

유사매매사례가액을 적용한 상속·증여재산 평가의 문제점과 개선방안

안 속 찬*

목 차	
I. 머 리 말	329
II. 상속·증여재산의 평가	331
1. 상속세 및 증여세법 규정	
2. 과세 쟁점	
III. 선행연구 검토	336
IV. 우리나라 주택시장 추세	339
1. 주택시장 추세	
2. 주택가격 및 가격지수	
V. 조세심판원 심판청구 현황	347
1. 심판청구 현황	
2. 심판청구 결정 현황	
3. 심판청구 결정의 판단기준	
VI. 미국과 일본의 상속·증여재산 평가	360
1. 미 국	
2. 일 본	
VII. 개선방안	364
VIII. 결 론	369

* 덕성여자대학교 회계학전공 교수

** 투고일 : 2026. 3. 31. 1차수정일 : 2026. 5. 5. 게재확정일 : 2026. 5. 14.

<국문초록>

상속·증여재산을 평가할 때 시가를 찾을 수 있는 기간이 상속개시일 또는 증여일 전 2년 이내까지 확장되어 과세되고 있으나 서울을 포함한 수도권 지역 아파트의 가격이 급격하게 변동됨에 따라 상속·증여재산 평가에서 유사매매사례가액을 적용한 과세에 대한 납세자와 과세관청의 분쟁이 증가하였다. 본 연구는 평가기간을 확장할 때 시가를 적용할 수 있는 전제 조건인 ‘가격변동의 특별한 사정’에 대한 조세심판원의 심판결정례를 분석하고 합리적인 판단을 위한 방안을 제시하였다.

2020년부터 2025년 6월까지 가격변동의 특별한 사정이 주된 쟁점인 심판청구 사건 66건을 분석한 결과, 대부분의 심판청구가 부동산시장이 급등락했던 서울과 수도권 지역에 소재한 상속·증여재산에 대하여 청구되었으며, 상속개시일이나 증여일도 2020~2022년에 집중되어 있었다. 관련 심판청구 사건의 전체 인용률은 21.2%로 상속세·증여세의 평균 인용률보다 낮았으나 2024년부터는 인용률이 28.6~30.0%로 높아졌다. 한편, 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간이 늘어날수록 인용률이 높아졌는데 특히, 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간이 18개월 이상인 경우 인용률은 45%까지 높아졌다. 가격지수 변동률을 추가로 조사하여 분석한 결과에서는 가격지수가 하락한 심판청구 사건의 인용률이 높은 것으로 나타났다.

심판청구 결정례를 분석한 결과, 납세자와 과세관청의 분쟁을 공정하고 합리적으로 판단하기 위해서는 공동주택 공시가격 이외에 다양한 가격지수와 시세 변동에 대한 정보가 충분히 제공되어야 할 것으로 보인다. 심판청구 결정에서 가격지수 및 다양한 판단요소가 고려되고 있다는 점을 감안할 때, 과세관청의 입증책임을 보다 명확히 할 필요성이 제기된다. 또한, 국세청의 평가심의위원회 심의과정을 내실 있게 운영하고, 납세자와 과세관청 사이에 분쟁이 있는 경우에는 심판청구 심리 과정에 심의 결과를 상세하게 제시할 필요가 있다. 가격변동의 특별한 사정을 판단하는 정량적 기준을 마련하고 우선적으로 적용할 가격 지수를 사전에 설정하여 운영하는 것이 일관성있는 심판청구 결정을 위해 필요할 것이다.

본 연구는 상속·증여재산 평가와 관련한 쟁점들을 법적·제도적 관점에서 포괄적으로 다루었던 선행연구와 달리, 가격변동의 특별한 사정이라는 핵심 쟁점에 집중하여 차별화된 심층분석을 시도하였다. 특히, 심판청구 결정례 66건에 대해 정성적 판단기준은 물론 선행연구에서 간과되었던 정량적 판단기준까지 다각도로 분석하여 납세자와 과세관청의 분쟁을 공정하고 합리적으로 판단하기 위해 개선해야 할 사항들을 구체적으로 제시하였다. 이러한 분석 결과는 조세심판의 공정성을 제고하고, 조세행정과 업계의 합리적 판단 준거를 제공할 수 있을 것으로 기대한다.

▶ **주제어**: 심판청구 결정례, 상속·증여재산 평가, 평가기간 확장, 유사매매사례가액, 가격변동의 특별한 사정

I. 머리말

상속세 및 증여세는 상속개시일 또는 증여일 현재 상속재산 또는 증여재산에 대하여 부과하므로 그 재산 가액 평가는 납부세액의 크기를 결정하는 핵심 요소이다. 「상속세 및 증여세법」(이하 ‘상증세법’이라 한다)은 상속세나 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가를 따르는 것을 원칙으로 하고 있으며, 시가를 산정하기 어려운 경우에는 해당 재산의 종류, 규모, 거래 상황 등을 고려하여 상증세법에서 규정하는 보충적 평가 방법으로 평가한 가액을 시가로 본다.¹⁾ 일반적으로 상증세법의 보충적 평가액은 시가보다 낮은 경우가 대부분이라 납세자는 상속재산 등을 보충적 평가액으로 평가하여 세부담을 낮추고자 하는 유인이 클 수밖에 없다. 이와 달리 과세관청은 공평과세 실현과 조세수입 확보를 위해 시가를 적용하고자 하므로 납세자와 과세관청 사이에 분쟁이 발생할 여지가 크다.

상증세법에서는 ‘시가’를 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 수용가격·공매가격 및 감정가격 등 시가로 인정되는 것을 포함한다.²⁾ 그러나 현실적으로 상속개시일 또는 증여일에 해당 재산의 매매 등이 있기를 기대하기는 어려우므로 상증세법 시행령 제49조 제1항은 시가를 확인할 수 있는 기간을 확장하고 있다. 즉, 상속개시일 전후 6개월(증여재산의 경우에는 증여일 전 6개월부터 증여일 후 3개월까지) 이내의 기간 중에 매매 등이 있는 경우에는 그 거래 가액 등을 시가로 인정하고 있다. 그러나 12~9개월의 기간에도 시가로 인정할 만한 가액이 없는 경우에는 시가를 확인할 수 있는 시간 범위를 더 확

1) 상증세법 제60조.

2) 상증세법 제60조 제2항.

장하고 있다. 즉, 평가기간에 해당하지 않는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매 등이 있거나 평가기간이 경과한 후부터 법정 결정기 한까지의 기간에 매매 등이 있는 경우에도 그 거래가액 등을 시가에 포함하고 있다. 다만, 확장된 평가기간의 거래가액 등에 대하여는 ① 평가기준일부터 매매계약일 등에 해당하는 날까지의 기간에 주식발행회사의 경영 상태, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 보아 ② 평가심의위원회의 심의를 거쳐 시가로 인정될 수 있다고 규정하고 있다.

상증세법이 시가를 확인할 수 있을 수 있는 시간 범위를 상속개시일 또는 증여일 전 2년 이내로 확장함에 따라 과세관청이 시가를 기준으로 상속세 또는 증여세를 과세할 여지는 더 커졌다. 그러나 시간 범위가 최대 2년까지로 확장됨에 따라 확장된 기간 동안 ‘가격변동의 특별한 사정’이 있는지에 대하여 판단하여야 하는 상황도 다수 발생할 수 있다. 실제로 2020년 이후 코로나 시기에 풀린 과잉 유동성과 주택 공급 부족, 규제외 풍선효과 등으로 인해 서울을 포함한 수도권 지역 아파트의 가격이 급등하였고 이에 따라 시가 인정과 관련한 납세자와 과세관청의 분쟁이 큰 폭으로 증가하였다. 2021년 10월 한국부동산원의 서울 지역 아파트의 실거래가격지수는 189.9이나 2년 전인 2019년 10월에는 127.3으로 2년간 실거래가격지수가 62.6p(변동률 49.2%) 변동하였다. 급격한 가격변동이 있게 됨에 따라 납세자는 2년 전의 거래가액을 시가로 인정하여 과세된 경우에 이를 수용하지 못하는 경우가 다수 발생하였다. 조세심판원의 심판청구 건수를 보면 ‘가격변동의 특별한 사정’을 다투는 사건이 2020년 이전까지는 거의 없었으나 2023년에는 27건까지 증가하였다. 심판청구에서는 ‘가격변동의 특별한 사정’을 좁게 해석할 것인지 아니면 시장 상황의 변화를 고려하여 넓게 해석할 것인지에 대하여 납세자와 과세관청의 입장이 첨예하게 대립하였다. 또한, ‘가격변동의 특별한 사정’을 넓게 해석해서 부동산 시장의 변동을 고려한다고 하였을 때 어느 수준까지의 시장 변동이 가격변동의 특별한 사정에 해당할 수 있는

지가 쟁점이 되었다.

본 연구에서는 ‘가격변동의 특별한 사정’이 쟁점이 된 조세심판원 심판청구를 중심으로 아파트 등 공동주택의 상속·증여재산 평가에서의 시가 인정 범위에 대한 분쟁의 쟁점을 검토하고 이를 합리적으로 개선할 수 있는 방안을 제시하고자 한다. 아파트 등 공동주택은 토지나 상가 등의 부동산과 달리 유사매매사례가액 등을 확인하기 용이하여 이를 적용한 과세가 빈번하게 나타났으며, 이로 인한 과세분쟁도 다수 발생하였다.

부동산시장의 급등 또는 급락 등의 불안정한 흐름은 과거에만 국한되지 않고 앞으로도 나타날 가능성이 높다. 정부의 부동산시장 안정화 노력에도 불구하고 서울지역 아파트 가격은 현재도 계속해서 불안한 흐름을 보이고 있어 과거와 유사한 과세 쟁점이 또다시 나타날 수 있다. 본 연구는 지난 몇년간 이어진 ‘가격변동의 특별한 사정’에 대한 과세 쟁점을 총체적으로 살펴보고 개선방안을 제시함으로써 조세불복 과정에서 나타나는 납세자와 과세관청의 분쟁을 합리적으로 판단하는데 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

II. 상속·증여재산의 평가

1. 상속세 및 증여세법 규정

상증세법 제60조에서는 상속·증여재산의 가액은 상속일 또는 증여일 현재의 시가에 따른다고 규정하고, 시가의 개념과 그 범위를 정하고 있다. 즉, 시가란 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 수용가격·공매가격·감정가액 등도 시가에 포함하도록 규정하고 있다. 한편, 시가를 산정하기 어려운 경우에는

상증세법의 보충적 평가방법으로 평가한 가액을 시가로 보도록 하고 있다.

상속세 및 증여세법

제60조(평가의 원칙 등) ① 이 법에 따라 상속세 또는 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 따른다.

② 제1항에 따른 시가는 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 하고 수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것을 포함한다. 이하 생략

상속세 및 증여세법 시행령

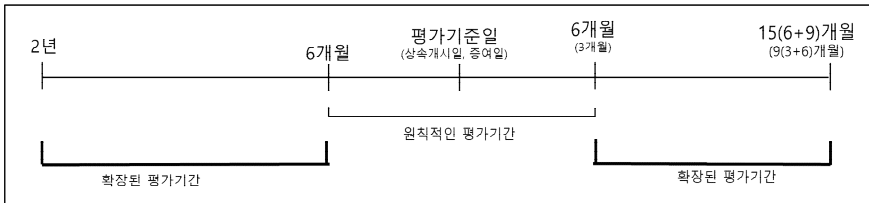
제49조(평가의 원칙 등) ① 법 제60조 제2항에서 ‘수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것’이란 상속개시일 또는 증여일(이하 “평가기준일”이라 한다) 전후 6개월(증여재산의 경우에는 평가기준일 전 6개월부터 평가기준일 후 3개월까지로 한다. 이하 이 항에서 “평가기간”이라 한다) 이내의 기간 중 매매·감정·수용·경매 또는 공매(이하 이 조 및 제49조의2에서 “매매등”이라 한다)가 있는 경우에 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액을 말한다. 다만, 평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매등이 있거나 평가기간이 경과한 후부터 제78조 제1항에 따른 기한³⁾까지의 기간 중에 매매등이 있는 경우에도 평가기준일부터 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 날까지의 기간 중에 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 보아 상속세 또는 증여세 납부의무가 있는 자, 지방국세청장 또는 관할세무서장이 신청하는 때에는 제49조의2 제1항에 따른 평가심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매등의 가액을 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액에 포함시킬 수 있다.

1. 해당 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액. 이하 생략

3) 상속세 또는 증여세 결정기한을 말한다. 상속세의 과세표준 신고기한은 상속개시일이 속하는 날의 말일부터 6개월 이내이며, 결정기한은 신고기한으로부터 9개월까지이다. 증여세의 과세표준 신고기한은 증여일이 속하는 날의 말일부터 3개월 이내이며, 결정기한은 신고기한으로부터 6개월까지이다.

