



조세브리핑_Tax Briefing

제6호

배 포 일 시	2023. 12. 28.(수)	생산부서 (담당자)	조세연구팀 팀 장 최지훈 / 02-6011-8558 담 당 황영현 / 02-6011-8559
---------	------------------	---------------	---

회원님! 안녕하십니까?

우리회는 회원과 회원의 고객을 위해 꼭 알아야 할 핵심뉴스와 정보들을 정리하여 조세브리핑을 통해 제공하고 있습니다.

감사원이 2022. 12. 발표한 ‘과세대상 재산가액 평가실태’ 감사보고서와 관련하여 일부 예규 등이 정비되었음을 알려드리오니 참고하여 주시기 바랍니다.

감사원 감사보고서 - 과세대상 재산가액 평가실태(2022. 12.)

○ 주요 문제점

(가) 유가증권 평가 분야

- ① 주식을 시가보다 저가로 평가하여 현물출자한 데 대하여 양도소득 부당행위계산의 부인 적용 여부를 미검토, 또한 과세이연 범위기준이 불명확하여 혼선 초래
- ② 신주인수권증권 행사로 인한 증여이익 평가 시 법령 등에 따라 이자손실분만 차감하여야 하는데도 취득가액을 차감하도록 질의 회신하여 혼선 초래

(나) 부동산 평가 등 기타 분야

- ① 공동주택의 유사매매가액이 있는데도 공시가격으로 과세가액을 과소 평가
- ② 서화·골동품 등 감정평가심의회 신청대상을 구체화하지 않아 실효성 저해

자세한 내용은 붙임의 감사원 감사보고서를 참고하여 주시기 바랍니다.

- 붙임: 1. 감사원 감사보고서(과세대상 재산가액 평가실태, 2022. 12.) 요약
2. 감사원 감사보고서(과세대상 재산가액 평가실태, 2022. 12.)

감사보고서 (과세대상 재산가액 평가실태) 요약

○ 세액계산 시 재산가액 평가 적용 예시

구분	세액계산 흐름도에서 재산가액 평가 적용 예시					
상속세	$\left(\begin{array}{ l } \hline \text{총상속재산가액} \\ \text{(평가 적용)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{과세제외재산} \\ \text{(비과세재산, 공익법인 출연재산)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{공과금, 장례비, 채무} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{상속공제 감정평가수수료} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{ l } \hline \text{세율} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{세액공제 등} \\ \hline \end{array}$ = 상속재산가액 = 과세가액 = 과세표준 = 산출세액 = 결정세액					
양도소득세	$\left(\begin{array}{ l } \hline \text{양도가액} \\ \text{(평가 적용)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{취득가액} \\ \text{(평가 적용)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{필요경비} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{장기보유 특별공제} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{양도소득 기본공제} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{ l } \hline \text{세율} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{세액공제 등} \\ \hline \end{array}$ = 양도차익 = 양도소득금액 = 과세표준 = 산출세액 = 자진납부할 세액					
법인세	$\left(\begin{array}{ l } \hline \text{결산상 당기순이익} \\ \text{(= 수익 - 비용)} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{ l } \hline \text{익금산입, 손금불산입} \\ \text{(평가 적용)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{손금산입, 익금불산입} \\ \text{(평가 적용)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{이월결손금, 소득공제} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{ l } \hline \text{세율} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ l } \hline \text{세액공제 등} \\ \hline \end{array}$ = 각 사업연도 소득금액 = 과세표준 = 산출세액 = 자진납부할 세액					

○ 상증세법상 재산종류별 평가방법

구분		원칙적 평가방법	보충적 평가방법
부동산		시가(매매·감정·수용·공매·경매가액)	토지: 개별공시지가 건물: 국세청장이 산정·고시하는 가액 오피스텔·상업용 건물: 국세청이 산정·고시하는 가액 주택: 국토교통부장관이 고시하는 개별주택가격, 공동주택가격
유형 자산	선박, 상품 등	① 재취득가액 ② 장부가액 ③ 시가표준액	
	서화·골동품	2개 이상의 감정가액 평균액과 감정평가심의회의 감정가액 중 큰 금액	
유가 증권	상장주식	기준일 이전·이후 2개월간 시세 평균	
	비상장주식	시가(매매·수용·공매·경매가액)	1주당 순이익가치와 순자산가치를 3:2로 가중평균 * 부동산 50% 이상 보유 법인의 경우 2:3, 80% 이상 보유 법인은 순자산가치 평가
무체재산권		① 취득가액-감가상각비 ② 각 연도의 수입금액을 현재가치로 환산한 가액 중 큰 금액	
그 밖의 조건부 권리		각 연도에 받을 수입금액(정기금)을 현재가치로 환산한 금액	

