가액
		• 시가 불분명: 보충적 평가액 (기준시가)	• 시가 불분명:매 매 사례가액→ 환산가액(취득 가액 한정)→보 충적평가액(기 준시가)	• 시가 불분명: 보충적평가액 (기준시가)	• 시가 불분명: 보충적평가액 (기준시가)	• 시가 불분명: 보충적평가액 (기준시가)
평가 기준일	상속개시일/ 증여일	양도/취득일	양도/취득일	거래 당일	거래 당일	
평가 기간	상장 주식	평가기준일 전후 각 2개월	거래 당일	평가기준일 전후 각 2개월	거래 당일	거래 당일
	비상장 주식	평가기준일 전후 6개월(증여 3개월)	평가기준일 전후 3개월	평가기준일 전후 3개월	법으로 명시하지 않음	법으로 명시하지 않음

자료: 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」을 참고하여 저자 작성

### 3) 소결

- 「상증세법」, 「소득세법」, 「법인세법」에서 규정하고 있는 시가의 범위는 세법 간 큰 차이는 없으나 자산별로 인정하는 시가 범위에 차이가 존재함
  - 주식을 제외한 자산의 평가 시에는 감정가액, 매매사례가액, 「상증세법」상 보충적 평가액을 모든 세법에서 공통적으로 규정하고 있음
  - 상장주식은 거래소 가액을 시가로 인정하며, 비상장주식은 감정가액을 제외하고는 주식 외 자산에 적용되는 시가 범위와 동일한 것으로 나타남
    - 비상장주식은 감정가액을 시가 범위에 포함하지 않으며, 유사매매사례가액, 보충적 평가액을 모든 세법에서 시가로 인정하고 있는 것으로 나타남
  
- 자산의 평가 시 시가의 적용순서는 세법 간 차이가 존재하였으며, 상속·증여재산 평가 시에는 감정가액이 유사매매사례가액보다 우선 적용되는 반면 양도소득 추계 시에는 유사매매사례가액이 감정가액보다 우선 적용되는 것으로 나타남
  - 「상증세법」에서는 부실감정을 방지하기 위한 규정들을 도입하고 있음
    - 이는 상속·증여재산의 경우 감정가액도 우선 적용되는 시가로 인정해 납세자 편의를 확대하는 동시에 감정가액의 우선 적용으로 발생하는 부작용을 방지하기 위한 규정도 함께 도입하는 것으로 보여짐
  
- 부당행위계산 부인을 위한 시가규정 또한 감정가액, 매매사례가액, 보충적 평가액을 모든 세법에서 공통적으로 규정하고 있으나 세법 간 시가 인정 범위 및 시가적용 순서에 차이가 존재함
  - 부당행위계산 부인이라는 공통적 목적에도 시가규정에 차이가 존재하는 것은 개인의 배당·기타·사업소득은 「법인세법」상 부당행위규정을, 양도소득은 「상증세법」상 부당행위 규정을 준용하고 있기 때문임
  
- 유사매매사례가액의 경우 「상증세법」에서는 유사자산에 대해 보다 구체적으로 규

정하고 있는 반면 「소득세법」에서는 유사재산에 관한 구체적인 정의는 없는 것으로 나타남

○ 「상증세법」에서는 2017년 3월부터 공동주택의 유사재산 판단 기준을 도입함

□ 시가 인정기간 또한 「상증세법」, 「소득세법」은 평가기준일 전후 3개월 또는 6개월로 평가기간을 규정하고 있는 반면 「법인세법」은 시가 인정기간을 규정하고 있지 않아 시가 인정기간에 차이가 있음

□ 본 보고서에 기술된 내용을 종합한 ‘세법상 자산(주식 제외)의 시가평가 규정’과 ‘주식의 시가평가 규정’은 <표 II-11>, <표 II-12>와 같음

〈표 II -11〉 세법상 재산(주식 제외)의 시기평가 규정 비교

	소득세법			법인세법
목적	상속·증여 재산의 평가	양도소득 계산	양도소득 부당행위 소득 계산 <sup>1)</sup>	부당행위 소득 계산
관련 법령	상증세법 제60조, 상증세령 제49조	소득세법 제96, 97, 100조, 소득세령 제163조, 제176조의 2	소득세법 제101조, 소득세령 제167조	법인세법 제52조, 법인세령 제89조
평가 기준일	상속개시일, 증여일	양도일/취득일	양도일/취득일	거래 당일
시기의 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원칙: 당해 재산가액</li> <li>- <b>매매가액</b>: 해당 재산의 매매가액</li> <li>- <b>감정가액</b>: 해당 재산의 2개 이상 감정가액 평균 (부동산 공시지가 10억원 이하인 경우 1개 이상 감정가액)</li> <li>- <b>수용·공매·경매가액</b>: 해당 재산의 수용·경매·공매가액</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 예외: 위의 가액을 적용할 수 없는 경우</li> <li>1) <b>매매사태가액</b>: 해당 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가 동일하거나 유사한 재산의 가액(매매가액, 감정가액, 수용·경매·공매가액)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 상증세법 규정 준용</li> <li>• 원칙: <b>매매사태가액</b></li> <li>- 해당거래와 유사한 상황에서 불특정 다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 제3자간에 일반적으로 거래된 가격</li> <li>• 예외: 위의 가액을 적용할 수 없는 경우</li> <li>1) <b>감정가액</b>: 1개 이상의 감정가액 평균액 (주식 제외, 감정가액이 5억원 미만 허용)</li> <li>2) <b>상증세법상 보충적 평가 방법</b></li> <li>3) <b>법인세법상 보충적 평가 방법</b> (자산 무상 제공한 경우에만 적용)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원칙: <b>매매사태가액</b></li> <li>- 해당거래와 유사한 상황에서 불특정 다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 제3자간에 일반적으로 거래된 가격</li> <li>• 예외: 시가가 불분명한 경우</li> <li>1) <b>감정가액</b>: 1개 이상의 감정가액 평균액 (주식 제외, 감정가액이 5억원 미만 허용)</li> <li>2) <b>상증세법상 보충적 평가 방법</b></li> <li>3) <b>법인세법상 보충적 평가 방법</b> (자산 무상 제공한 경우에만 적용)</li> </ul>	

상증세법		소득세법		법인세법
	공매가액 포함) 2) 상증세법상 보충적 평가방법	금액+프리미엄 상당액		
시가 적용 순서	1) 매매가액, 감정가액, 수용·경매·공매가액 <sup>2)</sup> 2) 매매사레가액 3) 상증세법상 보충적 평가방법	1) 실지거래가액 <sup>4)</sup> 2) 매매사레가액 3) 감정가액 4) 환산가액 5) 기준시가	1) 매매가액, 감정가액, 수용·경매·공매가액 <sup>2)</sup> 2) 매매사레가액 3) 「상증세법」상 보충적 평가방법	1) 매매사레가액 2) 감정가액 3) 상증세법상 보충적 평가방법 4) 법인세법상 보충적 평가방법(자산 무상 제공한 경우에만 적용)
시가 인정 시기	상속개시일/증여일 전 후 6개월(증여의 경우 3개월) 이내 기간에 속하는 시기 <sup>3)</sup>	양도일 또는 취득일 또는 양도일 또는 취득일 전후 각 3월의 기간	양도일 또는 취득일 전후 각 3월의 기간	별도 규정 없음

주: 1) 시가와 거래가액의 차이가 3억원 이상 또는 시가의 5% 이상인 경우에만 적용

2) 단, 2개 이상의 시가 존재 시 평가기준일 전후 가장 가까운 날의 시가 사용

3) 시가인정 기간이 아니더라도 평가기준일 전 2년 이내 기간 중 매매 등의 사실이 있고, 시간의 경과, 주위환경 변화 등을 고려하여 가격변동이 없다고 판단되는 경우 납세자, 지방국세청장, 관할세무서장이 평가심의위원회를 신청하여 위원회의 심의를 거치는 경우 시가 인정기간에 속하지 않는 시기도 인정

4) 상속·증여받은 재산의 경우, 상증세법 제60~66조 규정에 의해 평가한 가액을 실지거래가액으로 봄

자료: 「소득세법」, 「상속·증여세법」, 「법인세법」을 참고하여 저자 작성

〈표 II-12〉 세법상 주식의 시가평가 규정

목적	상증세법		소득세법		법인세법
	재산의 평가	양도소득 계산	양도소득 부당행위 소득 계산 <sup>1)</sup>	종합소득 부당행위 소득 계산	부당행위 소득 계산
관련 법령	상증세법 제60조, 상증세령 제49조	소득세법 제96, 97, 100조, 소득세령 제163조, 제176조의 2	소득세법 제101조, 소득세령 제167조	소득세법 제41조, 소득세령 제 98조	법인세법 제52조, 법인세령 제89조
평가기준일	상속개시일, 증여일	양도일/취득일	양도일/취득일	거래일	거래일
상장 주식	<ul style="list-style-type: none"> <li>거래소 최종 시세가액: 주권상장법인 주식의 평가기준일 이전·이후 2개월 간 공표된 매일의 거래소 최종 시세가액 평균액</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>원칙: 실지거래가액</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>상증세법 규정 준용</li> <li>거래소 최종 시세가액: 주권상장법인의 평가기준일 이전·이후 2개월 간 공표된 매일의 거래소 최종 시세가액 평균액</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>법인세법 규정 준용</li> <li>거래일의 한국거래소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>거래일의 한국거래소 최종 시세가액</li> </ul>
비상장 주식	<ul style="list-style-type: none"> <li>원칙:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>매매가액: 해당 재산의 매매가액</li> <li>수용·공매·경매가액: 해당 재산의 수용·경매·공매가액<sup>2)</sup></li> <li>매매사태가액: 해당 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준 시가가 동일하거나 유사한 자산의 가액</li> </ul> </li> <li>예외: 시가 적용할 수 없는 경우</li> <li>보충적 평가방법</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>원칙: 실지거래가액</li> <li>예외: 시가가 불분명한 경우</li> <li>매매사태가액: 해당 자산과 동일성, 유사성이 있는 자산의 매매사태가액 있는 경우 그 가액</li> <li>환산가액: 양도 당시 실지거래가액, 매매사태가액 * (취득당시 기준시가/양도당시의 기준시가)</li> <li>기준시가: 상증세법상 보충적 평가금액 (장부분실로 취득가액 확인 어려운 경우 액면가액)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>상증세법 규정 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>법인세법 규정 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>원칙: 매매사태가액</li> <li>예외: 거래와 유사한 상황에서 불특정 다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 제3자에게 일반적으로 거래된 가격</li> <li>예외: 시가가 불분명한 경우</li> <li>보충적 평가방법</li> </ul>
시가 범위					

	상증세법	소득세법	법인세법
시가 적용 순서	1) 매매가액, 수용·경매·공매가액 <sup>3)</sup> 2) 매매사레가액 3) 보충적 평가방법	1) 실지거래가액 2) 기준시가	1) 매매사레가액 2) 상증세법상 보충적 평가방법
시가 인정 시기	상속개시일/증여일 전 후 6개월(증여의 경우 3개월) 이내 기간에 속하는 시기 <sup>4)</sup>	별도 규정 없음	양도일 또는 취득일 전후 각 3월의 기간 • 상장주식: 거래일 최 종시가 • 비상장주식: 별도 규정 없음

주: 1) 시가와 거래가액의 차액이 3억원 이상 또는 시가의 5%이상인 경우에만 적용  
 2) 당해 법인 발행주식총액 또는 출자총액의 10% 또는 3억원 미만인 경우 경매·공매가격 불인정  
 3) 단, 2개 이상의 시가 존재 시 평가기준일 전후 가장 가까운 날의 시가 사용  
 4) 주식의 경우 시가인정 기간이 아니더라도 평가기준일 전 2년 이내 기간 중 매매 등의 사실이 있고, 매매계약일, 보상·경매·공매가액 결정된 날로부터 상속개시일, 증여일까지 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과, 주위환경 변화 등을 고려하여 가격변동이 없다고 판단되는 경우 해당시기도 인정

자료: 「소득세법」, 「상속·증여세법」, 「법인세법」을 참고하여 저자 작성

### Ⅲ. 우리나라의 재산 시가평가 규정의 심판청구 현황 및 쟁점

#### 1. 최근 평가 관련 심판청구 현황<sup>68)</sup>(2016~2017년)

가. 「상속세 및 증여세법」에서 재산의 시가평가 관련 심판청구 현황

- 2016~2017년의 상속·증여재산 가액의 시가평가와 관련한 심판청구 건수는 총 49건으로 이 중 46건이 기각되었으며, 매매사례가액과 관련한 심판청구가 가장 많이 발생함(〈표 Ⅲ-1〉 참조)
- 매매사례가액과 관련한 심판청구는 최근 2년(2016~2017년)간 총 23건이 발생함
- 이외에 감정가액, 보충적 평가방법과 관련해서도 납세자의 심판청구도 다소 발생하였으며, 감정가액 관련 심판청구는 최근 2년(2016~2017년)간 총 6건, 보충적 평가방법 관련 심판청구는 총 7건이 발생함

---

68) 세법상 평가 규정과 관련한 심판청구는 주로 상속·증여 재산 시 적용하는 시가규정과 양도소득 계산 시 취득가액의 시가규정과 관련해서 발생함. 따라서, 본 장에서는 「상증세법」과 「소득세법」상 재산의 시가평가 규정의 심판청구 사례를 중심으로 정리함

〈표 Ⅲ-1〉 「상증세법」 시가규정(제60조)의 심판청구 현황(2016~2017)

(단위: 건)

	기각		인용	
	2016	2017	2016	2017
감정가액	3	3	-	-
매매사례가액	12	10	1	-
보충적 평가방법	3	4	-	-
시가적용 순서	-	1	-	-
적용시가	3	2	-	1
주식 저가양수	4	1	1	-
총합계	25	21	2	1

자료: 국세법령정보시스템을 참고하여 저자 작성

- 상속·증여 재산의 자산별 심판청구를 보면 아파트, 주식, 부동산과 관련하여 심판청구가 많이 발생함(〈표 Ⅲ-2〉 참조)
- 아파트의 경우 매매사례가액 적용과 관련해서 과세당국과 납세자 간 이견이 많이 발생하는 것으로 나타남
  - 최근 2년간 매매사례가액 관련 심판청구 23건 중 아파트 관련 심판청구가 15건, 토지 관련 심판청구가 4건, 주식 관련 심판청구가 3건인 것으로 나타남
- 토지의 경우 감정가액과 관련한 심판청구가 주로 발생하였고, 감정가액 인정 여부, 소급감정 인정 여부 등과 관련한 불복이 발생함
  - 납세자는 감정가액을 적용하기를 원하는 반면 과세관청은 기준시가를 적용한 사례가 2건, 이와는 반대로 과세관청이 납세자가 신고한 기준시가를 부인하고 평가심의 위원회를 열어 토지 수용 시 발생한 감정가액을 적용한 사례<sup>69)</sup>도 발생함

69) 조심2016서4353

- 주식의 경우 상속·증여로 취득한 비상장주식가액의 보충적 평가방법 적용, 주식의 저가양수 여부와 관련한 심판청구가 주를 이룸
  - 비상장주식을 상속·증여받는 경우 과세당국이 납세자 신고가액을 부인하고, 보충적 평가방법을 적용하는 것이 정당한지와 관련한 심판청구는 6건이 발생함
  - 과세당국은 「상증세법」상 보충적 평가방법에 의해 비상장 주식을 평가한 가액보다 비상장주식 거래가액이 낮은 경우 주식 저가양수로 보는 바, 주식 저가양수로 볼 수 있는지와 관련한 심판청구는 6건이 발생함

〈표 Ⅲ-2〉 상속·증여재산의 시가평가 규정의 자산별 심판청구 건수(2017~2018년)

(단위: 건)

구분	아파트	오피스텔	주식	토지	건물	토지 및 건물
감정가액	-	-	-	5	-	1
매매사례가액	15	1	3	4	-	-
보충적 평가방법	-	-	6	-	1	-
시가적용 순서	-	-	-	-	-	1
적용시가	-	-	2	1	-	3
주식 저가양수	-	-	6	-	-	-
총합계	15	1	17	10	1	5

자료: 국세법령정보시스템을 참고하여 저자 작성

#### 나. 「소득세법」에서 재산의 평가 관련 심판청구 현황

- 2016~2017년에 양도소득 계산과 관련한 심판청구는 총 101건으로 이 중 취득가액과 관련한 심판청구는 80건, 양도가액과 관련한 심판청구는 21건인 것으로 나타남(〈표 Ⅲ-3〉 참조)
  - 취득가액 시가규정의 경우 80건 중 75건이 기각되었으며, 양도가액 관련 심판청구는 21건 중 20건이 기각됨

- 취득가액의 실지거래가액 및 감정가액과 관련한 심판청구가 가장 많이 발생함
  - 취득가액의 실지거래가액과 관련한 심판청구는 최근 2년간 총 28건이 발생함
  - 감정가액과 관련한 심판청구는 최근 2년간 총 28건이 발생함
  - 이외에 매매사례가액, 상속·증여재산 취득가액 관련한 심판청구도 다소 발생함
  
- 양도가액의 경우 과세당국의 조사과정에서 납세자가 양도가액을 과소신고했다고 보아 양도세를 경정하는 과정에서 심판청구가 많이 발생하는 것으로 나타남
  - 최근 2년간 부동산 양도가액 과소신고와 관련한 심판청구는 16건이 발생한 것으로 나타남<sup>70)</sup>

〈표 III-3〉 양도소득 계산 시 재산의 평가 관련 심판청구 현황(2016~2017년)

(단위: 건)

구분	기각		인용		
	2016	2017	2016	2017	
취득 가액	감정가액	13	15	-	-
	기준시가	-	1	1	-
	매매사례가액	5	1	-	2
	상속, 증여재산 취득가액	4	4	-	-
	실지거래가액	15	12	1	-
	필요경비	3	1	1	-
	환산가액	-	1	-	-
	합계	40	35	3	2
양도가액	12	8	1	-	
합계	52	43	4	2	

자료: 국세법령정보시스템을 참고하여 저자 작성

70) 국세법령정보시스템상 「소득세법」 제96조와 관련된 심판청구 중 과소신고와 관련된 심판청구 수를 집계한 것이며, 과소신고 외에 양도가액에 보상금 명목의 금액 포함 또는 채무지급액 변제 여부 등 양도가액 산정방법에 대한 심판청구는 제외된 수치임

- 자산별 심판청구 현황을 보면 토지 및 건물과 관련된 심판청구가 주를 이루며, 이들 자산의 감정가액, 취득가액의 실지거래가액 적용과 관련하여 납세자와 과세당국 간 이견이 많이 발생하는 것으로 나타남
- 감정가액과 관련된 심판청구 대부분은 납세자가 상속·증여받은 자산을 양도할 때 취득가액을 기준시가로 신고한 후 감정가액을 소급적용하여 양도세 환급을 청구한 것을 과세당국이 거절하는 과정에서 조세불복이 많이 발생함
  - 납세자는 양도세 부담을 줄이기 위해 취득가액 과대신고 유인이 존재하며, 납세자가 신고한 취득가액을 과세당국이 부인하고, 과세당국이 타당하다고 보는 시가를 적용하는 과정에서 심판청구가 주로 발생함

〈표 III-4〉 양도소득 계산 시 재산의 평가 관련 자산별 심판청구 현황(2016~2017년)

(단위: 건)

		건물	토지 및 건물	아파트	주식	주택	토지	분양권
취득가액	감정가액	4	7	1	-	5	11	-
	기준시가	-	-	-	-	-	2	-
	매매사례가액	1	1	3	-	1	2	-
	상속, 증여재산 취득가액	-	4	-	-	3	1	-
	취득가액 실지거래가액	2	10	-	-	1	15	-
	필요경비	2	1	-	-	-	2	-
	환산가액	-	-	-	1	-	-	-
	합계	9	23	4	1	10	33	0
양도가액		1	4	1	2	2	10	1
총 합계		10	27	5	3	12	43	1

자료: 국세법령정보시스템을 참고하여 저자 작성

## 2. 평가규정 관련 쟁점

### 가. 시가 정의의 혼재

- 개별 재산의 시가는 추상적으로 단일의 정의를 가지는 개념이지만 세법에서는 각 세목마다 다소 차이를 가지고 적용되고 있음
  - 각 세법을 통합하면 법령마다 문구상의 차이는 있으나 시가(時價)란 특수관계자 간의 거래가 아닌 불특정 다수인 사이의 통상적인 거래에서 이루어지는 가격이라고 설명될 수 있음<sup>71)</sup>
  - 그러나 실제 시가의 정의에 있어서는 법인세·소득세·상속증여세 등 각 세목별로 다소 차이를 두고 있음
- 시가의 정의 자체는 다르게 규정할 이유가 없으므로 대원칙으로써 시가의 정의를 통일성 있게 규율할 필요가 있음

### 나. 시가의 적용방법 및 적용순서

- 각 세목에서의 시가는 기본적으로 유사매매가격 등을 고려하고 마지막으로 「상증세법」의 보충적 평가방법을 준용하고 있음
  - 「법인세법」은 유사거래가격을 우선적으로 적용하고 이후 감정가액, 「상증세법」상 보충적 평가가액 순으로 적용하도록 되어 있음
  - 「상속세 및 증여세법」은 매매·감정·수용·공매 가격을 우선적으로 적용하고, 유사재산의 매매가액, 보충적 평가가액을 순으로 적용하고 있음
  - 「소득세법」의 사업소득 부당행위계산은 「법인세법」을 준용하고, 양도소득의 부당행위 계산은 「상증세법」상 평가방법을 적용하고 있음

71) 「상속세 및 증여세법」 제60조 제2항, 「법인세법」 제52조 제1항.

