



증여세과세제도 해설

전 재 원

재정경제부 조세정책과 행정사무관

I. 증여세의 의의

민법상 증여라 함은 증여자가 아무런 대가없이 상대방(수증자)에게 재산을 이전한다는 의사표시를 하고 상대방이 그것을 승낙함으로써 성립하는 계약을 말한다.

증여는 생전에 증여자와 수증자의 계약에 따라 재산을 무상으로 이전한다는 점에서 사후에 증여자의 유언이라는 단독행위에 의하여 수증자에게 재산권을 이전하는 유증 및 피상속인의 상속개시로 법정 상속인에게 피상속인의 재산에 관한 권리·의무를 포괄적으로 승계시키는 상속과도 구별이 된다.

따라서 상속세및증여세법상 증여의 개념은 민법상의 증여개념을 그대로 차용하고 있다고 볼 수 있다. 그러나 증여세가 과세되는 증여재산의 범위를 정함에 있어서 조세회피의 가능성이 큰 경우에는 일정한 전제사실이 있으면 그 사실을 증여로 의제하거나 추정함으로써 조세부과를 위하여 경제적 실질에 맞게 그 범위를 조정하여 운용하고 있다.

즉, 민법의 증여계약에는 해당되지 아니하는 경우일지라도 증여로 의제함으로써 증여세가 부과되는 규정을 두고 있다. 이러한 규정들은 증여세 부담을 회피하기 위하여 주된 증여사실을 감추고 매매 등의 가장행위를 통하여 고세율의 증여세의 전부 또는 일부를 면탈하려는 조세회피행위를 방지하기 위한 것으로서 민법상으로는 증여에 해당되지 아니하는 경우라 할지라도 민법상 증여와 동일한 경제적 효과가 있다고 보고 이를 과세대상에 포함하고 있다.

1. 증여세 과세대상

수증자가 거주자인 경우에는 증여받은 국내외의 모든 증여재산이 증여세의 과세대상이 되고 수증자가 비거주자인 경우에는 증여받은 재산 중 국내에 있는 모든 재산에 한해 과세대상이 된다.

2. 증여세 납세의무

타인의 증여에 의하여 재산을 취득하는 자는 당해 재산에 대한 증여세의 납세의무를 진다. 다만, 자산수증익에 대하여 법인세가 과세되는 영리법인에 대하여는 증여세 납세의무가 면제된다. 따라서 비영리법인, 법인격이 없는 단체 등에 대하여는 자연인과 같이 증여세가 부과된다.

한편, 증여자는 다음의 사유가 발생한 때에는 연대납부의무를 진다.

- ① 수증자가 비거주자이거나 주소 또는 거소가 분명하지 아니한 경우로서 조세채권의 확보가 곤란한 경우
- ② 증여세를 납부할 능력이 없다고 인정되는 경우로서 채납처분을 하여도 조세채권의 확보가 곤란한 경우

3. 과세 관할

증여세의 과세관할은 수증자의 주소지등의 국내소재 유무에 따라 다음과 같이 한다.

- ① 수증자가 거주자인 경우(주소지 없거나 불분명시에는 거소지)에는 수증자의 주소지를 관할하는 세무서장
- ② 수증자가 비거주자이거나 주소·거소가 불분명한 경우에는 증여자의 주소지를 관할하는 세무서장
- ③ 수증자 및 증여자 모두가 비거주자이거나 주소·거소가 불분명한 경우에는 증여재산의 소재지를 관할하는 세무서장

II. 증여재산 범위

증여세가 과세되는 재산은 수증자에게 귀속되는 재산으로서 금전으로 환가할 수 있는

경제적 가치가 있는 모든 물건과 재산적 가치가 있는 법률상 또는 사실상의 모든 권리를 포함한다.

1. 협의분할에 의해 취득한 재산

민법상 상속재산은 상속인간 언제든지 협의분할할 수 있으며 그 효력은 상속개시당시로 소급하여 효력이 인정된다. 이에 따라 상속재산의 협의분할을 통한 변칙적인 증여의 소지가 있는바, 각 상속분이 확정된 후 협의분할을 이유로 당초 상속분의 증감이 있는 경우에는 감소된 상속인이 증가된 상속인에게 증여한 것으로 보아 증여세를 과세한다.

다만, 채권자대위권의 행사에 의하여 법정상속분대로 등기된 재산을 협의분할하거나 상속회복청구소송 등에 대한 법원의 확정판결로 상속재산의 변동이 있는 경우에는 증여세과세대상에서 제외한다.