상증세법 제60조 제2항의 위임에 따른 상증세법 시행령 제49조 제1항에서는 시가를 확인할 수 있는 기간에 대하여 규정하고 있다. 제1항 본문에서는 평가기준일 전후 6개월(증여재산의 경우에는 평가기준일 전 6개월부터 평가기준일 후 3개월)(원칙적인 평가기간)에 매매 등이 있는 경우에는 아무런 조건 없이 그 거래가액을 시가로 인정하고 있다. 한편, 제1항의 단서에서는 원칙적인 평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로 평가기준일 이전 2년 이내 또는 평가기간이 경과한 후부터 상속세(증여세) 결정기한까지의 확장된 평가기간에 매매 등이 있는 경우에는 그 거래가액을 시가로 인정하고 있다.⁴⁾ 확장된 평가기간의 거래가액은 ‘주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다’라는 조건과 ‘평가심의위원회 심의’를 거쳐야 한다는 조건을 충족해야 시가로 인정한다. 이를 그림으로 표시하면 다음과 같다.

<그림 1> 상속·증여재산의 평가기간



한편, 평가기간에도 해당 상속·증여재산의 매매 등이 있기 어려울 수 있어 상증세법 시행령 제49조 제4항에서는 면적 등이 동일하거나 유사한 다

4) 2003년까지는 원칙적인 평가기간에 매매 등이 있는 경우 해당 재산의 거래가액 등만을 시가로 인정하였으나 2004년부터는 원칙적인 평가기간 이외의 거래가액도 평가심의위원회의 심의를 거쳐 시가로 인정할 수 있도록 하고, 해당 재산뿐만 아니라 해당 재산과 위치·면적·종목·용도 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산의 거래가액도 시가로 인정하였다. 또한, 2019년 2월 12일부터는 확장된 평가기간의 범위에 평가기간 경과 후 법정결정기한까지의 기간이 추가되었다(이정란 2023). 이정란, “상속세 및 증여세법상 부동산 시가적용에 관한 최근 과세 쟁점”, 『원광법학』 제39권 제4호, 원광대학교 법학연구소, 2023, 161~189면.

른 재산의 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액 등도 상속·증여재산의 시가로 인정하고 있다. 즉, 원칙적인 평가기간 및 확장된 평가기간에 유사 재산의 매매 등이 있는 경우에도 그 거래가액이 시가로 인정될 수 있다.

상증세법 시행규칙 제15조 제3항은 상증세법 시행령의 면적 등이 동일하거나 유사한 다른 재산에 대하여 공동주택가격이 있는 공동주택과 그 이외의 재산으로 구분하여 규정하고 있다. 공동주택은 평가대상 주택과 동일한 공동주택단지에 있는 주택으로 주거전용면적의 차이 및 공동주택가격의 차이가 5/100 이내라면 동일성 또는 유사성을 충족한다고 판단한다. 그 외의 재산은 구체적인 기준을 제시하지 않고 일반적인 동일성 또는 유사성 기준을 규정하고 있다.

상속세 및 증여세법 시행령

제49조(평가의 원칙 등) ④ 제1항을 적용할 때 기획재정부령으로 정하는 해당 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 가액(법 제67조 또는 제68조에 따라 상속세 또는 증여세 과세표준을 신고한 경우에는 평가기준일 전 6개월부터 제1항에 따른 평가기간 이내의 신고일까지의 가액을 말한다)이 있는 경우에는 해당 가액을 법 제60조 제2항에 따른 시가로 본다.

상속세 및 증여세법 시행규칙

제15조(평가의 원칙 등) ③ 영 제49조 제4항에서 “기획재정부령으로 정하는 해당 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산”이란 다음 각호의 구분에 따른 재산을 말한다.

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공동주택가격(새로운 공동주택 가격이 고시되기 전에는 직전의 공동주택가격을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 있는 공동주택의 경우 : 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 주택. 다만, 해당 주택이 둘 이상인 경우에는 평가대상 주택과 공동주택 가격 차이가 가장 작은 주택을 말한다.
 - 가. 평가대상 주택과 동일한 공동주택단지(「공동주택관리법」에 따른 공동주택단지를 말한다) 내에 있을 것
 - 나. 평가대상 주택과 주거전용면적(「주택법」에 따른 주거전용면적을 말한

- 다)의 차이가 평가대상 주택의 주거전용면적의 100분의 5 이내일 것
다. 평가대상 주택과 공동주택가격의 차이가 평가대상 주택의 공동주택
가격의 100분의 5 이내일 것
2. 제1호 외의 재산의 경우 : 평가대상 재산과 면적·위치·용도·종목 및
기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산

2. 과세 쟁점

과세 행정에서는 아파트와 같이 면적이나 위치, 용도 등이 유사한 물건이 많고 매매사례가액을 식별하기 용이한 상속·증여재산은 상증세법·시행령·시행규칙의 규정에 따라 유사매매사례가액으로 과세하는 경우가 많다. 그러나 납세자는 세부담을 최소화할 목적으로 또는 시가 탐색 범위의 제한 등의 사유로 보충적 평가 방법으로 평가한 가액으로 상속세나 증여세를 신고하고자 하는 유인이 있다.

유사매매사례가액으로 과세할 때 해당 가액이 원칙적인 평가기간에 있을 때에는 가격변동이 있더라도 변동을 묻지 않고 시가로 인정된다.⁵⁾ 그러나 확장된 평가기간의 유사매매사례가액으로 과세하는 경우에는 조건(① 주식 발행회사의 경영 상태, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다. ② 평가심의위원회의 심의⁶⁾)이 충족되어야 한다. 평가기준일 전 2년 이내라는 비교적 긴 기간에 걸쳐 유사매매사례가액을 찾아 보니 납세자와 과세관청 간에 유사매매사례가액의 적용에 대하여 분쟁이 발

5) 김수경, “상속세 및 증여세법상 부동산 시가 평가에 관한 연구 : 국세청 감정평가 과세사업 중심으로”, 『세무학연구』 제41권 제4호, 한국세무학회, 2024, 331~368면.

6) 법원 판결과 심판청구 결정례에서는 국세청의 평가심의위원회 심의는 시가를 인정하기 위한 하나의 요건일 뿐이고 그러한 심의가 있다는 것으로 가격변동의 특별한 사정이 없다는 점에 관한 증거가 이루어졌다고 볼 수 없다고 보고 있다(대법원 2012. 10. 11. 선고 2012두6636 판결 외 참조). 따라서 평가심의위원회 심의와는 별개로 가격변동의 특별한 사정에 대한 판단이 필요하다.

생할 수 있다. 특히, 코로나 시기를 거치면서 부동산의 가격이 급격하게 변동하였고 이로 인하여 유사매매사례가액 적용과 관련한 납세자와 과세관청의 분쟁이 상당히 증가하였다.

분쟁의 주된 쟁점은 가격변동의 특별한 사정을 형질변경, 도시계획 변경, 토지의 분할·합병, 멸실·훼손, 용도변경 등 명백한 객관적 변화가 있는 경우로 한정하여 해석할 것인지 아니면 평가기준일부터 유사재산의 매매가 있었던 날까지의 기간에 상속·증여재산의 가격이 유의미하게 변동하여 유사매매사례가액이 평가기준일 당시의 증여재산의 객관적인 교환가치를 적정하게 반영하지 못하고 있다고 인정할 수 있는 제반 사정을 의미하는 것으로 넓게 해석할 것인지다.

Ⅲ. 선행연구 검토

상속·증여재산 평가에서 유사매매사례가액의 시가 인정 범위에 대한 선행연구들은 행정심판 결정이나 법원 판례를 중심으로 관련 규정의 타당성을 검토하고 개선안을 제시한 연구(기은선 외 3인 2019 ; 이정란 2023 ; 김영순 2025)⁷⁾와 가격 자료를 활용하여 시가 인정액의 적정성을 평가하고 대안을 제시하는 연구(서광채 2023 ; 심충진 2025)⁸⁾로 구분할 수 있다.⁹⁾

-
- 7) 기은선 외 3인, “조세심판례 검토를 통한 상속세및증여세법 상 보완점 분석”, 『세무와 회계저널』 제20권 제3호, 한국세무학회, 2019, 189~224면 ; 이정란, 앞의 논문, 2023, 161~189면 ; 김영순, “상속세 및 증여세법상 유사매매사례가액의 문제점과 개선방안”, 『인하대학교 법학연구』 제28집 제1호, 인하대학교 법학연구소, 2025, 261~295면.
- 8) 서광채, “상속세 및 증여세법상 시가인정액의 적정성 평가 : KB선도아파트50을 사례로”, 『감정평가학 논집』 제22권 제2호, 한국감정평가학회, 2023, 3~32면 ; 심충진, “상중세법상 공동주택(아파트) 유사매매사례가액의 적정성에 대한 연구 — 서울 아파트를 중심으로 —”, 『회계·세무와 감사 연구』 제67권 제3호(통권 제104호), 한국

기은선 외 3인(2019)은 2017년의 상속세법 관련 심판청구 결정례 497건을 분석하였다. 시가 평가와 관련된 사건은 67건이었으며, 주된 과세 쟁점은 상속세 등을 신고한 이후에 신고된 유사매매사례가액으로 과세하는 것과 평가기간 확장과 관련된 과세관청과 납세자의 형평성이 유지되지 않는 것이었다. 이러한 분석 결과를 토대로 연구자들은 해당 상황에서는 정당한 사유가 있는 것으로 보아 가산세를 감면하고, 납세자에게도 평가심의위원회 심의 신청 기한을 연장할 필요가 있다고 제시하였다.

이정란(2023)은 아파트 등에 대한 유사매매사례가액 적용과 관련한 상속세법의 규정과 판례를 유사매매사례가액의 시가 인정 기간, 유사성에 대한 판단기준, 가격변동의 특별한 사정 등의 쟁점 별로 분석하였다. 연구자는 가격변동의 특별한 사정을 판단하는 객관적이고 합리적인 기준을 마련하고, 평가심의위원회의 역할을 강화하여 심도있는 검토가 이루어져야 한다고 주장하였다. 김영순(2025)도 유사매매사례가액과 관련한 상속세법 상 규정의 시가주의 위반 여부, 시행규칙(상속세법 시행규칙 제15조 제3항)의 위임 범위 일탈 여부, 조세평등주의 위반 여부 등의 법적 쟁점을 분석하였다. 연구자는 유사성의 기준을 일률적으로 정하고 있는 시행규칙의 조항을 추정 규정으로 변경하고, 평가기간을 벗어난 유사매매사례가액과 관련한 조문의 체계를 정비하고, 가격변동의 특별한 사정에 대하여 예시 규정을 마련하고, 다수의 유사매매사례가액이 있는 경우에는 평균 가액을 적용하는 개선방안을 제시하였다.

공인회계사회, 2025, 237~266면.

- 9) 상속·증여재산 평가에서 시가 인정 범위에 대한 또 다른 선행연구는 국세청의 감정평가사업의 법적 타당성에 관한 연구가 있다. 관련 연구들은 이정란(2023), 김영순(2023), 김수경(2024) 등에서 살펴볼 수 있다.

이정란, 앞의 논문, 2023, 161~189면; 김영순, “비주거용 부동산에 대한 국세청 감정평가사업의 법적 검토와 개선방안”, 『인권과 정의』 제517호, 대한변호사협회, 2023, 55~79면; 김수경, 앞의 논문, 2024, 331~368면; 서광채, “현행 상속세 및 증여세법상 감정가액의 시가 적용에 관한 문제점과 개선방안: 부동산의 시가평가를 중심으로”, 『세무회계연구』 제77호, 한국세무회계학회, 2023, 107~133면.

서광채(2023)는 가상적인 상황에서 상증세법상의 시가인정액인 감정가액, 공동주택 공시가격, 유사매매사례가액, 경매가액의 적정성을 평가하였다. KB선도아파트50을 대상으로 정확성·용이성·확정성·저비용성을 기준으로 시가인정액의 적정성을 평가한 결과, 해당 재산의 감정가액, 유사매매사례가액, 경매가액 순으로 적정한 것으로 나타났으나 공동주택 공시가격은 적정성이 가장 낮았다. 이에 따라 연구자는 공평과세 실현을 위해 공동주택 공시가격을 시가인정액에서 폐지할 것을 제안하였다. 한편, 심충진(2025)은 서울 대단지 아파트를 대상으로 상증세법에 따라 시가로 인정되는 유사매매사례가액과 평가대상 아파트의 시가(실제 거래가액) 간에 상당한 차이가 발생한다는 것을 보였다. 연구자는 유사매매사례와 평가대상 아파트의 공동주택 공시가격의 차이를 반영하여 조정한 유사매매사례가액을 대안으로 제안하였으며, 공시가격 차이를 반영한 유사매매사례가액을 적용하는 경우 시가 평가의 적정성을 높여준다는 결과를 제시하였다.

