국세청 National Tax Service	보도참고자료	정부혁신 보다나은 정부
보도일시	2020. 1. 31.(금) 12:00부터 사용하여 주시기 바랍니다.	

생산 부서:	자산과세국 상속증여세과	담 당 과 장	김길용 과 장	044) 204-3441
배포 일자:	2020년 1월 31일	담 당 자	김종두 사무관	044) 204-3457

상속·증여세 과세형평성 제고를 위한 꼬마빌딩 등 감정평가사업 시행 안내

□ **(시행배경)** 상속·증여세는 **시가 평가가 원칙**이나, **비주거용 부동산**은 시가 대비 **저평가**되어 **형평성 논란**이 있어 왔습니다.

○ 이에 국세청은 **불공정한 평가관행**을 **개선**하고, **과세형평성을 제고**하기 위해 **감정평가사업을 시행**하게 되었습니다.

□ **(법령개정)** '19년 2월 「상속세 및 증여세법 시행령」 개정으로 평가기간 이후 **법정결정기한**까지의 **감정가액**도 시가로 인정받을 수 있는 **법적기반**이 **마련**되었습니다.

□ **(평가대상) 비주거용 부동산** 및 지목의 종류가 대지 등으로 **지상에 건축물이 없는 토지**(나대지)를 대상으로 하며,

○ **보충적 평가방법**에 따라 신고하여 **시가와의 차이가 크고, 고가인 부동산**을 중심으로 감정평가를 실시할 계획입니다.

□ **(평가절차)** 감정평가는 둘 이상의 **감정기관에 의뢰**하고, 평가가 완료된 후에는 평가심의위원회 심의를 거쳐 **시가로 인정된** 감정가액으로 **상속·증여 재산을 평가**하게 됩니다.

□ **(기대효과)** 감정평가사업의 시행으로 꼬마빌딩 등에 대한 **상속·증여세 과세형평성이 제고**될 것으로 기대되며,

○ 납세자의 **자발적인 감정평가**를 유도하여 자산가치에 맞는 적정한 세금을 신고·납부하는 등 **성실납세 문화 확산**에도 **일조**할 것입니다.

1 시행 배경

□ 「상속세 및 증여세법」상 상속세나 증여세가 부과되는 재산의 가액은 **상속개시 및 증여 당시의 시가**에 따르도록 하여 **시가 평가**를 **원칙**으로 하고 있습니다.

○ 다만, 예외적으로 **시가를 산정하기 어려운 경우**에 한하여 **보충적 평가방법**[1]에 의하여 평가하도록 하고 있으며, 이 경우 **부동산**은 **공시(고시)가격**[2]에 의해 **평가**하도록 하고 있습니다.

1) 해당 재산의 종류, 규모, 거래상황 등을 고려하여 「상속세 및 증여세법」 제61조부터 제65조까지 규정된 방법

2) (토지) 개별공시지가, (단독주택) 개별주택가격, (공동주택) 공동주택가격

□ 부동산의 경우 아파트·오피스텔 등은 면적·위치·용도 등이 유사한 물건이 많아 **매매사례가액** 등을 **상속·증여재산의 시가**로 **활용**할 수 있습니다.

□ 반면, **비주거용 부동산**은 아파트 등과 달리 물건별로 **개별적 특성이 강해** 비교대상 물건이 거의 없고, 거래도 빈번하지 않아 **매매사례가액** 등을 **확인**하기 어렵습니다.