- 다만, 각 세목별 특성 등을 반영하여 차이를 두어서 시가 적용 시 세목별로 동일하게 적용되지 않을 수 있는 비일관성이 존재함
  - 유사매매사례 가액의 평가기간에 차이를 두거나, 감정평가금액별로 평가보고서 건수의 규정을 두거나 평가자격에 대한 제한 등이 존재함
  - 「법인세법」은 「소득세법」상 양도소득이나 「상속세 및 증여세법」과는 달리 당해 재산의 평가기간내 매매 등을 시가로 보는 규정이 없음
  - 평가심의위원회의 심의를 거쳐 평가기간의 확장 또는 감정가액을 배제하는 경우나 「상증세법」상 보충적 평가가액과 비교하여 감정가액을 배제하는 규정은 양도소득의 부당행위계산과 상속·증여의 경우에만 적용됨
  
- 각 세목상의 차이로 인한 시가 적용에 차이가 존재할 수 있지만 원칙적인 측면에서 일관성이 있을 필요가 있음
  - 각 세목의 특성으로 인해 차이가 존재할 수밖에 없음
    - 당해 재산 또는 유사재산 매매 등의 사례에 대한 평가기간은 각 세목의 신고기한과 연계되어 차이가 존재할 수밖에 없음
  - 그러나 그 외의 경우에 대해서 시가 적용에 있어 차이가 있어야 할 이유를 확인할 수 없음
    - 특히, 시가 적용 순서에 있어서의 차이는 각 세목별 특성에 기인한다고 보기 어려움
  
- 양도소득 계산 시 실지거래가액 추계가 이루어지는 경우 「상증세법」상 시가의 적용순서와는 차이를 보이고 있음
  - 실지거래가액의 추계 적용 시에는 유사매매사례가액이 해당 자산의 감정가액보다 우선하여 적용되어, 「상증세법」상 시가 적용 순서와는 상이한 형태를 보임
    - 양도소득의 부당행위부인 시 당해 재산의 감정가액이 유사매매사례가액보다 우선적으로 적용됨
  - 다만, 실지거래가액 추계는 실제 거래금액을 추정한다는 점에서 시가와 동일한

선상에 있는 개념은 아니어서 차이가 존재할 수 있으나 자산의 이전 측면에서는 두 세법 간 적용순서를 달리할 이유가 없음

#### 다. 매매사례가액의 정의

- 매매사례가액의 경우 과세당국이 납세자가 신고한 가액을 부인하고, 유사재산의 매매가액을 적용하여 결정하는 과정에서 불복사건이 많이 발생함
  - 특히, 상속·증여로 취득한 아파트의 시가평가 시 매매사례가액을 적용하는 과정에서 조세불복이 많이 발생함
  - 이러한 이유는 매매사례에 대한 유사성 여부의 판단이 납세자와 과세관청 간 차이를 보이기 때문임
  
- 납세자는 상속·증여 재산의 매매사례가액이 없다고 보아 보충적 평가방법인 기준시가 등으로 신고하나, 처분청은 평가기간 내에 매매사례가액이 존재한다고 보아 매매사례가액을 적용하는 등의 다툼이 발생함
  - 납세자는 주로 리모델링한 아파트 및 조망, 일조량, 접근성, 기준시가가 다른 아파트는 유사자산으로 볼 수 없다고 주장하거나 1회의 매매사례가액에 대해 시가로 판단할 것이 아님을 주장하고 있음
  - 반면에 처분청은 면적, 위치, 용도, 종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 경우 유사자산으로 보며 법원 등의 판단도 동일함<sup>72)73)</sup>
    - 과세당국은 대부분의 경우 아파트 면적이 동일하고, 같은 동에 소재하며, 기준시가 및 층수는 동일하거나 더 낮은 아파트를 유사자산으로 보고 해당 자산의 매매사례가액을 상속·증여재산의 시가로 결정함

72) 「상증세법 시행령」 제49조 제4항에서는 “면적, 위치, 용도, 종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산”을 유사재산으로 정의하고 있음

73) 서울행정법원 2010.11.4. 선고 2010구합28113 판결.

- 다만, 일부 사건에서는 형식적인 유사성이 있더라도 가격 등의 차이가 클 경우 등 객관적인 교환가치를 반영하는 정상가격이라고 할 수 없어 유사매매사례가액을 부인하는 사례도 일부 존재함
  - 전용면적·기준시가 및 조망권의 차이가 없는 6개월 내의 매매거래라도 유사매매사례가액로 보지 않아 시가로 보지 않음<sup>74)</sup>
    - 대상 아파트의 평균거래가나 기준시가의 변동폭이 크며, 유사매매사례가액으로 제시한 매매계약체결이 거의 6개월의 차이가 발생하면서 평균거래가나 기준시가보다 상당히 높은 점을 인정하여 유사매매사례가액을 시가로 인정하지 않음
  - 비교대상토지의 공시시가가 크게 차이가 나고 비교대상토지의 수용가격이 개별 공시시가를 상당히 상회하는 점을 들어 유사매매사례가액을 부인함<sup>75)</sup>
  
- 아파트의 매매사례가액 적용과 관련한 불복은 1) 공동주택에 대한 유사재산 판단 규정 신설,<sup>76)</sup> 2) 국세청의 ‘상속·증여재산 스스로 평가하기’ 서비스 신규 제공을 통해 어느 정도 완화가 이루어지고 있음
  - 정부는 2017년 3월 10일부터 공동주택에 한해 동일 단지, 주거전용면적 및 공동주택가격 차이가 5% 이내인 자산을 유사재산으로 보는 규정을 신설함
  - 국세청은 2017년 7월 18일부터 납세자가 홈택스를 통해 매매사례가액, 기준시가를 확인하고, 스스로 상속·증여재산을 평가할 수 있는 ‘상속·증여재산 스스로 평가하기’ 서비스를 제공함(그림 III-1) 참조)
    - 이 서비스에서는 해당 아파트 동·호수의 기준시가와 동일단지 내 전용면적과 기준시가가 5% 이내 차이가 나는 유사 아파트의 매매계약일 및 매매가액을 제공하고 있음
    - 기존에 납세자는 ‘국토부 실거래가 조회’를 통해 매매사례가액 확인이 가능하나, ‘국토부 실거래가 조회’는 면적, 계약일, 층수에 대한 정보만 제공하고 있어 같은 동에 해당하는지와 정확한 계약일의 확인은 불가하였음

74) 대법원 2012.4.26. 선고 2011두30038 판결.

75) 대법원 2017.7.18. 선고 2014두7565 판결.

76) 「상속세 및 증여세법 시행규칙」 제15조 제3항.

[그림 Ⅲ-1] 국세청의 '상속·증여재산 스스로 평가하기'에서 제공하는 자료

- 상속주소 검색

입력주소  
상속주소: 509 동 901 호 검색

- 기준시가

고시일자	기준시가 (단위:원)	총면적(m <sup>2</sup> )	전용면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )
2017-04-28	235,000,000	110.640	84.942	25.698
2018-04-30	260,000,000	110.640	84.942	25.698

- (유사)매매 시가(기간 내 (유사) 물건)

(유사)재산	매매계약일	매매가격 (단위:원)	기준시가 (단위:원)	전용면적(m <sup>2</sup> )	공동소유	
506동803호	2018-04-02	390,000,000	231,000,000	84.942	부	선택
506동1502호	2018-02-14	387,000,000	241,000,000	84.942	부	선택
522동2701호	2018-02-10	405,000,000	261,000,000	84.942	부	선택

※ 유사매매사례는 동일 단지 내 전용면적과 기준시가 차이가 5% 이내  
 ※ 본 시스템은 매매로 거래된 공동주택과 수도권 및 지방 5대광역시 소재 오피스텔의 (유사)물건 매매사례에 대한 자료를 제공하고 있습니다. 저  
 발송재(장악시 제외) 오피스텔은 일반건물 조희시스템을 이용 바랍니다.  
 ※ 매매계약일이 들어들기접수일(상속개시일)과 가장 가까운 물건이 (유사)물건입니다.  
 ※ (유사)재산이 공동소유인 경우, 동기부동분 등으로 매매가격을 반드시 확인하시기 바랍니다.

자료: 국세청 홈페이지

- 한편, 「소득세법」에서 실지거래가액 추계 시 적용하는 매매사례가액과 「상증세법」의 매매사례가액과는 다소 차이가 존재하는 방식이 적용되고 있음
- 실지거래가액 추계 산정 시에는 「상증세법」 규정과 달리 평가기간 내 유사매매 사례가액이 여러 개 존재하는 경우 어떤 가액을 적용해야 할지에 대한 규정이 불분명함<sup>77)</sup>

### 라. 매매사례가액의 평가기간

- 납세자가 상속·증여세 신고 당시 매매사례가액을 확인할 수 있었는지 여부에 관계

77) 「소득세법 시행령」 제176조의2 제3항 제1호.

없이 과세당국이 평가기간 내에 속하는 매매사례가액을 확인한 경우 과세에 활용하고 있음

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」에서는 매매계약 체결일로부터 60일 이내에 국토부에 신고하도록 되어 있어, 납세자의 상속·증여세 신고시점에는 매매사례가액을 확인할 수 없는 경우가 존재함<sup>78)</sup>
- 법원에서는 납세자가 유사매매사례가액을 완벽하게 파악하기는 불충분하다는 점은 존재하나 이는 한정적으로 파악하는 것이므로 중개업소, 잡지 및 인터넷사이트 등을 통해 상당 정도 확인이 가능하므로 관련 시행령이 위법하지 않다고 판단함<sup>79)</sup>

□ 납세자는 '상속·증여재산 스스로 평가하기' 서비스를 통해 매매사례가액을 보다 쉽게 파악할 수 있으나, 조희일 전 2개월 내 기간의 매매사례가액은 확인할 수 없어 향후 다른 매매사례가액이 적용될 여지가 있음

- 국세청 '상속·증여재산 스스로 평가하기' 서비스에서도 시간제약상 조희일 전 약 2개월 내 유사 재산의 매매사례가액은 제공되지 못하며, 이후 과세관청의 상속·증여세 처리 시 다른 사례가액으로 결정될 수 있음을 공지하고 있음
- 이는 국토부 실거래가 조회 시스템의 자료를 가져온 것으로, 「부동산 가격공시에 관한 법률」에서는 매매계약일로부터 60일 이내에 부동산 실거래가액을 신고하도록 하고 있어, 납세자가 신고 당시 매매사례가액 확인할 수 없음

□ 또한, 부동산 실거래가액을 신고하고 계약이 취소된 경우, 취소된 계약의 신고 의무가 없어 존재하지도 않는 매매사례가액이 적용될 가능성도 존재함<sup>80)</sup>

□ 과세당국이 납세자의 신고가액을 부인하고, 평가심의위원회를 거쳐 상속개시일 전 후 6개월을 초과하는 매매사례가액을 적용한 사례도 존재함<sup>81)</sup>

78) 조세심판원 2016.9.22. 2016서4335, 조세심판원 2016.1.26. 2015광4950 결정 등.

79) 서울행정법원 2010.11.4. 선고 2010구합28113 판결.

80) 중앙일보, <http://news.joins.com/article/22306294>, 2018.1.22.일자 기사.

81) 조세심판원 2013.8.6. 2013전0216 결정, 서울행정법원 2008.12.5. 선고 2008구합34481 판결 등.

- 납세자는 상속개시일 10개월 전의 매매사례가액은 평가기간에 해당하지 않기 때문에 시가로 볼 수 없다고 주장하였으나, 조세심판원이나 법원은 평가심의위원회를 거친 경우 확장된 평가기간의 적용은 정당하다고 결정함
- 납세자의 경우 신고 당시 상속개시일 전후 6개월간 매매사례가액이 없어 기준 시가로 신고하더라도 과세당국이 평가심의위원회를 거치는 경우 상속개시일 전 2년 동안의 매매사례가액도 적용될 여지가 있어 납세 불확실성이 존재함
  
- 이러한 불확실성에 대해 헌법재판소는 시가기준 설정에 대해 일정한 범위에서 입법재량이 존재하는 것으로 보아 「헌법」에 반하지 않는다고 판단하고 있음
- 유사매매사례 가액의 존재는 시가를 산정하기 위한 하나의 요소일 뿐이며, 통상적인 가격이 아닐 경우 인정되지 않으므로 시가의 불명확성이나 자의적인 판단이 개입되지 않아 과세요건 법정주의 또는 명확주의에 반하지 않음<sup>82)</sup>
  - 마찬가지로 대법원은 시행령에 대해서도 유사한 근거로 재산권 침해나 과잉금지 원칙에 위배되지 않다고 판단함<sup>83)</sup>
- 이러한 헌법재판소나 법원의 견해는 유사매매사례가액은 시가를 결정하는 하나의 요소일 뿐이기 때문에 납세자가 유사매매사례가액을 인지하지 못하더라도 이러한 금액은 결정이 가능하다는 점을 전제하는 것으로 추정됨

#### 마. 부동산 권리에 대한 평가

- 아파트 분양권도 양수인이 취득한 분양권을 매도하는 과정에서 신고가액이 달라 과거 매도인의 과소신고를 적발하거나<sup>84)</sup>, 양도세 세무조사 시 금융거래조회를 통해 매도인의 과소신고를 적발함<sup>85)</sup>

82) 헌법재판소 2010.10.28. 선고 2008헌바140 결정.

83) 대법원 2013.6.14.자 2013두4521 판결.

84) 조심2013중3786

85) 조심2017전442

- 과세당국은 양도소득세 조사를 통해 납세자 계좌로 신고한 양도가액 외 입금처가 불분명한 금액을 추가 프리미엄으로 보고 양도차익을 재계산하여 양도세를 경정 고지함<sup>86)</sup>
    - 과세당국은 동일 단지, 같은 층, 유사면적인 아파트의 분양권 매매사례가액과도 비교한 결과 분양권 프리미엄 금액을 과소신고했다고 봄
  - 납세자는 납세자 계좌에 입금된 금액이 추가 프리미엄인지에 대한 증명책임은 과세관청에 있으며, 처분청의 막연한 추측에 의한 양도세 부과는 위법하다고 주장하나<sup>87)</sup> 조세심판원은 이와 같은 사건에 직접적인 증거가 없더라도 간접적인 사실관계 등에 의해 합리적인 설명이 가능하다면 과세할 수 있다는 입장임<sup>88)</sup>
- 아파트 분양권의 경우 아파트와 달리 유사재산 범위에 대한 규정이 없으며, 기준시가 또한 존재하지 않아 분양권 매매가액의 과소신고 판단에 어려움이 존재함
- 부동산의 경우 공시지가 및 기준시가가 정해져 있어 신고한 양도가액의 시가가 적정한지 가늠할 수 있는 반면 아파트 분양권은 공시지가가 존재하지 않아 과소신고 여부를 판단하는 데 어려움이 존재함
- 과세당국은 금융거래내역 조회 및 양수인의 매매계약서를 통해 분양권 과소신고를 적발한 바 있으나 분양권 거래 수가 급증하고 있고, 허위 의심거래도 다수 발생하는 상황에서 세무조사를 통해 분양권 거래 과소신고를 적발하는 것은 행정적인 한계가 존재함
- 또한, 양수인이 국세 부과체척기간이 지난 후 부동산을 양도하는 경우, 과거 매도인의 과소신고가 적발된다 하더라도 양도소득세를 경정하지 못하는 문제가 발생함

---

86) 조심2017전442

87) 대법원 2015.6.23. 선고 2012두7776 판결.

88) 대법원 2006.9.22. 선고 2006두6383 판결.

- 과세당국은 부동산 및 분양권 양도가액 허위신고를 방지하기 위해 1세대 1주택 양도세 비과세 배제, 과태료 부과, 가산세 부과에 따른 페널티 규정을 운영 중임<sup>89)</sup>
  - 부동산 등을 매매하는 거래당사자가 매매계약서에 거래가액을 사실과 다르게 작성한 경우 매도인 및 매수인 모두 1세대 1주택 규정을 충족하더라도 양도세 비과세 감면을 배제함
    - 매수인의 경우 향후 부동산 양도 시 양도세 감면 혜택이 배제됨
  - 실거래가액을 거짓으로 신고 시 취득가액의 5% 이하에 해당하는 과태료를 부과하나 매수인이 자진신고 시 과태료를 부과하지 않음<sup>90)</sup>
  
- 허위신고 방지를 위한 여러 대안에도 불구하고 현행 규정은 매수인의 자진신고를 유도하는 측면에서는 한계가 존재함
  - 부동산 취득 당시 다운계약서를 작성하는 경우 매수인 또한 취·등록세 부담을 줄일 수 있고, 1세대 1주택 비과세 요건이 충족되는 경우 자진신고할 이유가 크지 않음
  - 또한, 거래당사자 간 허위계약서 작성한 것을 양수인이 신고 시 1세대 1주택 비과세 혜택이 배제되므로 매수인이 자진신고할 유인이 적음

#### 바. 시가를 반영하지 못하는 감정가액

- 사건에서는 납세자가 제시한 감정평가법인 등의 감정가액의 하자로 인해 이를 부인하는 사례가 존재함
  - 매매·수용·공매가격과의 경합이 아닌 감정가액 자체의 하자로 인해 시가가 부인되는 사례가 확인됨

89) 국세청, [https://www.nts.go.kr/tax/tax\\_07.asp?cinfo\\_key=MINF5320150916150701&menu\\_a=700&menu\\_b=200&menu\\_c=300&flag=07](https://www.nts.go.kr/tax/tax_07.asp?cinfo_key=MINF5320150916150701&menu_a=700&menu_b=200&menu_c=300&flag=07), 접속일자: 2018.7.11.

90) 2017년 1월 20일부터 매수인이 자진신고 시 과태료를 부과하지 않도록 함. 「부동산거래 신고 등에 관한 법률」

- 대체적으로 감정가액의 근거 미비, 감정목적이 다른 경우 및 납세자와의 관계에 따른 감정가액에의 영향 등의 사유로 감정가액이 부인됨
- 「상속세법」상 부동산에 대한 감정가액이 시가로 인정되지 않는 사유로 평가시점, 감정목적, 감정평가 시 이용한 다른 자산에 대한 구체성 등의 미비가 제시됨<sup>91)</sup>
  - 감정평가의 가격시점이 상속인의 사망일로부터 7개월 20일이 경과함
  - 인근 유사표준지의 공시지가를 기준으로 차별적인 상황을 고려하였는데 유사표준지가 특정되지 않고 유사점·차이점에 대한 내용이 기재되지 않음
  - 감정평가의 목적이 금융기관 담보제공을 위한 것임
- 「법인세법」상 감정평가 시 구체적으로 확정할 수 없는 사안이 반영되고 감정평가 금액에 대한 협의가 존재하는 사유로 시가로 인정되지 않음<sup>92)</sup>
  - 감정평가 시 구체적으로 확정할 수 없는 사정인 개발 가능성이 반영되었으며, 부동산의 일부분 감정 시 전체 부동산 기준 면적 비중에 비교하여 평가액 비율이 현저히 과소하고, 납세자와 감정평가법인 간 토지별 희망가액에 대한 의견교환 사실로 인해 객관성이 없다고 판단함
  - 비교표준지 선정 등 평가방법상의 위법이 존재하는 감정평가에 대해서는 배제하였으며, 토지 개별 요인 보정치가 이례적으로 높은데도 이에 대한 합리적인 근거가 없는 경우 감정가액을 인정하지 않음
    - 이 경우에는 법원의 감정촉탁에 의한 법원 감정가액이 거래사례를 더 많이 반영하고 있어 상대적으로 신뢰성이 더 높다는 점과 거래가 적은 임야에 보정치를 더 높게 가져간다는 것에 대한 비합리성을 고려함
  - 또한 노후화되었다는 이유로 감정평가에서 제외하는 것은 인정하지 않음
    - 계약상 매매대상에 건물이 포함되어 있으며, 건물 부분에 대한 매도대금이 약정되어 있기 때문임

91) 대법원 2003.5.30. 선고 2001두6029 판결, 대법원 2010.1.14. 선고 2008두9065 판결 등.

92) 조세심판원 2008.9.5.자 2007부3696결정, 부산지방법원 2010.7.8. 선고 2008구합5286판결.