본 연구는 이정란(2023)과 김영순(2025)의 연구를 기반으로 가격변동의 특별한 사정을 판단할 수 있는 구체적이고 정량적인 기준을 마련하고, 판단의 합리성을 제고할 수 있는 개선방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 본 연구에서는 우리나라 주택시장의 변화와 가격지수를 살펴보고, 가격변동의 특별한 사정 여부가 주된 쟁점으로 심리된 심판청구 결정례 66건을 계량적인 측면에서 다양하게 분석하고자 한다.

IV. 우리나라 주택시장 추세

1. 주택시장 추세

우리나라 주택시장은 2019년까지는 완만한 상승세를 유지하였으나 2020년부터 급등세로 전환하여 2021년에는 최고 상승률을 보였다. 2020~2021년에는 코로나 시기에 풀린 과잉 유동성과 주택 공급 부족, 규제완화의 풍선효과 등으로 인해 역대급 상승을 보였다. 그러나 2022년부터는 금리 인상과 대출 규제 강화 등으로 인하여 주택시장이 급랭하고 거래량이 급감하는 양상을 보이는 등 주택시장은 하락세로 전환하였다. 주택시장 하락은 2023년까지 지속되었으나 2024년부터는 다시 부분적 반등이 나타나는 등 점진적 회복 조짐이 있었으며 주택시장 양극화 현상도 심화되었다.

한국부동산원의 전국주택가격동향조사에 따른 매매가격지수(<표 1>)를 보면 2021년 주택매매가격 상승률은 전국 9.92%, 수도권 12.84%로 급등하였으나 다음 해에는 전국 -4.67%, 수도권 -6.49% 하락한 것을 볼 수 있다. 주택 매매가격지수의 변동은 지방보다는 수도권에서 상당히 크게 나타났다.

<표 1> 한국부동산원의 주택 매매가격지수 변동률

(단위 : %)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
전국	1.10	-0.36	5.37	9.92	-4.67	-3.56	0.13
수도권	3.31	0.45	6.48	12.84	-6.49	-3.62	1.41
지방권	-0.86	-1.09	4.34	7.38	-3.04	-3.49	-1.06

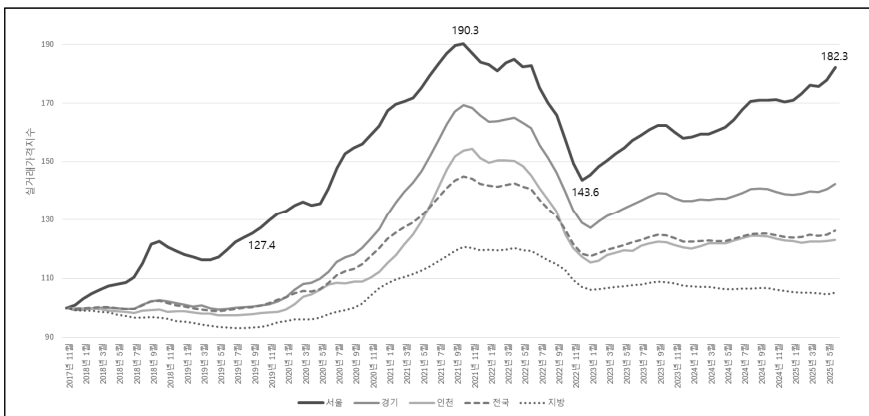
[자료] 부동산통계정보_전국주택가격동향조사_(월)(종합주택유형) 매매가격지수

https://www.reb.or.kr/r-one/portal/stat/easyStatPage/A_2024_00016.do?isMobileYn=N

지난 수년간 주택시장 급등락을 주도한 주택 유형은 아파트이다. <그림 2>는 2017년 11월부터 2025년 6월까지의 한국부동산원의 아파트 실거래가격지수(2017년 11월 가격을 100으로 하는 가격지수) 추이를 제시한 것이다. <그림 2>를 보면 지방의 실거래가격지수는 큰 변동이 없었으나 수도권 지역의 아파트 실거래가격지수는 급격한 상승과 하락이 있었다. 수도권 지역에서는 서울, 경기, 인천 순으로 실거래가격지수가 크게 변동하였는데 특히, 서울 지역은 다른 지역에 비하여 압도적인 상승과 하락 변동을 보였다.

서울 지역 아파트의 실거래가격지수는 2021년 10월 190.3으로 최고치를 보였는데 이는 2년 전인 2019년 10월의 127.4에서 62.9p(49.4%) 상승한 것이다. 급등했던 서울 지역 아파트의 실거래가격지수는 2022년 12월에는 143.6으로 최고가 대비 46.7p(24.5%) 하락했으며 이후에는 상대적으로 완만하게 상승하는 추세이다. 서울지역을 중심으로 수도권 아파트 시장이 단기간에 급등과 하락을 보임에 따라 최대 2년 이내의 유사매매사례가액으로 상속·증여재산을 평가하여 과세하고자 하는 과세관청과 가격변동의 특별한 사정을 주장하는 납세자 간의 분쟁이 나타날 가능성이 높아질 수밖에 없다.

<그림 2> 아파트 실거래가격지수 추이



[자료] 부동산통계정보_공동주택(아파트) 실거래가격지수(2017년 11월 100)

https://www.reb.or.kr/r-one/portal/stat/easyStatPage/A_2024_00016.do?isMobileYn=N

2. 주택가격 및 가격지수

상속·증여재산의 유사매매사례가액은 국세청 홈택스¹⁰⁾ 또는 국토교통부의 실거래가 공개시스템¹¹⁾에서 확인할 수 있다. 국세청은 2017년부터 전국의 공동주택과 개별주택, 오피스텔의 매매사례가액을 제공하고 있다. 국토교통부 실거래가 공개시스템도 2006년부터 부동산 거래신고제를 통해 수집된 실거래가를 공개하고 있으며 계약일 기준으로 집계된다. 국토교통부 실거래가 공개시스템은 부동산 거래 신고 내용을 취합하여 다음 날 공개하는 방식으로 적시성 있는 정보를 제공하고 있으나 국세청 홈택스는 2개월 정도 시차를 두고 반영되어 최근의 거래 정보가 누락될 수 있다. 이들 시스템은 전용면적·계약일·거래금액·층을 알 수 있으나 동이나 호수 등 유사사례의 구체적인 위치나 방향을 파악할 수는 없다.

유사매매사례가액이 원칙적인 평가기간에 없어 평가기간을 확장하는 경우에는 평가기준일과 유사매매사례의 매매일 사이에 가격변동의 특별한 사정이 없다는 점이 입증되어야 시가로 인정될 수 있다. 가격변동의 특별한 사정 여부를 판단하는 심판청구 결정례에서 정량 판단 기준으로 주로 언급되는 가격 또는 가격지수는 공동주택 공시가격, 한국부동산원의 실거래가 가격지수, 한국부동산원이나 KB부동산의 매매가격지수와 시세 추이, 동일 또는 유사한 부동산의 실거래가액 추이 등이다. 시세 추이는 아파트 단지명과 면적을 알아야 하므로 본 연구에서는 가격지수를 중심으로 구체적인 내용을 살펴보고자 한다.

10) 국세청 홈택스(<http://www.hometax.go.kr>)의 상속증여재산 평가하기.

11) 국토교통부 실거래가 공개시스템(<http://rt.molit.go.kr>).

가. 공동주택 공시가격

“부동산 가격공시에 관한 법률”에 따른 공동주택가격(공동주택 공시가격)은 국토교통부 장관이 매년 1월 1일 기준으로 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 전국의 공동주택을 조사·산정하여 매년 4월 말경 공시하는 가격으로 부동산공시가격 알리미¹²⁾에서 조회할 수 있다. 공시가격은 장기적인 가격 추세를 파악할 때 유용할 수 있으나 1년 주기로 공시되어 단기 변동성 반영이 늦거나 부정확할 수 있다. 또한, 공시가격은 시세반영률이 낮고 부동산 유형이나 가격대별 또는 지역별로 현실화율이 격차가 있는 등의 문제가 있을 수 있다. 한편, 부동산 가격이 상승하던 시기인 2019~2020년 정부는 공시가격을 시세의 90% 수준까지 점진적으로 현실화하는 부동산 공시가격 현실화 계획을 발표하였다.¹³⁾ 이러한 공시가격 현실화 계획과 부동산 가격상승에 따라 공동주택 공시가격은 2021년 19.05% 상승(공시가격 현실화율 70.2%)하고 2022년에는 17.22%(공시가격 현실화율 71.5%) 상승하였다. 그러나 부동산 가격이 하락하고 공시가격 현실화율도 2020년 수준인 69%로 회귀함에 따라 2023년 공동주택 공시가격은 -18.63%로 크게 하락하였다.

나. 한국부동산원 실거래가격지수

한국부동산원의 공동주택 실거래가격지수는 전국의 재고 아파트 및 연립·다세대를 대상으로 실제 거래되어 신고된 공동주택의 가격을 동일 단

12) 부동산 공시가격 알리미(<https://www.realtyprice.kr>).

13) 국토교통부 보도자료, “「부동산 공시가격 현실화 계획」 및 「재산세 부담 완화 방안」 발표”, 2020. 11. 3.

보도자료에서는 공동주택의 경우에는 현실화율(시세반영률)을 2020년 기준 69.0%에서 10년에 걸쳐 90%로 제고하고, 단독주택은 2020년 현실화율 53.6%에서 15년에 걸쳐 90%로 제고하고, 토지는 2020년 현실화율 65.5%에서 8년에 걸쳐 90%로 제고하여 모든 유형의 부동산 공시가격 현실화율을 동일하게 90%로 하는 로드맵을 제시하고 있다.

지, 동일 주택형의 이전 거래 가격과 비교해 지수화한 통계이다. 실거래가격지수는 2017년 11월의 가격을 100으로 하여 작성되고 있으며, 작성 주기는 매월 기준이다. 실제 거래된 가격을 바탕으로 산출되어 신뢰도가 높은 것으로 평가되나 거래가 드문 지역에서는 데이터가 적어 지수의 변동성이 커질 수 있다. 한국부동산원은 서울은 5개 권역(도심권, 동북권, 동남권, 서북권, 서남권)으로 구분하여 공동주택 실거래가격지수를 공개하고, 각 도와 광역시는 통합하여 지수를 공개하고 있다.

다. 한국부동산원 및 KB부동산의 매매가격지수

실제 거래된 가격을 기반으로 산정되는 실거래가격지수와 달리 매매가격지수는 추정액 또는 평가액으로 한국부동산원과 KB부동산에서 제공하고 있다.¹⁴⁾ 한국부동산원의 매매가격지수는 정부의 주택정책 수립을 위한 시장동향 파악을 목적으로 하는 국가공인 통계이다. 한국부동산원은 전문조사원을 활용해 지역별 아파트 분포에 비례해서 체계적으로 선정된 표본에 대하여 실거래가격, 동일 단지의 유사매매사례 및 매물가격 등의 순서로 가격을 산정하고 있다. 단독·연립주택은 월 1회, 아파트는 주 1회 조사하여 전국에 걸쳐 시·구별로 세분화된 지역의 매매가격지수를 제공하고 있으며, 기준시점은 2025년 3월 31일이다.

KB부동산의 매매가격지수는 주택담보대출 등을 지원하기 위한 목적으로 민간에서 제공하는 가격지수이나 장기간 주택 관련 통계를 제공하고 있는 KB부동산에서 공개하는 지수로 신뢰성을 인정받고 있다.¹⁵⁾ 부동산 중개업

14) 한국부동산원과 KB부동산의 매매가격지수 이외에 부동산R114에서도 아파트 매매가격지수를 공개하고 있다. 부동산R114의 매매가격지수도 KB부동산과 유사한 방식으로 가격을 조사하고 있으며, 주택시장의 변화를 상대적으로 빠르게 반영하는 것으로 평가되고 있다. 다만, 부동산R114는 민간 기업으로 가격 조사 방식을 구체적으로 공개하거나 데이터베이스를 일반에 공개하고 있지 않다.

15) 서광채, 앞의 논문(각주 8), 2023, 18면.

소를 대상으로 표본으로 선정된 아파트, 단독·다가구주택, 연립·다세대주택의 가격을 월 1회(아파트는 주 1회) 조사한다. 표본주택이 거래된 때에는 실거래가격을, 거래되지 않은 때에는 매매사례비교법으로 조사된 가격을 부동산 중개업소가 직접 온라인상 조사표에 입력하는 조사를 기본으로 하고 있다. KB부동산의 아파트 매매가격지수는 2022년 1월을 기준시점(100)으로 하고 있으며, 서울시는 시군구별로 지수를 확인할 수 있다. KB부동산의 매매가격지수는 시장 변화를 신속하게 반영할 수 있으나 거래량이 적거나 급격히 변동할 때 급등락하는 경향이 있고 모든 거래가 반영되지는 않을 수도 있다.