2. 증여받은 재산(금전은 제외)의 반환 및 재증여

반 환 기 간		처 리 방 법	
		당초증여분	반환·재증여분
신고기한(3월) 내	납기전 정수사유로 인해 반환하기 전 과세결정	과세함	비과세
	미결정 상태로 있는 경우	비과세	비과세
신고기한(3월) 경과후	3월 이내	과세함	비과세
	3월 이후	과세함	과세함

Ⅲ. 증여의제 재산

상속세및증여세법 제32조에 의하면, “특수관계가 있는 자로부터 경제적 가치를 계산할 수 있는 유형·무형의 재산(금전으로 환가할 수 있는 경제적 이익 및 법률상 또는 사실상의 권리를 포함한다)을 직접적이거나 간접적으로 무상으로 이전 받은 경우에는 그 무상으

로 이전된 재산이나 권리 등에 대하여 증여세를 부과한다”라고 규정하고 있다.

그리고 1999.1.1부터는 법에서 열거하고 있는 증여의제에 준하는 거래로서 제3자를 통한 간접적인 방법으로 재산을 무상으로 이전한 경우에는 곧바로 증여세를 부과하고, 기타 새로운 변칙행위에 대해서는 대통령령에 과세대상과 이익계산방법을 정하여 증여세를 부과하도록 하였으며, 2001.1.1부터는 증자와 전환사채를 이용한 이익의 분여에 대하여는 그 이익과 방법이 유사한 경우(유형별 포괄주의) 및 합병, 감자, 분할 등 부당한 자본거래를 이용하여 상속세·증여세를 부당히 감소시킨 경우(자본거래를 통한 부당행위계산부인)에 대하여는 곧바로 증여세를 과세할 수 있도록 하는 제한적 포괄주의를 채택하였다.

1. 일반적 거래와 관련한 증여의제

가. 신탁이익을 받을 권리의 증여의제

신탁계약에 의하여 위탁자가 타인에게 신탁의 이익의 전부 또는 일부를 받을 권리를 소유하게 한 경우에는 증여한 것으로 본다. 따라서 원본의 이익을 받을 권리를 소유하는 경우에는 수익자가 원본을 받은 때를 증여시기로 보며 수익의 이익을 받을 권리를 소유하는 경우에는 수익자가 수익을 받은 때를 증여시기로 본다.

나. 보험금의 증여의제

생명보험 또는 손해보험에 있어서 보험금 수취인과 불입자가 다른 경우에는 보험불입자가 보험금 상당액을 수취인에게 증여한 것으로 본다.

다. 저가·고가 양도시의 증여의제

특수관계자에게 시가보다 높은 가액으로 자산을 양도하거나, 특수관계에 있는 자로부터 시가보다 낮은 가액으로 자산을 양수하는 경우에 시가와 양도·양수가액의 차액을 증여받은 것으로 본다.

라. 채무면제 등의 증여의제

(1) 증여의제조건

다음의 조건중 하나에 해당되어야 한다.

- ① 채권자로부터 채무를 면제받은 경우
- ② 제3자가 채무를 인수해 준 경우
- ③ 제3자가 채무를 변제해 준 경우

(2) 과세내용

채무의 면제, 인수, 변제로 인한 이익에 상당하는 금액을 채무자에게 증여한 것으로 보고 증여재산가액에 포함한다. 다만, 보상액을 지불하는 경우에는 동액을 차감한다.

마. 토지무상사용권리의 증여의제

건물을 소유하기 위하여 특수관계에 있는 자의 토지를 무상으로 사용하는 경우로서 다음과 같은 경우를 말한다.

- ① 특수관계에 있는 자의 토지 위에 건물을 신축하여 사용하는 경우
- ② 건물과 부수토지를 함께 소유하고 있는 특수관계에 있는 자로부터 건물만을 매입하여 사용하는 경우
- ③ 타인으로부터 특수관계에 있는 자와 같이 토지와 건물을 각각 매입하는 경우로서 그중 건물만을 매입하여 사용하는 경우
- ④ 특수관계자와 같이 토지와 건물을 각각 상속 또는 증여받은 경우로서 건물을 상속 또는 증여받은 자가 다른 사람이 상속 또는 증여받은 토지를 사용하는 경우(1999년 신설)
- ⑤ 건물과 그 건물이 속한 토지의 소유자가 다른 경우로서 건물의 소유자가 당해 토지를 유상으로 사용하다가 무상으로 사용하는 경우(1999년 신설)
- ⑥ 기존 건물을 증축하여 계속 부수토지를 무상으로 사용하는 경우(2000년 신설)

* ‘특수관계자’란 영 제19조 제2항 각호의 1에 관계에 있는 자를 말한다.