- 「법인세법」상 감정평가 기준이 구체적이지 않고 감정평가 목적이 다른 경우 이를 부인하고 공시지가를 시가로 인정한 사례도 있음<sup>93)</sup>
  - 감정평가서에 가격산정요인(공시지가 등)이 어떻게 반영되었는지 구체적인 내용 기재가 없음
    - 비교대상인 표준지와 쟁점 토지가 동일하거나 유사한지에 대한 구체적인 기재가 없으며, 유사하지 않은 토지를 포함시켜 가격을 저평가한 것으로 보임
  - 감정평가금액이 장부가액이나 개별공시지가에 비해 낮은 금액(75~85%)으로 평가되어 적정성이 있다고 보기 어려움
  - 담보제공 목적의 감정가액으로 이는 경매유찰 등을 고려하여 시가보다 낮은 금액으로 평가되는 것이 일반적임
  - 동시에 양도가 이루어진 다른 토지의 매매 시에는 공시지가로 매도함
  
- 양도소득세 불복과 관련해서는 법원이 여러 감정가액 중 어느 하나의 감정평가를 채용하거나 일부만 의거하여 사실을 인정하는 경우도 존재함<sup>94)</sup>
  - 원심법원은 시가 판단 시 법원의 감정명령에 따른 평가금액과 과세관청의 요청에 따른 평가금액을 기준으로 양도가액이 현저히 낮다는 이유(51% 및 49~55%)로 저가 양도에 해당한다고 판단함
    - 납세자가 제시한 감정가액은 감정의뢰인, 감정목적과 감정방법 및 다른 감정결과와 비교시 판단자료로 채택하지 않음
  - 대법원은 감정평가 중 하나를 채용하거나 일부만에 의거하여 사실을 인정하는 것이 경험법칙이나 논리법칙에 위배되지 않는다면 위법하지 않다고 판단함

93) 대법원 2010.3.25.자 2009두22386 판결.

94) 대법원 2001.6.15. 선고 99두1731 판결.

## 사. 감정가액의 소급적용

- 납세자가 상속·증여받은 재산을 양도할 때, 주로 상속개시일 또는 증여일의 기준 시가를 취득가액으로 하여 양도소득을 신고·납부한 후, 향후 발생하는 감정가액을 취득가액으로 하여 양도세 환급을 구하는 경정청구가 많이 발생함
  - 조세심판원은 상속·증여재산가액은 상속개시일 또는 증여일 전후 6개월 이내에 속하는 감정가액이 아니라는 이유를 들어 소급감정가액을 시가로 인정해달라는 심판청구를 모두 기각하고 있음<sup>95)</sup>
  - 하지만 법원은 감정가액이 객관적·합리적으로 평가되었다면 소급감정가액을 시가로 인정하고 있음<sup>96)</sup>
    - 하급심에서는 소급감정을 인정하게 되면 보충적평가액 규정이 의미가 없으며 대법원의 판단은 적정한 세액 산정에 있어 참고하는 것이지 소급감정가액을 시가로 보는 것은 아니라고 하는 판단도 있음<sup>97)</sup>
  
- 한편 소급감정은 납세자만 이용하는 것은 아니며 과세관청이 이를 이용하여 경정하는 사례도 존재함
  - 부동산에 대해 양도소득 산정 시 사후적으로 소급감정을 실시하여 부당행위계산 부인에 따른 경정도 이루어짐<sup>98)</sup>
    - 대법원에서는 이러한 소급감정은 시가로 인정하면서 사후적인 상황변화에 대해서는 양도 당시의 상황에 영향을 미쳤는지 고려해야 한다고 판단함
  - 부동산을 취득할 수 있는 권리에 대해서도 매매사례가액이 없음을 근거로 과세관청의 소급감정을 통한 과세를 인정함<sup>99)</sup>

95) 조세심판원 2018.5.17.자 2018부1180 결정, 조세심판원 2013.12.30.자 2013전4014 결정 등.

96) 대법원 2010.9.30. 선고 2010두8751 판결, 대법원 2012.6.14. 선고 2010두28328 판결 등.

97) 대전고등법원 2010. 11. 25. 선고 2010누1253 판결.

98) 대법원 2012. 6. 14. 선고 2010두28328 판결.

99) 대법원 2012.2.9. 선고 2010두9297 판결.

- 법원은 시가가 적용되는 경우에는 소급감정을 인정하지만, 양도소득세계산 시 취득 당시의 실지거래가액의 추계에 있어서는 소급감정을 인정하지 않고 있음<sup>100)</sup>
  - 이러한 이유는 실지거래가액이란 객관적인 교환가치를 반영하는 일반적인 시가가 아니라 실지의 거래대금 그 자체 또는 거래 당시 급부의 대가로 실지 약정된 금액을 의미하기 때문임
  - 다만, 법령에 따라 취득 당시의 실지거래가액의 추계는 상속·증여를 원인으로 한 취득 등인 경우에는 시가가 적용되므로 취득가액에 소급감정이 적용될 수 있음
    - 앞서 기술한 판례들의 취득가액에서 소급감정을 인정한 사건들은 이러한 사례에 해당함
  - 또한 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도가액에 대한 실지거래가액을 추계하면서 과세관청의 소급감정을 인정한 사건<sup>101)</sup>도 존재하여 불분명한 측면이 있음
    - 다만, 이 건은 부동산을 취득할 수 있는 권리 교환이며 특수관계인과의 거래이기 때문에 소급감정가액을 인정하였을 가능성도 있지만 법원의 판단에서는 이러한 내용은 확인되지 않음

#### 아. 과소신고 및 납부불성실 가산세

- 납세자의 입장에서는 재산의 양도 등 이후에 시가에 따라 과세표준이 결정될 수 있다는 과세 불안정성이 존재함
  - 앞서 기술한 바와 같이 양도금액 또는 납세자가 확인한 시가를 기준으로 신고하더라도 향후 과세관청이 확인한 시가로 결정될 수 있는 위험이 존재함
    - 신고 시 확인되지 않던 유사매매사례가액이나 평가심의위원회의 심의를 거친 가액 또는 과세관청의 소급감정으로 인해 세액이 결정될 수 있음
  - 이러한 불확실성은 납세자가 고의로 낮은 가격으로 평가하거나 충실히 시가를 반영하더라도 추후 경정결정되는 두 가지 경우로 나눌 수 있음

100) 대법원 1997.2.11. 선고 96누860 판결, 대법원 2015. 10. 15. 선고 2011두24286 판결.

101) 대법원 2012.2.9. 선고 2010두9297 판결.

- 고의로 낮은 가격으로 평가하는 경우는 고려대상이 아니나 시가를 반영하려고 해도 법령상 선택할 수 있는 시가가 존재하지 않는 경우에 대해서는 불확실성에 대한 배려가 필요할 수 있음

- 이러한 불확실성의 문제는 본세의 경정에 대하여 유사매매사례가액이 추후에 확인되는 경우 세목에 따라 과소신고 및 납부불성실 가산세가 과세되는 불확실성도 존재함
  - 본세의 경우 본래 납부했어야 할 금액이라고 판단할 수 있으나, 가산세는 납세자가 충실한 평가를 했다고 판단했음에도 다른 시가 적용으로 인한 경정·결정으로 인해 부과되어 추가적인 부담이라고 볼 수도 있음
  - 과소신고가산세의 경우 상속·증여세의 경우에는 다른 평가에 따라 과소신고가산세가 부과되지 않으나<sup>102)</sup> 다른 세목은 예외가 존재하지 않아 어느 경우에도 과세됨
  - 납부불성실가산세는 법령상 평가에 따른 예외규정이 없어 모든 세목에 적용됨
    - 납부불성실가산세는 납부 시까지 금융혜택을 받은 것으로 고려하는 등 유사매매사례가액을 찾지 못하였다는 사정만으로 납부불성실가산세를 면제하는 정당한 사유가 있는 것으로 보지 않음<sup>103)</sup>

#### 자. 공시지가 또는 고시가격의 시가 인정 여부

- 현재 「상증세법」상 보충적 평가가액으로 인정되고 있는 공시지가 또는 고시가격은 일반적으로 실제 거래가격과 현저히 차이가 있는 것으로 알려지고 있음
  - 조사대상과 연도 및 기관에 따라 차이는 있으나 최대 70% 수준 이하에서 형성되는 것으로 나타남

102) 「국세기본법」 제47조의3 제4항 제1호 나목.

103) 대법원 2010. 1. 14. 선고 2007두23200 판결.

〈표 III-5〉 공시가격(또는 시가표준액)의 실거래가 대비 비율

(단위: %)

조사자 또는 기관	대상	연도	비율
참여연대	전국 공동주택	2013~2017	66.2~69.9
김형준	비거주용 부동산	2014	평균 68.6
윤정득	서울시 토지	2014	평균 64

자료: 참여연대 이슈리포트, 「실거래가 반영 못하는 공동주택 공시가격」, 2018.3.13, p.6.  
 김형준, 「실거래가격 분석을 통한 비거주용 부동산의 과세형평성 연구」, 『한국데이터정보과학회지』 27(3), 2016, p.647.  
 윤정득, 「서울시 토지의 과세평가 형평성에 관한 연구」, 『부동산학보』 66, 2016, p.151.

- 국토교통분야 관행혁신위원회는 실거래가 반영률이 낮은 것을 지적하면서 이를 혁신하라는 권고를 하고 있으며, 국토교통부도 개선할 계획임을 밝히고 있음<sup>104)</sup>
- 이러한 실제 거래가격과의 차이는 형평성의 문제와 더불어 납세자로 하여금 보충적 평가가액으로 신고하는 유인을 부여하게 됨
  - 매매사례가액 또는 감정가액으로 신고 또는 과세관청이 결정·경정하는 건과 공시지가 등으로 세액이 결정되는 건은 납부세액에 있어 차이가 존재할 수밖에 없어 형평성의 문제가 제기될 수 있음
  - 또한 이러한 낮은 수준의 공시지가 등은 납세자로 하여금 납부세액을 줄이기 위해 이러한 평가가액으로 신고하도록 하는 유인이 될 수 있음

104) 국토교통분야 관행혁신위원회, 『국토부 주요 정책에 대한 2차 개선권고안』, 2018.7.10, pp.3~5.

〈표 III-6〉 쟁점 요약

쟁점	내용
시가 정의의 혼재	• 세목별 시가규정 체계에 따라 시가의 정의가 차별적
시가의 적용방법 및 적용순서	• 동일한 평가방법의 적용 차이가 존재 • 당해 자산의 매매가액 등의 적용 여부 및 매매실지거래가액 추계 시 평가방법 적용 순서의 차이가 존재
매매사례가액의 정의	• 매매사례가액의 존재 여부(유사성)에 대한 다툼
매매사례가액의 평가기간	• 납세자의 매매사례가액의 접근 가능성 제약 및 평가기간 확장 가능성에 따른 불확실성
부동산 권리에 대한 평가	• 분양권 과소신고에 대한 적발 한계가 존재
시가를 반영하지 못하는 감정가액	• 부실 감정에 따른 시가를 반영하지 못하는 평가보고
감정가액의 소급적용	• 소급감정에 대한 명확한 법령 미비로 전심절차와 법원의 소급감정에 대한 상반된 견해 • 소급감정으로 인한 사후적인 불확실성
과소신고 및 납부불성실 가산세	• 세목별 과소신고가산세에 대한 차별적인 적용 • 시가의 불명확성이라는 근본적인 한계에도 가산세의 적용
공시지가 또는 고시가격의 시가 인정 여부	• 실거래가와 괴리율이 큰 상황에서 공시가격 적용에 따른 형평성 및 납세자의 조세회피유인 가능성

자료: 저자 작성

## IV. 주요국의 재산 시가평가 규정 및 국제비교

### 1. 주요국의 평가 규정

#### 가. 미국

##### 1) 소득세 등 연방세에서의 시가

- 미국 세법에서는 공정시장가치에 대한 언급이 있으나 구체적인 규정은 존재하지 않음
  - 특히, 자본소득을 포함한 「소득세법」에서는 시가에 대한 규정이 확인되지 않으며, 유산세(estate) 또는 증여세(gift)에서는 공정시장가치(fair market value)에 대한 언급이 있으나 구체적인 규정이 존재하지 않음
  - 일부 재무부 규정이나 과세관청의 해석 등이 존재하나 시가를 구체적으로 특정하기는 어려움
  
- 이러한 구체적인 규정이 존재하지 않아 재산의 평가액에 대한 다툼은 사법상의 판단에 의존하고 있음<sup>105)</sup>
  - 조세불복에 따른 사법상의 판단에 따라 시가가 결정되므로 불확실성이 존재하고 조세행정비용과 납세협력비용이 발생하는 측면이 있음
  - 반면에 규정에 따라 실질을 반영하지 못하는 시가를 적용할 가능성이 줄어들

105) 이준규·박재환, 『부동산 등 재산의 평가방법 개선에 관한 연구』, 기획재정부 연구용역 보고서, 2010.7, p.273.

- 미국 과세관청은 자산의 양도 등에 대한 안내서(Publication 544 - Introductory Material)를 제공하고 있는데 시가에 대한 개념을 매우 추상적으로 제시하고 있음<sup>106)</sup>
  - 공정시장가치는 모든 사실관계를 합리적으로 인지하고 있는 매수자와 매도자 간의 교환가격으로 강제적인 매수와 매도가 아니어야 함
    - 양 당사자가 독립된 당사자 거래에서 자산의 가치에 대해 상충되는 관계를 가지고 있다면 이는 공정시장가치를 의미하는 강력한 증거가 됨
  - 이러한 공정시장가치도 조세회피방지에 대한 내용이 아닌 자산의 교환 등에서 나온 개념임<sup>107)</sup>
  
- 미국 과세관청의 안내서에서는 염가매수에 따른 증여 시 공정시장가치에 따른 산정방법을 포함하고 있음<sup>108)</sup>
  - 자산 양도나 교환 시 증여의 의도를 가지고 공정시장가치보다 낮은 가격으로 이루어지면 양도 또는 교환과 증여의 부분으로 구분하여 과세처리가 이루어짐
    - 양도부분에서 자산의 조정취득가격(adjusted basis)보다 실현된 금액이 높으면 이익이 인식되나 낮은 경우에는 손실로 인식되지 않음
  - 이러한 내용은 비영리적격단체에 대한 기부에 대해 초점이 맞춰져 있는 것이지 시가보다 낮은 양도에 따른 조세회피에 대한 것은 아님
  
- 이러한 시가보다 낮은 양도 등에서 일부 금액을 수취하는 경우 조정취득가격을 안분하는 방식으로 이루어지기 때문에 양도차익이 발생하도록 설계됨<sup>109)</sup>
  - 예를 들어 조정취득가격이 4,000\$이며 공정시장가격이 10,000\$인 자산을 2,000\$에 양도하는 경우 실현된 금액 2,000\$가 양도부분에 배분되어 1,200\$의 양도차익을 인식하게 됨

106) Internal Revenue Service, [https://www.irs.gov/publications/p544#en\\_US\\_2017\\_publink100072272](https://www.irs.gov/publications/p544#en_US_2017_publink100072272). 접속일자: 2018.7.25.

107) U.S. Code § 1001.

108) Internal Revenue Service, [https://www.irs.gov/publications/p544#en\\_US\\_2017\\_publink100072272](https://www.irs.gov/publications/p544#en_US_2017_publink100072272). 접속일자: 2018.7.25.

109) Ibid.

양도금액	2,000
비용으로 인식하는 조정취득가액( $4,000 \times 2000 \div 10,000$ )	(800)
양도차익	1,200

- 적격단체에 대한 기부자산의 공정시장가치에 대해서 재무부와 과세관청은 별도의 안내서를 공개하고 있는데 이를 통해 공정시장가치의 고려사항에 대해 확인할 수 있음<sup>110)</sup>
  - 공정가치는 공개시장에서의 매매가격으로 거래당사자가 강제적인 거래가 아니면서 관련 사실관계에 대해 합리적으로 인지하는 상황에서의 합의된 가격으로 볼 수 있음
    - 기부되는 자산에 대한 사용 제약이 존재하는 경우 공정시장가치는 이러한 제약을 고려해야 함
  
- 자산의 가치평가에 있어 자산항목의 원가, 비교가치 등 모든 관련 요소들이 고려되어야 함<sup>111)</sup>
  - 관련 요소로 자산항목의 원가 또는 매각가격, 비교가능 자산의 매매, 대체가격, 전문가의 견해가 제시되고 있음
  - 원가 또는 매각가격은 독립된 당사자 간의 거래일 경우 공정시장가치일 수 있으나 취득 시의 거래조건, 취득부터 매각까지 기간과 그 기간 동안의 가치변동 등을 고려해야 함
  - 유사한 다른 자산의 거래는 공정시장가치를 결정하는 중요한 요소가 되는데 유사성, 거래시기의 차이, 독립된 당사자 거래인지 등의 거래상황, 시장상황 등이 반영되어야 함
  - 대체가격은 공정시장가치로 고려할 수 있으나 대체가격과 공정시장가치와의 합

110) Department of the Treasury & Internal Revenue Service, "Determining the value of donated property," Publication 561, April 2007.

111) Ibid.

리적인 관계가 존재하는지 판단이 필요함

- 실무상으로는 대체가격과 공정시장가치가 관계가 없는 경우가 종종 발생함

- 전문가(평가사)의 견해와 공정시장가치의 관계는 보고서의 완전성, 자격조건, 관련 자산에 대한 완전한 인지에 따라 달라지며, 평가사는 자산평가에 포함된 판단에 대해 모든 사실관계를 포함해야 함

- 평가 자산의 모든 요소가 고려되지 않거나 취득가격·유사자산매매가격 등에 의해 보완되지 않거나 견해가 알려진 사실과 일관성이 없을 경우 부인됨

〈표 IV-1〉 공정시장가치에 영향을 미치는 요인

상황	고려해야 할 요인
취득 또는 매각가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취득 또는 매각이 기부시점과 합리적으로 근접한 시기인가?</li> <li>• 취득원가와 비교하여 가치의 증가 감소가 합리적인 비율로 반영되었는가?</li> <li>• 취득 또는 매각 조건이 자산의 사용을 제한하는가?</li> <li>• 가치평가일에 근접하여 취득한 자산이 독립된 당사자 간의 거래인가?</li> </ul>
유사자산매매가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비교대상자산이 평가대상자산과 얼마나 유사한가?</li> <li>• 가치평가일과 비교대상자산의 거래일이 얼마나 근접한가?</li> <li>• 거래가 독립된 당사자 간의 것인가?</li> <li>• 거래시 시장상황이 어떠한가?</li> </ul>
대체가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부되는 자산을 대체하는 데 원가가 얼마나 소요되는가?</li> <li>• 대체가격과 공정시장가격 간 합리적인 관계가 존재하는가?</li> <li>• 기부되는 자산의 공급이 수요보다 높거나 낮은가?</li> </ul>
전문가 견해	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전문가가 지식과 능력이 있는가?</li> <li>• 사실과 경험이 전문가의 견해를 지지하는가?</li> </ul>

자료: Department of the Treasury & Internal Revenue Service, "Determining the value of donated property," Publication 561, April 2007, p.3.

- 이와는 별도로 부동산의 비교가능성이 떨어지는 특성(unique)을 고려하여 별도의 평가방법을 안내하고 있음<sup>112)</sup>

- 부동산은 각각의 개별적 특성으로 인해 평가가 복잡하기 때문에 전문적 평가자

112) Ibid.

의 세부적인 평가가 요구됨

- 평가자는 관련 전문적 지식을 가지고 있어야 하며, 그렇다 하더라도 어떤 평가자가 대상 자산의 관련 상황에 대한 지식이 상대적으로 높아 다른 평가자보다 더 높은 가중을 줄 수 있음

○ 평가자는 관련 자산 및 평가에 대한 모든 정보를 보고에 포함해야 함

□ 부동산에 주로 사용되는 평가방법은 비교가능거래, 소득자본화, 대체가격의 세 가지 방법이 이용되나 하나 이상의 복합적인 방법이 요구될 수 있음<sup>113)</sup>

□ 비교가능거래(comparable sales)는 거래된 여러 자산들과 비교하는 것으로 조정 후 매각금액은 기부자산의 추정 공정시장가액의 지표가 될 수 있음<sup>114)</sup>

○ 비교가능거래 방법에서는 장소·규모·위치 및 사용제한, 접근가능성, 이용가능한 기반시설 등을 고려해야 함

○ 각각의 비교가능거래에 대해 매매당사자, 등기, 매각일자 및 가격, 재산의 성격, 조사내용, 평가된 가격, 세율, 평가가격이 반드시 내용에 포함되어야 함

- 매각가격이 공정시장가격이 되기 위해서는 비교가능거래와 당해 거래의 차이에 대해 조정되어야 하며 이러한 조정내역도 문서화되어야 함

□ 소득자본화는 대상자산에서 특정 기간 동안 발생하는 공정한 수익을 적절한 할인율을 적용하여 평가하는 것임<sup>115)</sup>

○ 주요 요소는 자본화될 소득과 할인율임

□ 대체가격은 건물 등을 신규로 건설하는 경우에 소요되는 원가로 재료, 인건비, 규모 등을 고려하여 이용됨<sup>116)</sup>

---

113) Ibid.

114) Ibid.