1 유가증권 평가 분야

가. 현물출자 주식의 양도소득 과세이연 범위 불명확

- 구주 저가 평가에 대해 부당행위 계산의 부인 적용 미검토
- ‘신주의 가액’ 의미가 불명확하여 과세이연 범위 혼동 초래
- 「조세특례제한법」 제38조의2에 따른 신주의 가액의 적용기준을 마련하여 현물출자된 주식의 양도소득세 중 납부가 이연되는 범위를 명확히 하는 방안을 마련

※ 적정 처리 방법

지주회사 설립·전환시 구주를 저평가(구주 취득가액으로 평가)하여 현물출자하는 경우에는 소득세법 제101조에 따른 부당행위계산 부인 적용대상이 되고, 과세이연 소득금액에 해당하지 않음(과세이연되지 않으므로 이연부인 추정대상)

따라서 출자자가 지주회사에 현물출자하는 경우에는 구주를 ‘시가’로 평가하여 구주와 신주의 교환비율을 정하고, 양도소득세를 신고하여 과세이연을 받아야 함

나. 신주인수권증권 행사 등에 따른 증여이익 평가방법 해석 오류

- 특수관계인으로부터 신주인수권증권을 양수하여 주식을 인수하거나 양도한 경우 신주인수권증권 양수자의 증여이익 산정 시 차감하는 비용에 관한 세법해석을 정비하고 잘못 과세한 사례에 대해 증여세 등을 경정하는 방안을 마련

[표 16] 신주인수권증권 양수도 시 거래당사자별 세무상 쟁점

구분	신주인수권증권 양도인		신주인수권증권 양수인
	법인	개인	
세목	법인세	양도소득세	증여세
근거법령	「법인세법」 제4조 제3항	「소득세법」 제88조 제2호, 제94조 제1항 제3호 등	상증세법 제40조
과세금액	재취득가액(수입금액)-취득가액	재취득가액(양도가액)-취득가액	시가-재취득가액
세율	10~25%	10~30%	10~50%
과세 제외	없음	① 주권상장법인의 증권을 대주주가 아닌 자가 증권 시장에서 거래한 경우 ② 주권비상장법인의 증권을 대주주가 아닌 자가 거래하는 중소기업 또는 중견기업의 증권	1억 원 이상

○ 국세법령정보시스템(<https://taxlaw.nts.go.kr/index.do>)에 세법해석례 정비

정비

상중

특수관계인으로부터 신주인수권증권 매입 후 주식으로 전환한 경우 신주인수권증권 매입금액의 전환가액은 포함되지 않고
 이자손실분은 차감

유지사례 : 기획재정부 재산세제과-1300
 삭제사례 : 재산세과-359 외2건

상준

삭제사례

재산세과-502

2011.10.21.

[자문]기준-2017-법령해석재산-011

2017.09.29.

중 잘못된 해석사례를 정비하는 경우)

정확도

40%

판

다!

※ 정비 내용 : 신주인수금액은 전환가액은 포함하지 않고 이자손실금액은 차감함

다. 시간외대량매매 상장주식에 대한 평가방법 적용 오류

- 장개시전 대량매매된 상장주식의 가격평가 오류로 인한 증여세 누락
- 장개시전 대량매매된 상장주식의 가격평가 오류로 인한 양도소득세 누락
- 상장주식에 대한 시가 평가 및 증여세 부과 등 관련 업무를 철저히 하도록 하고, 장개시전 시장에서 시간외대량매매 방법으로 상장주식을 시가보다 낮은 가격으로 양수한 것에 대한 증여세와 시가보다 낮은 가격으로 상장주식을 양도한 것에 대한 양도소득세를 과세하는 방안을 마련

라. 기업공개 준비 중인 주식에 대한 평가방법 적용 오류

- 상증세법 시행령 제57조 제2항에 따라 공모가격과 비상장주식의 보충적 평가방법에 따라 평가한 주식가격 중 큰 금액으로 증여세를 계산하여 신고·납부한 것인지 검토하여야 하는데도 기업공개 준비 중인 주식가격을 공모가격 보다 낮은 보충적 평가방법에 따른 가격으로 과소 평가
- 「상속세 및 증여세법」 제76조 제1항에 따라 부족 징수된 증여세를 징수하는 방안을 마련