○ 따라서, 대부분 **공시가격**으로 **상속·증여재산**을 **평가·신고**하고 있으나 **공시가격 현실화율**이 **현저하게 낮아**

- 일부 자산가들이 저평가된 **꼬마빌딩** 등 비주거용 부동산을 **편법 증여 수단**으로 **악용**하는 등 **과세형평성 논란**이 **지속적으로 제기되어 왔습니다.**

< 꼬마빌딩 관련 언론보도 >

- [○○**경제**, '17. 10. 31.] '이러니 초등생 희망이 건물주' 강남빌딩 10개 중 4개는 대물림
- [○○**일보**, '17. 12. 17.] 부유층 탈세 악용되는 '꼬마빌딩'
- [○○**경제**, '18. 3. 23.] 건물 증여는 기준시가 적용해 '세금 줄어‥빚도 함께 넘기면 추가절세'
- [○○**뉴스**, '19. 9. 19.] 미성년자가 꼬마빌딩에 수십억원 자산 '탈세백태'

□ 이에 국세청은 부동산 **공시가격 현실화** 정책에 발 맞추어 비주거용 부동산에 대한 **불공정한 평가관행**을 **개선**하고,

○ 시가에 근접하게 평가함으로써 **과세형평성을 제고**하기 위해 **감정평가사업을 시행**하게 되었습니다.

2 감정평가사업 주요 내용

가. 법적 근거

□ '19. 2. 12. **「상속세 및 증여세법 시행령」 개정**으로 납세자가 상속·증여세를 신고한 이후에도 **법정결정기한***까지 발생한 매매·**감정**·수용가액 등에 대하여 **평가심의위원회**를 통해 **시가로 인정**받을 수 있는 법적근거가 마련되었습니다.

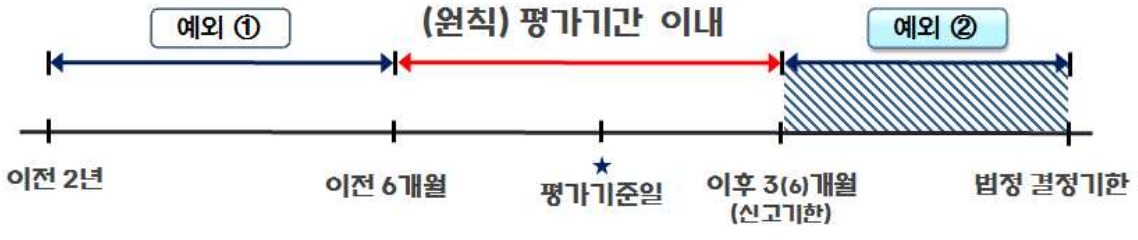
* 상속세: 신고기한부터 9개월, 증여세: 신고기한부터 6개월

< 상속세 및 증여세법 시행령§49① 개정내용>

○ **(개정내용)** 신고 이후에도 납세자 및 과세관청이 감정평가를 통해 시가에 근접한 가액으로 평가할 수 있게 됨

종 전	개 정('19. 2. 12. 시행)
아래 기간 내 발생한 매매·감정가액 (원칙) 전·후 6개월(증여 전·후 3개월) 시가 (예외) ① 평가기간 외로서 평가기준일 전 2년 내	아래 기간 내 발생한 매매·감정가액 (원칙) 전·후 6개월(증여 전6·후3개월) 시가 (예외)① 평가기간 외로서 평가기준일 전 2년 내 ② 평가기간 경과 후 법정결정기한까지 (추가)

<적용례> 이 영 시행 이후 상속이 개시되거나 증여받는 분부터 적용



나. 감정평가사업 개요

□ 국세청은 '20년부터 **상속·증여세 결정 과정**에서 비주거용 부동산에 대해 둘 이상의 공신력 있는 감정기관에 **평가를 의뢰**하여 감정가액으로 **상속·증여재산을 평가**할 예정입니다.

○ 감정평가대상은 상속·증여 부동산 중 「부동산 가격공시에 관한 법률」제2조에 따른 **비주거용 부동산***과 지목의 종류가 대지 등으로 **지상에 건축물이 없는 토지**(나대지)를 **대상**으로 합니다.

* 국세청장이 고시하는 오피스텔 및 일정규모 이상의 상업용건물 제외

- 위 유형에 해당하는 부동산 중 **보충적 평가방법**에 따라 재산을 평가하여 신고하고, **시가**와의 **차이가 큰 부동산**을 중심으로 배정된 예산 범위 내에서 감정평가를 실시할 계획입니다.