115) Ibid.

116) Ibid.

- 대체가격은 단독으로 공정시장가치의 결정방법으로 사용될 수 없으며, 일반적으로 가치의 상한을 정하는 데 이용됨
    - 가격이 새로 건설하는 데 소요되는 비용보다 높게 지불하지 않을 것이라는 데 근거하며, 토지는 적용될 수 없어 토지와 다른 시설물 등을 구분하여 적용해야 함
  - 대체가격은 재료비, 노무비, 간접비와 이익을 포함하며 물질적 손상, 기능의 진부화, 경제적 제약 등을 고려해야 함
- 유산세(estate)에서도 공정시장가액을 적용하나 구체적인 내용은 없음<sup>117)</sup>
- 유산세의 경우 집행자가 대체적인 평가방법을 선택하지 않는다면 재산의 평가는 공정시장가액으로 결정됨
  - 공정시장가액의 정의는 앞에서 기술한 내용과 동일하며, 강제적인 매매가격은 인정되지 않으며 특정인 등에게 거래되는 가격이 아닌 공개적인 시장에서 매매되는 가격으로 결정됨
    - 따라서 경매나 공매에 해당하는 거래는 강제적인 매매이며, 시장이 아닌 특정인(예를 들어, 중고차 시장에서의 중고차 거래업자)이 매매하는 가격은 공정시장가치로 인정되지 않음
  - 지방정부의 재산세 평가금액은 적용시점 현재 그 금액이 공정시장가치가 아니라면 인정되지 않음
    - 시가로 인정받기 위해서는 재산세 평가금액이 공정시장가치라는 것을 나타내야 하므로 재산세 평가금액 자체를 인정하지 않는 것으로 판단됨
  - 대체적인 평가방법은 집행자의 선택으로 상속일(피상속인의 사망일) 이후 6개월 내 매각·배분·교환 등이 이루어지는 경우 그 가격으로 평가하거나 매각 등이 이루어지지 않는다면 6개월 후 가격으로 결정함<sup>118)</sup>
    - 단순히 시간경과로 가치가 변동하는 재산의 경우에는 사망일 현재의 가격에 시간경과 이외의 가치변동을 조정한 가격으로 결정됨

---

117) CFR 20.2031-1(2).

118) U.S. Code § 2032(a).

- 증여세(gift)도 증여가 이루어진 날의 공정시장가액으로 재산이 평가됨<sup>119)</sup>
  - 재산평가에 대한 재무부 규정의 내용은 상속세와 동일하나, 법령상 대체적인 평가방법에 대한 내용은 없어 이는 증여에는 허용되지 않는 것으로 추정됨
  
- 과세관청에 의해 유산세·증여세에 대한 자산의 가격 결정이 이루어지게 되면 요청이 있는 경우 이에 대한 근거를 서면으로 제공해야 할 의무가 있음<sup>120)</sup>
  - 재무부 장관이 유산세 등에 대한 자산 가격결정 또는 임시적인 결정을 하는 경우, 납세자 등의 요청이 있으면 자산 가격결정에 대한 정보를 포함한 내용을 요청일과 가격결정일 중 늦은 날 이후 45일 이내에 제공해야 함
    - 제공되는 정보는 가격결정이 이루어진 근거에 대한 설명, 이러한 가치에 도달하게 된 산정내역, 전문가 평가서의 사본이 포함되어야 함
  - 다만, 다른 법률에 정해진 경우를 제외하고 이러한 결정된 가격에 대한 정보는 정부에 대해 구속력을 가지지 않음

## 2) 주정부의 자산 평가<sup>121)</sup>

- 미국의 각 지방정부는 재산세(property tax) 부과를 위해 지방정부 내의 과세대상 재산에 대해 평가를 수행함
  - 각 지방정부는 자신의 헌법과 세법에 따라 다양한 형태의 세율과 과세대상, 면제 등을 적용하여 재산금액 자체에 대해 재산세를 부과하고 있음
  - 따라서 재산세 부과를 위해서는 과세표준인 재산에 대한 가치평가가 필요함
    - 시가의 정의 자체는 연방세법과 동일하게 충분한 관련 상황을 파악하고 있는 거래자 간의 강제적 매매가 아닌 독립된 당사자 간의 거래에서 이루어지는 가격 등으로 규정하고 있음

119) CFR 25.2512-1.

120) U.S. Code § 7517.

121) 재산세 평가는 각 지방정부마다 이루어지므로 이 중 네브래스카 주([http://www.revenue.nebraska.gov/PAD/PAD\\_faq.html](http://www.revenue.nebraska.gov/PAD/PAD_faq.html))와 조지아 주(<https://dor.georgia.gov/property-tax-valuation>)를 기초로 작성됨. 접속일자: 2018.7.25.

- 각 지방정부의 평가 조사관(assessor) 또는 조사위원회는 재산세 부과를 위해 재산을 평가함
  - 주정부의 조사관은 철도, 공공시설 등을 제외한 모든 부동산 및 개인 재산에 대한 평가 의무가 부여됨
    - 부동산에는 모든 부지와 토지, 건물, 거주 및 상업 등을 위한 건물 등이 포함됨
  
- 지방정부의 평가 수준은 지방정부별로 차이가 존재함
  - 평가비율(assessment ratio)은 10%(미시시피주)에서 100%(메사추세츠주)로 범위도 넓고 자산분류별로 다르게 적용하는 경우도 다수 존재함<sup>122)</sup>,
    - 다른 예로, 네브래스카 주는 공정시장가치의 100%로 평가하지만, 조지아 주는 일반적으로 40% 수준에서 평가하고 있음
  - 이러한 평가비율의 다양함은 (자산별)공정가치 평가 자체가 부정확하여 공정하지 못할 가능성에 대한 지표로 의미할 수도 있으며, 세율과 연계하여 세부담을 조절하는 데 사용되기도 함<sup>123)</sup>
  
- 평가절차의 한 예로 네브래스카 주를 살펴보면 재산의 평가는 전문적으로 인정되는 대량평가기법에 따라 결정되는데 기준시점은 1월 1일임
  - 대량평가기법은 지역, 위치, 현행 사용기능 등을 고려하여 재산의 매각가격을 비교하거나 소득접근방법 및 원가접근방법을 사용하나 이에 한정되지 않음
  - 평가대상 자산은 실제 가치의 100%로 평가되나, 농업·원예용 토지는 주 세법에 따라 75% 수준에서 결정됨
  - 평가시기는 네브래스카 주의 경우 매년 1월 1일 12:01을 기준으로 평가되며, 1월 1일부터 3월 19일간 지방정부 조사관은 당해연도 시가를 산정함

122) Investopedia, <https://www.investopedia.com/terms/a/assessedvalue.asp>, 접속일자: 2018.7.19.

123) International Association of Assessing Officers, *Standard on Property Tax Policy*, 2010, p.7.; Steven V. Melnik & David S. Cenedella, "Real Property Taxation And Assessment Processes: A Case For A Better Model," *Legislation And Public Policy* Vol 12, 2009, p.287.

- 1월 15일 예비적 평가결과를 소유주에게 통보하고 비공식 논의를 거쳐 3월 25일까지 모든 절차를 완료함
- 이후 4월 초부터 5월 15일까지 조세균형검토위원회(Tax Equalization and Review Commission)은 재산가치의 균형을 위해 조정을 수행함
  - 이러한 조정에 대해 조사관은 자산 가치를 수정하여 6월 1일까지 재산 소유자에게 통보하고, 소유자는 이에 대해 이의를 제기할 수 있음

## 나. 일본

### 1) 세법상 재산의 평가 규정

- 일본은 상속·증여 재산에 한해 별도 자산 평가규정인 「재산평가 기본통달(財産評価基本通達)」에서 상속·증여 재산의 기본적인 시가평가방법을 규정하고 있음<sup>124)</sup>
  - 대부분의 상속·증여자산이 「재산평가 기본통달」에 의해 평가되나, 예외적으로 지상권, 정기금, 정기권, 임목은 「상속세법」에서 평가규정을 정하고 있음
- 「재산평가 기본통달」은 크게 토지 및 토지에 관한 권리, 주택 및 주택에 관한 권리, 건축물, 과수 및 임목 등, 동산(재고상품, 선박, 서화 및 골동품 등), 무형자산, 주식 및 채권 등으로 구분하여 평가방법을 규정하고 있음<sup>125)</sup>
- 「재산평가 기본통달」에서 규정하고 있지 않는 재산의 가액은 기본통달 규정에 준하는 방법에 따라 평가함<sup>126)</sup>

124) 일본 국세청, [https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka\\_new/02.htm](https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka_new/02.htm), 접속 일자: 2018.7.5.

125) 상동

126) 일본 「재산평가 기본통달」 제5조.

〈표 IV-2〉 일본의 「재산평가 기본통달」 체계

구분	내용	
제1장 총칙		
제2장 토지 및 토지위에 존재하는 권리	1절	총칙
	2절	택지 및 택지 위에 존재하는 권리
	3절	농지 및 농지 위에 존재하는 권리
	4절	산림 및 산림에 존재하는 권리
	5절	별판과 별판 위에 존재하는 권리
	6절	목장과 목장에 존재하는 권리
	7절	지소 및 지소 위에 존재하는 권리
	8절	삭제
	9절	광천지, 온천장 지역에 존재하는 권리
	10절	잡종지 및 잡종이 위에 존재하는 권리
제3장 주택 및 주택에 존재하는 권리		
제4장 구조물		
제5장 과수, 임목		
제6장 동산	1절	일반동산
	2절	재고상품
	3절	우마 (소와 말)
	4절	서화 골동품
	5절	선박
제7장 지적재산권	1절	특허권 및 그 실시권
	2절	실용 신안권, 의장권 및 그 실시권
	3절	상표권 및 사용권한
	4절	저작권, 저작인접권
	5절	광업권, 조광권
	6절	석권
	7절	전화가입권
	8절	어업권
	9절	영업권
제8장 기타재산	1절	주식
	2절	공사채
	3절	정기적금 권리
	4절	삭제
	5절	신탁수익권
	6절	기타재산 (예금, 대출채권, 받을어음, 골프회원권 등)

자료: 일본 국세청, [https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka\\_new/01.htm](https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka_new/01.htm), 접속일자: 2018.7.17.

- 상속·증여재산 평가 시 「재산평가 기본통달」을 통해 평가방법을 구체적으로 정한 이유는 1) 납세자문 시 공평성 유지, 2) 납세자 및 과세관청의 행정편의, 3) 징세비 절감이라는 견해가 존재함<sup>127)</sup>
  - 「재산평가 기본통달」은 장기간에 걸쳐 계속적·일반적으로 적용된 것으로 이에 대해 국민의 법적 확신을 가져온 측면이 존재함
  
- 일부 상속·증여 자산의 경우 「상속세법」에서 평가방법을 규정하고 있는데, 「상속세법」 제22조에서 제26조의 2까지의 규정은 지상권, 정기금, 정기권, 입목의 평가방법과 토지 평가위원회에 대해서 규정하고 있음
  - 제22조 평가의 원칙
  - 제23조 지상권 및 영구 소작권 평가
  - 제24조 정기금에 관한 권리 평가
  - 제25조 정기권 급부계약
  - 제26조 입목의 평가
  - 제26조의 2 토지평가심의위원회
  
- 상속·증여의 경우 원칙적으로 「재산평가 기본통달」에 의해 평가해야 하며, 예외적으로 이 규정에 의해 평가가 어려운 경우 국세청장의 승인을 받아 다른 방법으로 상속·증여재산을 평가하는 것이 가능함<sup>128)</sup>
  - 이는 「재산평가 기본통달」 규정에 의해 산정한 시가가 불합리한 경우 감정가액 등도 국세청장의 승인을 받은 경우 상속·증여재산 가액으로 인정된다고 볼 수 있을 것임<sup>129)</sup>
    - 예로, 모든 부동산의 특성을 반영하여 하나의 원칙적인 평가기준을 제시하는

127) 餅川 正雄(Mochikawa Masao), 「日本の相続税法における土地の評価に関する研究(A Study on the Evaluation of Land in Japanese Inheritance Tax Law)」, <表 5>, p.113, <http://harp.lib.hiroshima-u.ac.jp/hue/detail/1236820180312155450?l=ja>, 접속일자: 2018.7.25.

128) 일본 「재산평가 기본통달」 제6조

129) <http://www.e-souzok.com/report/archives/230>, 접속일자: 2018.7.25.

것에 한계가 있으며, 특수성이 높은 부동산의 경우 「재산평가 기본통달」 규정에 의해 계산하는 것이 시장가격과 큰 차이를 발생할 여지가 존재하기 때문에 다른 가액도 시가로 인정되도록 예외적 규정을 마련한 것임

- 이때, 「재산평가 기본통달」 규정에 의해 부동산을 평가하는 것이 부적당함을 납세자가 증명해야 함

- 일본은 개인정보 보호 문제로 실거래가 신고 관련 제도는 운영하지 않고 있어<sup>130)</sup> 정부 차원에서 매매사례가액 정보를 제공하고 있지는 않으나 납세자가 직접 확인한 매매사례가액이 시가로 인정될 여지도 존재함
  - 「재산평가 기본통달」에서는 국세청장의 승인을 받는 경우 다른 가액도 인정하고 있어 납세자가 부동산 등에 문의하여 파악한 매매사례가액이 합리적인 경우, 해당 매매사례가액이 시가로 인정될 수 있음
  - 일본은 매매가 발생한 부동산의 매수자 설문조사를 통해 시가 자료를 구축하며, 「재산평가 기본통달」상 자산평가를 위한 기준가격을 정하는 데 이 자료를 활용하는 것으로 나타남<sup>131)</sup>

## 2) 「재산평가 기본통달」에 따른 상속·증여재산의 시가평가 규정

- 「상속세법」 제22조 평가의 원칙에 의하면 ‘상속, 증여에 의하여 취득한 재산의 가액은 취득 당시 시가에 의한다’고 규정하고 있으며,<sup>132)</sup> 시가는 국세청장이 제정한 「재산평가 기본통달」 규정에 따라 산정함<sup>133)</sup>
  - 시가는 불특정 다수 당사자 간에 자유로운 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 정의하고 있음<sup>134)</sup>

130) 한국감정원, 「부동산가격 공시제도 관련 회의참석 및 일본사례조사」, 2017.4.

131) 매수자 설문조사 회수율은 약 30%로 연평균 약 200만건임(자료: 한국감정원, 「부동산가격 공시제도 관련 회의참석 및 일본사례조사」, 2017.4.)

132) 일본 「상속세법(相續稅法)」 제22조

133) 일본 국세청, [https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka\\_new/02.htm](https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka_new/02.htm), 접속일자: 2018.7.5.

가) 주택

- 「재산평가 기본통달」 제89조에 따르면 주택의 시가는 「지방세법」 제381조 ‘고정 자산 과세대상 등록 사항’에 따른 주택 기준가액에 일정 비율을 곱한 가액으로 본다고 규정하고 있음
  - 일정비율은 「재산평가 기본통달」 별표 1에 규정된 비율이며, 주택의 고정자산세 평가 시에는 비율을 100%로 규정하고 있음<sup>135)</sup>
  - 따라서, 상속·증여로 취득한 주택의 시가는 지방세인 고정자산세 부과를 위한 평가액을 준용한다고 볼 수 있음<sup>136)</sup>
  
- 고정자산세 부과를 위한 주택의 평가액은 각 시정촌의 고정자산평가원에서 3년마다 시정촌 소재지의 자산을 실지 조사하여 결정함<sup>137)</sup>
  - 시정촌은 많은 양의 토지와 주택에 대해 매년 평가하는 것은 실무적으로 불가능하기 때문에 3년마다 자산가격 변동액을 반영하고 있음<sup>138)</sup>
  - 각 시정촌은 재무장관이 고시한 「고정자산평가기준」에 근거하여 통일된 순서 및 방법에 따라 시정촌 소재 자산을 평가함
  
- 주택가액 평가액은 매입가격 또는 건축공사비가 아닌 재건축비용과 건축 후 경과연수에 따른 감가비용을 고려한 ‘재건축가액방식’으로 주택가액을 산정함<sup>139)</sup>
  - 재건축가액 방식은 평가시점에서 평가대상 주택과 동일한 것을 신축할 때 발생하

134) 일본 국세청, [https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka\\_new/01.htm](https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka_new/01.htm), 접속일자: 2018.7.5.

135) 일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/law/zeiho-kaishaku/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka/08/09.htm>, 접속일자: 2018.7.6.

136) 일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4602.htm>, 접속일자: 2018.7.6.

137) 국중호, 『일본의 지방세제도』, ‘4.재산가치의 평가,’ 2012를 참고하여 작성함

138) 도쿄시 징세국, [http://www.tax.metro.tokyo.jp/shitsumon/tozei/index\\_o.html](http://www.tax.metro.tokyo.jp/shitsumon/tozei/index_o.html), Q7, 접속일자: 2018.7.6.

139) 상동, Q13, 접속일자: 2018.7.6.

는 건축비를 계산하고, 건축 후 감가비를 고려하여 주택가격을 산정하는 것임

- 자재비용 및 사용량에 따른 건축비 점수, 건축 후 경과연수에 따른 감가율, 면적, 설계관리 비용을 고려한 건축비 점수당 가격을 곱하여 평가액을 산정함
- 주택의 재산세 평가액은 ‘고정자산 과세대장’에 등록되어 있어, 납세자는 ‘고정자산 과세대상’ 열람을 통해 상속·증여 재산가액을 평가할 수 있음<sup>140)</sup>

#### 나) 토지

- 토지는 「재산평가 기본통달」에 근거하여 토지 유형에 따라 노선가치 방식 또는 배율방식으로 상속·증여 재산가액이 산정됨<sup>141)</sup>
  - 순수 농지, 시가지 농지, 노선가치가 없는 택지, 산림의 경우 배율방식이 적용되며, 노선가치가 있는 택지는 노선가치 방식으로 토지를 평가함
  - 주로 엄격한 평가규정이 필요한 시가지의 경우 노선가치 방식이 적용되며, 비시가지의 경우 배율방식이 적용됨
- 납세자가 상속·증여받은 토지 등의 시가를 스스로 평가하는 것은 어려우므로, 상속세 및 증여세의 신고편의 및 과세형평성 제고 목적으로 국세청은 매년 토지 평가액을 결정하는 노선가치와 평가배율을 공시하고 있음<sup>142)</sup>
  - 납세자는 국세청에서 공시하는 노선가치와 평가배율을 통해 토지의 시가를 산정할 수 있음
- 노선가치방식은 도로에 접한 토지면적에 따른 노선가치를 적용하고, 해당 토지의

140) 일본 「재산평가 기본통달」 제89조

141) 일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4602.htm>, 접속일자: 2018.7.9.

142) 일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/about/organization/sendai/release/h29/rosenka/index.htm>, 접속일자: 2018.7.9.

형상 등을 고려한 보정률을 반영하여 평가하는 방법임<sup>143)</sup>

- 노선가치는 국세청장이 공시가격, 실제 거래가액, 감정평가액, 전문가 의견 등을 근거로 1평당 가액을 산정하는 것이며, 1년 단위로 평가하여 공시함
- 노선가치는 택지의 가격이 유사하다고 인정되는 일련의 택지가 접하고 있는 노선마다 설정됨<sup>144)</sup>
  - 예로, 노선가치가 30만엔인 도로에 연접한 토지의 가로길이가 10m, 세로길이가 18m인 경우, '노선가치 30만엔×가격보정률 1.0×면적 180m<sup>2</sup>'를 계산한 금액 54,000엔을 토지가액으로 산정함

- 노선가치는 국토교통성에서 정하는 지가공시가격, 실제 거래가액, 감정평가액 등 다양한 가격을 고려하여 결정된 가액의 80% 수준에서 결정되고 있음<sup>145)</sup>
  - 이는 토지가액의 경우 변동이 커 1년 안에 10% 이상 급락한 경우도 있기 때문에 지가변동에 유연하게 대처하기 위한 것임<sup>146)</sup>

- 배율방식은 토지의 고정자산세 평가액에 국세청장이 지역 실정에 맞게 정한 배율을 곱하여 토지를 평가하는 방식을 말함<sup>147)</sup>
  - 국세청장은 매년 실제 매매가액, 부동산 감정가액, 전문가 의견을 반영하여 매년 배율을 정하여 고시함

### 3) 양도소득 관련 평가규정

- 일본은 「소득세법」 또는 별도의 평가규정을 통해 양도자산가액 추계방법을 규정하

143) 일본 「재산평가 기본통달」 제13조

144) 일본 「재산평가 기본통달」 제37, 38 45, 57조

145) 일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/about/organization/sendai/release/h29/rosenka/index.htm>, 접속일자: 2018.7.9.

146) 餅川 正雄(Mochikawa Masao), 「日本の相続税法における土地の評価に関する研究 (A Study on the Evaluation of Land in Japanese Inheritance Tax Law)」, p.118, <http://harp.lib.hiroshima-u.ac.jp/hue/detail/1236820180312155450?l=ja>, 접속일자: 2018.7.25.