토지무상사용이익	=	건물이 정착된 토지 및 당해건물 부수토지가액	×	토지임대수익율 (2%)	×	지상권 잔존년수
----------	---	--------------------------	---	--------------	---	----------

지상권의 잔존연수는 1999.1.1이후는 5년이며 2002.2.2이후는 연간임대료상당액을 무상사용기간 5년으로 현재가치로 할인한다.

다만, 사업자인 토지소유자에게 당해 토지를 무상으로 사용하게 하는데 대하여 소득세가 부과되는 경우에는 증여세를 부과하지 아니하므로 소득세 확정신고기한내에 자진신고납부하거나 토지소유자에게 소득세가 부과된 경우에는 증여세를 부과하지 아니한다.

바. 명의신탁재산의 증여의제

권리의 이전이나 행사에 등기 등을 요하는 재산(부동산실명제의 실시로 '97.1.1 이후 명의신탁한 부동산을 제외한다)에 있어서 실질소유자와 명의자가 다른 경우에는 그 명의자로 등기 등을 한 날에 실질소유자가 그 명의자에게 그 재산가액을 증여한 것으로 본다. 다만, 조세회피목적이 없다고 인정되는 경우(추정규정)에는 제외된다.

조세회피목적이 없는 것으로 인정되는 경우의 범위는 다음과 같다.

- ① 실소유자가 비거주자인 경우로서 법정대리인 또는 재산관리인의 명의로 등기등을 한 경우
- ② 신탁업법 또는 증권투자신탁업법의 규정에 의하여 신탁업을 영위하는 자가 등기등을 요하는 재산에 신탁재산인 사실을 표시하는 경우

IV. 추정 증여재산

1. 배우자 등 양도재산의 증여추정

배우자 또는 직계존비속에게 양도한 재산은 양도자가 당해 재산을 양도한 때에 그 재산의 가액을 배우자 등에게 증여한 것으로 추정한다. 또한 특수관계에 있는 자에게 양도한 재산을 그 특수관계 있는 자가 당해 재산을 양도한 날부터 3년 이내에 당초 양도자의 배우자 등에게 다시 양도시는 당초 양도자가 그 배우자 등에게 증여한 것으로 추정한다.

가. 증여추정금액

배우자 또는 직계존비속에게 양도할 당시 또는 특수관계에 있는 자가 양도할 당시 당해 재산을 시가 또는 보충적 평가방법으로 평가한 가액으로 한다.

나. 증여추정의 배제

다음의 경우에는 증여추정을 배제한다.

- ① 법원의 결정으로 경매절차에 의하여 처분된 경우
- ② 파산선고로 인하여 처분된 경우
- ③ 국세징수법에 의하여 공매된 경우
- ④ 배우자 등에게 대가를 지급받고 양도한 사실이 명백히 인정되는 경우로서 다음 각 호 1에 해당하는 경우
 - i) 권리의 이전이나 행사에 등기나 등록을 요하는 재산을 서로 교환한 경우
 - ii) 당해 재산의 취득을 위하여 이미 과세(비과세 또는 감면 포함)를 받았거나 신고한 소득금액 또는 상속 및 증여재산의 가액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우
 - iii) 당해 재산의 취득을 위하여 소유재산의 처분금액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우

2. 재산취득 및 채무상환 자금의 증여추정

재산을 취득한 자가 직업·연령·소득 및 재산상태 등으로 보아 재산을 자력으로 취득하였다고 인정하기 어려운 경우에는 당해 재산을 취득한 때에 당해 재산의 취득자가 다른 자로부터 취득자금을 증여 받은 것으로 추정한다.

1999.1.1부터는 일정금액 이상의 채무를 상환한 경우에도 재산취득과 동일하게 자금출처를 조사하여 증여추정한다. 재산취득자금 중 자금출처를 입증하지 못하는 금액을 증여가액으로 한다.

다만, 자금출처에 의하여 입증하지 못하는 금액이 취득재산가액의 20%와 2억원중 적은 금액에 미달하는 경우에는 취득재산가액 전부에 대하여 자금출처가 입증된 것으로 본다.

