

## 상속세 및 증여세법상 시가 적용의 개선방안

### : 평가기간 중심으로

김연화\* · 정재경\*\*

#### 〈요 약〉

상속·증여재산은 부의 무상 이전이 과세대상이며, 「상증세법」상 과세를 위한 과세표준의 기준이 되는 재산의 가치평가는 시가 기준이다. 하지만 상속이나 증여재산은 불특정다수인 사이에서 형성되는 교환가치가 존재하지 않는 특수 형태의 거래라는 점에서 시가를 적용하는 평가기간에 대한 문제점이 확인된다. 이에 본 연구는 상속이나 증여재산의 가치평가에 대한 평가기간에서 「상증세법 시행령」상 평가기간에 해당하지 않는 평가기준일 이전 2년 이내의 기간에 시가를 포함한 매매등 가액이 확인되는 경우 나타나는 문제점을 확인하고 개선방안을 찾고자 한다.

상속 또는 증여재산이 토지, 건물은 대표적 비유동자산이라는 점에서 시가가 존재하지 않을 가능성이 높다. 「상증세법」은 평가기간 내 시가가 확인되지 않는다면 제60조~제66조를 적용한 보충적 방법으로 재산의 가치를 평가할 수 있도록 규정하고 있으므로 납세자는 평가기간 내에 시가가 없는 경우 보충적 방법으로 평가한다. 한편 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 규정은 “평가기간에 해당하지 않는 기간(평가기준일 이전 2년)에 시가가 존재하면 이를 적용하여 평가할 수 있다”라고 정하고 있는데, 납세자는 단서 규정은 예외적 경우만 적용되는 것으로 이해하여 납세자와 처분청 사이에는 평가기간에 대한 견해 차이가 존재한다. 즉, 이를 적용할 수 있는 경우는 이 시기에 시가가 존재하고, 주식회사의 경영상태, 주위환경의 급격한 변화 등 가격변동에 특별한 사정이 일어나지 않았다는 판단을 납세자 또는 처분청의 신청에 따라 평가심의위원회에서 확인되어야 한다. 하지만 처분청은 평가기간에 해당하지 않는 기간에 시가가 확인되면 평가심의위원회 심의를 거쳐 시가로 인정한다는 것인데, 평가기간에 해당하지 않는 전체 기간을 살펴보면 상속세는 전체 3년 3개월(증여세 2년 9개월)에 해당하는 장기간이다. 이는 가격에 변화를 주는데 충분한 시간일뿐만 아니라, 납세자는 처분청보다 시가에 대한 정보 획득에 한계가 있다.

이에 대하여 다음과 같은 개선방안을 제시하고자 한다. 첫째, 「상증세법 시행령」 제49조에 대한 명확성을 제시하는 것이다. 둘째, 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 규정을 적용할 수 있는 가이드라인을 납세자에 제시하는 것이다. 셋째, 상속세 또는 증여세 신고에 필요한 매매등 가액을 납세자에게 신고안내 자료를 참고용으로 제공하는 납세협력제도 도입의 필요성이 요구된다.

〈주제어〉 평가기간, 평가기준일, 시가평가, 상속세 및 증여세

\* 동명대학교 경영대학 글로벌비즈니스학과 조교수, kyh4057@tu.ac.kr, 주저자

\*\* 동아대학교 경영대학 경영학과 부교수, jgjung0905@dau.ac.kr, 교신저자

## I. 서 론

상속·증여세액을 계산하는 출발은 해당 재산의 평가에서 시작하며 현재 「상증세법」은 시가 평가를 원칙으로 한다. 그러나 상속·증여재산은 불특정다수인 간 거래되는 일반적 형태의 거래가 아니므로 거래일(「상증세법」상 평가기준일)에 객관적인 시가(market value) 확인에 어려움이 존재한다. 특히 상속·증여재산이 토지, 건물 등 부동산이라면 대표적 비유동자산이므로 거래가 발생하지 않는 이상 시가를 확인하기란 쉽지 않다. 하지만 현행 「상속세 및 증여세법」(이하 「상증세법」이라 함)은 합리적 납부세액을 산정하기 위한 과세대상 재산을 시가주의 원칙<sup>1)</sup>에 근거하여 평가하도록 기준을 정하고 있다. 과세관청 입장에서 시가평가는 다양한 납세자를 대상으로 공평과세 실현과 안정적인 세수 확보를 위한 합리적 평가방법이다. 그러나 납세자 관점에서 고려하면 상속·증여재산은 실질적 거래가 아니므로 해당 재산에 대한 시가는 존재하지 않는다는 문제점이 있다. 당해 재산과 유사한 재산이 해당 기간에 불특정인과 거래로 형성된 시가가 존재한다면 이를 확인하여 적용할 수 있지만, 납세자는 관세관청에 비해 시가에 대한 정보 획득에 어려움이 있고 비용이 발생한다는 것이다. 그리고 납세자는 자신이 확인할 수 있는 정보의 범위 내에서 시가가 확인되지 않는 경우 「상증세법」의 규정을 적용한 보충적 방법을 적용하여 재산의 가치를 평가한다.