147) 일본 「재산평가 기본통달」 제21조, 21조의2

고 있지 않음

- 양도소득 계산 시 양도가액은 실제 매매가액으로 하며, 취득가액은 건물 매입 시 구입대금 및 수수료 금액을 합한 금액임<sup>148)</sup>
  - 단, 매입시기가 오래되어 취득가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매가액의 5%를 취득가액으로 함
  - 상속·증여로 취득한 자산양도 시 취득가액은 피상속인 또는 증여자의 취득가액으로 하며, 취득시기도 상속인 및 수증인에게 그대로 인계하여 피상속인 또는 증여자가 토지 및 건물을 매입한 날을 기준으로 함<sup>149)</sup><sup>150)</sup>
    - 피상속인 또는 증여자의 취득가액을 확인할 수 없는 경우에도 매매가액의 5%를 취득가액으로 함
  
- 자산 양도 시 부당행위를 판단하기 위해 시가와 양도가액을 비교하여 시가에 비해 양도가액이 낮은지 여부로 판단한다고 규정하고 있으나, 구체적인 시가 산정방법에 대해서는 규정하고 있지 않음
  
- 개인 간 거래에서 현저히 낮은 대가로 재산을 양도한 경우 시가와 양도가액 간 차액은 증여한 것으로 간주하여 양수인은 증여세가 부과됨<sup>151)</sup>
  - 토지, 주택, 건물의 경우 일반 거래금액에 상당하는 금액을 시가로 보며, ‘현저히 낮은 대가’로 재산을 양도했는지 여부는 국세청이 개별 거래의 구체적 사안

148) 일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3258.htm>, 접속일자: 2018.7.9.

149) 일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3270.htm>, 접속일자: 2018.7.9.

150) 일본은 부동산을 5년 이상 보유한 경우 장기양도소득으로 보아 15%의 세율이 적용되며, 5년 미만 보유한 경우 30%의 세율이 적용됨. 따라서, 상속·증여받은 자산을 처분하는 경우 피상속인 또는 증여자의 자산취득일을 기준으로 양도소득세율을 적용하기 때문에 장기양도소득으로 분류될 가능성이 큼

151) 일본 「상속세법」 제7조, 일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/zoyo/4423.htm>, 접속일자: 2018.7.17.

에 따라 판정함

- 토지, 주택, 건물 외의 자산인 경우 「상속세법」에 규정된 평가방법에 따라 시가를 산정함

- 양도자의 경우 부당행위로 판단되더라도 납세자 신고가액을 부인하고 과세관청이 시가를 재적용하여 양도소득세를 경정하지 않음<sup>152)</sup>

- 개인이 법인에 토지나 건물을 시가의 50%보다 낮게 양도하는 경우 부당행위로 보아 시가로 자산을 양도한 것으로 간주하여 양도인에게는 양도가액을 시가로 재산정하여 양도소득세를 경정하고, 양수인은 증여세가 부과됨<sup>153)</sup>

- 이때 부당행위를 판단하기 위한 시가는 별도로 규정되어 있지 않음

#### 4) 토지평가심의위원회(土地評價審議會)

- 지방국세청마다 토지평가심의위원회를 두어 국세청장이 요청할 때 요청사항에 대해 조사 및 심의를 진행함<sup>154)</sup>

- 토지평가심의위원회는 20명 이내로 조직하며, 토지평가와 관련한 행정기관의 공무원, 지방공공단체의 직원, 토지평가 관련 지식이 있는 자 등으로 구성함

#### 다. 프랑스

- 프랑스 조세 법령에서 시장가치(Valeur vénale)를 언급하고 있으며, 시장가치보다 낮게 평가되어 조세를 회피하는 경우 이에 대한 과세관청의 경정에 대해 규정하고 있음

152) <http://www.creabiz.co.jp/shisanzei/個人が財産を低廉譲渡した場合の税金.html/>, 접속일자: 2018.7.17.

153) 일본 「소득세법」 제59조, 소득세령 제169조, 일본 국세청, <http://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3217.htm>, 접속일자: 2018.7.17.

154) 일본 「상속세법」 제26조의 2

- 소득세(Impôt sur le revenu), 상속증여세, 재산세(Impôt sur la fortune immobilière) 등<sup>155)</sup>에서 시장가치에 따른 과세를 언급하고 있음
  - 과세관청은 가격이나 평가가 실제 시장가치(valeur vénale réelle)보다 낮은 경우 등에 경정을 할 수 있으며, 이러한 경정을 위한 입증책임은 과세관청에 부여됨<sup>156)</sup>
- 그러나 법령에서는 시장가치에 대한 정의 및 적용에 관한 규정이 존재하지 않으며, 실무상 판례나 예규 등에 따라 이루어지고 있음
- 이러한 특성은 대륙법 체계를 가지고 있는 다른 국가들과 비교할 때 특수한 형태를 가진다고 판단됨
  - 일반적으로 세부적인 규정이 없다고 하더라도 정의 자체는 법령에 두고 있지만, 프랑스는 정의 규정도 법령에서 확인되지 않음
- 시장가치에 대한 개념은 판례에 의해 형성되어 현재까지 이러한 기조에 따르고 있음<sup>157)</sup>
- 대법원 판례는 건물의 시장가치에 대해 양도 시 소재하는 지역을 고려하여 수요와 공급의 논리로 실제 시장에서 거래되는 가격으로 규정함
  - 또한 자산의 평가에 있어서 통상적인 거래당사자에게 영향을 미치는 사회경제적, 물질적, 법적 요소가 고려되지만 당사자의 개별적인 상황에 따른 부분은 고려되지 않음
    - 시장가치는 통상가치나 내재가치(valeur commune, intrinsèque)가 반영되는 것으로 개별 사정에 의한 가치(valeur de convenance)는 고려대상이 아님
  - 재산의 집합으로 구성되는 경우 이러한 집합의 형태에 대해서는 가치평가 시 고려가 필요함

155) Code général des impôts Article 13, 761, 764 및 973 등.

156) Livre des procédures fiscales Article L17.

157) Impots.gouv.fr(<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/501-PGP.html?ftsq=valeur+v%C3%A9nale&identifiant=BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40-20120912>).

- 공동주택의 제곱미터당 가치나 임대건물의 자본화 계수 등의 기준 지표 등을 사용하는 방법은 자산의 평가방법에서 제외됨
  - 따라서 평균적인 추정을 가져오게 되는 과세관청의 기준가격이나 계수 등의 운영은 법의 정신을 반하는 것으로 봄
  
- 실무상 시장가치의 평가방법은 비교평가방법이 우선적으로 적용되며 비교평가방법을 사용할 수 없는 경우에만 소득접근법, 이전의 가격에 기초한 평가방법도 사용될 수 있음<sup>158)</sup>
  - 비교평가방법(l'evaluation par comparaison)은 동일하거나 유사한 자산의 가격을 이용하는 것으로 과세관청·전문가 등이 가장 일반적으로 사용되는 방법임
  - 소득접근법(l'evaluation par le revenu)은 자산의 임대소득 등을 자본화하여 가치를 평가하는 것임
    - 다만, 자가 사용만이 이루어지는 재산에 대해서는 이러한 방법은 허용되지 않음
  - 이전의 가격에 기초한 평가방법(l'evaluation d'apres la valeur anterieure)은 이전의 매매 또는 고시가격 등을 기초로 조정을 통해 시장가치를 산출하는 방법임
  
- 비교평가방법은 유사 특성을 가진 재산의 조사, 사용할 가격의 선택, 가격의 분석의 3단계로 이루어짐<sup>159)</sup>
  - 재산의 구체적인 특성에 대해 식별하고 지역적인 부분과 기간적인 부분을 고려하여 조사가 이루어짐
    - 지역과 기간에 대해서는 대상 재산에 따라 유의적으로 다양하게 이루어질 수 있음
  - 물리적·법적 특성과 경제적 환경을 고려하여 비교대상재산을 선택하는데, 이러한 고려사항에서 가장 유의적인 거래를 선택하는 것이 적절함

158) Impots.gouv.fr([https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1\\_metier/1\\_particulier/EV/1\\_declarer/180\\_isf/fichedescriptive\\_3034.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1_metier/1_particulier/EV/1_declarer/180_isf/fichedescriptive_3034.pdf))

159) Ibid.

- 가격의 분석은 비교대상재산이 평가대상재산과 유사성이 높은 경우 직접적으로 사용하는 직접비교와 비교대상재산의 가격을 단위별로 세분화하여 해당 재산의 가치를 평가하는 단위가격을 통한 간접적인 비교로 나누어짐
  - 대부분의 경우 간접적인 방법이 사용되며 제곱미터 등의 단위를 이용하여 평가가 이루어짐
  
- 경매 등의 강제적 매매에 대해 명확히 배제하고 있지 않지만 비정상적인 가격일 수 있다는 점을 명시하고 있음<sup>160)</sup>
  - 경매에 대해 입찰자의 성공적인 행위가 이루어지거나 해당 재산에 대한 홍보에 따라 가격이 비정상적으로 높거나 낮다는 점을 주목할 필요가 있음을 언급함
  
- 소득접근법에서는 대상재산의 미래 소득을 추정하고 이에 대한 할인율을 적용하여 가치를 평가함<sup>161)</sup>
  - 미래 소득을 추정하여야 하므로 마찬가지로 유사재산의 소득을 조사하거나 해당 재산의 소득을 추정하고 할인율을 이용하여 재산 가치를 산정하게 됨
  - 특히, 할인율은 적용에 폭넓은 범위가 존재할 수 있어 적절한 선택이 어려울 수 있음
  
- 이전의 가격에 기초한 평가방법은 이전의 가격의 조정을 통해 가치가 평가되므로 조정이 적절하게 이루어질 수 있는 매우 제한적인 경우에 적용될 수 있음<sup>162)</sup>
  - 이 방법을 적용하기 위해서는 조정기간 동안 가격 변화가 중요하므로 이러한 조정에 대한 충분한 비교대상이 존재하여야 하며, 물리적·법적·경제적으로 유의적인 변화가 없어야 함
  - 기간 변화를 반영하는 신뢰성 있는 지표가 없는 경우에는 실무상 과세관청이나 전문가들에 의해 거의 사용되지 않는 방법임

---

160) Ibid.

161) Ibid.

162) Ibid.

- 또한 프랑스 법원에서는 이러한 방법에 의한 평가는 인정되지 않음<sup>163)</sup>
- 프랑스 과세관청은 재산세에서의 자가평가, 상속, 기부 및 조세사건조사 등의 행정절차에서 부동산 평가를 지원하기 위한 Patrim 웹사이트를 운영하고 있음<sup>164)</sup>
- 납세자는 납세번호와 비밀번호를 이용하여 로그인하면 자신의 재산 평가에 대해 과세관청의 지원을 받을 수 있음
  - 재산의 소재지, 방 개수, 면적 등을 정보를 제공하면 유사한 재산 등의 거래 가격 정보를 제공받음

## 라. 독일

### 1) 세법상 재산의 평가 규정

- 독일은 각 세목별로 별도의 재산평가규정이 없으며, 모든 연방법에 적용되는 「가치평가법」(Bewertungsgesetz)에 따라 자산을 평가함<sup>165)</sup>
- 독일 「상속세법」에 따르면 상속·증여재산 가액은 「가치평가법」(Bewertungsgesetz)에 따라 재산 가액을 평가함<sup>166)</sup>
- 「가치평가법」은 부동산 취득 시, 상속·증여로 재산을 취득하는 경우 각 재산을 평가하기 위한 방법을 규정하고 있으며, 평가원칙 및 자산별 평가방법을 규정하고 있음<sup>167)</sup>

163) Bernard Thion, Valeur, Prix Et Methodes D'Evaluation En Immobilier, 1993, p.12.

164) Service-Public.fr(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R34630>).

165) 독일 「가치평가법」(BewG) 제1조 제1항, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

166) 독일 「상속세법」(ErbStG) 제12조, [https://www.gesetze-im-internet.de/erbstg\\_1974/](https://www.gesetze-im-internet.de/erbstg_1974/), 접속일자: 2018.7.19.

167) 이준규·박재환, 『부동산 등 재산의 평가방법 개선에 관한 연구』, 기획재정부 연구용역 보고서, 2010.7, pp.240~241.

- 농업·임업 자산, 부동산, 사업용 자산, 채권 및 주식, 각종 보험 및 채무액, 사용권 등으로 나누어 자산 평가방법을 규정함
- 자산별로 별도의 특별 평가규정(besonderen Bewertungsvorschriften)이 없는 경우 일반 평가규정(allgemeinen Bewertungsvorschriften)을 적용함<sup>168)</sup>

〈표 IV-3〉 독일 가치평가법 구성

구분		조항	내용	
챕터 1	일반 평가규정 (Bewertungsvorschriften)	1~16조	일반적인 평가규칙(Bewertungsvorschriften) 및 증권 및 주식, 자본금 및 채무, 서비스 등의 가치 평가방법을 규정	
챕터 2	특별 평가규정 (Besondere Bewertungsvorschriften)	개관	17~18조 범위, 자산유형 (농업, 임업 자산, 일반자산, 사업용자산)	
		section 1: 통합평가규정(Einheitsbewertung)	19~32조	개관 (Allgemeines)
			33~62조	농업 및 임업자산 (Land- und forstwirtschaftliches Vermögen)
			63~67조	평가자문위원회 (Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß)
			68~94조	비사업용 자산 (Grundvermögen)의 평가규정 * 68~74: 일반정의 * 72~73: 건물이 없는 토지의 평가규정 * 74~94: 건물이 있는 토지의 평가규정
		95~109조	사업용 자산 (Betriebsvermögen)의 평가규정	
section 2: 특별조항 및 승인 (Sondervorschriften und Ermächtigungen)	110~124조	* 110~120조: 삭제됨 * 121~124조: 무역세(Gewerbesteuer)가 부과되는 국내자산 범위 등 기타 규정		

168) 독일 「가치평가법」(BewG) 제1조 제2항, 제9조 제2항, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

	구분	조항	내용
	section 3: 특정지역에 소재하는 재산의 평가규정 (Vorschriften für die Bewertung von Vermögen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet)	125~ 137조	통일조약(Einigungsvertrag) 제3조에 언급 된 지역에 소재하는 자산의 평가규정
	section 4: 1997년 1월 1일부터 부동산 평가규정 (Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 1997)	138~ 150조	* 138~139조: 일반내용(Allgemeines) * 140~144조: 농업, 임업 자산의 평가 규정 * 145조: 건물이 없는 토지의 평가규정 * 146~150조: 건물이 있는 토지의 평가규정
	section 5: 조사 관련 규정(Gesonderte Feststellungen)	151~ 156조	* 조사 담당자, 과세당국의 조사 이후 통지, 결정절차 등 규정
	section 6: 2009년 1월 1일부터 상속, 증여재산에 대한 평가규정(Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz, von nicht notierten Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen für die Erbschaftsteuer ab 1. Januar 2009)	157~ 203조	* 157조: 일반내용(Allgemeines) * 158~175조: 농업, 임업 자산의 평가규정 * 176~203조: 부동산의 평가규정 - 176~177조: 부동산 정의 - 178~179조: 건물이 없는 토지의 평가규정 - 180~191조: 건물이 있는 토지의 평가규정 - 192~197조: 특별한 경우의 부동산 평가규정 - 198조: 시가가 낮은 경우 평가규정 - 199~203조: 사업용자산과 비상장주식의 평가규정(Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen)
챗터 3	최종 규정 및 각종 부록	204~ 205조, 부속서 1~26	-

- 「가치평가법」에 따르면 재산은 시가로 평가하는 것을 원칙으로 하며, 시가는 통상적인 거래에서 매매되는 가격이라 정의하고 있음<sup>169)</sup>
  - 시가 산정 시 비정상적이거나 개인적인 상황을 제외한 가격에 영향을 미치는 모든 요인들을 고려해야 한다고 규정하고 있으나<sup>170)</sup> 일반 평가규정에서는 구체적인 시가 범위에 대해서 규정하고 있지 않음

## 2) 상속·증여재산의 시가평가 방법

- 상속·증여재산은 「가치평가법」 제157조부터 제203조까지의 규정을 준용하여 자산을 평가하며, 건물이 없는 토지(Unbebaute Grundstücke)와 건물이 있는 토지(Bebaute Grundstücke)로 구분하여 자산평가방법을 규정하고 있음<sup>171)</sup>
  - 건물이 없는 토지의 판단은 사용 가능한 건물의 유무에 따르며, 사용자가 합리적으로 건물을 이용할 수 없는 경우, 건물의 목적 및 가치가 토지와 비교 시 부차적인 경우 건물이 없는 토지로 봄
  - 건물이 단계적으로 건설되는 경우 사용이 가능한 부분은 사용가능한 건물로 봄

가) 건물이 없는 토지 (Unbebaute Grundstücke)

- 토지를 상속·증여받은 경우 건물법(Baugesetzbuchs) 제196조에 따라 평가전문위원회(Gutachterausschuss)가 정기적으로 결정한 가액에 따라 토지를 평가함<sup>172)</sup>

169) 독일 「가치평가법」(BewG) 제9조 제1, 2항, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

170) 독일 「가치평가법」(BewG) 제9조 제2항, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

171) 독일 「가치평가법」(BewG), <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.; KPMG, *German Real Estate Tax Card 2016/2017*, 2016.

172) 독일 「가치평가법」(BewG) 제179조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

- 「건물법」 제196조에 따라 평가전문위원회는 2년마다 토지가격을 평가하여 공시해야 함<sup>173)</sup>
- 평가일 기준 「상속·증여세법」에 따른 상속·증여재산가액보다 납세자가 보는 시가가 더 낮은 경우, 납세자가 이를 증명하면 납세자가 제시한 가액을 상속·증여재산가액으로 인정함<sup>174)</sup>

나) 건물이 있는 토지 (Bebaute Grundstücke)

- 건물을 상속·증여받은 경우 건물 종류에 따라 적용되는 시가가 상이하며, 유사자산가액, 수익가치평가액, 실질가치평가액을 통해 시가를 평가할 수 있음<sup>175)</sup>
  - 단독주택 및 두 가구 연립주택, 주택, 주거목적 이외 건물(Teileigentum)의 경우 유사자산가액을 적용함
  - 임대용 부동산(Mietwohngrundstücke), 임대시장에서 표준 임대료를 정할 수 있는 상업용 부동산, 복합용도 부동산은 수익가치평가액을 적용함
  - 위의 건물 중 유산자산가액 또는 정해진 표준 임대료가 없어 수익가치평가액을 적용할 수 없는 경우 실질가치평가액을 적용함
- 유사자산가액(Vergleichswertverfahren)은 자산 가치에 영향을 미치는 특성이 일치하는 건물의 구매가격을 적용하는 것을 말하며, 평가전문위원회가 정한 비교가격 및 요소를 우선적으로 적용하여 시가를 산정함<sup>176)</sup>

173) 독일 「건물법」(Baugesetzbuch) 제196조, <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>, 접속일자: 2018.7.19.

174) 독일 「가치평가법」(BewG) 제198조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

175) 독일 「가치평가법」(BewG) 제182조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

176) 독일 「가치평가법」(BewG) 제183조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19. 및 EY, *Worldwide Estate and Inheritance Tax Guide 2017*, p.134.

- 수익가치평가방법은 연간 건물을 통해 창출하는 수익 추정금액과 토지 가치를 합한 가액을 시가로 산정함<sup>177)</sup>(〈표 IV-4〉 참조)
- 연간 건물수익 추정금액은 연간 순 임대료 수익에서 관리비용 및 이자비용을 차감한 금액에 적정계수(Vervielfältiger)를 곱한 가액임<sup>178)</sup>
- 관리비용은 관리비, 운영비, 유지비 등 통상적인 관리 과정에서 발생하는 비용으로 평가전문위원회가 관리비용을 제공하지 않으면 「가치평가법」 부록 23 (Anlage 23)에 따른 관리비용을 적용함<sup>179)</sup>
  - 이자비용 산정을 위한 이자율은 평가전문가위원회가 정한 이자율을 적용하며, 별도 규정된 이자율이 없는 경우 임대용 부동산은 5%, 복합용도 부동산은 5.5%, 상업용 부동산은 6.5%의 이자율을 적용함<sup>180)</sup>
  - 적정계수는 부동산 이자율과 잔여 내용연수에 따라 결정되며, 「가치평가법」 부록21(Anlage 21)에 규정되어 있음<sup>181)</sup>
- 토지 가치는 「가치평가법」 제179조에 따라 평가전문위원회가 정한 기준시가에 따름<sup>182)</sup>

177) 독일 「가치평가법」(BewG) 제184조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19. 및 EY, *Worldwide Estate and Inheritance Tax Guide 2017*, p.134.

