

보도 시점 2024. 12. 3.(화) 12:00 배포 2024. 12. 3.(화) 10:00

부동산 감정평가 확대로 상속·증여세가 더욱 공정해집니다

- 초고가 아파트, 호화 단독주택도 감정평가 실시, 선정 기준 공개
- 감정가액으로 신고하면 감정평가 비용 공제되고 향후 양도세 줄어

□ 국세청은 강민수 국세청장 취임 이후 국세청 본연의 업무인 공정한 과세에 역량을 집중하여 덜 내거나 더 내지 않고 누구나 정당한 몫의 세금을 부담하도록 노력하고 있습니다.

○ 그 일환으로 상속·증여하는 부동산을 시가에 맞게 평가하여 과세하기 위해 부동산 감정평가 대상을 추가하고 범위를 확대할 예정입니다.

1 꼬마빌딩 감정평가 시행 배경 및 성과

□ 상속·증여재산은 시가(매매가·감정가 등)로 평가하는 것이 원칙이며, 예외적으로 시가를 산정하기 어려운 경우에 보충적 평가 방법(기준시가 등)을 이용합니다.

○ 상증세법은 국세청이 감정평가를 통해 시가를 산정할 수 있도록 규정하고 있으며, 이에 따라 '20년부터 꼬마빌딩* 감정평가 사업을 시행해 왔습니다.

* 개별 기준시가가 공시되지 않는 중소규모의 건물(상가·사무실 등)

□ 국세청에서는 사업 시행 이후 4년간('20~'23년) 총 156억 원의 예산으로 기준시가로 신고한 꼬마빌딩 727건을 감정평가하여 신고가액(총 4.5조 원) 보다 71% 높은 가격(총 7.7조 원)으로 과세하였습니다.

○ 또한, 꼬마빌딩을 상속·증여하면서 납세자가 스스로 감정평가하여 신고하는 비율이 큰 폭으로 증가('20년 9.0% → '24년 24.4%) 하는 등 꼬마빌딩에 대해서는 시가에 근접하여 과세하는 비율이 늘어나고 있습니다.

2

감정평가 대상 추가 : 주거용 부동산

□ 최근 주거용 부동산의 거래 가격이 높아지면서 일부 초고가 아파트 및 호화 단독주택의 공시가격이 매매가의 절반에도 미치지 못하는 사례가 발생하고 있습니다.

○ 또한, 초고가 아파트 및 호화 단독주택 등은 비교 대상 물건이 거의 없어 시가를 찾기 어렵다는 점에서 꼬마빌딩과 그 성격이 유사합니다.

< 주요 초고가 아파트 추정시가 및 공시가격 사례 >

아 파 트	전용면적	추정시가(①)	공시가격(②)	비율(②/①)
나인원한남	273㎡	220억	86억	39.1%
아크로리버파크	235㎡	180억	75억	41.7%
아크로서울포레스트	198㎡	145억	59억	40.7%

< 주요 호화 단독주택 추정시가 및 공시가격 사례 >

소 재 지	전용면적	추정시가(①)	공시가격(②)	비율(②/①)
강남 신사동	599㎡	180억	76억	42%
용산 한남동	1,257㎡	163억	68억	
강남 청담동	653㎡	130억	55억	

* 출처 : 국토부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr) 및 부동산 공시가격 알리미(realtyprice.kr)

○ 그럼에도 주거용 부동산은 감정평가 사업에서 제외되어 시가보다 훨씬 낮은 공시가격으로 상속·증여가 가능하며, 심지어 중형 아파트보다 대형 초고가 아파트의 증여세가 낮아지는 역전 현상이 발생할 우려가 있습니다.

< 초고가 아파트의 증여세가 적게 나오는 사례(예시) >

구 분	초고가 아파트	중형 아파트	
아파트	타워팰리스(도곡)	트리마제(성수)	래미안퍼스티지(반포)
전용면적	223.6㎡	84㎡	84㎡
기준시가	37억	25억	25억
시가	70억(추정)	40억	43억
증여세	13.7억	15.2억	16.7억

* 출처 : 국토부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr) 및 부동산 공시가격 알리미(realtyprice.kr)

□ 이에 국세청은 실제 가치에 맞게 상속·증여세를 부담하도록 '25년부터 시가보다 현저히 낮은 가격으로 신고한 주거용 부동산 등을 감정평가 대상으로 추가할 예정입니다.