가. 재산을 자력으로 취득하였다고 인정되는 범위

재산을 자력으로 취득하였다고 인정되는 범위로서 국세청 기본 통칙에는 다음과 같은 것을 규정하고 있다.

- ① 자기소유재산 처분대금
 - i) 서류에 의거 재산처분 사실이 확인되는 경우로서 그 금액이 분명한 경우에는

그 금액

ii) 그 금액이 불분명한 경우에는 상속세및증여세법의 규정에 의하여 평가한 가액에서 양도소득세 상당액을 차감한 금액

② 이자소득(인정이자 제외) 및 배당소득(의제배당 제외)은 지급금액에서 원천징수액을 차감한 금액

③ 기타소득은 지급금액에서 원천징수액을 차감한 금액

④ 사업소득, 부동산소득, 산림소득은 소득금액에서 소득세 상당세액을 차감한 금액

⑤ 급여소득(인정상여 제외)은 총급여에서 원천징수세액을 차감한 금액

: 재직기간별 급여액을 입증하기 어려운 경우는 재산취득 직전월 또는 직전년의 급여액을 재직기간으로 환산한다.

⑥ 퇴직소득은 총지급금액에서 원천징수세액을 차감한 금액

⑦ 농지경작소득

⑧ 재산 취득일 이전에 차용한 부채로서 습 제2조 규정의 방법에 따라 입증된 금액. 다만, 원칙적으로 배우자 및 직계존비속간의 소비대차는 인정하지 아니한다.

⑨ 재산 취득일 이전에 자기 재산의 대여로서 받은 차입금 및 보증금

⑩ ‘①’ 내지 ‘⑨’ 이외의 경우로서 자금출처가 명백하게 확인되는 금액을 포함한다.

나. 증여추정 배제기준

재산취득일전 또는 채무상환일전 10년 이내에 당해 재산취득금액 및 상환자금이 아래의 기준금액 미만일 경우에는 취득자금출처 조사를 생략(국세청훈령 제 344호)할 수 있도록 함으로써 증여추정 규정을 적용하지 않고 있다.

다만, 부동산등의 취득금액이 다음에 열거한 금액이하라 하더라도 그 취득자금 또는 상환자금이 타인으로부터 증여 받은 사실이 객관적으로 확인될 경우에는 증여세를 과세한다.

구 분	취 득 재 산		채무상환	총액한도
	주 택	기타재산		
1. 세대주인 경우				
가. 30세 이상인 자	2억원	5천만원	5천만원	2억 5천만원
나. 40세 이상인 자	4억원	1억원		
2. 세대주가 아닌 경우				
가. 30세 이상인 자	1억원	5천만원	5천만원	1억 5천만원
나. 40세 이상인 자	2억원	1억원		
3. 30세 미만인 자	5천만원	3천만원	3천만원	8천만원

V. 비과세(과세가액 불산입) 증여재산

1. 비과세 증여재산

다음의 증여재산의 가액은 증여세를 과세하지 아니한다.

- ① 국가·지방자치단체로부터 증여 받은 재산
- ② 불우이웃돕기 등에 의하여 증여 받은 재산
- ③ 장애인이 지급받는 보험금 중에서 연간 4천만원(2001년 신설)
- ④ 사회통념상 인정되는 이재구호금품, 기타 이와 유사한 것
 - i) 민법상 부양의무자 상호간의 생활비, 교육비로서 통상적인 금품
 - ii) 학자금, 장학금 기타 이와 유사한 금품
 - iii) 기념, 축하, 부의금 등으로 통상 필요하다고 인정되는 금품
 - iv) 혼수용품(가사용품에 한하고 호화용이나 주택, 차량 등은 아님)
 - v) 수증받아 국외에서 반입된 물품으로 관세의 과세가액이 100만원 미만인 금품
 - vi) 무주택근로자가 사내복지기금으로부터 증여받은 국민주택 규모 이하의 주택 취득·임차보증금 중 취득가액의 5%, 전세가격의 10% 이하의 것

2. 장애인이 증여받은 재산의 과세가액 불산입

1999.1.1 이후 장애인이 친족으로부터 증여받은 금전, 부동산, 유가증권을 증여세 신고기한(3월) 이내에 신탁업법에 의한 신탁회사에 신탁하여 그 신탁의 이익 전부를 당해 장애인이 지급받을 때에는 5억원까지 증여세를 부과하지 아니한다.

가. 장애인의 범위

상속세및증여세법상 장애인(시청각장애인, 심신상실자, 중증환자 등)의 범위는 소득세법의 규정에 의한 장애인의 범위와 동일하다.