178) 독일 「가치평가법」(BewG) 제185조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

179) 독일 「가치평가법」(BewG) 제187조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

180) 독일 「가치평가법」(BewG) 제188조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

181) 독일 「가치평가법」(BewG) 제185조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

182) 독일 「가치평가법」(BewG) 제184조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

〈표 IV-4〉 독일의 수익가치평가방법

	연간 총임대수익 (Rohertrag (Jahresmiete bzw. übliche Miete))
(-)	관리비용 (Bewirtschaftungskosten)
=	연간 순 임대수익 (Reinertrag des Grundstücks)
(-)	토지 관련 이자비용 (Bodenwertverzinsung)
=	순 부동산가액 (Gebäudereinertrag)
×	조정계수 (Vervielfältiger)
=	건물 시가액 (Gebäudeertragswert)

  

토지 시가액 (Bodenwert)	↓	↓
총자산가치 (Grundbesitzwert)		

자료: 독일 라인랜드-팔츠 주 재무부(Rheinland-pfalz MINISTERIUM DER FINANZEN), *STEUERTIPP ERBSCHAFTEN UND SCHENKUNGEN*, p.13.

- 실질가치평가방법은 건물가치(Gebäudesachwerts), 대지가치(Bodenwert), 외부 및 기타 시설의 가치를 합산한 후 시가로 조정하기 위한 조정계수를 곱한 가액을 시가로 산정하는 방법임<sup>183)</sup>(〈표 IV-5〉 참조)
- 건물가치는 건물 건축 시 발생하는 비용을 추정하여 시가를 산정하는 것이며, 단위 면적(㎡) 당 표준 건축비용을 곱하여 산출함<sup>184)</sup>
  - 표준 건축비용은 「가치평가법」 부록 24에서 건물 유형, 층수, 건물 자재에 따라 규정하고 있으며, 독일 연방 통계청이 매년 건설 가격지수에 근거하여 결정한 가액을 기초로 정함<sup>185)</sup>
- 토지가치는 「가치평가법」 제179조에 따라 평가전문가위원회가 정한 기준시가에 따름<sup>186)</sup>

183) 독일 「가치평가법」(BewG) 제189조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

184) 독일 「가치평가법」(BewG) 제190조 제1항, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

185) 독일 「가치평가법」(BewG) 부록 24, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

- 조정계수는 평가전문가위원회에서 정하며, 적절한 조정계수를 제공하고 있지 않은 경우 「가치평가법」 부록 25에 명시된 조정계수를 적용함<sup>187)</sup>
- 건물 또한 토지와 마찬가지로 평가일 기준 상속·증여받은 건물의 시가가 기준가액보다 낮은 경우, 납세자가 시가가 더 낮다는 것을 증명하면 납세자가 제시한 가액을 시가로 인정함<sup>188)</sup>

〈표 IV-5〉 독일의 실질가치평가방법

기준시가 (Bodenrichtwert)	표준 건축비용 (Flächenpreis Regelherstellungskosten)
(×) 토지면적 (Grundstücksfläche)	(×) 면적 (Bruttogrundfläche)
= 토지가치 (Bodenwert)	= 총건축비용 (Gebäuderegelerstellungswert)
	(-) 감가상각액 (Alterswertminderung)
	= 건물 가치 (Gebäudesach)
↓	↓
임시 자산가치 (Vorläufiger Sachwert)	
(×) 조정계수 (wertzahl)	
총 자산가치 (Grundbesitzwert)	

자료: 독일 라인랜드-팔츠 주 재무부(Rheinland-pfalz MINISTERIUM DER FINANZEN), STEUERTIPP ERBSCHAFTEN UND SCHENKUNGEN, p.17.

### 3) 양도소득 관련 평가규정

- 양도소득 신고의 부당행위 판단 또는 양도소득 경정의 경우 별도의 평가방법을 규정하고 있지 않음

186) 독일 「가치평가법」(BewG) 제184조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

187) 독일 「가치평가법」(BewG) 제190조 제2항, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

188) 독일 「가치평가법」(BewG) 제198조, <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

- 독일은 부당행위 계산 규정과 관련하여 개별 세법에서 규정하고 있지 않고, 「조세기본법」(Abgabenordnung)에서 공통적으로 규정하고 있음<sup>189)</sup>
  - 「조세기본법」(제40조~제42조)에서는 조세회피 행위를 정의하며, 해당 행위가 부인된다고 규정하고 있음

#### 4) 평가위원회<sup>190)</sup>

- 독일은 각 지방자치단체별로 평가위원회를 두고 있으며, 「가치평가법」상 자산평가 시 필요한 사항을 정함
  - 평가위원회는 가치평가와 관련된 전문지식이 있는 자 중에서 임명하며, 토지와 세액 산정과 관련한 전문 경험이 있는 공무원이 임명되기도 함<sup>191)</sup>
    - 토지의 경우 평가위원회에서 정한 가액이 과세당국에 전달되어 과세자료로 이용되기 때문임
- 평가위원회의 주요 업무로 부동산 가치 산정, 매매가격 수집, 정보제공 의무 등이 있음
  - 구체적으로 평가위원회는 토지 시가를 정하며, 유사자산가액 선정을 위한 기준 제시, 건물가치 산정 시 시가로 조정하기 위한 조정계수 및 건물 수익금액 추정 시 이자율 산정 등 자산평가와 관련된 많은 사항을 정하고 있음<sup>192)</sup>
- 평가위원회는 법원, 과세당국 등 부동산에 관한 정보를 제공하는 사람에게 정보 제공을 요청할 수 있으며,<sup>193)</sup> 평가한 자료를 지방정부, 과세당국, 재산 소유주 등 이해관계자에게 제공할 의무가 있음<sup>194)</sup>

189) 김유찬·이유향, 『주요국의 조세제도 -독일-』, 한국조세재정연구원, 2009, p.155.

190) 김태훈 외, 「해외 감정평가제도 총람」, 한국부동산연구원, 2011.04.의 내용을 참고하여 정리함

191) ibid, p.331.

192) 독일 「건물법」(Baugesetzbuch) 제193조, <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>, 접속일자: 2018.7.30.

193) 독일 「건물법」(Baugesetzbuch) 제197조, <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>, 접속일자: 2018.7.30.

## 2. 국제비교

- 우리나라는 전반적으로 조사대상 주요국과 시가 적용 체계에 있어서 세목별로 차이를 가지면서 상당히 구체적이고 상세한 규정으로 운영하고 있음
  - 조사대상 주요국들은 차이가 있으나 시가의 정의 및 평가방법에 대해 법령에서는 상당히 포괄적으로 규정하고 실제 거래별로 사안에 맞게 시가가 적용되도록 원칙중심 형태로 운용하고 있음
    - 특히, 프랑스는 대륙법계의 국가임에도 평가방법의 운용은 영미법 국가인 미국과 유사하게 법령에서는 규정하지 않고 판례 등을 통해 이를 운용하고 있음
  - 반대로 우리나라는 세목별로 인정하는 시가의 범위, 시가 적용순서, 평가기간, 감정가액 배제규정 등 구체적이고 상세하게 규정하고 있어, 미국·프랑스와 차이가 있음
    - 독일·일본과 비교 시 평가규정을 갖추고 있다는 점에서는 유사성이 있으나, 평가규정을 보다 구체적이고 세부적으로 규율하고 있다는 점에서 차이가 있음
  
- 시가의 규정 체계는 하나의 법률로 통합하여 규정하는 것과 각 세목별로 규정하는 것으로 나뉘나 이를 혼용하거나 아무런 체계를 가지지 않는 국가도 존재함
  - 우리나라는 각 세목별로 시가에 대한 적용 체계를 규정하고 있으며, 세부적인 규정에서 차이가 존재하여 세목에 따라 실제 시가의 적용도 다르게 될 수 있음
    - 대부분 적용순서가 유사하며 최종적으로는 「상증세법」을 따르도록 되어 있으나 세부적인 적용방법에서 차이가 존재함
  - 일본은 별도의 평가규정인 「재산평가 기본통달」을 두고 있으며, 자산별로 평가방법을 규정하여 상속·증여재산 평가 및 양도주식의 평가 시 이를 준용함
  - 독일은 모든 연방법에 적용하는 「가치평가법」을 제정하여 평가방법을 규정하고 있으며, 일반 재산과 상속·증여재산의 자산별 평가방법을 구분하여 규정하고 있음

---

194) 독일 「건물법」(Baugesetzbuch) 제193조 제1항

으나 대부분 동일함

- 반면에 미국과 프랑스는 공정시장가치 또는 시장가치의 용어에 대해 각 세목별로 언급하고 있으나 이의 적용을 위한 세부적인 규정은 법령에 정하지 않고 판례 등의 사례를 통해 구체적 평가방법을 정립하고 있음
- 시가의 정의는 원론적으로 모든 거래 환경 등을 고려한 독립된 당사자 가격이라는 측면에서는 유사하나 세부적인 문구 차이로 인한 실제 평가방법에서 차이가 존재함
- 우리나라는 세목별로 시가의 정의 문구가 차이를 보이고 있으나 일반적으로 특수관계자 간의 거래가 아닌 불특정 다수인 사이의 통상적인 거래에서 이루어지는 가격 정도로 설명될 수 있음
  - 미국은 안내서 등에서 모든 사실관계를 합리적으로 인지하고 있는 매수자와 매도자 간의 강제적이지 않은 교환가격으로 정의하고 있음
  - 일본은 불특정 다수 당사자 간에 자유로운 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 정의하고 있음
  - 독일은 통상적인 거래에서 매매되는 가격으로 정의하고 있음
  - 프랑스는 판례에서 소재하는 지역을 고려한 수요와 공급의 논리로 실제 시장에서 거래되는 가격으로 정의하고 있음
- 재산의 시가평가방법 범위에 있어서 우리나라는 평가방법의 범위가 넓고, 세목별로 시가범위 및 적용순서에 차이가 있는 반면 조사대상 국가들은 세목별로 차이를 두지 않으면서도 다양한 평가방법을 법령에 명시하지 않고 적용하거나 상대적으로 제한적인 평가방법을 적용하는 것으로 나타남
- 우리나라는 세목별로 시가 인정범위 및 적용순서에 차이가 있으나 당해 재산 및 유사재산의 매매·경매·수용·공매가격과 감정가액, 보충적 평가가액인 공시가격 등을 시가로 봄
  - 미국은 세목별로 구분하지 않고 비교가능거래방법, 소득자본화방법, 대체가격을

일반적으로 활용하고 있으나 대체가격은 보충적으로 참고하는 데 있어서만 적용 가능함

- 또한, 시가의 정의에 따라 경매 등은 자발적 거래가 아니므로 평가방법에서 제외함

- 일본은 원칙적으로 「재산평가 기본통달」에서 정한 기준가액만 시가로 인정되나 예외규정을 두어 납세자가 신청한 가액이 합리적인 경우 해당 가액을 시가로 인정함
- 독일은 수익가치평가방법, 실질가치평가방법에 의해 가액을 시가로 보나 주거용 부동산을 상속·증여받은 유사자산가액도 인정하며, 납세자가 신청한 가액이 합리적인 경우 해당 가액도 인정함
- 프랑스는 세목별로 구분하지 않고 비교평가방법과 소득접근법·이전의 가격에 기초한 평가방법이 사용되나 후자의 2가지 방법은 비교평가방법이 존재하지 않은 경우에만 제한적으로 사용함
  - 경매 등의 가격은 명시적으로 배제하지는 않으나 강제적인 거래이므로 비정상적일 수 있다고 판단하고 있음

〈표 IV-6〉 시가 체계·정의·범위에 대한 주요국의 제도

	한국	미국	일본	독일	프랑스
시가규정 체계	<p>각 세법에서 재산의 시가 평가 방법 규정함 (상증세법, 법인세법, 소득세법)</p> <p>* 소득세법의 경우 상증세법과 법인세법을 준용하여 결과적으로는 상증세법, 법인세법에 만 평가규정 존재</p>	<p>법령에서 공정시장가치에 대한 용어만 존재할 뿐 구체적인 규정은 없음</p>	<p>상증세법 또는 별도의 평가법에 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>상속세법:</b> 지상권, 정기금, 임목 평가방법</li> <li>• <b>재산평가 기본통달:</b> 토지, 주택, 건축물, 과수 및 임목, 동산 무형자산 주식 및 채권 평가방법</li> <li>• <b>국세청장 지시:</b> 위에 언급되지 않은 기타자산의 평가방법</li> </ul>	<p>별도의 가치평가법에 세목별, 자산별 시가 평가방법 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산 취득, 재산세 상속·증여세 부과를 위한 자산평가 규정 구분함</li> </ul>	<p>법령에서 시장가치에 대한 용어만 존재할 뿐 구체적인 규정은 없음</p>
시가의 정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>상증세법:</b> 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립되는 가액</li> <li>• <b>법인세법:</b> 건전한 사회 통념 및 상관행과 특수 관계인이 아닌 자 간의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가액(요율·이자율·임대료 및 교환비율과 그밖에 이에 준하는 것을 포함)</li> <li>• <b>소득세법:</b> 상증세법, 법인세법 준용</li> </ul>	<p>모든 사실관계를 합리적으로 인지하고 있는 매수자와 매도자 간의 강제적이지 않은 교환가액</p>	<p>불특정 다수 당사자 간에 자유로운 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액 (재산평가 기본통달 제1조)</p>	<p>통상적인 거래에서 매매되는 가액</p>	<p>소채하는 지역을 고려한 수요와 공급의 논리로 실제 시장에서 거래되는 가격</p>

	한국	미국	일본	독일	프랑스
상속· 증여재산 평가 시  평가 방법의 범위	1) 매매가액, 감정가액, 수용·경매·공매가액 2) 매매사태가액 3) 상승세별상 보충적 평가방법 (기준시가) * 위의 순서에 따라 적용	• 세목별로 별도의 규정을 두지 않아 차이가 없음 • 비교가능거래방법, 소득자본회방법, 대체가액이 일반적인 • 경매 등은 자발적 거래가 아닌 강제적 거래이므로 공정시장가치에 해당하지 않음 • 이 중 대체가액은 단독으로 적용될 수 없으며, 일반적으로 가격 상한을 설정하는데 사용됨	• 원칙: 국제성이 정한 평가방법에 따른 가액 - 토지: 노선 가치 x 면적 x 토지 형상에 따른 보정률 - 건물: 고장자산세 부과를 위한 주택 기준 가액 • 예외: 재산평가 기본통달에 의해 평가가 어려운 경우 국제시장의 승인을 받아 다른 방법으로 상속·증여재산을 평가하는 것이 가능	• 자산별로 규정 • 토지: 평가전문위원회가 평가한 가액 • 건물: - 단독주택, 두가구 연립주택, 기타건물: 유사자산가액 - 임대용 부동산: 수익가치평가방법 (연간 임대료 수익 추정액과 토지 가치를 합한가액) - 유사자산 가액 또는 수익가치평가방법 적용이 불가한 경우: 실질가치평가방법 (건물 건축비용 및 외부시설 추정가액과 토지가치를 합한가액)	• 세목별로 별도의 규정을 두지 않아 차이가 없음 • 비교평가방법과 소득 접근법·이전의 가격에 기초한 평가방법이 사용되나 비교평가방법이 존재하지 않은 경우에만 제한적으로 사용함 • 경매 등의 경우 명시적으로 배제하지 않지만 비정상적일 가능성이 높다고 판단하고 있음
	1) 실지거래가액 2) 매매사태가액 3) 감정가액 4) 환산가액 5) 기준시가 * 위의 순서에 따라 적용	-	-	• 토지: 평가전문위원회가 평가한 가액 • 건물: - 원칙: 수익가치평가방법 - 예외: 실질가치평가방법	
양도소득 경정 시  양도소득 부당행위 판단 시	상속·증여재산 평가와 동일		시기보다 현저히 낮은 경우 부당행위로 본다 고 있으나 시가에 대한 별도 규정 없음		

- 유사재산 매매사례가액을 평가방법으로 이용하는 국가들은 원칙론적인 수준에서 유사재산의 범위와 이 방법 이용 시 필수적인 사항들을 나타내고 있으나 구체적이며 세부적이지는 않으며 특히 평가기간 등의 제한이 명시적이지 않음
  - 우리나라는 유사성에 대해 「상증세법」에서 면적·위치·용도·종목 및 기준시가 등을 기준으로 하고 있으며 각 세목의 신고기한 등을 고려하여 평가기간을 설정하고 있음
    - 유사재산의 가액에서 당해 재산의 가액으로 유사하지 않은 부분에 대한 조정에 대한 규정은 없음
  - 미국은 장소·규모·위치 및 사용제한, 접근가능성, 이용 가능한 기반시설 등을 고려하고 이에 대한 매매당사자·매각일 등의 내용과 조정내역을 나타내야 함
  - 일본은 별도의 부동산 실거래가 신고제도가 없어 유사재산 가액을 시가 범위에 포함하고 있지 않으며, 국세청이 기준시가 산정 시 설문조사로 파악한 유사재산 가액을 반영함
  - 독일은 상속·증여받은 건물에 한해 유사자산가액을 인정하며, 유사자산 판단은 위치, 유형 및 사용목적, 크기, 개발조건, 건물비용 등을 고려함
  - 프랑스는 물리적·법적 특성과 경제적 환경을 고려하여 유사재산을 선정하며 유사성이 높은 경우 그 가치를 직접 이용하고 그렇지 않으면 재산의 구성을 세분화하여 평가에 이용함
  
- 감정평가가액을 이용하는 국가들 중 우리나라는 형식적 또는 계량적 요건만을 기준으로 하고 있으나, 미국은 형식적 요건 없이 질적 요건만을 고려함
  - 우리나라는 법령상으로는 감정가액 수, 감정평가전문가의 조건, 보충적 평가가액과의 가액 비교 등 배제요건 관련 규정이 존재하며, 감정평가보고서의 질적 특성에 대한 규정은 존재하지 않음
    - 다만, 조세불복 등에서 감정평가보고서의 평가방법에 따른 기재사항에 대한 질적 요건을 판단하고 있음
  - 미국은 감정평가에 대한 형식적인 요건은 없으나 평가보고서의 완전성, 평가자

의 자격조건, 해당 거래의 이해 정도를 판단하고 취득가액·비교가능거래와의 일관성을 판단하여 배제할 수 있음

- 일본은 원칙적으로 기본 평가법인 「재산평가 기본통달」에 따라 시가를 평가해야 하므로 감정가액이 인정되지 않으나 예외적으로 평가법에 따른 시가가 부적정하고, 납세자가 신고한 감정가액이 합리적인 경우 감정가액이 시가로 인정됨
    - 감정가액 합리성 판단에 대해서는 국세청장이 판단하며 별도의 기준은 공개되지 않음
  - 독일 또한 일본처럼 기본적 평가방법에 의한 가액을 시가로 보고, 시가가 부적정한 경우 납세자가 신청하고, 국세청이 승인한 경우 다른 가액도 시가로 인정하고 있어 감정가액도 인정될 여지가 있음
  - 프랑스는 감정평가에 대한 언급이 없는데 이는 평가방법만을 제한하고 이를 따르는 경우 전문평가자가 수행하는지 여부는 고려하지 않기 때문인 것으로 추정됨
- 재산의 평가 차이에 기인한 과세관청의 경정결정에 따라 부과되는 가산세 감면 또는 배제는 우리나라 이외에는 확인되지 않음
- 우리나라는 「상증세법」에서만 재산의 시가평가 차이로 인한 과소신고가산세 부과면제함
    - 법인세·소득세 등의 경우에는 과소신고가산세가 부과되며, 납부불성실가산세는 모든 세목에 부과됨
  - 이외의 조사대상국에서는 평가로 인한 가산세 감면 또는 배제 규정은 확인되지 않음
- 납세자의 자문이나 과세관청의 평가에 대한 전담조직은 대부분의 국가에서 존재하였으나 그 기능은 차별적으로 나타나고 있음
- 우리나라는 평가기간의 확장이나 납세자의 감정가액 배제를 위해 평가심의위원회가 존재하나 평가에 대한 자문이라기보다는 특정 상황의 시가범위 확장 또는 배제를 위한 절차적인 성격이 더 강함

- 미국은 지방정부에 평가관 또는 평가조사관 등이 존재하나 세법에서 지방정부 평가가액을 시가로 인정하기 어려우므로 의미를 가지지 않음
  - 일본은 각 지방국세청에 토지평가심의위원회를 두고, 토지평가와 관련하여 국세청장이 의견을 구하는 경우 이에 대한 조사 및 심의하는 역할을 수행하며, 납세자가 법으로 규정된 방법 외에 다른 시가로 신고한 경우 시가의 적정성을 판단하기 위한 역할을 수행하는 것으로 보임
  - 독일은 각 지방국세청에 전문가위원회를 두며 토지가치 평가, 유사자산가액 확인, 건물가치 산정 시 시가로 조정하기 위한 조정계수 산정, 건물 수익금액 추정 시 이자율 산정 등 자산평가와 관련된 많은 사항을 결정함
  - 프랑스는 전담조직의 구성 등은 확인되지 않으나 Patrim이란 웹을 통해 납세자의 평가에 대한 자문을 수행하고 있음
- 우리나라는 평가방법의 하나로 모든 재산에 대한 일괄 평가가액을 이용하고 있으며, 다른 국가는 이를 배제하거나 이용하더라도 평가의 차이가 없이 이용하고 있음
- 우리나라는 「상증세법」상 보충적 평가금액에서 공시지가 또는 고시가격 등을 사용하도록 규정하고 있음
  - 미국은 지방정부에서 재산세 목적을 위해 일괄적으로 평가하는 가액에 대해 고정시장가치에 부합하는 경우에만 적용됨
  - 일본은 고정자산세 부과를 위한 일괄 평가가 존재하며, 건물의 경우 고정자산세 평가액을 준용하고, 토지의 경우 국세청이 고정자산세 평가액을 근거로 별도로 일괄평가하고 있음
  - 독일은 부동산세, 부동산 취득세, 상속·증여받은 토지 및 건물 평가 시 일괄 평가액을 이용함
  - 프랑스는 재산부유세 평가를 위한 일괄 평가가 존재하나 이는 시장가치를 기준으로 평가함