한국부동산원의 매매가격지수 또는 KB부동산의 매매가격지수는 조사 목적이나 방식, 조사 표본의 차이로 인해 동일한 움직임을 보이지 않을 수 있다. KB부동산은 공인중개사가 가격을 입력하는 방식으로 조사가 이루어짐에 따라 전문조사원이 가격을 조사하는 한국부동산원 조사에 비교했을 때 매물의 호가가 반영될 여지가 크다. 한편, KB부동산은 수도권외의 경우 대부분의 아파트를 포괄할 정도로 큰 표본을 조사하나 한국부동산원은 전국에 걸쳐 상대적으로 적은 표본을 조사하고 있으며 표본의 변경에도 제약이 많아 신규 아파트 표본이 적시성있게 반영되지 않을 수 있다.

본 연구에서는 주택시장 상황을 판단할 수 있는 대표적인 가격지수인 한국부동산원의 실거래가격지수와 매매가격지수, KB부동산의 매매가격지수의 움직임이 차이가 있는지를 분석하였다. 2015년 1월부터 2025년 7월까지 아파트에 대한 3개 가격지수의 월간 변동률의 기술통계는 <표 2>와 같다. 2015~2025년 한국부동산원의 실거래가격지수의 월간 변동률 평균은 0.27%~0.70%로 한국부동산원이나 KB부동산의 매매가격지수보다 높았다. 특히, 서울 지역의 실거래가격지수 월간 변동률의 평균은 0.70%로 다른 지역보다 평균이나 변동 정도가 크게 나타났다.

3개 가격지수의 월간 변동률이 차이가 있는지를 분산분석 결과, 서울지역은 유의수준 1%에서 유의한 차이가 있었으나(모든 그룹의 평균 변동률이 서로 동일하다는 가설 기각) 경기나 인천 지역은 유의한 차이가 없었다. 이는 서울

지역의 아파트 가격변동이 타 지역에 비해 컸던 것에 기인하는 것으로 보인다. 한편, 서울 지역을 대상으로 가격지수 변동의 평균이나 분포의 구체적 차이를 분석하기 위한 bonferroni분석 결과를 보면, 한국부동산원이 생산하는 2개의 가격지수 변동률은 유의수준 1%에서 유의한 차이가 있었으나 KB부동산의 매매가격지수 변동률은 한국부동산원의 가격지수와 유의한 차이가 없었다. 한국부동산원과 KB부동산은 조사의 목적이나 방식, 표본 등이 다르기는 하지만 산출된 가격지수의 월간 변동률은 통계적으로 유의한 차이가 나타나지는 않았다. 그러나 실지 거래된 가액을 기반으로 한 한국부동산원의 실거래가격지수의 변동과 추정·평가된 가액으로 바탕으로 한 매매가격지수의 변동은 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다.

<표 2> 가격지수 월간 변동률 분석

Panel A : 지역별 아파트 가격지수 월간 변동률 분석

지역	REB*실거래가격지수		REB매매가격지수		KB매매가격지수		분산분석
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	
서울	0.70%	1.59%	0.26%	0.63%	0.45%	0.76%	F = 5.24 (p = 0.0057)
경기	0.38%	1.40%	0.21%	0.88%	0.29%	0.89%	F = 0.78 (p = 0.4603)
인천	0.29%	1.40%	0.17%	0.94%	0.24%	0.95%	F = 0.38 (p = 0.6869)
전국 ¹⁶⁾	0.27%	1.05%	0.10%	0.62%	0.22%	0.65%	F = 1.50 (p = 0.2247)

Panel B : 두 집단 분석(서울지역 가격지수)

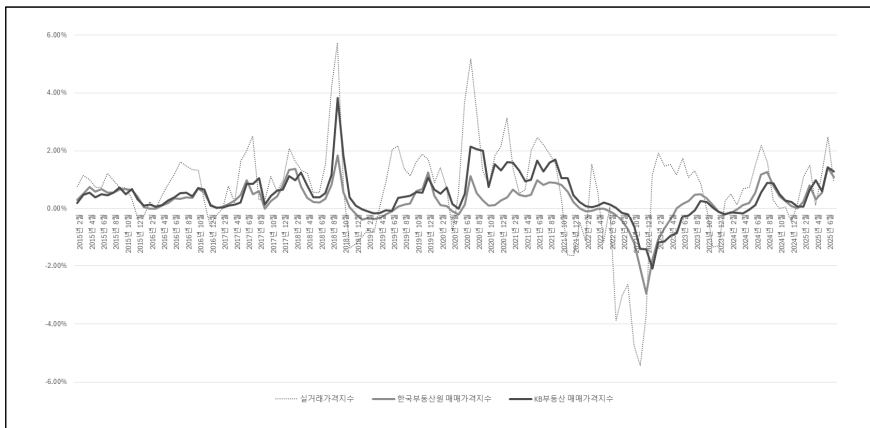
집단	bonferroni 검정
REB실거래가격지수 · REB매매가격지수	t = -0.0044 (p = 0.004)
REB실거래가격지수 · KB부동산매매가격지수	t = -0.0025 (p = 0.196)
REB매매가격지수 · KB부동산매매가격지수	t = 0.0019 (p = 0.507)

* 한국부동산원(Korea Real Estate Board)

16) 한국부동산원은 수도권과 지방으로 구분하여 가격지수를 제공하고 있으나 KB부동산은 수도권을 제외한 지역에 대하여 6개 광역시·5개 광역시·기타 지방으로 세분화하여 지수를 제공하고 있을 뿐 단일 지수를 산출하고 있지 않다. 이에 따라 <표 2>에서는 서울, 경기, 인천, 전국으로 구분하여 가격지수를 분석하였다.

서울지역 아파트의 가격지수 월간 변동률을 그래프로 표시하면 <그림 3>과 같다. 그림에서 보는 바와 같이 한국부동산원의 실거래가격지수가 다른 가격지수보다 변동률이 높은 것을 볼 수 있다. 특히, 2022년 하반기의 부동산 시장 하락기 및 2023년 상반기에 다른 가격지수보다 더 큰 변동률을 보였다. 이는 매매가격지수가 추정치 또는 평가치로서 어느 정도는 평균화된 수치를 제공하기 때문으로 보인다. 매매가격지수는 한국부동산원과 KB부동산이 거의 유사한 변동률을 보이고 있었으나 아파트 가격이 급등했던 2020년 하반기부터 2021년까지는 KB부동산 매매가격지수의 월간 변동률이 높았다.¹⁷⁾

<그림 3> 가격지수의 월간 변동률_서울지역 아파트



17) 이러한 시장 변동은 본 연구의 분석 배경을 설명하기 위한 것으로, 구체적인 인과 관계를 검증하는 것은 본 연구의 범위를 벗어난다.

V. 조세심판원 심판청구 현황

1. 심판청구 현황

본 연구에서는 조세심판원 홈페이지의 심판결정례에서 결정 기간은 2020년 1월¹⁸⁾부터 2025년 6월 30일까지, 검색어는 ‘가격변동의 특별한 사정’ 또는 ‘가격변동’으로, 세목 분류는 ‘상속세 및 증여세법’으로 검색한 사건 중에서 총 66건의 심판청구 결정례를 분석 대상으로 하였다.¹⁹⁾ 분석 대상인 심판결정례들은 유사매매사례가액을 적용하여 과세된 사건 중에서 가격변동의 특별한 사정이 주된 쟁점인 사건들로 대부분 아파트를 대상으로 하고 있으며, 연립/다세대주택도 일부 포함되어 있다. 가격변동의 특별한 사정이 쟁점이기는 하나 감정가액과 관련된 사건이나 토지 또는 주식 등과 관련된 사건, 상속·증여재산의 유사성 여부가 주된 쟁점인 사건들은 제외하였다. 감정가액이나 토지 또는 주택과 관련된 사건은 아파트 등의 공동주택 유사 매매 사례가액과는 다른 관점에서 가격변동의 특별한 사정을 다루고 있고, 유사 재산 여부를 다루는 사건 중에서 가격변동의 특별한 사정을 구체적으로 고려하지 않고 주로 쟁점 재산과 비교 재산의 유사성이 쟁점인 결정례들도 제외하였다.

18) 검색 기간의 시작을 2017년 1월로 설정하여 검색하였으나 2017~2019년까지 검색된 사건은 1건(조심 2016서3515)에 불과하였다. 해당 사건은 2017년 1월 16일 결정되었으나 평가기준일이 2007년 4월 16일인 심판청구라 본 연구의 분석에서는 제외하였다.

19) 본 연구는 특정 검색어를 기준으로 사건을 추출하였기 때문에 본 연구의 심판청구 현황이 조세심판원의 전체 심판청구 사건을 대표하지 않을 가능성이 있으며, 결과의 해석에도 이러한 한계가 존재한다.

<표 3>에 제시된 2020~2025년까지 청구된 66건의 심판결정례를 보면, 75.8%에 해당하는 50건의 심판청구가 2023년과 2024년에 집중적으로 제기되었다. 부동산 가격이 급등한 이후에 과세가 순차적으로 이루어짐에 따라 시기상 지연이 나타난 것을 확인할 수 있다. 지방청별 청구 건수를 보면 대부분의 청구가 서울청에 집중되어 있고 중부청과 인천청에서 일부 청구가 있어 서울과 수도권을 중심으로 일어났던 부동산 시장 급등락의 영향을 볼 수 있다. 한편, 수도권 이외에는 부산청의 사건이 7건 있었다. 가격변동의 특별한 사정을 쟁점으로 제기된 심판청구는 이들 4개의 지방청 이외에는 없었다.

<표 3> 연도별 및 지방청별 조세심판 청구 건수

(단위 : 건)

연도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	합계	
청구 건수 계	4	2	5	27	23	5	66	
지방청	서울청	2	1	4	23	18	2	50
	중부청	1		1	2	1	1	6
	인천청					3		3
	부산청	1	1		2	1	2	7

<표 4>는 심판청구된 사건의 평가기준일을 기준으로 연도별로 정리한 것이다. 2025년 6월까지 결정된 심판청구 중에서 평가기준일이 2024년 이후인 사건은 없었다. 평가기준일이 2018년인 심판청구는 2건에 불과하였으나 이후에 급격히 증가하여 2022년에 상속·증여가 있었던 심판청구는 26건까지 증가하였다. 평가기준일이 2020~2022년인 심판청구 사건은 총 51건으로, 관련 심판청구 사건의 77.3%가 부동산 가격이 급등락하던 시기에 상속이나 증여가 이루어졌다. 특히, 아파트 가격이 그동안의 급등세를 멈추고 하락추세로 접어든 2022년에 있었던 상속이나 증여에 대하여 가격변동의 특별한 사정을 다투는 불복이 많았다.

한편, 2020년과 2021년에는 증여세 과세 관련 심판청구 건수가 상속세 과세 관련 심판청구 건수를 압도하였으나 2022년에는 2개 세목의 비율이 유사하였다. 그러나 2023년에는 다시 증여세 과세로 인한 심판청구 건수가 높아졌다. 2020년부터 2021년에는 자산가들 사이에서 보유세나 양도소득세 등을 아끼기 위해 증여를 했던 추세가 반영된 것으로 보인다. 당시 정부의 종합부동산세 증가 움직임이 가시화되고 부동산 급등이 예상됨에 따라 2020년 서울 아파트 등의 증여가 22,772건까지 증가한 바 있다.²⁰⁾

<표 4> 심판청구 결정례의 평가기준일 및 세목 구분

연도/세목	2018년		2019년		2020년		2021년		2022년		2023년		합계	
	상속	증여	상속	증여	상속	증여	상속	증여	상속	증여	상속	증여	상속	증여
평가	2		6		13		12		26		7		66	
기준일	1	1	3	3	0	13	3	9	13	13	1	6	21	45

2. 심판청구 결정 현황

<표 5>의 2020~2025년까지 결정된 66건의 심판청구 결정 현황을 보면, 취소 또는 경정 결정된 건수는 14건(21.2%)이고 52건은 기각 결정되었다. 2020~2024년의 상속세 세목의 인용률이 19.1%~33.9%(평균 27.56%)²¹⁾이고 증여세 세목의 인용률 16.2%~36.2%(평균 26.3%)인 것과 비교해 보면 가격 변동의 특별한 사정이 쟁점인 심판청구 사건의 인용률은 다소 낮은 편으로 보인다. 취소 또는 경정 결정은 2023년에는 11.1%에 불과했으나 2024년과 2025년에는 28.6%, 30.0%로 높아졌다. 이러한 인용률의 변화는 부동산시장의 변동이 크게 확대된 영향뿐 아니라 조세심판원이 2024년 3월 28일의 조

20) 손동우, “‘팔자니 오를 것 같고 두자니 稅 걱정’...강남 6070 ‘차라리 증여’”, 매일경제, 2025. 7. 15., <https://www.mk.co.kr/news/realstate/11368600>(검색일 : 2025. 8. 11.).

21) 국무총리 조세심판원, “2024 조세심판 통계연보”, 2025.

세심판관 합동회의에서 증여세 과세를 취소하면서 가격변동의 특별한 사정에 대하여 이전보다 전향적인 입장을 보인 것이 영향을 미친 것으로 보인다.