나. 친족의 범위

상속세및증여세법상 친족의 범위는 국세기본법의 규정에 의한 친족의 범위와 동일(배우자는 제외)하다.

다. 증여세 등의 비과세재산에 대한 사후관리

다음의 요건을 위배한 때에는 그 때 증여 받은 것으로 보아 증여세를 부과한다.

- i) 신탁을 해지하거나 신탁기간 만료시 연장하지 아니하는 경우
: 신탁해지일 또는 신탁만료일
- ii) 수익자를 변경한 경우 : 수익자를 변경한 날
- iii) 증여재산가액이 감소한 경우 : 증여재산의 인출 또는 처분일
- iv) 신탁이익이 장애인외의 자에게 귀속되는 경우
: 장애인외의 자에게 귀속되는 것으로 확인되는 날

다만, 다음의 경우는 부득이한 사유로 보아 증여세를 부과하지 않는다.

- i) 신탁회사가 관계법령 등에 의하여 영업취소등이 되어 신탁을 해지한 경우로서 신탁해지일부터 2월내에 동일종류의 신탁에 가입한 때
- ii) 신탁회사가 신탁재산운영중 그 재산가액이 감소한 경우
신탁기간 만료일부터 1월내 동일종류의 신탁에 가입한 경우 신탁기간을 연장한 것으로 본다.

3. 조세특례제한법의 규정에 의한 농지 등의 감면

자경농민이 영농에 종사하는 자녀에게 농지 등(도시계획법의 주거·상업·공업지역 및 택지개발촉진법의 택지예정지구 등으로 지정된 지역외의 것)을 2003.12.31까지 증여하는 경우에는 농지등을 증여받은 영농자녀에게 증여세를 부과하지 아니한다.

증여세가 감면되는 농지등의 면적은 다음과 같다.

- i) 농지 : 29,700m²
- ii) 초지 : 148,500m²
- iii) 산림지 : 297,000m²

'91.12.31 현재 농지를 소유한 자가 농업진흥지역내의 농지와 어선 및 어업을 자경농민인 직계존비속·직계비속의 배우자 및 형제자매에게 2003. 12. 31까지 증여하는 경우에는 증여받은 자에게 증여세를 부과하지 아니한다.

증여세가 감면되는 농지등의 면적은 다음과 같다.

- i) 농지 : 29,700m²
- ii) 어선 : 20톤
- iii) 어업권 : 99,000m²

VI. 증여세의 과세표준

1. 증여세 과세가액

증여세 과세가액은 증여일 현재 증여재산가액(증여의제 및 증여추정가액 포함)의 합계액에서 당해 증여재산에 담보된 채무로서 수증자가 인수한 금액을 차감한 금액으로 한다.

2. 10년 이내 증여재산의 합산과세

증여일 전 10년 이내 동일인(증여자가 직계존속인 경우에는 배우자를 포함한다) 으로부터 증여받은 재산가액이 1천만원 이상인 경우에는 합산하여 과세한다.

이 때에 합산과세 되는 증여재산 가액은 각각의 증여가 있을 때마다 그 증여당시를 기준으로 평가한 가액에 의한다.

3. 채무부담액

당해 증여 재산에 담보된 증여자의 채무로서 수증자가 인수한 금액을 채무부담액이라 한다.

배우자 또는 직계존속간의 부담부증여(배우자 등에 대한 양도시의 증여추정 포함)는 원칙적으로 인수하지 않는 것으로 추정한다. 다만, 국가·지방자치단체 및 금융기관(이 경우 금융기관은 금융실명거래및비밀보장에관한법률 제2조 제1호에 규정하는 금융기관을 말함)에 대한 채무에 대하여는 예외를 인정한다.

부담부증여에 있어서 증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우에 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분에 대하여 양도소득세를 과세한다.

비과세요건을 갖춘 1세대1주택을 부담부증여하는 경우에도 양도소득세를 비과세한다.

4. 증여세 과세표준의 계산

증여세과세표준은 증여세의 과세가액에서 10년 이내 재차증여가액을 합산하고 다음의 공제항목을 순차로 차감하여 계산한다.

- ① 증여재산공제
- ② 재해손실공제
- ③ 배우자공제
- ④ 직계존비속공제
- ⑤ 기타 친족공제

5. 증여재산공제(친족공제)

가. 공제한도

수증자가 직계존비속인 경우의 증여재산공제액은 3천만원(수증자가 미성년자인 경우에는 1,500만원)을 공제하고 수증자가 배우자인 경우에는 5억원, 기타 친족인 경우에는 5백만원으로 한다.