〈표 IV-7〉 시가로의 평가방법 등 세부규정에 대한 주요국의 제도

	한국	미국	일본	독일	프랑스
매매사레가액 정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>상중세법:</b> 해당 거래와 유사한 상황에서 해당 법인이 특수관계인 외의 불특정다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 특수관계인 외 제3자간 일반적으로 거래된 가격</li> <li>• <b>별인세법:</b> 해당 거래와 유사한 상황에서 해당 법인이 특수관계인 외의 불특정다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 특수관계인 외 제3자간 일반적으로 거래된 가격</li> <li>• <b>소득세법:</b> 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매가액</li> </ul>	<p>장소·규모·위치 및 사용제한, 접근가능성, 이용가능한 기반시설 등을 고려</p>	<p>별도 규정 없음</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물에 한해서 매매사레가액이 적용됨</li> <li>• 자산가치에 영향을 미치는 특성이 일치하는 건물가액</li> </ul>	<p>물리적·법적 특성과 경제적 환경을 고려하여 비교대상재산을 선택하는데 지역과 기간에 대해서는 평가대상 자산별로 다양하게 이루어짐</p>
매매사레가액 평가기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>상중세법:</b> 공동주택에 대해 서만 구체적인 평가기준 존재(동일단지 소재, 기준시가, 주거면적의 차이가 5% 이내)</li> <li>• <b>별인세법, 소득세법:</b> 구체적인 매매사레가액 평가기준 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비교가능거래에 대해 매매당사자, 등기, 매각일자 및 가격, 재산의 성격, 조사내용, 평가된 가격, 세율, 평가가격과 이의 조정내역이 반드시 내용에 포함</li> </ul>	<p>별도 규정 없음</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전문가위원회가 과거 매매가액을 근거로 정한 비교가격 및 요소를 우선적으로 적용함</li> </ul>	<p>비교대상재산이 평가대상재산과 유사성이 높은 경우 직접적으로 사용하는 직접비교와 비교대상재산의 가격을 단위별로 세분화하여 해당재산의 가치를 평가하는 단위가격을 통한 간접적인 비교가 이루어짐</p>
감정가액 요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>상중세법:</b> 2개 이상의 감정가액 평균액(기준시가 10% 이하 부동산은 1개도 허용)</li> <li>• <b>소득세법:</b> 2개 이상의 감정가액 평균액</li> </ul>	<p>평가보고서의 완전성, 평가자의 자격조건, 관련 자산에 대한 완전한 인지 및 모든 사실관계를 포함하는지에 대해</p>	<p>별도 규정 없음</p>	<p>별도 규정 없음</p>	<p>별도 규정 없음</p>

	한국	미국	일본	독일	프랑스
	<p>한국의 평가대상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>법인세법</b>: 1개 감정가액도 허용</li> </ul>	<p>평가되며 그렇지 않은 경우나 취득가격·비교 가능거래 등과 일관성이 없으면 부인됨</p>			
평가로 인한 자산세	<p>납세자의 신고가액 부인 시, 상속·증여세 : 과소신고 가산세 면제, 납부불성실 가산세만 부과</p> <p>• <b>소득세</b> : 과소신고 가산세, 납부불성실 가산세 모두 부과</p>	면제 규정 확인되지 않음	면제 규정 없음	면제 규정 없음	면제 규정 확인되지 않음
지방세 등 (재산세 등) 평가금액의 고려	<p>재산세 계산 시 사용하는 기준시가액 보충적평가액 계산 시 준용</p>	<p>공정시장가격인지 여부 판단이 요구되므로 그 자체가 공정시장가격으로 인정되지 않음</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상속·증여받은 건물, 물의 경우 고정자산세 평가액 그대로 준용</li> <li>• 토지의 경우 고정자산세 평가액을 기준으로 별도로 산정함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산세, 부동산 취득세와 평가방법이 동일함 (단, 거주용 부동산을 상속·증여받은 경우 유사자산가액을 추가로 인정함)</li> </ul>	<p>재산세 평가액은 다른 세목에 따른 시장가치와 차별적이지 않음</p>
평가전담조직	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평가심의위원회를 국세청 및 지방 국세청에 설치함</li> <li>• 상속·증여재산 평가 시 법에서 규정한 평가기간 외에 발생한 시가가 적정한지 심사함</li> <li>• 납세자 또는 국세청의 신청으로 시가의 적정성을 심사함</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각 지방국세청마다 토지평가심의위원회 설치(또한, 시정촌(시군구)마다 고정자산 평가원 설치됨)</li> <li>• 국세청장의 요청이 있을 때 토지평가 심의회</li> <li>• 20명 이내로 조직하며, 토지평가와 관련한 행정기관의 공무원, 지방공공단체의 직원, 토지평가 관련 지식이 있는 자 등으로 구성함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각 주정부별로 평가위원회 존재</li> <li>• 세금 계산을 위한 자산평가와 관련된 모든 사항을 정함 (표준가격 등)</li> <li>• 토지를 시가로 평가하여 매년 공시함</li> </ul>	<p>납세자 재산평가를 지원하는 Patrim 웹 사이트 운영</p>

## V. 결론 및 시사점

### 1. 시가의 정의 및 평가체계

#### 가. 시가의 정의 및 용어 통일

- 우리나라의 세법은 각 세목별로 시가의 정의를 규정하고 있으며, 큰 틀에서 의미는 비슷하나 시가의 정의를 상이하게 기술하고 있음
  - 「상증세법」에서는 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립되는 가액으로 정의하고 있음
  - 「법인세법」에서는 건전한 사회통념 및 상관행과 특수관계인이 아닌 자 간의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격(요율·이자율·임대료 및 교환비율과 그 밖에 이에 준하는 것을 포함)으로 정의하고 있음
  - 「소득세법」은 「상증세법」과 「법인세법」을 준용하고 있음
  
- 시가의 정의 자체를 다르게 규정할 필요는 없으므로 시가의 정의를 통일성 있게 규정할 필요가 있음
  - 단, 각 세목별 특성에 따라 실제 적용방법에는 차이가 존재할 수 있음
  
- 또한, 「상증세법」에서 시가로 인정하는 매매가액과 「소득세법」에서 규정하는 실지 거래가액의 추계는 당해 재산의 이전가액이라는 측면에서 동일함에도 다르게 규정되고 있어, 동일한 의미의 가액은 용어를 통일할 필요가 있음

## 나. 시가의 평가체계

- 우리나라의 세법상 평가규정은 각 세목별로 별도로 규정하고 있으며, 각 세목별로 인정하는 시가의 범위, 적용순서, 평가기간, 용어 등에 차이가 있음
  - 평가 목적이 동일하더라도 적용하는 평가규정에 차이가 존재함
  - 특수관계인 간 부당행위 여부를 판단하기 위한 시가평가규정 중 양도소득 부당행위 계산은 「상증세법」을, 종합소득세 부당행위 계산은 「법인세법」을 준용하고 있어 부당행위 판단을 위한 평가규정 간 차이가 있음
  
- 우리나라 세법은 다양한 가액을 시가로 인정하고 있으나, 해당 가액을 시가로 인정하는 데 있어 명확한 판단 규정의 부재, 적정시가와의 괴리 등으로 납세자의 조세불복이 지속적으로 발생하고, 적정시가가 반영되지 못하는 문제가 있음
  - 납세자와 과세관청 간 해석의 차이로 인해 불필요한 행정비용이 발생하는 문제가 존재함
  - 또한, 현실적으로 적정시가를 반영하지 못하는 감정가액을 제한하기 위해 현행 세법에 각종 규제가 포함된 규정을 도입하면서 복잡해진 측면도 존재함
  
- 주요 대상국 모두 세목별로 평가규정을 다르게 규정하고 있지 않으며, 우리나라처럼 다양한 가액을 세법상 시가로 인정하거나 구체적인 규정을 두기보다 시가의 원칙적인 정의 및 단일의 평가방법을 규정하는 것으로 나타남
  - 특히, 우리나라와 같은 대륙법계 국가인 독일, 일본의 경우 별도의 평가법 또는 행정지침을 통해 하나의 일관된 평가방법을 자세하게 규정하고 있음
  
- 납세자와 과세관청 간 평가규정 해석 및 적용 시 이견을 줄이고, 조세법령을 간소화 및 명확화한다는 측면에서 하나의 법 또는 「국세기본법」을 통해 세법 간 공통된 시가로의 평가 원칙을 정할 필요성이 있음

- 하나의 법에서 재산평가의 원칙적인 정의 및 방법을 규정하고, 각 세목별 특별 사항은 개별 법률에서 추가, 수정하여 규정하는 방안이 있음
- 단, 다양한 가액을 시가로 인정하면서 이로 인해 발생하는 문제를 보완하는 방법을 통해 발전해온 우리나라의 세법 규정을 단일의 평가 규정으로 통합하기보다는 시가로 인정하는 가액의 적정성 검토가 우선된 후 공통 규정으로 정비할 필요가 있음
- 다양한 가액을 시가로 인정하는 것은 납세자 편의 제공이라는 측면에서 긍정적인 면도 존재하며 세법상 규정을 통해 적정 시가가 반영되도록 하는 것이 선행되어야 함

#### 다. 시가의 평가방법 및 적용순서

- 우리나라 세법에서는 자산 이전 시 이전가액을 평가하기 위한 규정이 「상증세법」과 「소득세법」에 규정되어 있으나 평가방법 적용 순서에 차이가 존재함
  - 「상증세법」에서는 상속·증여자산가액 산정 시 당해 자산의 매매가액, 감정가액, 수용·경매가액, 유사매매사례가액, 보충적 평가액을 순서대로 적용함
  - 「소득세법」에서는 실지거래가액을 우선 적용한 후, 취득가액을 확인할 수 없는 경우 또는 양도소득세 결정·경정 시 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가가 차례대로 적용됨
- 감정가액과 유사매매사례가액 적용 순서에 있어 차이가 존재하는데 자산 이전 측면에서 본다면 상속·증여재산과 양도자산 가액의 평가방법 적용 순서에 차이가 존재할 이유가 없음
  - 「상증세법」에서는 당해 자산의 가액을 우선적으로 적용한다는 취지에서 감정가액이 매매사례가액보다 우선 적용됨
  - 「소득세법」에서는 실제 거래가 이루어지는 가격이 원칙에 부합한다는 의미에서

매매사례가액을 감정가액보다 우선적으로 적용하는 것으로 보임

- 두 세법 간 적용하는 가액의 순서를 통일할 필요가 있으며, 감정가액과 매매사례가액 중 어느 가액을 더 객관적인 시가로 볼 수 있는지에 대해 충분한 논의를 거쳐 일관된 순서로 적용되어야 할 것임
- 감정가액과 매매사례가액 중 어느 가액이 더 객관적이며, 우선적으로 적용되는 것이 합리적인지 결정하기 위해 고려할 사항은 다음과 같음
  - 감정가액은 전문가에 의해 이루어지지만 실제 거래가액이 아닌 주관적 평가액인 만큼 감정가액의 객관성을 어느 정도 인정할 수 있을지를 고려할 필요가 있으며, 감정가액으로 신고한 가액과 보충적 평가액과의 차이를 분석한 실증적 자료에 의해 뒷받침될 수 있음
  - 우리나라 세법상 시가 정의 및 외국의 입법사례에서 볼 수 있듯이 시가는 ‘실제 시장에서 또는 통상적으로 거래되는 가격’으로 공통적으로 규정하고 있는 것을 미루어볼 때 감정가액보다는 실제 거래가액인 매매사례가액이 시가에 더 부합하다고 볼 수 있을 것임
  - 부동산의 감정가액 산정은 보충적 평가방법상 기준시가 산정과 방법론적으로는 유사하나 실제거래가액인 매매사례가액보다 우선적용되고 있음
- 현재 이같은 논란이 제기되는 이유는 매매사례가액과 감정가액의 괴리가 작지 않다는 현실에서 비롯된 것이므로 매매사례가액과 감정가액의 차이를 최소화하기 위해 감정가액 산정 시 활용하는 비교방법 적용에 있어 토지의 공시가액이 아닌 매매사례가액을 활용하도록 의무화하고, 구조·위치·면적 등으로 조정하고 그 근거를 상세하게 명시하도록 한다면 감정가액의 시가 적용과 관련한 불필요한 논란을 일부 줄일 수 있을 것임

## 2. 시가의 세부적인 검토

### 가. 수용·경매 및 공매 가액의 시가 범위에서 배제

- 시가의 정의에 비추어 볼 때 수용·경매 및 공매 가액은 시가의 범위에서 제외할 필요가 있음
  - 각 법률의 시가의 정의에서 ‘정상적인 거래’ 또는 ‘자유로운 거래’일 것을 요구하고 있으나, 경매 및 공매는 매도자 입장에서 정상적이거나 자유로운 거래라기 보다는 반강제적 거래로 볼 수 있음
  - 이러한 이유로 미국, 프랑스 등의 주요국에서는 경매 등의 가액은 공정가치에서 배제하고 있음
  
- 경매·공매는 거래비용 측면에서 실제 매매가액보다 낮을 수밖에 없다는 점에서도 시가로 부적합할 수 있음
  - 대상 자산의 권리관계가 복잡하면 할수록 사용 또는 매각 가능한 상태로 만들기 위한 거래비용이 증가하기 때문에 경매 시 이러한 점이 고려되어 낙찰가액이 다른 시가에 비해 낮게 형성될 수밖에 없음
    - 다만, 이러한 점은 동일·유사성으로 다룰 수 있으나 세부적인 권리관계까지 적용하기에는 실무상 한계가 있을 것으로 보임
  - 또한 경매 목적의 감정가액을 기초로 낙찰이 이루어지므로 경매 목적의 감정가액 그 자체로 낙찰되지 않는다면 낙찰가액 간 시가가 상충되는 점이 존재함
  
- 따라서 수용·경매 또는 공매 가액은 시가의 범위에서 제외하는 것이 합리적이거나 당해 재산의 경매 등은 시가로 고려할 수 있는 여지는 존재함
  - 평가시점과 경매 등이 이루어진 시점 간 권리관계 등에 있어 큰 변화가 없다는 전제하에서 당해 재산의 평가기간 내 경매 등은 시가 범위에 포함하는 것이 가능할 것으로 보임

## 나. 매매사례가액의 정의: 유사성 및 선택

- 매매사례가액은 시가 평가방법에 있어서 가장 유의적이면서도 객관적인 가격이 될 수 있음
  - 감정가액 등이나 보충적 평가방법과는 달리 가장 직접적인 평가방법이어서 가장 유의성을 가질 수 있음
    - 감정가액도 매매사례를 근거로 평가될 수 있으나 감정평가사의 평가서를 통하기 때문에 간접적인 형태로 제공됨
  - 더구나 이러한 매매사례는 당사자의 조정이 없다는 측면에서 상대적으로 객관적인 가격이라고 할 수 있음
  
- 다만 동일 또는 유사한 재산의 매매에 대한 구체적인 규정이 없어 유사매매에 대한 다툼이 발생하고 있음
  - 유사성에 대한 기준은 「법인세법」 및 「소득세법」에서는 규정하고 있지 않으며, 「상속세 및 증여세법」에서만 공동주택에 대해 제한된 형태로 유사재산을 정하고 있을 뿐이며, 이외의 자산은 원칙적인 수준에 그치고 있음
    - 면적·위치·용도·종목 및 기준시가를 기준으로 하며 공동주택의 동일단지, 5% 이내의 면적차이·공시가격을 정하고 있음
  - 이러한 상황에 따라 매매사례가액을 위한 유사재산에 대해 다툼이 발생할 수밖에 없음
  
- 유사재산에 대해 구체적 정의를 두게 되면 불확실성이 해소될 수 있으나 진정한 유사성을 적용하기 어려울 수 있음
  - 유사성(또는 동질성)의 구체적인 규정을 두는 경우 납세자와 과세관청 모두 이에 대한 불확실성을 감소시킬 수 있어 다툼이 줄어들 수 있음
  - 그러나 모든 재산을 세분화하여 모든 유사성의 요건을 구체화할 수 없을 뿐더러, 구체화한다 하더라도 현실에서 유사성 적용 시 개별적인 사건마다 다른 특

성을 반영하지 못할 가능성도 일부 있음

- 유사성에 대해 해외사례 등도 원칙론적인 측면에서만 정하고 있을 뿐이어서 우리나라가 상대적으로 구체적인 규정을 두고 있다고 볼 수 있음
  - 주요국 등에서는 법령에서 유사성을 정의하고 있지 않으며 실무적으로 미국이나 프랑스는 장소·규모·위치 및 사용제약, 접근가능성, 이용가능한 기반시설 등 또는 물리적·법적 특성과 경제적 환경을 고려하는 것으로 되어 있을 뿐임
    - 이러한 유사성에 대한 원칙론적인 정의는 사건별로 유사성이 다를 수 있다는 점과 모든 분류에 대해 모든 유사성의 특성을 나열하기 어렵다는 점을 고려한 것으로 추정됨
  - 따라서 우리나라가 법령에서 유사성에 대해 원칙론적으로 정의하고 있으면서 일부 공동주택에 대해서는 보다 구체적인 기준을 두고 있다는 측면에서 보다 세밀한 규정을 운용하고 있다고 할 수 있음
  
- 따라서 유사성에 대한 부분은 개별 사안별로 정할 수 있도록 현재의 수준을 유지하는 것이 바람직한 것으로 판단됨
  - 유사성의 구체적 기준을 두는 데 있어서 현실적 어려움이나 해외 사례 등을 고려할 때 원칙론적인 유사성에서 보다 깊이 들어가 구체적인 규정을 두는 것은 바람직하지 않는 것으로 판단됨
  - 다만, 공동주택의 유사성에 대한 구체적인 기준을 두고 있으므로 이에 대한 권리인 분양권도 이와 유사하게 규정하는 정도는 가능할 것임
  
- 평가기간 내 여러 건의 유사거래가 존재하는 경우 현재 규정으로는 가장 가까운 날로 선택하도록 되어 있는바, 이에 대한 적정성의 재검토도 고려해 볼 수 있음
  - 평가기간 내에 유사거래가 여러 건이 존재하는 경우 우리나라는 가장 가까운 날의 거래를 선택하도록 되어 있는데, 하나의 거래를 선택하는 경우 해당 거래의 특성이 과도하게 반영되어 시가를 왜곡시킬 수 있음

- 특히 가격변화의 상향(또는 하향) 추세가 급격한 경우 평가일 이후의 가장 가까운 날의 거래가액 하나에 의존하게 되면 이전의 낮은 거래(또는 높은 거래)를 반영하지 못해 가격이 왜곡될 수 있음
- 따라서 유사거래가 여러 건이 존재하는 경우 특정한 거래의 요소가 과도하게 반영되는 것을 중화시키기 위해 이를 평균하는 것도 하나의 방안으로 고려해 볼 수 있음
  - 예를 들어 평가기준일 전후에 유사한 거래가액이 여러 건 존재하는 경우 가까운 순서대로 전후 2~3개 거래가액을 평균하여 평가하거나, 가장 가까운 날 거래가액과 비교하여 둘 중 낮은 가액으로 평가하는 방안을 생각할 수 있음
- 반면에 해외 사례에서는 명확하게 밝히고 있지는 않으나 가장 유사한 사례를 선택하도록 되어 있음
  - 미국, 프랑스 등은 평가기간을 적시하지 않고 있기 때문에 기간도 유사성을 고려하는 요소로 포함시킬 뿐임
  - 따라서 유사거래에 이러한 평가기간을 포함하여 가장 높은 유사성이 있는 거래를 선택하도록 되어 있는 것으로 추정됨
- 만약 기간 등을 고려하여 유사성 측면에서 가장 근접한 것이 하나로 수렴된다면 ‘가장 가까운 날’에 대한 규정은 불필요할 수 있음
  - 특정 거래와 다른 거래가 완벽하게 동일할 수는 없으므로 일반적으로 유사하다고 보이는 거래가 여러 건이 존재할 수 있음
    - 여러 거래가 존재한다면 각 개별 거래의 특성을 고려하여 보다 유사성이 높은 거래를 선택하는 것이 필요함
  - 반대로 가장 가까운 날을 선택하는 것도 보다 유사성이 높은 기준에서 선택해야 할 문제이지 이를 규정상으로 명문화하는 것이 반드시 필요한지에 대한 의문이 제기될 수 있음