<표 5> 심판청구 결정 현황

연도	2020년		2021년		2022년		2023년		2024년		2025년		합계	
	인용*	기각	인용	기각	인용	기각	인용	기각	인용	기각	인용	기각	인용	기각
결정 건수	2		3		5		18		28		10		66	
	-	2	-	3	1	4	2	16	8	20	3	7	14	52
인용률 (%)	0		0		20.0		11.1		28.6		30.0		21.2	

* 취소 또는 경정 결정

조세심판원은 조심 2023서10486(2024. 3. 28. 조세심판관 합동회의)에서 시가로 보는 매매사례가액을 “법령이 정한 원칙적인 평가기간 내에서만 찾아야 함은 당연하고, 다만 예외적으로 가격변동의 특별한 사정이 없었음을 전제로, 평가기간을 확대하여 찾을 수는 있으나, 이 경우라 하더라도 평가기간 확대와 동시에 가격변동의 특별한 사정은 있었다고 추정되어야 한다”라고 명시하여 평가 기간을 확대하는 경우 가격변동의 특별한 사정이 있다는 점을 사실상 추정하는 데까지 나아가고 있다.²²⁾ 가격변동의 특별한 사정을 판단할 때에는 “공시·공개된 가격변동률 수치나 해당 재산의 위치·형태·이용 상황·주위 환경 변화 등 가격변동에 영향을 줄 수 있는 다양한 요인들을 종합하여 사실 판단”하여야 하며, “입증 여부는 그 사실을 판단하는 자가 평가기준일과 매매계약일 기간에 가격변동의 상당한 변화가 있어 평가기간 확대를 허용하는데 상당한 의문을 가지게 하는 정도면 족하다”고 보았다.

22) 김영순, 앞의 논문, 2025, 276면.

조세심판관 합동회의에서는 평가기준일과 비교 대상 아파트의 매매계약 일 사이의 기간, 공동주택 공시가격의 변화, 한국부동산원의 실거래가격지수 변동, 민간의 주요 부동산 지표의 상승률 등을 판단 근거로 증여세 과세를 취소 결정하였다. 해당 심판결정례에서는 해당 재산의 위치 등의 변화뿐 아니라 공시·공개된 가격변동률도 가격변동의 특별한 사정을 판단하는 요소로 고려할 수 있다는 점을 제시하기는 하였으나 구체적인 판단기준은 사건마다 다를 수 있어 여전히 개별 사건마다 가격변동의 특별한 사정을 판단할 필요가 있다. 다만, 조세심판관 합동회의 이후에 결정된 심판청구 사건 35건 중에서 11건(31.4%)이 인용 결정되어 이전의 인용률 9.7%(31건 중 3건 인용)와 큰 차이가 있다.

3. 심판청구 결정의 판단기준

가. 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간

<표 6>은 심판청구 결정례를 평가기준일부터 매매계약일 사이의 기간을 기준으로 구분한 것으로, 기간이 길어질수록 인용률이 높아지는 경향이 관찰되었다. 평가기준일부터 12개월 이내에 매매계약일이 있는 심판청구 사건의 인용률은 0%~9%이었으나 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간이 18개월 이상인 심판청구 사건의 인용률은 45%로 크게 높아졌다.

한편, 인용 결정된 심판청구 사건 14건 중에서 85.7%는 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간이 1년 이상이었으나 12개월 이내인 경우도 2건이 있었다. 기각 결정된 사건 52건 중에서 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간이 12개월 이내인 경우가 44.2%, 13~18개월인 경우가 34.6%로 대부분이었으나 18개월 이상의 차이를 보이는 사건도 21.2%를 보였다. 이러한 결과는 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간뿐만 아니라 개별 심판청구 사건의 구체적인 상황을 고려하여 가격변동의 특별한 사정을 판단하였기 때문으로 볼 수 있다.

〈표 6〉 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간

구분		~6개월	7~12개월	13~18개월	18개월~	합계
인용	건수	0	2	3	9	14
	비율(%)	0	9.1	14.3	45.0	21.2
기각	건수	3	20	18	11	52
	비율(%)	100.0	90.9	85.7	55.0	78.8
합계		3	22	21	20	66

나. 가격지수 변동률

〈표 7〉은 한국부동산원의 실거래가격지수, 한국부동산원과 KB부동산의 매매가격지수의 변동률 크기를 기준으로 심판청구 결정례를 구분한 것이다. 심판청구 결정례에는 가격지표의 변동률이 일부만 제시되어 있거나 전혀 제시되어 있지 않은 경우가 많아 본 연구에서는 상속·증여재산의 소재지²³⁾ 기준으로 가격지수를 추가로 확인하여 분석하였다.

〈표 7〉를 보면, 실거래가격지수가 30% 이상 상승하거나 20% 이상 하락하는 심판결정례들이 나타나고 있어 해당 지수가 다른 가격지수보다 변동성이 큰 것을 알 수 있다. 이러한 큰 변동은 〈표 2〉 및 〈그림 3〉에서 보듯 실거래가격지수 자체가 다른 가격지수에 비해 큰 움직임을 보였던 것과 관련된 것으로 보인다. 구간별 인용률²⁴⁾을 보면, 대체로 가격지수가 하락한 구간에서 인용률이 높게 나타났다. 한국부동산원의 실거래가격지수와

23) 심판청구 결정례에서는 가격지수가 제시되어 있지 않거나 본문에서는 가격지표를 언급하고 있으나 구체적인 수치나 표가 가려지거나 누락된 경우가 많았다. 또한, 2023년 말까지는 심판청구 결정례에 상속·증여재산의 소재지를 표시하지 않거나 서울이나 부산 등으로 광범위하게 제시하는 경우가 대부분이어서 본 연구에서는 확인 가능한 지역 기준으로 가격지수를 추가하여 분석하였다.

24) 〈표 7〉의 가격지수 변동률은 상당 부분 본 연구에서 추가한 것으로 심판청구 사건에서 가격지수 변동률에 따라 실제로 결정이 이루어졌다는 의미는 아니다.

매매가격지수를 보았을 때, 변동률이 -10%~-20%이었을 때 인용률이 62.5% 및 50.0%로 가장 높았다. KB부동산 매매가격지수는 변동률이 10% 이내에 하락한 사건의 인용률이 42.9%로 가장 높았다. <표 7>에서는 전반적으로 가격지수의 변동률과 인용률이 일관된 관계를 보여주고 있지는 않는데 이는 2024년 3월 28일의 조세심판관 합동회의 이후에 본격적으로 공시·공개된 가격변동률 수치들을 검토하여 가격변동의 특별한 사정을 판단하였기 때문으로 보인다.

<표 7> 가격지수 변동률과 심판청구 결정

(단위 : 건, %)

가격지수 변동률	REB* 실거래가격지수			REB 매매가격지수			KB부동산 매매가격지수		
	전체 건수	인용 건수	인용률	전체 건수	인용 건수	인용률	전체 건수	인용 건수	인용률
+30%~	9	2	22.2	-	-		2	0	0
+20%~30% 미만	8	0	0	1	0	0	10	2	20.0
+10%~20% 미만	15	4	26.7	12	2	16.7	16	4	25.0
0%~10% 미만	12	2	16.7	41	8	19.5	31	5	16.1
-10%~0% 미만	12	1	8.3	8	2	25.0	7	3	42.9
-20%~-10% 미만	8	5	62.5	4	2	50.0	-	-	-
-20%~	2	0	0	-	-	-	-	-	-

* 한국부동산원(Korea Real Estate Board)

다. 심판청구 결정례 비교분석

심판청구 결정례 중에서 평가기준일부터 매매계약일까지의 기간이 유사하나 상반된 결정이 이루어진 사건들을 비교 분석함으로써 가격변동의 특별한 사정에 대한 조세심판원의 판단기준을 구체적으로 살펴보고자 한다. 첫 번째 비교분석 심판결정례는 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간이

10개월로 유사하나 취소 결정된 조심 2024서6031(2025. 4. 16.) 사건과 기각 결정된 조심 2023중10517(2024. 6. 10.) 사건이다.

조심 2024서6031에서 청구인은 2023년 4월 28일 증여받은 서울특별시 동작구에 소재한 쟁점 아파트를 상속세 및 증여세법상 보충적 평가 방법에 따른 가액으로 증여세를 신고하였다. 처분청은 2022년 6월 15일에 매매계약된 쟁점 아파트와 유사한 비교 대상 아파트의 거래 가액을 평가심의위원회의 심의를 거쳐 쟁점 아파트의 시가로 보아 증여세를 결정·고지하였고 청구인은 이에 불복하여 심판청구를 제기하였다. 이 사건에서 제시된 사실관계에서 ① 공동주택 공시가격은 2023년 전년 대비 23% 하락하였으며, ② 한국부동산원의 서울 서남권 아파트 실거래가격지수는 133.9에서 118.0으로 15.9p(-11.9%) 하락하였으며, ③ 서울 동작구의 아파트 매매가격지수는 104.8에서 95.6으로 9.2p(-8.8%) 하락하였다.

조세심판원은 “쟁점 아파트의 증여일과 비교 대상 아파트의 매매계약일은 약 10개월의 차이가 있는 점, 위의 기간 동안 쟁점 아파트와 비교 대상 아파트의 공동주택 가격은 20% 이상 하락한 점 등에 비추어 비교 대상 아파트의 매매계약일부터 쟁점 아파트의 증여일까지 쟁점 아파트의 시세는 상당한 수준으로 하락한 것으로 보이는 점 등에 비추어, 가격변동의 특별한 사정이 있다고 봄이 타당하므로, 처분청이 비교 대상 아파트의 거래 가액을 쟁점 아파트의 시가로 보아 청구인에게 증여세를 부과한 이 건 처분은 잘못이 있는 것”으로 판단하였다.

<표 8> 조심 2024서6031과 조심 2023중10517 비교분석

구분	조심 2024서6031	조심 2023중10517
심판청구 결정	취소	기각
세목	증여세	상속세
쟁점 주택 소재지	서울 동작	경기 용인 기흥
평가기준일	2023. 4. 28.	2022. 3. 18.

구분	조심 2024서6031	조심 2023중10517
매매계약일	2022. 6. 15.	2021. 5. 11.
공동주택 공시가격 변동률	-23%	13%
한국부동산원 실거래가격지수 변동률	-11.9%	12.2% (경기)
한국부동산원 매매가격지수 변동률	-8.8%	10.2%
KB부동산 매매가격지수 변동률	-8.9%*	14.1%*
기타 고려 사항	-	단지 내 동일 면적 아파트의 2021. 5. 11. 및 2022. 8. 29. 실제거래가액 제시

* 심판청구 결정례에는 표시되지 않았으나 본 연구에서 추가된 내용임.

조심 2023중10517에서 청구인은 2022년 3월 18일 상속받은 경기도 용인시에 소재한 아파트를 상속세 및 증여세법 상 보충적 평가 방법에 따른 가액으로 상속세를 신고하였다. 처분청은 2021년 5월 11일 매매계약 된 비교대상 주택의 거래 가액을 평가심의위원회 심의를 거쳐 상속 주택의 시가로 보아 상속세를 결정·고지하였고 청구인은 이에 불복하여 심판청구를 제기하였다. 이 사건에서 제시된 사실관계에서는 ① 공동주택 공시가격은 2022년 13% 상승하였으며, ② 한국부동산원의 경기도 지역 아파트 실거래가격지수는 12.2% 상승하였고, ③ 한국부동산원의 경기도 용인시 기흥구의 매매가격지수는 97.7에서 107.7로 10p(10.2%) 변동하였다. 한편, 청구인은 시세 변동 이외에 쟁점 주택이 소재한 지역이 대규모 개발이 빠른 속도로 진행되었다는 주위 환경의 변화를 주장하였다.

조세심판원은 “쟁점 비교 주택을 비롯하여 상속 주택이 소재한 단지의 동일 면적 주택 2채가 2021년 5월 11일 및 2022년 8월 29일에 000원 및 000원에 각각 매매계약이 체결된 것으로 나타나는 점, 상속 주택 및 쟁점 비교 주택 관련 공동주택 공시가격, 실거래가격지수 등의 통계 자료의 변동폭이 일반적인 변동 수준을 넘어섰다고 보기 어려운 점 등에 비추어 쟁점

비교 주택의 매매계약일부터 평가기준일까지의 기간에 가격변동의 특별한 사정이 있다고 보기는 어렵다”고 판단하였다.

조심 2024서6031과 조심 2023중10517 사건은 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간이 10개월로 유사하나 그 기간 동안의 가격변동 방향은 상승과 하락으로 엇갈렸다. 두 사건 모두 10개월이라는 비교적 짧은 기간인 점을 감안한다면 가격지수 변동률이 10%를 넘거나 육박하는 것은 가격변동의 특별한 사정이 있었다고 판단할 여지가 커 보인다. 조심 2024서6031에서는 공시가격 변동률이 -23%에 달했다는 것이 인용 결정에 영향을 미친 것으로 판단된다. 반면에 조심 2023중10517은 동일 단지·동일 면적 주택의 평가기준일 5개월 후에 실제 거래된 가액이 매매계약일의 거래 가액과 유사하다는 점을 근거로 가격변동이 있다고 보기 어렵다고 주장한 처분청의 주장이 영향을 미친 것으로 판단된다.