나. 공제방법

- ① 당해 증여 전 10년 이내의 증여세 계산에 있어서 공제 받은 금액의 합계액이 증여자별 공제한도액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분은 공제하지 아니한다.
- ② 2 이상의 증여가 그 증여시기를 달리하는 경우에는 2 이상의 증여 중 최초의 증여세 과세가액부터 순차로 공제한다.
- ③ 2 이상의 증여가 동시에 있는 경우에는 각각의 증여세 과세가액에 대해 안분하여 공제한다.

6. 증여세 부과제척기간

단순오류 등 일반적인 증여의 경우에는 10년간 증여세를 부과하며 사기·무신고·허위 신고의 경우에는 증여세 부과제척기간을 15년으로 한다, 다만, 증여받은 날로부터 15년이 경과된 경우에도 다음의 요건을 갖춘 재산가액의 합계액이 50억 이상인 경우에는 증여가 있음을 안날로 부터 1년 이내에는 증여세를 부과할 수 있다.

- i) 명의신탁한 재산
- ii) 계약기간 이행중인 재산
- iii) 국외소재 재산
- iv) 서화골동품등 등기·등록·명의개서가 필요하지 아니한 재산

7. 증여재산의 평가

가. 평가방법 개요

(1) 평가의 원칙

증여재산의 평가는 증여일(이하 “평가기준일”) 현재의 시가로 평가함을 원칙으로 한다.
재산평가지 원 미만의 금액은 절사하고 국외재산가액의 평가시에는 평가기준일 현재 외
국환관리법에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의한 환산가액으로 평가한다.

(2) 보충적 평가방법

시가를 확인할 수 없는 경우에는 상속세및증여세법 제61조 내지 제65조의 규정(예, 토지
의 경우 공시지가에 의한 평가 등)에 의하여 평가한다.

(3) 평가특례

저당권 등이 설정된 재산은 시가 또는 보충적 평가방법에 의한 평가액과 채권액을 비교
하여 큰 가액으로 평가한다.

나. 시가평가의 원칙

‘시가’라 함은 평가기준일에 있어서 각각의 재산의 현황에 따라 불특정다수인 사이에 자
유로이 거래가 되는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 금액을 말한다.

(1) 시가로 보는 범위

평가기준일 전 3월로부터 증여세 신고기간까지 확인되는 금액을 말한다.

(가) 당해 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 실거래가액으로 하되, 특수관계
에 있는 자와의 거래 등 그 가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우에는 제
외한다.

(나) 2 이상의 감정평가법인이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균
액으로 한다. 이 경우에 감정가액의 평균액이 공시지가 등의 80%에 미달하는 경
우에는 세무서장이 재감정을 의뢰한다.

(다) 수용, 경매 또는 공매가액이 있는 경우에는 그 보상가액, 경매가액 또는 공매가액

으로 한다. 다만, 시가로 보는 가액이 2 이상인 경우에는 평가기준일로부터 가장 가까운 날에 해당하는 가액을 시가로 본다.

다. 부동산의 평가방법

(1) 토지의 평가

(가) 시가를 확인할 수 있는 경우

평가기준일 전후 3개월 이내의 기간중 매매·감정·수용·경매(민사소송법에 의한 경매를 말함) 또는 공매가 있는 경우로써 매매가액(특수관계자와의 거래등 그 가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우 제외), 공신했 있는 감정기관의 감정가액(2 이상의 감정가액이 있는 경우에는 그 평균가액), 보상가액, 경매가액, 공매가액에 의한다.

이 때에 시가로 보는 가액이 2 이상인 경우에는 평가기준일로부터 가장 가까운 날에 해당하는 가액에 의한다.

(나) 담보 등이 제공되어 있는 경우

- ① 저당권, 질권이 설정되어 있는 경우에는 그 담보된 채권액에 의한다.
- ② 근저당권이 설정되어 있는 경우에는 평가기준일 현재의 채권액에 의한다.
- ③ 등기된 전세권(임차권)이 있는 경우에는 전세금(임대보증금 포함)의 가액에 의한다.
- ④ 공동저당권이 있는 경우의 평가액은 『채권액×(당해 자산가액÷전체 자산가액)』으로 평가한다.