3

감정평가 범위 확대 : 선정 기준 완화

- 국세청은 감정평가 사업의 대상과 선정 기준을 국세청 훈령인 「상속세 및 증여세 사무처리 규정」에 명시하고 있으며, 내년에는 감정평가 범위를 확대하기 위해 선정 기준도 낮출 예정입니다.
- 지금은 신고가액이 국세청이 산정한 추정 시가¹⁾보다 10억 원 이상 낮거나, 차액의 비율²⁾이 10% 이상인 경우 감정평가 대상으로 선정하고 있으며,
- 1) 5개 감정평가 법인에 추정 시가 산출 의뢰 최고액과 최저액을 제외한 가액의 평균값으로 산정
2) [(추정 시가 - 신고가액) / 추정 시가]
- 내년부터는 신고가액이 추정 시가보다 5억 원 이상 낮거나, 차액의 비율이 10% 이상이면 감정평가하도록 범위를 확대합니다.
- 국세청은 이러한 내용을 담은 「상속세 및 증여세 사무처리 규정」 개정안을 행정 예고하였으며, 20일간의 의견수렴을 거쳐 '25.1.1.부터 시행합니다.
- 개정안의 상세 내용은 국세청 홈페이지에서 누구나 확인할 수 있으며,
- * 국세청 누리집(nts.go.kr) → 알림·소식 → 고시·공고·행정예고 → 행정예고
- '25.1.1. 이후 상속·증여세 법정 결정기한이 도래하는 부동산부터 개정 규정이 적용됩니다.

< 상속·증여세 신고기한 및 법정 결정기한 >

구 분	신고기한	법정 결정기한
상속세	상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월	신고기한부터 9개월
증여세	증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월	신고기한부터 6개월

4 기대효과 및 향후 계획

1. 기대효과

- 이번 감정평가 확대를 통해 부동산 상속·증여 시 실제 가치에 따라 과세 함으로써 공정하고 상식에 맞는 사회 구현에 기여할 것으로 기대됩니다.
 - 상속·증여받은 부동산을 감정가액으로 평가하면 상속·증여세는 증가하나, 향후 해당 부동산을 양도할 때 양도소득세가 줄어드는 측면도 있습니다.
 - 또한, 납세자 스스로 감정가액으로 신고하면 감정평가 수수료 비용이 공제* 되고, 추가적인 부동산 평가 절차 없이 조기에 상속·증여세 결정이 가능합니다.
- * 상속·증여세 재산 가액에서 감정평가 수수료 공제(최대 500만원)

2. 향후 계획

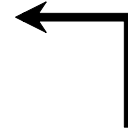
- 국세청은 신고 안내 단계부터 감정평가 사업에 대해 설명하고, 감정평가 대상으로 선정되면 감정평가 방법 및 절차를 담은 개별 안내문을 발송할 예정입니다.
- 아울러, 국세청은 감정평가가 공정하게 이루어지도록 내·외부위원(내부 3명·외부 4명)으로 구성된 평가심의위원회에서 감정평가액을 한 번 더 검증하는 등 감정평가의 신뢰성 제고를 위해서도 최선을 다하겠습니다.
- 위와 같이 주거용 부동산을 감정평가 대상으로 추가할 뿐 아니라, 더 나아가 현재 예산 부족으로 다음 연도로 상당 부분 이월되던 꼬마빌딩 감정평가를 확대하고,
- 부동산과다보유법인이 직·간접적으로 보유한 골프장·호텔·리조트 및 서화·골동품에 대해서도 감정평가를 강화하는 등 상속·증여세 형평성 제고를 위해서도 노력하겠습니다.

담당 부서	자산과세국 상속증여세과	책임자	과 장	최성영 (044-204-3441)
		담당자	사무관	조상훈 (044-204-3452)

참고 1**「상속세 및 증여세법」 상 부동산 평가방법**

□ 재산평가 적용 순서(상증법§60, 상증령§49)

- ① 당해재산의 시가(매매·감정·수용·경매·공매가액)
- ② 유사재산의 시가(매매·감정·수용·경매·공매가액)
- ③ 보충적 평가방법(기준시가, 개별공시지가 등) → 국세청 감정평가 대상



※ ①,②항에서 시가가 둘 이상인 경우 가장 가까운 날에 해당하는 가액

참고 2**감정평가사업 성과**

구분	예산	건수	신고가액	감정가액	증가율	자발적 감정비율
'20년	19억	113건	0.7조원	1.3조원	68 %	9.0%
'21년	46억	248건	1.5조원	2.5조원	74 %	15.1%
'22년	46억	174건	1.1조원	1.9조원	76 %	18.5%
'23년	45억	192건	1.2조원	2.0조원	70 %	21.3%

참고 3**국세청 감정평가 관련 판례(서울고법 2023-누-42333, '24.8.20.)**

- 과세관청이 정당한 과세표준 및 세액을 조사·결정하기 위하여 감정을 의뢰하는 것은 부과과세 방식의 상속·증여세에서 과세관청의 정당한 권한에 속하는 사항이다.
- 매매사례 등이 존재하지 않는 부동산에 관하여 납세자가 보충적 평가 방법으로 상속세를 신고하였는데 과세관청이 시가로 보기 어렵다고 볼 만한 상당한 이유가 있다면, 감정을 통하여 확인된 시가를 적용하는 것이 조세공평뿐 아니라 시가주의 원칙 및 실질과세 원칙에 부합한다.
- 공시가격과 시가의 차이가 지나치게 큰 것으로 보이는 일부 고가의 상속·증여 부동산을 대상으로 감정평가하는 것은 조세형평주의에 위배되지 않는다.