다음 비교분석 심판결정례는 매매계약일부터 평가기준일까지의 기간이 22~23개월로 유사한 사건으로 조심 2024서5270(2024. 12. 3.)은 취소 결정되었고, 조심 2024인5920(2025. 4. 1.)은 기각 결정되었다.

조심 2024서5270에서 청구인은 2022년 8월 21일 서울특별시 용산구에 소재한 쟁점 아파트를 상속받아 상속세 및 증여세법상 보충적 평가 방법으로 평가하여 상속세를 신고하였다. 처분청은 2020년 10월 24일에 거래된 비교 대상 아파트의 매매가액을 쟁점 아파트의 시가로 보아 평가심의위원회의 심의를 거쳐 상속세를 과세하였고 청구인은 이에 불복하여 심판청구를 제기하였다. 이 사건에서 제시된 사실관계에서는 ① 공동주택 공시가격은 2021년 20.9%, 2022년 27.0% 상승(2020년부터 2022년까지 53.7% 상승)하였으며, ② KB부동산 시세는 22.2% 상승하였다. 한편, 청구인은 쟁점 주택이 소재한 지역이 2022년 대통령 집무실 이전 및 공원 조성 사업 등에 대한 기대감으로 매수세가 증가하여 지속적으로 가격이 상승하였다고 주장하였다.

조세심판원은 “쟁점 매매가액은 그 매매계약일이 상속개시일과 약 1년 10개월 차이가 나고, 그 기간 쟁점 아파트의 KB부동산 시세가 20% 이상 상

승하였고, 공동주택 공시가격이 매년 20% 이상 상승하였고, 2022년 대통령 집무실 이전 및 공원 조성 사업 등에 대한 기대감으로 매수세가 증가하여 지속적으로 가격이 상승한 것으로 나타나므로 가격변동의 특별한 사정이 있었다고 볼 수 있다”라고 판단하였다.

<표 9> 조심 2024서5270과 조심 2024인5920 비교분석

구분	조심 2024서5270	조심 2024인5920
심판청구 결정	인용	기각
세목	상속세	상속세
쟁점 주택 소재지	서울 용산	경기 고양
평가기준일	2022. 8. 21.	2022. 11. 14.
매매계약일	2020. 10. 24. (22개월)	2020. 12. 22. (23개월)
공동주택 공시가격 변동률	53.7% (20.9%, 27.0%)	72.8%
KB부동산 시세 변동	22.2%	12.1%
한국부동산원 실거래가격지수 변동률	14.6%*	5.2%*
한국부동산원 매매가격지수 변동률	8.4%*	17.4%*
KB부동산 매매가격지수 변동률	22.9%*	28.8%*
기타 고려 사항	-	매매계약일과 상속개시일까지 시세 변동이 포물선 형태를 보임

* 심판청구 결정례에는 표시되지 않았으나 본 연구에서 추가된 내용임.

조심 2024인5920에서 청구인들은 2022년 11월 14일 경기도 고양시에 소재한 쟁점 아파트를 상속받고 상속세를 신고하였다. 처분청은 2020년 12월 22일에 매매계약된 비교 대상 아파트의 매매사례가액을 확인하여 평가심의 위원회 심의를 거쳐 해당 가액으로 과세하였고 청구인은 이에 불복하여 심

판청구를 제기하였다. 이 사건에서 제시된 사실관계에서는 ① 공동주택 공시가격은 2020년 대비 2022년 약 72.8% 상승하였고, ② KB부동산에서 확인되는 쟁점 아파트와 동일 면적의 시세 자료에 따르면 비교 아파트 매매계약일의 시세 대비 평가기준일의 시세는 일반평균가를 기준으로 할 때 약 12.1% 정도 상승하였다.

조세심판원은 “공동주택 공시가격은 국토교통부의 2020년 11월 부동산 공시가격 현실화 계획에 따라 시세 변화 및 현실화율 인상분이 포함된 것으로 전년 대비 2021년 및 2022년의 공동주택가격의 상승률만으로 가격변동의 특별한 사정이 있다고 보기 어려운 점, KB부동산이 제공한 동일 단지 내 동일 면적 아파트의 월별 시세 현황을 보면 2020년 12월 가격이 점차 상승하여 2021년 10월부터 2022년 2월까지 가격이 가장 높았다가 2022년 3월부터 점차 하락하는 포물선 형태의 가격변동을 보이고 있으며, 주변 환경 및 이용 상황의 변화가 객관적으로 확인되지 않으므로 비교 아파트 매매계약일과 쟁점 아파트 상속개시일인 평가기준일까지 기간 동안 가격변동의 특별한 사정이 있었다고 보기 어렵다”고 판단하였다.

조심 2024서5270과 조심 2024인5920은 상속 주택의 소재지가 서울 용산구와 경기 고양시로 다르기는 하나 평가기준일의 차이가 3개월 이내이고, 매매계약일과 평가기준일 사이의 기간이 22~23개월로 유사하며, 그 기간 동안 포물선 형태의 가격 추세를 보였다. 그럼에도 조심 2024서5270은 2022년 상반기 대통령 집무실의 용산 이전으로 인한 해당 지역의 부동산 가격 급등과 공동주택 공시가격 급등을 이유로 인용 결정되었고 조심 2024인5920은 공시가격 변동률이 72.8%임에도 불구하고 공시가격 현실화 정책을 이유로 기각 결정하였다. 공동주택 공시가격 현실화율이 2020년 69.0%에서 2021년 70.2%, 2022년 71.5%로 크게 변동하지 않았음에도 불구하고 심판결정례에서는 공시가격의 이례적인 변동이 충분히 고려되지 않았다. 이는 시세 변동이 비교적 적고 주변 환경 등의 변화가 충분히 소명되지 않았기 때문으로 보인다. 한편, 결정문에는 제시되지 않았으나 한국부동산원

의 실거래가격지수와 매매매가격지수의 변동률의 크기가 두 사건에서 서로 다르게 나타나고 있어 매매계약일 이후의 부동산시장 동향을 판단하기 어려운 상황을 보여주고 있다.

라. 심판청구 판단기준

가격변동의 특별한 사정이 주된 쟁점인 심판청구 사건 66건을 검토한 결과, 조세심판원은 객관적인 지표상 가격이나 가격지수가 급등락하거나 재산 가치에 직접적인 영향을 미치는 구체적인 사건이 발생한 경우에는 과세를 취소하거나 경정한 것으로 나타났다. 그러나 가격변동이 통상적인 범위 내에 있거나 전국적인 시장 흐름에 따른 일반적인 변화일 때에는 가격변동의 특별한 사정을 인정하지 않았다. 특히, 공동주택 공시가격이나 가격지수, 시세 등이 급등하였더라도 동일 단지의 실거래가액이 안정적인 경우(조심 2025서0763, 조심 2024서4141, 조심 2024서2978)에는 특별한 사정을 인정하지 않았다.

인용된 심판청구 사건을 살펴보면, 공동주택 공시가격 및 시세의 급격한 변동이 있는 경우에 가격변동의 특별한 사정이 있는 것으로 인정될 수 있다. 2년간 공동주택 공시가격이 38% 상승하고 민간 시세가 20% 급등한 경우(조심 2023서0070) 또는 공동주택 공시가격이 매년 15%~23% 급격히 상승하고 민간 시세가 약 32% 급등한 사건(조심 2023서0411)에서는 인용 결정을 하였다.

또한, 구체적인 개발 호재 및 주위 환경의 변화가 있을 때 가격변동의 특별한 사정이 인정될 수 있다. 재건축 승인이나 사업시행계획 인가 등 구체적인 사업 진행이 가격 급등의 기폭제가 된 경우(조심 2024서0672) 또는 재건축 사업 진행 여부가 자산의 가격변동에 직접적인 영향을 미쳐 해당 지역의 평균 변동률과 다른 양상을 보인 경우(조심 2025부0219)에는 인용 결정을 내렸다.

반면에 가격상승이 완만하거나 전국적인 시세 상승과 유사한 흐름을 보이는 경우(조심 2023서7294, 조심 2023서8059, 조심 2023서9299), 공동주택 공시 가격 변동률이 10% 미만이거나 통상적인 범위 내에 있는 경우(조심 2023서 6977 외 다수), 실거래가격지수 변동률이 한 자릿수에 불과하여 유의미한 변동으로 보기 어려운 경우(조심 2024서2978, 조심 2024서2667)에는 가격변동의 특별한 사정을 기각하였다.

또한, 가격변동이 있었다는 점을 뒷받침할 만한 객관적이고 구체적인 증빙 자료를 납세자가 제시하지 못한 경우(조심 2024인3364 외 다수)나 주변 환경의 변화나 재건축 호재 등이 매매계약일 이전에 발표되어 거래가액에 충분히 반영되었거나 예상 가능했던 경우(조심 2023서7362)에는 가격변동의 특별한 사정을 인정하지 않았다. 특히, 매매계약일과 평가기준일 사이에 건물의 증·개축 사실이 없고 재산의 형태나 이용 상황, 주변 환경이 동일하게 유지되었다는 사유로 기각된 사건들이 다수 있었다(조심 2023서3163 외 다수). 마지막으로 토지거래허가구역 지정은 투기 억제를 위한 공법상 제한일 뿐으로 그 자체가 가격 상승이나 하락의 직접적 요인으로 단정할 수 없다고 한 사건(조심 2023서10228, 조심 2024서2978)이 있다.

Ⅵ. 미국과 일본의 상속·증여재산 평가

1. 미 국

미국은 상속·증여재산의 가액을 사망 당시 또는 증여일의 공정시장가치(fair market value)로 평가하고 있다.²⁵⁾ 공정시장가치는 ‘매수 의사가 있는 구

25) IRC §2031(a) & §2512(a).

매자와 매도 의사가 있는 판매자 사이에 해당 재산이 거래될 가격을 의미하며, 이때 양 당사자 모두 매매를 강요받지 않는 상태여야 하고 관련 사실에 대해 합리적인 지식을 가지고 있을 때 거래될 수 있는 가격'으로 규정되어 있다.²⁶⁾ 다만, 상속의 경우에는 사망 직후 급격한 시장 가치 하락으로 인해 상속인이 과도한 세부담을 지게 되는 것을 방지하기 위해 대체 평가일 옵션이 규정되어 있다. 이는 유산 집행인이 사망 후 6개월이 되는 시점의 가치로 평가하는 것을 선택할 수 있는 것으로 해당 선택으로 상속재산 가액과 상속세액이 모두 감소하는 경우에만 가능하다.²⁷⁾

한편, 부동산의 경우에 납세자는 상속·증여재산 평가의 정당성을 입증해야 하므로 현실에서는 감정평가서가 거의 필수적이다. 미국 국세청에 제출되는 상속 및 증여용 감정평가서는 일반적인 담보 대출용 보고서보다 엄격한 기준을 따른다. 감정평가사는 주택을 평가할 때 비교 사례법, 수익환원법, 원가법²⁸⁾ 등을 활용한다. 비교 사례법은 가장 일반적으로 사용하는 방법으로 보통 6개월~1년 이내에 거래된 유사한 주택을 비교하여 가치를 산정하나 6개월~1년 이내에 거래가 없었다면 2년 전 거래까지 소급할 수 있다. 이때에는 반드시 시점 수정을 해야 하는데, 시점 수정은 쌍체 비교법²⁹⁾이나 시장 지수를 활용하여 현재 시점으로 환산할 수 있다. 시장 지수를 활용할 때는 S&P CoreLogic Case-Shiller Index나 FHFA HPI(연방주택금융청 주

26) Treasury Reg. §20.2031-1(b)·§25.2512-1.

27) IRC §2032(a)·(c).

28) 비교 사례법은 평가대상 주택과 인근지역에서 최근(보통 6개월~1년 이내)에 거래된 유사한 주택 3~4개의 매매 가격을 비교하여 가치를 산정하는데 주택의 크기·상태·위치·편의시설 등의 차이를 금액으로 조정하여 최종 가치를 산정한다. 수익환원법은 주로 다가구 주택이나 투자용 부동산 평가에 활용하는데 해당 주택 등의 임대 수익 등을 바탕으로 가치를 역산한다. 원가법은 동일한 건물을 현재 시점에 다시 짓는다고 가정할 때의 비용에서 노후화에 따른 감가상각을 제외하고 토지가치를 더하는 방식으로 신축건물이나 비교 사례가 없는 특수한 주택일 때 사용한다.

29) 쌍체 비교법은 이전에 팔린 주택과 이와 유사한 주택의 최근 팔린 사례를 이용해 상승률 등을 확인하여 조정하는 것이다.