이 경우에 저당권·근저당권·질권·전세권 등이 중복설정시에는 담보채권액의 합계액으로 평가한다.

(다) 시가를 확인할 수 없는 경우

① 지정지역(지가급등지역)

지가 급등지역으로 국세청장이 지정하는 지역의 토지의 평가액은 평가기준일 현재 개별공시지가에 그 지역의 가격사정이 유사한 토지의 매매실례가액을 감안하여 국세청장이 고시한 배율을 곱하여 산출한 가액으로 평가한다.

국세청장은 공시지가제도가 실시된 1990.9.1 이후 현재까지 지정지역을 한번도 고시하지 않았다.

② 일반지역

평가기준일 현재 고시되어 있는 개별공시지가에 의하여 평가한다.

다만, 개별공시지가가 없는 경우에는 납세지 관할세무서장이 2 이상의 감정기관에 의뢰하여 당해 감정기관의 감정가액을 참작하여 평가한 금액으로 한다.

③ 토지에 임대차계약이 체결되어 있는 경우

임대보증금 환산가액과 개별공시지가중에서 큰 금액으로 평가한다.

(라) 평가액이 중복되는 경우

시가를 확인할 수 있는 경우로서 시가로 평가한 가액(위 방법 ‘(가)’과 담보 등이 제공되어 있는 경우로서 담보된 채권액등에 의하여 평가한 가액(위 방법 ‘(나)’이 중복될 경우에는 둘 중 큰 금액으로 평가한다.

담보등이 제공되어 있는 경우로서 담보된 채권액 등에 의하여 평가한 가액(위 방법 ‘(나)’과 시가를 확인할 수 없는 경우의 평가액(위 방법 ‘(다)’이 중복될 경우에는 둘 중 큰 금액으로 평가한다

(2) 토지평가의 특례

(가) 환지에정지의 평가

토지구획정리사업법·농촌근대화촉진법·기타법률의 규정에 의한 환지처분이 예정된 토지의 가액은 환지권리면적에 의하여 산정한 가액에 의하여 평가한다.

(나) 도로의 평가

불특정다수인이 공용하는 사실상 도로는 상속재산에 포함되나 보상가격에 의하여 상속개시일의 시가가 인정되는 등 재산적 가치가 있다고 인정되는 경우를 제외하고는 그 평가액은 영(‘0’)으로 한다.

(다) 조성중인 토지의 평가

조성중인 토지의 가액은 그 토지의 지목에 대하여 보충적 평가방법에 의하여 평가한 가액에 그 조성에 관련된 비용의 금액을 가산한 가액에 의하여 평가한다.

이 경우 매입·조성에 소요되는 차입금에 대한 지급이자 또는 유사한 성질의 지출금은 그 조성에 관련된 비용에 포함된다.

(라) 개별공시지가가 경정결정되는 경우 공시기준일에 소급하여 그 효력을 가진다. 이

와 관련된 대법원의 판례(대법원 93누 16925, 1993.12.7)는 다음과 같다.

공시지가는 표준지에 대한 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가한 것으로서 그 공

시기준일(매년 1월 1일)을 기준으로 하여 효력이 있고 개별공시지가가 토지특성조사의 착오 등 지가산정에 명백한 잘못이 있어 경정결정되어 공고된 이상 당초에 결정공고된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 그 효력이 발생한다.

(3) 건물의 평가방법

(가) 시가를 확인할 수 있는 경우

건물의 시가를 확인할 수 있는 경우의 평가방법은 토지의 경우와 같다.

(나) 담보 등이 제공되어 있는 경우

담보등이 제공되어 있는 건물의 평가방법은 토지의 경우와 같다.

(다) 시가를 확인 할 수 없는 경우

건물의 시가를 확인 할 수 없는 경우에는 국세청장이 산정·고시한 금액으로 평가한다. 다만, 건물에 임대차계약이 체결된 경우에는 임대보증금 환산가액과 상기 기준시가 중에서 큰 금액으로 한다.

(라) 평가액이 중복되는 경우

시가를 확인할 수 있는 경우로서 시가로 평가한 가액(위 방법 ‘(가)’)과 담보 등이 제공되어 있는 경우로서 담보된 채권액등에 의하여 평가한 가액(위 방법 ‘(나)’)이 중복될 경우에는 둘 중 큰 금액으로 평가한다.