마. 비상장주식 저가평가 양도에 대한 양도소득세 부과 누락

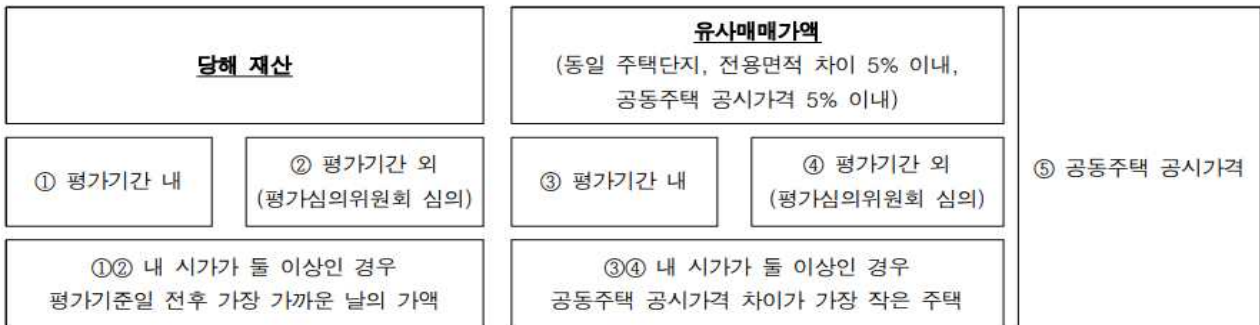
- 「소득세법」상 특수관계인에 해당하고, 시가와 거래가액의 차액이 양도소득세 기준금액을 초과하므로 양도소득 부당행위계산의 부인 규정을 적용하여 특수관계인에게 저가 양도한 자에게 양도소득세를 부과하여야 하는데도 주식을 저가 양수한 자에게 증여세만 과세하고 저가 양도한 자에게는 양도소득세를 부과하지 않음
- 「소득세법」 제114조 제2항에 따라 부족하게 징수된 양도소득세 징수

2 부동산 평가 등 기타 분야

가. 공동주택에 대한 평가방법 적용 오류로 재산가액 과소 평가

- 공동주택의 유사매매가액이 있는데도 납세자들이 신고한 공동주택 공시가격을 그대로 인정
- 공동주택에 대한 유사재산의 매매사례가액 적용기준을 포함한 재산가액 평가 방법에 관한 지침 시달 등 오류를 줄일 수 있는 합리적인 개선방안 마련

[그림 4] 공동주택 상속·증여재산가액 적용 순서



자료: 상증세법 제60조, 제61조, 상증세법 시행령 제49조, 제50조, 상증세법 시행규칙 제15조 재구성

나. 환산취득가액 평가 시 양도차익 과소 산정

- 쟁점 토지의 취득가액은 의제취득일 현재의 환산취득가액을 적용하고 있어 실지거래가액에 의한 방법이 아니므로 「소득세법」 제97조 제2항 제2호 등에 따라 기타필요경비로 개산공제액만을 반영할 대상임에도 검토하지 않은 채 신고 시인하여 개산공제액 외에 명도비용, 중개수수료 등의 양도비 등 과다 공제
- 양도소득의 기타필요경비를 과다하게 공제하여 양도차익을 과소 산정함으로써 부족 징수한 양도소득세 징수

[표 25] 양도소득세 산정 시 취득가액 및 기타필요경비 적용 방법 요약

구분	필요경비	
	취득가액	기타필요경비
의제취득일 (1985. 1. 1.) 이후 취득분	실지거래가액	자본적지출액 + 양도비 등
	매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액	개산공제액
의제취득일 (1985. 1. 1.) 이전 취득분	취득 당시 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액이 확인되는 경우: 해당자산의 가액 + 취득일부터 의제취득일까지의 보유기간 동안의 생산자물가 상승률을 곱하여 계산한 금액	• 실지거래가액을 기준으로 환산하는 경우: 자본적 지출액 + 양도비 등^{주)} • 매매사례가액 또는 감정가액을 기준으로 환산하는 경우: 개산공제액
	취득 당시 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액이 확인되지 않는 경우: 의제취득일 현재의 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액	개산공제액

주: 「소득세법」 제97조 제2항 제2호에 따르면 의제취득일 전에 취득한 자산의 취득가액을 취득 당시의 실지거래가액과 그 가액에 취득일부터 의제취득일 전날까지의 보유기간에 생산자물가상승률을 곱하여 계산한 금액을 합산한 가액으로 하는 경우는 개산공제액을 공제하는 대상에서 제외하도록 규정

다. 서화·골동품 감정평가심의회 신청기준 구체화 필요

- 평가대상 구체화 등 운영 개선방안 마련

라. 평가심의회 제척 관련 규정 구체화 필요

- 감정평가를 수행한 법인에 소속된 평가심의회원이 안건 심의에도 참여. 이
해충돌 가능성
- 제척 요건 규정 등 평가심의회 운영의 공정성 확보방안 마련
- 평가심의회위원회 운영규정 개정(2022.12.12.)
 - 해임 및 제척 사유 추가(§ 4)
 - 비상장주식 심의신청 요건 완화 (§ 18)
 - 유사재산 매매 등 가액 심의 대상 명문화 (§ 34)