○ 감정평가는 납세자에게 **안내문을 발송**하고, 공신력 있는 **둘 이상의 감정기관**에 의뢰하여 실시합니다.

- 감정평가가 완료된 이후에는 재산평가심의위원회에서 **시가 인정 여부를 심의**하게 되며, 감정가액이 시가로 인정되면 감정가액으로 **상속·증여 재산을 평가**하게 됩니다.

○ 적용시기는 **'19. 2. 12. 이후** 상속 및 증여받은 부동산 중 **법정결정기한*** 이내의 **물건**을 **대상**으로 실시할 예정입니다.

< 상속·증여세 신고기한 및 법정결정기한 >

구 분	신고기한	법정결정기한
상속세	상속개시일이 속하는 달의 말일부터 **6개월** 이내	신고기한부터 **9개월**
증여세	증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 **3개월** 이내	신고기한부터 **6개월**

3 기대효과

□ 비주거용 부동산 감정평가사업은 소득 및 재산 등 납세자 부담능력에 맞게 공평한 과세를 해야한다는 **응능부담(ability-to-pay)의 원칙**을 바탕으로

○ 비주거용 부동산 상속·증여 시 **공정한 과세가액**을 **산정**하여 자산가치에 부합하게 과세함으로써 **과세형평성이 제고**되는 등 **공정한 사회 구현**에 **기여**할 것으로 기대됩니다.

○ 또한, 감정평가사업의 시행으로 납세자의 **자발적인 감정평가**를 **유도**하게 되어 **적정한 세금**을 **신고·납부**하는 등 **성실납세 문화 확산**에도 **일조**할 것입니다.

□ 한편, 동 **감정가액**은 추후 상속·증여 부동산을 양도하는 경우 **양도자산의 취득가액**이 되므로 **양도소득세 부담**이 **줄어드는 효과**도 발생하게 됩니다.

□ 앞으로, 감정평가사업 운영과정에서 납세자에게 **감정평가 방법 및 절차**를 상세히 **안내**하고, **평가결과**를 신속하게 **통지**하는 등 **불편함이 없도록 최선**을 다하겠습니다.

붙임 1 「상속세 및 증여세법」상 부동산 평가방법

□ 평가의 원칙 - 시가

○ 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액 (상증법 §60①)

○ 평가기준일 전후 6개월(증여는 전 6개월, 후 3개월) 이내의 기간 중 **당해·유사재산**의 **매매·감정·수용·경매·공매**가액 (상증령 §49①)

○ 평가기준일 전 2년 이내의 기간(종전)과 **결정기한까지('19. 2. 12. 개정)**의 기간 중 매매·감정·수용·경매·공매가 있는 경우로 **평가심의위원회**의 심의를 거쳐 인정된 가액도 시가로 포함 (상증령 §49① 단서)

□ 시가산정이 어려운 경우 - 보충적 평가방법 (상증법 §61)

○ **공시(고시)가격이 있는 경우**: 토지·건물가격 포함

- **(토지)** 개별공시지가
- **(주택)** 개별주택가격 및 공동주택가격
- **(오피스텔 및 상업용 건물)** 수도권, 광역시 및 세종시에 소재하는 오피스텔과 100호 또는 3,000㎡ 이상의 상업용 건물에 대한 기준시가

○ **공시(고시)가격이 없는 경우**

- **(비주거용 부동산)** 토지 개별공시지가 + 계산방법에 따른 건물가격*

* 「국세청 건물 기준시가 계산방법 고시」에 따라 계산한 가액

○ **임대차 계약이 체결된 재산**

- 상기 보충적 평가방법에 따른 가액과 임대보증금 환산가액*을 비교하여 큰 금액으로 평가 (상증법 §61)

* 임대보증금 + [1년간의 임대료** ÷ 기획재정부령으로 정하는 율(현재 12%)]