담보등이 제공되어 있는 경우로서 담보된 채권액 등에 의하여 평가한 가액(위 방법 ‘(나)’)과 시가를 확인할 수 없는 경우의 평가액(위 방법 ‘(다)’)이 중복될 경우에는 둘 중 큰 금액으로 평가한다

(4) 건물평가의 특례

(가) 철거대상 건물의 평가

법령에 의하여 철거대상이 된 건물의 가액은 그 재산의 이용도, 철거의 시기 및 철거에 따른 보상의 유무 등 제반상황에 의하여 평가기준일 현재의 재산적 가치에 의하여 평가한다.

(나) 건물의 일부가 훼손, 멸실된 경우

건물의 일부가 훼손, 멸실되어 정상가액으로 평가하는 것이 부적당하다고 인정되는 경우

에는 이에 상당하는 금액을 공제하여 평가한다.

(다) 건설(신축)중인 건물의 평가

건설중인 건물의 가액은 건설에 소요된 비용의 합계액으로 평가한다. 이 경우 건설에 소요되는 차입금에 대한 이자 또는 유사한 성질의 지출금은 건설에 소요된 비용에 가산한다.

(5) 부동산을 취득할 수 있는 권리의 평가

평가기준일까지 불입한 금액에 프리미엄상당가액을 합하여 평가한다.

다만, 프리미엄상당가액을 확인할 수 없는 경우에는 당해 권리에 대해 국세청장이 고시한 가액을 참작하여 평가한다.

VII. 증여세 산출세액의 계산

1. 산출세액

증여세의 산출세액은 증여세 과세표준(과세표준이 20만원 미만인 때에는 증여세를 과세하지 아니함)에 세율을 곱한 금액으로 한다.

※ 산출세액 = 과세표준 × 세율 + 세대생략 할증과세

2. 증여세의 세율

과 세 표 준	세 율	누 진 공 제
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1,000만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6,000만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	16,000만원
30억원 초과	50%	46,000만원

3. 세대생략 할증과세

수증자가 증여자의 자녀가 아닌 직계비속인 경우에는 증여세 산출세액에서 30%에 상당하는 금액을 가산한다. 다만, 대습상속(증여자가 최근친인 직계비속이 사망하여 그 사망자의 최근친인 직계비속이 증여받는 경우를 말함)의 경우에는 제외한다.

$$\text{세 액} = \text{산출세액} \times \frac{\text{증여자의 자녀를 제외한 직계비속이 증여받은 재산가액}}{\text{총증여재산가액}} \times 30\%$$

VIII. 세액공제

1. 기납부세액공제

증여재산가산액(2이상의 증여가 있을 경우는 그 가액의 합계액)에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세액(증여당시의 증여재산에 대한 증여세 산출세액)은 증여세 산출세액에서 공제한다. 다만, 증여세 가산액에 대하여 국세부과제척기간 만료로 인하여 증여세가 부과되지 않는 경우는 제외한다.

<한도액계산 산식>

10년간 합산된 증여재산 가액에 대한 증여세 산출세액×{당해 증여로 10년 이내 동일인으로 부터의 증여재산의 과세표준÷(당해 증여가액+당해 증여전 10년 이내 동일인으로부터의 증여가액의 합계액에 대한 과세표준)}

2. 신고세액공제

신고기한내 신고서를 제출한 자는 증여세 산출세액에서 공제하며, 자진납부를 공제요건

으로 하는 것이 아니므로 무납부시에도 신고세액공제를 적용한다. 다만,

$$\text{신고세액공제액} = \{(\text{증여세 산출세액} + \text{세대생략가산액}) - (\text{기납부세액공제} + \text{외국납부세액공제} + \text{정수유예세액})\} \times 10\%$$

IX. 신고와 납부

1. 신고기한 및 자진납부

증여세 납부의무가 있는 수증자는 증여일 부터 3월 이내에 증여세의 과세가액 및 과세표준을 납세지 관할세무서장에게 신고하고 자진납부하여야 한다.

2. 가산세

가. 신고불성실 가산세

$$\text{가산세액} = \text{산출세액} \times (\text{정부가 결정} \cdot \text{경정한 과세표준} \div \text{무신고 또는 미달신고한 금액}) \times 20\%$$

나. 납부불성실 가산세

$$\text{가산세액} = (\text{미납부세액} \times 10\%) + (1\text{년 경과 후 미납세액} \times \text{미납일수} \times 0.0003\%)$$

- 미납일수의 계산 : 신고납부기한 후 1년이 경과한 날부터 자진납부 전일 또는 고지일까지의 기간
- 납부불성실 가산세의 한도 : 미납부세액의 20%