택가격지수), 지역 부동산 협회 데이터 등을 활용한다. 다만, 지수는 과거 사례를 현재로 환산할 때 쓰는 도구일 뿐이고 반드시 해당 부동산의 상태(수리 여부나 노후도 등)에 대한 개별적인 평가가 동반되어야 한다. 한편, 근처에서 거래가 없었다면 인구통계학적·경제적 특성이 유사한 다른 지역의 거래 사례를 가져올 수도 있으나 이때에도 입지 차이에 따른 가치 조정을 추가해야 한다. 입지 차이를 조정할 때에는 시장 유사성을 근거로 질적 차이를 금액으로 환산하여야 한다. 만일 매매 사례가 전혀 없다면 해당 주택을 임대했을 때 얻을 수 있는 수익을 바탕으로 가치를 역산할 수 있으며, 매매도 임대 사례도 없는 경우에는 원가법을 적용할 수 있다.

2. 일 본

일본은 상속세법³⁰⁾에서 상속·증여재산의 가액은 그 재산을 취득한 때의 시가에 따른다고만 규정되어 있을 뿐 시가의 정의나 구체적인 평가 방법 등은 법률에서 규정하고 있지 않다. 다만, 국세청의 재산평가기본통달(財産評價基本通達)³¹⁾에서 시가란 “불특정 다수의 당사자 간에 자유로운 거래가 행해지는 경우에 통상 성립한다고 인정되는 가액으로, 그 가액은 통달에 정해진 평가방법에 의해 평가한 가액으로 한다”고 규정하고 있어 재산평가기본통달이 상속·증여재산 평가의 사실상 기준이 된다. 따라서 일본은 재산평가기본통달에 규정된 일정한 방식으로 상속·증여재산을 평가하는 것을 원칙으로 하고 있다.

재산평가기본통달에서는 토지³²⁾의 평가는 노선가 방식과 배율 방식으로 평가하도록 규정하고 있다. 노선가 방식은 사전에 정해진 노선가에 면적을 곱하여 계산하는 방식이고, 배율 방식은 고정자산세 평가액에 지가 사정을

30) 日本 相續稅法 제22조.

31) 日本 財産評價基本通達 제1장 제1항.

32) 日本 財産評價基本通達 제2장.

고려하여 정하는 배율을 곱하여 계산한 가액에 의해 평가하는 방식이다. 또한, 가옥³³⁾에 대해서는 고정자산세 평가액에 별도로 정하는 배율을 곱하여 계산한 가액으로 평가하도록 하고 있는데, 현재 이 배율은 1.0배로 고정자산세 평가액이 그대로 상속재산 가액이 된다.

일본은 재산평가기본통달에 따른 일정한 방식으로 상속·증여재산을 평가하는 것을 원칙으로 하고 있으나 예외적으로 “이 통달의 규정에 따라 평가하는 것이 현저하게 부적당하다고 인정되는 재산의 가액은, 국세청장의 지시를 받아 평가³⁴⁾하는 규정을 두고 있다. 최근에 이를 적용하여 과세한 경우³⁵⁾가 있었으나 제도를 보완하여 재산평가기본통달에 따라 상속·증여재산을 평가하고 있다.

미국과 일본은 상속·증여재산을 공정시장가치 또는 시가로 평가하도록 규정하고 있어 시가주의를 원칙으로 하는 우리나라와 그 취지는 유사하다.

33) 日本 財産評価基本通達 제3장.

34) 日本 財産評価基本通達 제1장 제6항.

35) 財産評価基本通達에 따라 상속재산을 평가함에 따라 상속재산 특히, 타워맨션의 시장가격과 상속세 평가액의 차이가 2.34배~3.20배 차이가 나는 경우가 발생하였고 이는 자산가들이 현금을 부동산으로 바꾸어 상속·증여재산의 평가액을 현저하게 낮추는 행태를 유발하게 되었다. 이에 대응하여 일본 국세청은 財産評価基本通達 제1장 제6항의 규정을 적용하여 감정평가액으로 과세하였다. 해당 사건에 대하여 일본 최고재판소는 2022년 국세청의 과세가 정당하다고 판시하였다. 타워맨션을 활용한 절세 사건 이후 일본 정부는 2024년부터 맨션(아파트)을 평가할 때 시가와 평가액의 괴리에 따른 괴리율 보정 계수를 추가로 도입하여 모든 맨션의 평가액을 최소 시가의 60% 수준으로 강제 인상하는 효과를 얻도록 하였다.

상속재산의 시장가격과 상속세 평가액의 차이에 대해 검토한 내용은 일본 국세청 보도발표자료, “マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議について(맨션의 財産評価基本通達 개정을 위한 전문가 회의)”, 2023. 1. 31., <https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023001-051.pdf>(검색일 : 2026. 1. 29.) 참조.

일본 최고재판소의 판결에 대한 자세한 내용은 황헌순(2024) 참조.

황헌순, “상속세에 관한 재산평가와 조세회피부인에 대한 검토 — 일본 최고재판소 2022년 4월 19일 판결을 중심으로 —”, 『조세논총』 제9권 제4호, 한국조세법학회, 2024, 6~34면.

그러나 실무적인 적용 방식에서는 상당한 차이를 보인다. 미국은 납세자가 시가를 입증하기 위해 전문 감정평가서를 적극적으로 활용하며, 이를 토대로 과세표준을 결정하는 것이 일반적이다. 반면에 일본은 ‘재산평가기본통달’이라는 세부적인 지침에 따라 산출된 가액을 우선 적용함으로써 평가의 법적 안정성과 예측 가능성을 확보하고 있다. 그러나 우리나라는 시가주의를 원칙으로 하고 있음에도 시가로 인정되는 범위(매매사례가액, 감정가액 등)가 넓고 적용 요건이 복잡하다. 또한 시가 산정이 어려운 경우에는 보충적 평가 방법에 따른 평가액을 허용하는 등 과세관청과 납세자 간에 견해 차이로 분쟁이 발생할 여지가 크다.

Ⅶ. 개선방안

현행 상속세법은 시가주의 원칙을 구현하기 위해 상속·증여재산을 평가할 때 원칙적인 평가기간을 확장하여 평가기준일 전 2년 이내의 매매사례가액이라 하더라도 가격변동의 특별한 사정이 없고 국세청 평가심의위원회 심의를 거친 가액도 시가로 인정될 수 있다고 규정하고 있다. 그러나 코로나 시기를 거치면서 나타난 부동산시장의 급등락은 가격변동의 특별한 사정이 인정될 수 있는지에 대하여 납세자와 과세관청의 분쟁을 다수 발생시켰다. 본 연구는 심판청구 사건을 분석한 결과를 토대로 이러한 분쟁을 공정하고 합리적으로 판단하기 위해 개선해야 할 사항들을 다음과 같이 제시하고자 한다.

첫째, 가격변동의 특별한 사정을 합리적으로 판단하기 위해서는 상속·증여재산에 대한 가격 정보가 심판청구 심리 과정에 충분히 제공되어야 한다. 심판청구 결정례를 보면, 가격 정보 자료를 적극적으로 제시하는 것은 대부분 납세자인데, 납세자가 제시하는 가격 정보는 본인들의 주장을 뒷받

침할 수 있도록 선별된 정보인 경우가 있다. 또한, 가격변동의 특별한 사정을 판단하는 심판청구 결정례에서는 공동주택 공시가격의 변동을 중요하게 고려하는 경우가 많은데 이는 정부가 공개하는 공신력있는 정보이기는 하나 1년에 한 번 공시되고 있어 실제 가격변동을 반영하는데 지연이 발생할 수 있고 시장가격의 변화가 아닌 정부 정책에 따라서 인위적으로 변동할 수도 있다. 한국부동산원의 실거래가격지수 역시 실지 거래된 가액을 기반으로 한 지수이나 매매가격지수에 비해 변동성이 크게 나타나는 경향이 있다 (<표 2> 참조). 가격지수는 각각 다른 특성과 취약점이 있으므로 가격변동의 특별한 사정을 공정하고 합리적으로 판단하기 위해서는 공동주택 공시가격과 실거래가격지수 이외에 다양한 매매가격지수와 시세변동 등에 대한 수치가 주장의 유불리와 관계없이 충분히 제공되어야 할 것이다.

둘째, 가격변동의 특별한 사정을 판단하는 정량적 기준을 구체화하는 것이 필요하다.³⁶⁾ 심판결정례에서는 공동주택 공시가격이 20% 이상 변동하거나 연간 10% 이상 상승한 경우 등에 가격변동의 특별한 사정이 있었던 것으로 인정하는 경향이 보이거나 한편으로는 공동주택 공시가격 변동률이 70%가 넘거나 실거래가격지수가 48.1% 변동한 심판청구³⁷⁾가 기각된 경우도 있었다. 상속세법 시행규칙에서 유사재산을 판단할 때 적용하는 3가지 기준을 제시하고 있듯이 가격변동이 통상적인지 아니면 특별한 사정이 있는지를 판단할 수 있는 구체적 기준을 마련하는 것이 일관된 심판청구 결정을 하는 데 유용할 것이다. 예를 들어, 가격지수의 연간 변동률이 일정한 비

36) 이정란(2023)과 김영순(2025)도 같은 견해를 제시하였다. 이정란(2023)은 가격변동의 특별한 사정이 있었는지 여부에 대한 일관된 판단기준이 요구된다고 주장하였으며, 김영순(2025)도 분쟁의 여지를 줄이고 예측 가능성을 높이기 위해서는 특별한 사정의 예시를 규정할 필요가 있다는 점을 제시하였다.

이정란, 앞의 논문, 2023, 176면 ; 김영순, 앞의 논문, 2025, 289면.

37) 조심 2025서0763(2025. 4. 25). 해당 심판청구 결정례에는 한국부동산원의 실거래가격지수가 제시되지는 않았고 대신 매매가격지수가 30.8% 상승한 내용이 제시되어 있다.

율(예, 10%~15%) 이상인 경우 또는 과거 5~10년의 평균 변동률을 2배 이상 초과한다면 가격변동의 특별한 사정이 있는 것으로 판단하는 기준을 들 수 있을 것이다.

셋째, 가격지표들의 변동 추세나 크기가 서로 불일치하는 경우에 적용할 판단기준을 마련할 필요가 있다. 공동주택 공시가격, 가격지수, 시세의 변동 등이 같은 방향이나 유사한 수준으로 변동한다면 상대적으로 수월하게 가격변동의 특별한 사정 여부를 판단할 수 있을 것이다. 그러나 <표 9>에 제시된 조심 2024인5920 결정례와 같이 공동주택 공시가격은 크게 변동했으나 실거래가격지수의 변동은 소폭에 그치는 등 가격변동의 크기나 방향이 다르게 나타날 수 있다. 공동주택 공시가격은 정부가 발표하는 수치이고 실거래가격지수는 실제 거래된 가액을 기반으로 하므로 신뢰성을 우선으로 두고 이를 적용할지 아니면 잠재적 매도·매수 의사가 반영된 정도가 높은 매매가격지수를 우선할 지에 대하여 판단기준을 마련하는 것이 일관성있는 심판청구 결정을 위해 필요할 것이다.

넷째, 재산의 위치, 형태, 이용 상황, 주위 환경 변화 등 가격변동에 영향을 줄 수 있는 다양한 질적 요인들에 대하여도 종합적으로 판단할 수 있는 지침을 마련하는 것이 필요하다. 가격변동의 특별한 사정을 판단할 때는 공시·공개된 가격변동률 수치뿐만 아니라 가격변동에 영향을 줄 수 있는 요인들이 충분히 고려되어야 하나 대부분의 조세심판 결정례에서는 가격변동을 판단할 때 이들 요인을 부수적·보완적 정보로 언급하는데 그치고 있다.³⁸⁾ 특히, 재개발·재건축 사업의 승인이나 무산, 토지거래허가구역의 지정이나 해제, 주변 지역의 개발계획 등의 요인은 가격변동에 영향을 미칠 여지가 클 것이다. 그럼에도 심판청구 결정례에서는 토지거래허가구역 지정을 가격변동의 특별한 사정이 있었다는 판단에 대한 보완 정보로 보기도 하고, 한편으로는 토지거래허가구역 지정은 투기 우려 등에 따라 지정 구역

38) 예외적으로 조심 2025부0219 결정에서는 재건축 사업의 진행과 무산이 증여재산의 가격변동에 영향을 미친 것으로 판단하였다.

의 토지거래에 대하여 공법상의 제한을 가하는 것일 뿐 가격 상승 요인이라고 단정할 수 없다고 판단하기도 하였다.