** 평가기준일이 속하는 월의 임대료 × 12월

□ 저당권 등이 설정된 재산의 평가특례 (상증법 §66)

○ 저당권 등이 설정된 재산은 담보채권액을 기준으로 평가한 가액과 시가 또는 보충적 평가방법에 의한 가액 중 큰 금액으로 평가

- MAX(① 담보하는 채권액, ② 시가 또는 보충적 평가가액)

붙임 2 부동산 가격 공시(고시) 제도 현황

□ 토지·주거용 부동산

○ 토지(표준·개별지), 주택(표준·개별·공동주택)은 **국토교통부, 지자체**에서 공시

□ 비주거용 부동산 (국세청장 고시)

○ 수도권·지방광역시·세종특별자치시 소재 **오피스텔** 및 **연면적 3,000㎡** 또는 **100호 이상**의 **상업용 건물에** 대해 토지와 건물을 일괄하여 **기준시가** 고시 ('20. 1. 1. 144만호 고시)

○ **기타건물**(고시되지 않은 건물)은 **건물 기준시가 계산방법**(토지 제외) **고시**

< 부동산 가격 공시(고시) 제도 요약 >

구 분		평가·공시 기관	활용목적
토 지 (5월말)		·표준지 공시지가: 국토교통부장관 ·개별공시지가: 지자체장	국세·지방세에 그대로 활용
주 택	공동주택 (4월말)	·공동주택가격(토지 포함): 국토교통부장관	
	개별주택 (4월말)	·표준주택가격(토지 포함): 국토교통부장관 ·개별주택가격(토지 포함): 지자체장	
비주거용 건 물	상업용 건물 오피스텔 (12월말)	·수도권, 광역시, 세종시 소재 오피스텔과 연면적 **3,000㎡** 또는 **100호 이상 상업용 건물** 가격(토지 포함): **국세청장**	상속·증여세 양도소득세
	고시되지 않은 건물 (12월말)	·건물 기준시가 계산방법 고시(토지는 개별공시지가 활용): **국세청장**	

붙임 3 감정평가사업 관련 질의 응답 (Q&A)

① 비주거용 부동산의 「상속세 및 증여세법」상 평가방법은?

○ **평가기간*** 이내에 당해 자산 혹은 유사자산의 매매·감정 등이 있는 경우 그 가액을 시가로 보아 평가하며,

* (상속) 상속개시일 전·후 6개월, (증여) 증여일 전 6개월·후 3개월

- 시가를 산정하기 어려운 경우 비주거용 부동산은 아래와 같이 **보충적 평가방법**에 따라 평가합니다.

> ○ **(대형상가·오피스텔)** 수도권,광역시 및 세종시에 소재하는 오피스텔과 100호 또는 3,000㎡ 이상의 상업용 건물은 **기준시가(건물+토지가격) 고시**
> ○ **(그외 비주거용 부동산) 건물 기준시가 계산방법 고시**(국세청)에 따라 계산한 **건물가격** + 개별공시지가(지자체)에 따른 **토지가격**

② 고가의 비주거용 부동산이 모두 감정평가 대상이 되는지?

○ 고가의 비주거용 부동산 **전체**가 **감정평가 대상**이 되는 것은 아닙니다.

- 상속·증여된 비주거용 부동산으로서 **시가와 신고가액의 차이가 큰 경우** 등 과세형평성이 현저히 떨어지는 물건을 대상으로 합니다.

③ 감정평가 대상이 되는 고가 부동산의 금액기준과 신고가액과 시가의 차액이 큰 경우의 구체적인 기준은?

○ 구체적인 금액 기준 등이 **외부로 공개**될 경우 조세 회피 목적에 악용되어 **공정한 업무수행**에 큰 **지장**을 초래할 우려가 있으므로 공개하기 어려움을 양해하여 주시기 바랍니다.

