

상속·증여 시 부동산 평가 방법

상속·증여 부동산, 시가 우선 적용

자산을 상속하거나 증여할 때 부동산 가격을 어떻게 평가하는지 궁금해하는 사람들이 많다. 당초 취득한 가격과 현재의 공시 가격, 거래 시세가 크게 차이날 때 무엇을 기준으로 삼을지 가격을 평가하는 방법에 대해 알아보자. 에디터 강구술 글 이희화(인 경영회계법인 회계사) 사진 최지영



김부자씨는 1990년 2억 원에 온가족아파트를 구입했다. 18년이 지난 지금 김부자씨는 이아파트를 아내 한복녀 씨에게 증여할 생각이다. 현재 김부자씨가 보유한 온가족아파트와 같은 평형의 아파트는 6억 원대에 거래되고 있으며, 공시 가격은 4억 원이다. 김부자씨는 아내에게 증여할 온가족아파트의 재산가액이 얼마로 확정될지 궁금하다. 처음 구입할 때의 가격인 2억 원일까, 아니면 공시 가격인 4억 원이나 시세인 6억 원이 될까?

상속 개시일 전후 6개월 · 증여일 전후 3개월 매매 가격 적용

상속 · 증여일의 시기를 확인할 수 있으면 시기를 우선 적용한다. 시가란 상속 개시일 또는 증여일에 자유로이 거래가 이뤄지는 경우 형성되는 정상적인 가격인데, 현실적으로 파악하기 쉽지 않기 때문에 세법으로 시가의 범위를 정하고 있다. 원칙적으로, 평가 기간(상속 개시일 전후 6개월 또는 증여일 전후 3개월) 이내에 해당 재산이 매매된 적이 있으면 매매 가격, 2개 이상의 공신력 있는 감정 기관이 평가한 감정가액이 있으면 그 평균액, 수용 · 경매 · 공매 사실이 있는 경우는 그 보상 가격 · 경매 가격 · 공매 가격을 시가로 본다. 다만, 가족처럼 특수한 관계에서 거래가 이뤄져 가격

이 부당하게 정해졌거나 납부 목적에 적합

하지 않은 경우, 재산 원형대로 감정하

지 않은 경우의 감정 가격 등은 시

가로 보지 않는다. 이 가격들을

파악할 수 없으면 예외적으로 ①

평가 기간 이내에 면적 · 위치 ·

용도 등이 동일하거나 유사한 다른

재산에 대한 매매 사례가액 또는

감정가액 등이 있는 경우 그

가액 ② 평가 기간이 경과

한 경우에도 매매 사례

가액 또는 감정가액 등

이 변동이 없다고 인정되

는 경우는 그 매매 사례가

액 등을 시가로 인정한다.



토지는 개별 공시 지가, 아파트 · 상가는 공시 가격

시기를 확인할 수 없으면 보충적 평가방법이 이용된다. 해당 재산의 종류 · 규모 · 거래 상황 등을 감안해 보충적으로 가격이 결정된다. 예를 들어 토지를 증여하는 경우, 아파트와 달리 인근에 있는 토지라도 용도 등이 전혀 다를 수 있고 거래도 활발하지 않기 때문에 유사한 토지가 있더라도 매매 사례가액을 찾기 어려운 것이 일반적이다. 이때 보충적인 가격 결정방법을 적용하게 된다. 자산 종류별로, ① 토지의 경우, 지정 지역 토지(지가가 급등하는 지역으로 국세청장이 지정하는 구역)는 개별 공시 지가 × 배율, 지정 지역 외의 토지는 개별 공시 지가 ② 일반 건물의 경우, 국세청장 산정 고시 가격(건물의 신축 가격, 구조, 용도, 위치 등을 참작해 국세청장이 매년 1회 이상 산정해 고시하는 가격) ③ 공동 주택, 오피스텔, 상가는 공시 가격(매년 1회 이상 토지와 건물을 일괄 고시한 가액) ④ 부동산을 취득할 수 있는 권리(분양권, 입주권 등)는 상속 개시일 또는 증여일까지 불입한 금액 + 상속 개시일 또는 증여일 현재 프리미엄으로 가격이 결정된다. 다만, 재산 중 저당권 또는 질권이 설정된 재산, 양도 담보 재산, 전세권 또는 임차권이 등기된 재산이 포함돼 있으면 시가나 보충적 평가방법에 의

한 가격과 담보 재산의 평가액을 비교해 큰 금

액이 부동산 가격이 된다.

한편, 상장 주식이나 협회 등록 법인의 주

식 등은 시장에서 거래를 통해 가격이 결

정돼 시기를 확인할 수 있고, 현금은 그

자체가 시가이므로 보충적 평가방법 대

상에서 제외된다. 김부자 씨가 증여하

려는 온가족 아파트는 상속 · 증여일

의 시기를 확인할 수 있는 경우다.

동일한 평형의 매매 사례가액인 6

억 원이 증여 가격으로 인정된다.

상속이나 증여를 할 때 세금 문

제를 책정하는 부동산 가격이 얼

마로 확정될지 미리 체크해두는

것이 어떨까? ☺

☺