다섯째, 심판청구 결정에서 가격지수 및 다양한 판단 요소가 고려되고 있다는 점을 감안할 때, 과세관청의 입증책임을 명확히 할 필요성이 제기된다. 심판 결정례를 보면, 과세관청은 평가심의위원회의 심의를 거쳤다는 사실만으로 입증을 대신하거나 재산의 현황 및 용도, 주위 환경의 변화 등이 없었다는 주장만 하는 경우가 있다. 그러나 가격변동의 특별한 사정이 없다는 점을 입증할 책임은 과세관청³⁹⁾에 있으므로 심판 청구된 과세 건에 대해 부동산시장의 전반적인 가격변동과 개별 재산의 시세 변동을 확인할 수 있는 구체적인 입증보고서를 제출하도록 해야 한다. 입증보고서에는 ① 정량적 가격지표를 비교하는 자료를 제시해야 한다. 공동주택 공시가격과 한국부동산원의 실거래가격 지수 변화, 한국부동산원과 KB부동산의 매매가격 지수 변화 등을 포함하고 이용가능한 시세 변동 자료를 제시하여 가격변동이 일반적·통상적 범위 내에 있다는 사실을 증명하여야 한다. ② 평가기준일과 매매계약일 사이의 시간적 간격을 명시하고, 시간의 경과에도 불구하고 제시된 가격변동이 가격의 동일성을 유지할 수 있는 합리적인 범위 내에 있음을 소명해야 한다. ③ 재산의 물리적 형태와 이용 상황이 동일성이 유지되고 있는지에 대해 입증하여야 한다. 아울러 해당 재산이나 인근지역의 재건축·재개발 진행 상황, 토지거래 허가구역 지정, 신규 교통망 확정과 같은 개별 호재나 악재의 유무와 이러한 외부 환경의 변화가 상속·증여재산 가격에 미치는 영향을 제시하는 등 과세관청의 입증책임을 명확하게 해야 할 것이다. 특히, 평가기준일과 매매계약일 사이에 시간적 간격이 큰 경우에는 가격변동의 특별한 사정이 있다는 점에 대한 과세관청의 입증책임을 더 강화하여야 한다. <표 6>에서 보듯이 평가기준일과 매매계약일 사이의 시간적 간격이 클수록 인용률은 큰 폭으로 증가하고 있다. 평가기준일

39) 서울고등법원 2024. 10. 29. 선고 2024누43425 판결 외 다수.

부터의 시간 간격이 큰 경우의 유사매매사례가액에 대해서는 가격변동의 특별한 사정이 있는 것으로 추정하고 과세관청이 가격변화가 없었다는 강력한 증거를 제시하도록 할 필요가 있다.

여섯째, 국세청의 평가심의위원회를 내실있게 운영하고 판단의 근거도 구체적으로 제시하여야 한다.⁴⁰⁾ 심판청구 결정례를 보면, 평가심의위원회의 심의 결과가 과세의 결정적 근거가 되고 있고 심판청구 결정에서도 평가심의위원회의 결정을 주요 판단 근거로 제시하는 경우가 다수 있다. 그럼에도 평가심의위원회의 구체적인 결정 사유는 납세자에게나 심판청구 심의과정에 제공되고 있지 않은 듯 하다. 평가심의위원회의 심의 결과에는 판단의 근거가 된 가격 데이터와 논리적 근거를 상세히 기술하고, 납세자가 제시한 주장에 대한 구체적인 검토 의견이 포함되어야 할 것이다.

마지막으로 상속·증여재산을 유사매매사례가액으로 과세하는 것이 상중세법의 시가의 정의에 부합하는지에 대한 근본적인 검토가 필요하다. 상속개시일 전 2년 이내에 유사재산이 거래되었다는 우연적인 상황에 따라 세 부담이 크게 달라질 수 있고,⁴¹⁾ 또 해당 거래의 당사자들이 그 거래를 한 사정 등이 충분히 고려되지 않고 있다는 점에서 유사매매사례가액의 적용은 납세자의 수용성을 낮출 수 있다. 부동산 거래는 일반 상품과는 달리 개인들의 특수한 상황이 거래의 성사에 크게 영향을 미칠 수 있다. 따라서 매매사례가액이 특수관계인 간의 거래가 아니라 하더라도 해당 거래가 합리적이고 자유로운 거래였는지, 그리고 동일 단지 내 다른 유사 거래 가액이나

40) 같은 견해로 이정란(2023)도 평가심의위원회의 심의가 시가 인정을 위한 형식적인 절차로 폄하되지 않도록 평가위원회 심의 과정에서 가격변동의 특별한 사정 여부에 대한 심도 있는 검토가 이루어져야 한다는 것을 제시하였다.

이정란, 앞의 논문, 2023, 185면.

41) 이정란(2023)도 우연히 타인이 거래한 유사 재산의 매매가액이 존재하거나 과세관청의 자의적인 판단에 근거한 감정의뢰 등으로 답세력이 동일한 자산에 대하여 과다한 과세가 이루어지는 것은 공평과세의 원리에 반할 뿐만 아니라 납세자의 예측가능성을 침해하고 있다는 점을 지적하고 있다.

이정란, 앞의 논문, 2023, 186면.

시세 등과 비교했을 때 평균적인 시세를 반영하고 있는지에 대한 판단이 선행되어야 유사매매사례가액이 상증세법의 시가의 정의에 부합할 것이다. 또한, 장기적으로는 미국이나 일본과 같이 상속·증여재산의 평가를 간소한 방식으로 운영하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것이다. 상속·증여재산의 과소·과대 평가는 이후 해당 자산을 양도할 때에는 반대의 효과가 나타나게 된다. 현재와 같이 상속·증여재산의 평가를 복잡하게 운영하는 것이 과세 형평에 얼마나 기여할 수 있는지에 대하여 깊이 있게 검토할 필요가 있다.

Ⅷ. 결 론

상속·증여재산을 평가할 때 시가를 확인할 수 있는 기간을 상속개시일 또는 증여일 전 2년 이내로 확장된 상황에서 서울을 포함한 수도권 지역 아파트의 가격이 급격하게 변동됨에 따라 유사매매사례가액을 적용한 과세에 대한 납세자와 과세관청의 분쟁이 증가하였다. 본 연구는 평가기간을 확장할 때 시가를 적용할 수 있는 전제 조건이 되는 ‘가격변동의 특별한 사정’에 대한 조세심판원의 심판청구 결정례를 분석하고 합리적인 판단을 위한 방안을 제시하였다.

2020년부터 2025년 6월까지 가격변동의 특별한 사정이 주된 쟁점인 심판청구 사건 66건을 분석한 결과, 대부분의 심판청구가 부동산시장이 급등락했던 서울과 수도권 지역에 소재한 상속·증여재산에 대하여 청구되었으며, 상속개시일이나 증여일도 2020~2022년에 집중되어 있었다. 관련 심판청구 사건의 전체 인용률은 21.2%로 상속세·증여세의 평균 인용률보다 낮았으나 2024년부터는 인용률이 28.6%~30.0%로 높아졌다. 한편, 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간이 늘어날수록 인용률이 높아졌는데 특히, 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간이 18개월 이상인 경우 인용률은 45%

까지 높아졌다. 가격지수 변동률을 추가로 조사하여 분석한 결과에서는 가격지수가 하락한 심판청구 사건의 인용률이 높은 것으로 나타났다.

심판청구 결정례를 분석한 결과, 납세자와 과세관청의 분쟁을 공정하고 합리적으로 판단하기 위해서는 공동주택 공시가격 이외에 다양한 가격지수와 시세 변동에 대한 정보가 충분히 제공되어야 할 것으로 보인다. 특히, 가격변동의 특별한 사정이 없다는 점에 대한 입증책임은 과세관청에 있으므로 과세관청의 입증책임을 강화하여 이를 ‘입증보고서’ 등을 통해 구체화할 필요가 있다. 특히, 국세청 평가심의위원회의 심의과정을 내실있게 운영하고, 납세자와 과세관청 사이에 분쟁이 있는 경우에는 심판청구 심리 과정에 심의 결과를 상세하게 제시할 필요가 있다. 또한, 가격변동의 특별한 사정을 판단하는 정량적 기준을 마련하고 우선적으로 적용할 가격 지수를 사전에 설정하여 운영하는 것이 일관성있는 심판청구 결정을 위해 필요할 것이다.

본 연구는 상속·증여재산 평가와 관련한 쟁점들을 법적·제도적 관점에서 포괄적으로 다루었던 선행연구와 달리, 가격변동의 특별한 사정이라는 핵심 쟁점에 집중하여 차별화된 심층분석을 시도하였다. 특히, 심판청구 결정례 66건에 대해 정성적 판단기준은 물론 선행연구에서 간과되었던 정량적 판단기준까지 다각도로 분석하여 납세자와 과세관청의 분쟁을 공정하고 합리적으로 판단하기 위해 개선해야 할 사항들을 구체적으로 제시하였다. 이러한 분석 결과는 조세심판의 공정성을 제고하고, 조세행정과 업계의 합리적 판단 준거를 제공할 수 있을 것으로 기대한다. 다만, 분석 대상인 심판청구 결정례에서 판단의 정량적 근거가 충분히 제시되지 않거나 납세자의 개인정보 보호를 위해 가려진 정보가 많아 상세한 계량 분석이나 명확한 정량적 판단기준을 제시하는 데에는 한계가 있었다.

參 考 文 獻

- 국무총리 조세심판원, “2024 조세심판 통계연보”, 2025.
- 기은선·심준용·김기영·윤재원, “조세심판례 검토를 통한 상속세및증여세법 상 보완점 분석”, 『세무와 회계저널』 제20권 제3호, 한국세무학회, 2019.
- 김수경, “상속세 및 증여세법상 부동산 시가 평가에 관한 연구 : 국세청 감정평가 과세사업 중심으로”, 『세무학연구』 제41권 제4호, 한국세무학회, 2024.
- 김영순, “비주거용 부동산에 대한 국세청 감정평가사업의 법적 검토와 개선방안”, 『인권과 정의』 제517호, 대한변호사협회, 2023.
- _____, “상속세 및 증여세법상 유사매매사례가액의 문제점과 개선방안”, 『인하대학교 법학연구』 제28집 제1호, 인하대학교 법학연구소, 2025.
- 서광채, “상속세 및 증여세법상 시가인정액의 적정성 평가 : KB선도아파트50을 사례로”, 『감정평가학 논집』 제22권 제2호, 한국감정평가학회, 2023.
- _____, “현행 상속세 및 증여세법상 감정가액의 시가 적용에 관한 문제점과 개선 방안 : 부동산의 시가평가를 중심으로”, 『세무회계연구』 제77호, 한국세무회계학회, 2023.
- 심충진, “상증세법상 공동주택(아파트) 유사매매사례가액의 적정성에 대한 연구 — 서울 아파트를 중심으로 —”, 『회계·세무와 감사 연구』 제67권 제3호 (통권 제104호), 한국공인회계사회, 2025.
- 이정란, “상속세 및 증여세법상 부동산 시가적용에 관한 최근 과세 쟁점”, 『원광법학』 제39권 제4호, 원광대학교 법학연구소, 2023.
- 황헌순, “상속세에 관한 재산평가와 조세회피부인에 대한 검토 — 일본 최고재판소 2022년 4월 19일 판결을 중심으로 —”, 『조세논총』 제9권 제4호, 한국조세법학회, 2024.

<Abstract>

**A Study on the Issues and Proposed Improvements
for the Valuation of Inherited and Gift Properties
Using Comparable Sales Prices**

An, Sook Chan*

While the statutory period for determining the market value of inherited or gifted property has been extended to two years prior to the commencement of inheritance or the date of the gift, the heightened volatility of apartment prices in the Seoul metropolitan area has increased disputes between taxpayers and tax authorities regarding valuations based on comparable sales prices. This study analyzes Tax Tribunal precedents concerning special circumstances of price fluctuation and suggests measures for more rational adjudication.

An analysis of 66 Tax Tribunal cases between 2020 and June 2025 revealed that most appeals involved properties in the Seoul metropolitan area, where the apartment market experienced significant volatility, with inheritance or gift dates concentrated between 2020 and 2022. The overall acceptance rate for these cases was 21.2%, lower than the general average for inheritance and gift tax appeals. However, this rate rose to 28.6%~30.0% from 2024. Furthermore, the acceptance rate increased with longer gaps between the valuation date and the sales contract date, reaching 45% for intervals of 18 months or more. Additional analysis of price indices indicated higher acceptance rates in cases where the price index had declined.

To improve adjudicative fairness, this study proposes several measures. First, systematic data on various price indices and market trends must be provided. Since the burden of proof regarding the absence of special circumstances of price fluctuation lies with the tax authorities, their responsibility should be reinforced and formalized through the structured evidence reports. Additionally, the deliberation process of the National Tax Service's Valuation Review

* Professor, Department of Accounting, Duksung Women's University

Committee should be operated more substantively, with detailed results presented during the adjudication process. Finally, the study emphasizes the need to establish quantitative criteria for identifying special circumstances of price fluctuation.

▶ **Key Words** : tax tribunal precedents, property valuation,
comparable sales price, special circumstances of price fluctuation,
inheritance and gift tax