- 매매사례가액은 실제 거래가 이루어진 가액으로서 주변의 거래물건과 비교하여 여러 요소를 종합적으로 반영하여 결정된 것이므로 과세대상 물건과 동일한 기초 위에서 산정된 것으로 볼 수 없는 기본적 한계는 있음
  - 그럼에도 매매사례가액은 조정 없이 그대로 사용되는 경우가 대부분이므로 이의 차이에 대한 조정을 법령화하는 것을 검토해 볼 필요가 있음
    - 우리나라의 경우는 대부분 매매사례가액으로 유사거래에서 나타난 금액으로 사용하는 반면에 미국·프랑스 등의 해외사례에서는 유사거래에 대해 해당 거래와 차이가 있으면 조정이 가능하도록 운영되고 있음
  - 유사성이 매우 높다고 하더라도 해당 거래와는 차이가 존재할 수밖에 없으므로 조정에 대한 내용을 법령화하는 것으로 유사거래의 개별 특성을 해결하는 것도 한 방법일 수 있음
  
- 양도세 과세대상이면서도 실제 행정력이 미치지 못해 과소신고 행태가 지속되고 있는 분양권 등에 대해 특단의 방식으로 과세 영역으로 정상화시킬 필요가 커지고 있으나 현실적으로 많은 제약이 있음
  - 현행법상 부동산을 취득할 수 있는 권리에 대해서는 프리미엄을 고려한 방식으로 보충적으로 평가하도록 규정되어 있으나 세무조사 등을 통해 이를 밝히기 어려우므로 보완적인 과세방식의 도입을 고려해 볼 필요가 있음
    - 거래 중개업자 등에 의해 프리미엄에 대한 정확한 신고가 왜곡되는 현상이 일부 발생할 수 있음
  - 가장 정확한 평가방법이 납입액과 프리미엄을 합한 현행 보충적 평가방법임에도 프리미엄을 밝히기 꺼려하는 양도자의 의식으로 인해 소득에 맞는 과세가 상당 부분 이루어지지 못하고 있음
  - 따라서 다수의 거래이지만 과소신고가 바뀌지 않는 분양권 시장 등에는 매매사례가액 과세방식 등으로 최소한의 세금을 부담하도록 유도할 필요가 있음
    - 분양권 권리별로 조건이 다를 수 있지만 프리미엄을 적정하게 신고하지 않는 양도자에게 법령에서 규정하는 방식의 매매사례가액 과세를 할 수 있다면

상당수의 납세자가 정상신고로 전환하거나 실제 프리미엄을 밝히는 기회를 갖기 원하게 될 것임

- 결론적으로 합리적인 매매사례가액 과세방식에 대한 충분한 논의를 거쳐 공동주택에 대한 유사성 기준과 비슷한 수준의 유사거래를 특정하는 법령을 마련한다면 사각지대에 놓여 있는 분양권 시장의 정상화에 한 발 더 다가설 수 있을 것임

#### 다. 감정평가 및 보고서

- 우리나라는 일부 세목에서의 감정평가 시 평가자의 형태나 복수 감정평가 등의 외형적인 요건은 존재하지만 감정평가보고서 내용에 대한 질적 요건은 매우 제한적임
  - 감정평가 시 과거에는 감정평가사의 법인 여부 등이나 복수의 감정평가를 요구하는 규정은 존재함
  - 그러나 「상속증여세법」상 감정가액에서 조건부 요건충족을 전제하거나 원형감정이 아닌 경우 배제하고 있는 것 이외에는 감정평가 시 평가방법의 질적 요건에 대한 규정은 존재하지 않음
    - 이러한 이유로 감정평가의 완전성 문제가 발생하고 조세불복에서 감정평가(특히, 납세자의 감정평가)가 시가에 적절한지 여부에 대한 쟁점이 발생하고 있음
- 공정시장가치에 전문가의 평가를 이용하고 있는 미국의 경우 판례 등을 통해 확립된 감정평가 시 포함되어야 할 내용 등을 안내하고 있음
  - 미국에서 전문가의 자산 평가 시 보고서의 완전성, 자격조건, 관련 자산에 대한 완전한 인지에 따라 달라지며, 평가사는 자산 평가에 포함된 판단에 대해 모든 사실관계를 포함해야 함
    - 평가자산의 모든 요소가 고려되지 않거나 취득가격·유사자산매매가격 등에 의해 보완되지 않거나 견해가 알려진 사실과 일관성이 없을 경우 부인됨
  - 다른 조사대상 국가는 감정평가에 대해 별도로 구분하여 규정하고 있지는 않은 것으로 보임

- 일본·독일은 감정평가가 원칙적으로 배제되며, 프랑스는 감정평가의 경우에도 동일한 평가요구사항이 적용되기 때문에 미국과 사실상 다르지 않음

- 한편 우리나라의 법원 등에서도 조세불복 시 감정평가의 질적 요소를 고려하여 이를 불비한 감정평가의 경우 시가 적용에서 배제하고 있음
  - 법원은 감정평가 목적이 담보제공 목적 등 조세목적에 부합하지 않거나, 감정평가시점이 적절하지 않으면 시가 적용에서 감정평가 결과를 배제하고 있음
  - 평가방법상에서 평가 시 이용한 다른 자산의 유사성·차이점이 나타나지 않거나 이의 보정방법 등이 비합리적이거나 구체적으로 기술되지 않은 경우 시가에서 배제되는 판결이 이루어짐
  
- 따라서 납세자나 과세관청이 감정평가보고서를 이용할 경우 감정평가를 시가에 적용할 수 있는지 여부에 대한 지침이 될 수 있는 규정이 필요함
  - 이러한 내용으로 감정평가의 목적, 평가방법의 명시화, 유사재산이나 공시지가 등을 적용하는 경우 및 이의 조정 등이 이루어진 경우에 대한 사유의 적시 등이 있음
  - 이는 법원에서 이미 판단의 요건으로 적용하고 있으므로 반드시 법령으로 규정할 필요는 없으며 실무지침 등의 성격이면 될 것으로 보임
    - 따라서 체크리스트 등의 형태도 이용가능성 측면에서 적합할 수 있음
  
- 소급감정의 인정 여부에 대해서는 어떠한 형태로든 입법이 필요한 것으로 판단되며, 이전 거래에 대한 경정이 요구될 수 있으므로 부과제척기간의 고려가 필요함
  - 소급감정은 납세자나 과세관청 입장에서 과세의 불확실성을 높이는 사례이나, 감정이 적정하게 이루어졌다는 전제에서 보면 보다 시가에 근접하여 경제적 측면에서 바람직할 수도 있음
  - 납세자의 소급감정에 대해 적정성이 담보되었다는 사실을(주요국의 경우와 같이) 입증하는 경우나 과세관청의 평가승인하에 인정되도록 하는 절차를 통해 일정

기한 내에 제한적으로 허용하는 법령 규정도 고려해 볼 수 있음

- 과세당국(및 재결기관)에서는 소급감정의 인정에 소극적이지만 법원에서 인정하는 사례가 발생하고 있고 과세관청은 제한적이거나 일정한 절차를 거쳐 소급감정을 하는 경우도 있는 점을 고려함

- 다만, 소급감정으로 인한 이전의 취득거래에서의 납부세액 변동이 이루어져야 하므로 소급감정기간을 부과제척기간 내의 일정 기간으로 명시하는 것이 필요함
  - 예를 들어 증여로 취득한 재산의 취득가액에 대해 소급감정이 이루어지는 경우 증여세의 변동을 가져올 수 있으므로 이를 경정하기 위해서는 증여세 제척기간 내의 소급감정만을 인정할 필요가 있음
  - 소급감정에 따른 부과제척기간의 확대를 고려할 수 있으나 제척기간의 예외가 다수 존재하는 것은 복잡성 측면이나 납세자 권리 안정 측면에서 바람직하지 않음

#### 라. 신고불성실과 납부불성실 가산세

- 우리나라는 상속증여세에 대해서만 평가 차이로 인한 신고불성실 가산세를 면제해 주고 있으나, 주요국에서 이러한 가산세 면제가 이루어지고 있는지는 확인되지 않음
- 우리나라는 상속증여세의 신고불성실 가산세에 한해 신고 이후 경정결정처분이 이루어지더라도 가산세를 부과하지 않는데 이는 평가에 대한 불확실성을 고려하는 것으로 추정됨
  - 법인세나 소득세에 대해서는 신고불성실 가산세가 면제되지 않으며, 납부불성실가산세는 모든 세목에 대해 부과되고 있음
- 한편, 다른 주요국에서는 평가 차이로 인한 가산세 부과에 대한 면제규정이 확인되지 않음
- 다른 주요국에서 가산세를 면제하지 않는 것에 대해서는 제도 운용과 문화의 차이로 인한 요인이 큰 것으로 추정됨
- 이러한 시가의 불명확성에 따른 가산세에 대해 주요국의 명확한 견해는 확인되지 않음

- 다만, 일본·독일은 대부분의 경우 명확한 기준평가가액이 존재하므로 이러한 가산세 면제에 대한 수요가 존재하지 않으며, 미국·프랑스는 납세협력에 있어서 전문가 활용 등이나 사전적인 자문 등으로 인한 것으로 추정됨
- 이러한 측면에서 평가에 대한 납세자의 불안정성을 해소하기 위해 신고불성실 가산세 면제를 확대하는 방향을 고려해 볼 수 있음
  - 평가의 문제는 모든 세목에서 공히 발생하는 문제이므로 상속증여세에서만 가산세를 면제하는 것은 합리적이지 않음
    - 법인·소득세는 당사자 간의 거래의도를 통해 합의로 인해 거래가 이루어지지만 상속·증여는 그렇지 않다는 측면에서 거래원인의 차이가 존재할 수 있지만 평가의 불확실성 측면은 동일함
  - 다만, 모든 경우에 대한 신고불성실 가산세 면제는 납세자로 하여금 과소신고의 유인을 가져올 수 있는 측면이 있음
    - 신고불성실 가산세를 면제하더라도 납부불성실 가산세가 부과되며 이는 시간 흐름에 따른 금융비용의 성격 측면이 강하기 때문에, 과소신고 가산세가 모든 경우에 면제될 경우 과소신고 유인이 높아지게 됨
- 따라서 납세자가 의도적으로 조세회피하기 위해 시기를 선택적으로 이용한 경우를 제외하고는 평가 차이로 인한 신고불성실 가산세 면제를 확대하는 것이 바람직한 것으로 보임
  - 즉 납세자가 조세회피의도 없이 객관적인 가액으로 신고하였다면 정보 입수 등의 문제로 인해 추후 경정결정이 이루어지더라도 모든 세목에서 신고불성실 가산세를 면제하는 것을 고려해 볼 수 있음
  - 현재 상황에서 객관적인 가액은 매매사례가액이 될 수 있는데 이는 납세자가 통제할 수 없는 가격이므로 주관적으로 납세자의 요구가 받아들여질 수 있는 감정가액과는 대비됨
    - 다만, 매매사례에 있어서도 유사성을 선택하는 측면에서는 주관성이 개입될 여

지가 있으므로 이에 대해서는 과세관청의 입증책임으로 신고불성실 가산세가 과세될 수 있도록 하면 대응이 가능할 것임

#### 마. 공시지가 및 고시가격의 시가 인정 여부

- 공시지가나 고시가격은 통상적으로 거래되는 가격 등과 괴리가 존재하여 형평성의 문제가 발생하면서 납세자의 조세회피 유인이 될 수 있음
  - 매매사례 또는 적절한 감정평가가 존재하는 경우와 그렇지 않아 공시지가 등이 적용되는 경우 납세자 간 형평성 문제가 발생하며, 납세자는 납부세액을 줄이기 위해 공시지가 등으로 세액이 산정되도록 노력할 가능성이 존재함
- 주요국의 사례에서는 일괄 평가된 금액을 시가로 인정하지 않거나 반대로 이러한 가격을 대부분 적용하기 때문에 우리나라에서 공시가격을 최종적 시가로서 적용하는 것과는 운용상의 차이가 있음
  - 미국은 지방정부에서 재산세 부과 등을 위해 평가한 가액 자체만으로 시가로 인정하지 않고 시가의 평가방법에 부합하는지 별도로 고려하도록 하고 있음
  - 일본·독일은 일괄적 평가방법이 통상적으로 적용되는 시가이므로 형평성이나 조세회피의 문제가 발생하지 않음
  - 프랑스는 재산세 부과를 위한 평가가 원칙적인 평가방법과 다르지 않아 시가의 괴리가 존재하지 않음
- 따라서 공시가격 등의 시가 반영 수준이 높지 않다는 평가가 있고 그런 상황을 감안하여 신고 등에 활용하는 경우가 있긴 하나 현행 공시가격 제도를 발전적으로 운용할 필요가 있음
  - 공시가격 등이 가지는 보완 기능 및 최종적 평가방법이라는 긍정적 기능이 있고, 공시가격 등이 폐지되었을 경우의 일시적 혼란 등을 감안할 때, 공시가격 등의 부작용을 해소할 수 있도록 시가반영률을 높여 나가는 부단한 노력이 요구됨
  - 그러한 노력이 현실적으로 한계에 부딪혀 적정 시가로서의 기능을 제대로 수행

하지 못하는 상황이 지속된다면, 시가의 개념·범위·대상의 확대 등을 통해 대처하고 공시가격 등은 시가의 범위에서 제외하면서 범위 제한 등의 지표로만 사용하는 것도 고려할 필요가 있음

## 바. 평가를 위한 전담기구 설치 또는 전문가 양성

- 국세청 내 평가 업무를 전담하는 조직의 설치 또는 납세자에게 사전적으로 재산의 시가평가 관련 사항을 자문해주는 국세청 내 역할 확대를 고려해볼 수 있음
  - 우리나라도 각 지방국세청마다 평가심의위원회가 설치되어 있으나, 납세자에 대한 자문보다는 평가기간의 확장 또는 납세자의 감정가액 검토를 위한 성격이 더 강함
  - 주요국 중 평가전담기구가 있는 독일과 납세자에게 사전 자문을 제공하는 프랑스의 사례를 참고해볼 수 있음
  
- 납세자가 국세청에 신고 재산에 대한 평가를 신청한 경우 국세청에서 재산을 평가하며, 납세자는 평가금액에 따라 신고·납부할 수 있도록 함
  - 독일도 납세자 요청 시 유사자산 가액의 확인 등의 역할을 하거나, 프랑스처럼 웹사이트를 통해 납세자에게 평가 관련 자문 역할을 하고 있음
    - 독일은 평가전담기구를 지방정부에 설치하여 세금계산을 위한 시가산정뿐 아니라 매매가액 자료 수집, 감정평가 등을 통해 토지 및 건물의 기준시가 결정 및 공표 등 각종 부동산 평가 관련 업무를 전담하고 있음
    - 프랑스는 별도의 전담기구는 없으나 Patrim이라는 웹사이트를 통해 납세자의 평가 관련 자문을 하고 있음
  
- 이를 위해 평가 관련 전문지식 및 경험이 있는 자를 채용하여 상시조직으로 운영하거나, 기본 평가지침 제정 및 세무공무원 교육을 통해 기본지침에 따라 재산을 평가하고, 각 지방청에 평가 담당 총괄 직원을 지정하여 평가 관련 교육 이수(특히 감정 기본교육) 등을 통해 신고가액의 적정성을 일관성 있게 판단할 수 있도록 하는 방안도 고려해볼 수 있음

# 참고문헌

## 1. 국내문헌

- 국중호, 『일본의 지방세제도』, 한국지방세연구원, 2012.
- 김유찬·이유향, 『주요국의 조세제도 - 독일-』, 한국조세재정연구원, 2009, p.155.
- 김태훈 외, 『해외 감정평가제도 총람』, 한국부동산연구원, 2011.4.
- 김형준, 「실거래가격 분석을 통한 비주거용 부동산의 과세형평성 연구」, 『한국데이터 정보과학회지』 27(3), 2016.
- 유호림·안창남, 「법인세법」상 부당행위계산부인제도의 합리적 개선방안」, 『조세연구』 제16권 제4집, 2016.12.
- 윤정득, 「서울시 토지의 과세평가 형평성에 관한 연구」, 『부동산학보』 66, 2016.
- 이준규·박재환, 『부동산 등 재산의 평가방법 개선에 관한 연구』, 기획재정부 연구용역 보고서, 한국세무학회, 2010.7.
- 한국감정원, 「부동산가격 공시제도 관련 회의참석 및 일본사례조사」, 2017.4.
- 참여연대 이슈리포트, 「실거래가 반영 못하는 공동주택 공시가격」, 2018.3.13.

## 2. 해외문헌

- 미국 재무부 시행규칙, CFR 20.2031-1(2), 25.2512-1.
- 일본 상속세법(相續稅法)
- Bernard Thion, Valeur, Prix Et Methodes D'Evaluation En Immobilier, 1993.

Department of the Treasury & Internal Revenue Service, Determining the value of donated property, Publication 561, April 2007.

KPMG, German Real Estate Tax Card 2016/2017, 2016:

### 3. 웹사이트

국가법령정보시스템, <http://www.law.go.kr/>, 접속일자: 2018.7.31.

국세청, [https://www.nts.go.kr/tax/tax\\_07.asp?cinfo\\_key=MINF5320150916150701&menu\\_a=700&menu\\_b=200&menu\\_c=300&flag=07](https://www.nts.go.kr/tax/tax_07.asp?cinfo_key=MINF5320150916150701&menu_a=700&menu_b=200&menu_c=300&flag=07), 접속일자: 2018.7.11.

도쿄시 징세국, [http://www.tax.metro.tokyo.jp/shitsumon/tozei/index\\_o.html](http://www.tax.metro.tokyo.jp/shitsumon/tozei/index_o.html), 접속일자: 2018.7.6.

독일 가치평가법(BewG), <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>, 접속일자: 2018.7.19.

독일 건물법(Baugesetzbuch), <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>, 접속일자: 2018.7.19.

독일 상속세법(ErbStG), [https://www.gesetze-im-internet.de/erbstg\\_1974/](https://www.gesetze-im-internet.de/erbstg_1974/), 접속일자: 2018.7.19.

미국 Georgia 주정부, <https://dor.georgia.gov/property-tax-valuation>,

미국 국세청(Internal Revenue Service), [https://www.irs.gov/publications/p544#en\\_US\\_2017\\_publink100072272](https://www.irs.gov/publications/p544#en_US_2017_publink100072272).

미국 네브라스카 주정부, [http://www.revenue.nebraska.gov/PAD/PAD\\_faq.html](http://www.revenue.nebraska.gov/PAD/PAD_faq.html),

삼일아이닷컴, <http://www.samili.com>, 「소득세법」, 「법인세법」, 「상속·증여세법」, 「지방세법」, 각 세목별 시행령, 집행기준, 유권해석, 국세심판 및 판례 사례검색, 접속일자: 2018.7.30.

일본 국세청, [https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka\\_new/02.htm](https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka_new/02.htm), 접속일자: 2018.7.5.

- 일본 「재산평가 기본통달」, [https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka\\_new/01.htm](https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka_new/01.htm), 접속일자: 2018.7.19.
- 중앙일보, <http://news.joins.com/article/22306294>, 2018.1.22.일자 기사
- 프랑스 국세청(Impots.gouv.fr), <http://bofip.impots.gouv.fr/>, 접속일자: 2018.7.30.
- Code général des impôts, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577>, 접속일자: 2018.7.31.
- Livre des procédures fiscales, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006069583>, 접속일자: 2018.7.31.
- Rheinland-pfalz MINISTERIUM DER FINANZEN, STEUERTIPP ERBSCHAFTEN UND SCHENKUNGEN, <https://digital.zlb.de/viewer/file?pi=15336227&file=erbschaft.pdf>, 접속일자: 2018.7.30.
- Service-Public.fr, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R34630>, 접속일자: 2018.7.30.
- 株式會社福岡相續サポートセンター, <http://www.e-souzok.com/report/archives/230>, 접속일자: 2018.7.25.
- 餅川 正雄(Mochikawa Masao), 「日本の相續税法における土地の評価に関する研究(A Study on the Evaluation of Land in Japanese Inheritance Tax Law)」, <http://harp.lib.hiroshima-u.ac.jp/hue/detail/1236820180312155450?l=ja>, 접속일자: 2018.7.25.



세법연구 18-05

**세법상 재산의 시가평가 규정 개선방안**  
**- 부동산과 부동산에 대한 권리를 중심으로 -**

---

발 행 2018년 6월 29일

저 자 문희철 · 김민경 · 정훈

발행인 김유찬

발행처 한국조세재정연구원

30147 세종특별자치시 시청대로 336

TEL: 044-414-2114(대) www.kipf.re.kr

등 록 1993년 7월 15일 제2014-24호

조 판 및  
인 쇄 (주)계문사

© 한국조세재정연구원 2018

ISBN 978-89-8191-942-9

---

\* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.



**한국조세재정연구원**

세종특별자치시 시청대로 336  
TEL: (044)414-2114 [www.kipf.re.kr](http://www.kipf.re.kr)