④ 감정가액으로 상속·증여재산을 평가하는 경우 재산세, 종합부동산세 등 보유세와 양도소득세 산정에도 영향이 있는지?

○ 감정가액은 **상속세 및 증여세**의 **과세표준과 세액**을 결정하는데 활용됩니다.

○ 감정가액으로 평가된 **상속·증여 부동산**을 **양도**하는 경우, 양도차익 계산* 시 그 감정가액을 **취득가액**으로 활용합니다.

* (양도소득세 양도차익 계산) 양도 당시 실지거래가액 - 취득가액(감정가액)

○ **재산세 및 종합부동산세**는 행정안전부의 시가표준액(부동산 공시가격)이 적용되므로 **감정가액은 활용되지 않습니다.**

⑤ 일반 국민들도 상속·증여세 부담이 크게 증가하는 것은 아닌지?

○ 감정평가사업은 아파트 등 다른 부동산에 비해 **상대적**으로 **저평가**된 **비주거용 부동산**을 시가에 근접하게 평가함으로써 **과세형평성**을 **제고**하기 위한 것으로

- **고가의 상속·증여 물건**을 대상으로 하고 있어 그 대상이 극히 제한적이므로, 일반 **중산층과 서민들**의 세부담에는 **영향을 미치지 않을 것**으로 판단됩니다.

⑥ 감정평가에 소요되는 기간 및 비용 부담은?

○ 부동산 규모, 평가난이도 등에 따라 달라질 수 있으나 통상 **일주일 정도의 기간이 소요**될 것으로 보이며,

- 감정평가대상으로 과세관청이 선정하여 감정평가 하는 경우 그에 따른 **감정평가 수수료** 등 **일체의 비용**은 **국세청이 부담**합니다.

⑦ 감정한 가액이 모두 시가로 인정받는 것인지?

○ 감정평가가 완료된 이후 재산평가심의위원회*에서 **감정가액의 적정성, 가격변동**의 **특별한 사정 유무** 등을 감안하여 감정가액을 **시가로 인정**할 것인지를 **심의**하게 됩니다.

* 3명의 내부위원과 4명의 외부위원(변호사, 회계사, 세무사, 감정평가사 등)

- 세무서장 등은 심의결과에 따라 감정가액을 시가로 보아 상속·증여재산을 평가하여 상속·증여세를 결정합니다.

⑧ 납세자가 감정평가 결과에 이의가 있는 경우 권리 구제가 가능한지?

○ 납세자는 재산평가심의위원회 **시가 인정 심의** 시 **의견을 표명**할 수 있으며,

- 또한, 상속·증여세 결정 과정에서는 사전 권리구제 제도인 **과세전적부심사** 및 사후 권리구제 제도인 **이의신청·심사·심판청구** 등을 통해 이의를 제기할 수 있습니다.

⑨ 감정가액으로 평가함에 따라 세금을 추가 납부하는 경우 가산세는 어떻게 되는지?

○ 납세자가 상속·증여재산에 대해 보충적 평가방법에 따라 신고하였으나, 과세관청이 평가심의위원회를 거쳐 감정가액을 시가로 평가함에 따라 추가 납부할 세액이 발생하는 경우

- **신고불성실 및 납부지연**('19. 12. 31. 이전 납부불성실) **가산세가 면제**됩니다. (국세기본법§47의3④1.다. 및 같은법§48①2)

⑩ 보충적 평가방법 신고분을 감정평가 시 세액계산 사례?

○ 김△△이 2019.0.00. 본인 소유 비주거용 부동산을 자(子)에게 증여하고 보충적 평가방법으로 신고납부한 경우

(단위: 백만 원)

구 분	보충적 평가방법 신고 시	감정평가 시	차액
증여세과세과액	3,500	5,500	2,000
증여재산공제	50	50	-
감정평가수수료	0	0	-
과세표준	3,450	5,450	-
세율	50%	50%	-
산출세액	1,265	2,265	1,000
신고불성실가산세 납부불성실가산세	-	0	0