평가란 상속세·증여세 과세대상 재산 가치에 시장가격을 매기는 과정이며, 이를 화폐라는 공통의 척도로 동질화시키는 것이다. 상속·증여재산의 평가는 현실적으로 객관성이 떨어질 가능성이 크고(헌법재판소 2001.6.28. 선고, 99헌바54 전원재판부 결정), 이와 같은 이유로 납세자와 과세관청 사이에 많은 문제가 발생하여 납세협력비용이 발생하고 있다. 즉, 상속·증여재산의 평가에서 가장 중요한 요소는 재산가액을 어떤 시기에 어떤 방법으로 평가할 것인가이다. 왜냐하면 방법과 시기는 상속·증여세 납부세액을 결정하는 과세가액의 결정 기준이 되며, 과세가액은 과세표준과 납부세액 계산에 직접적인 영향을 미치는 요인이기 때문이다. 따라서 공정하고 타당한 평가방법과 적용 시기는 상속 및 증여세 계산의 핵심 요소가 된다(박훈 등 2023).

현행 「상증세법」은 완전포괄주의 개념이 적용되므로 무상으로 이전된 재산과 이익이 과세대상이다. 해당 재산이 금융자산이라면 평가기준일의 시가 확인에 문제가 없으며 화폐가치 측정이 가능하다. 하지만 토지, 건물과 같은 부동산은 상속·증여 당일에 시가가 존재하지 않을 가능성이 크며, 이러한 점을 고려하여 평가기준일<sup>2)</sup>의 시가로 재산가액을 측정할 수 있도록 하였다(「상

### 1) 시가주의 원칙을 규정한 「상증세법」

| 「상증세법」              | 「상증세법 시행령」              | 「상증세법 시행규칙」     |
|---------------------|-------------------------|-----------------|
| 제60조 제1항 [평가의 원칙 등] | 제49조 제1항~제2항 [평가의 원칙 등] | 제15조 [평가의 원칙 등] |

- 2) 상속재산은 상속개시일 기준 전·후 6개월 이내의 기간, 증여재산은 증여개시일 기준 전 6개월, 후 3개월 이내의 기간

증세법』 제60조 제1항 및 「상증세법 시행령」 제49조 제1항). 하지만 상속·증여재산이 특수관계인에게서 무상 취득하는 경우이므로 교환가치에 해당하는 시가 적용은 어려움이 존재한다. 그럼에도 「상증세법」은 시가를 “불특정다수인 사이에 자유롭게 거래된 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액”으로 정의하면서 시가평가를 원칙으로 한다는 것이다.<sup>3)</sup> 그리고 시가로 적용될 수 있는 범위를 수용·공매가격뿐만 아니라 감정가액(이하 “매매등 가액”이라 함)까지 포함할 수 있도록 확장하고 매매등 가액을 확인할 수 없는 경우 보충적 방법으로 평가하도록 하였다. 세법상 상속·증여재산을 평가하는 목적은 과세가액을 결정하고 과세하기 위한 것이다. 즉, 과세가액의 결정에서 무상으로 취득한 재산이나 이익은 통상적인 취득시기에 성립되는 거래가격이 존재하지 않기 때문에 경제적 가치를 객관적인 화폐단위로 환산하는 것은 가장 중요한 문제이며, 「상증세법」은 이에 대한 기준으로 시가평가 원칙과 평가기간에 대한 기준을 정하고 있다.<sup>4)</sup>

평가기간은 크게 두 가지로 구분된다. 먼저 평가기간 내에 시가가 확인되는 경우이며 상속세의 경우 평가기준일 전·후 6개월(증여세는 평가기준일 전 6개월, 평가기준일 후 3개월) 이내의 기간에 확인되는 시가를 적용한다. 그리고 평가기간에 해당하지 않는 기간이지만 「상증세법」에서 정한 기간 내에 시가가 확인되는 경우인데, 평가기준일 전 2년 이내의 기간 또는 경정·결정 기한 내에 시가가 확인되면 이를 적용한다. 평가에서 문제는 대부분 평가기간에 해당하지 않는 경우 시가적용이다. 납세자는 평가기간 내에 시가를 확인되지 않는다면 보충적 방법을 적용하여 평가하고 상속세나 증여세를 신고하고 납부하지만, 과세관청이 경정·결정하는 과정에서 2년 이내 또는 신고 후 결정기한 내 시가를 확인하고 평가심의위원회 심의를 거쳐 상속이나 증여세를 결정하여 부과한다. 그러나 평가기준일 이전 2년 이내의 기간에 시가를 적용할 수 있는 경우는 주식회사의 경영 현황, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 판단되는 경우 납세자, 지방국세청장, 관할 세무서장의 신청에 따라 평가심의위원회 심의를 거쳐 매매등 가액을 포함시킬 수 있다(「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 조항). 하지만 조세심판원 심판례 또는 대법원 판례를 살펴보면 시가주의 원칙에 따라 평가기준일 전 2년 이내의 기간에 시가가 확인되는 경우 시가가 적용되고 있다. 「상증세법 시행령」상 제49조 제1항 단서 조항이 적용되는 경우 전체 평가기간은 상속세의 경우 3년 3개월이며 증여세는 2년 9개월에 해당하는 장기간이라는 것이다. 일반적으로 재산의 경제적 가치는 시간이 지남에 따라 상승 또는 하락하는 변동성을 가진다. 따라서 재산의 가치를 어느 시기를 기준으로 평가할 것인가에 대한 기준은 상속세 또는 증여세의 납부세액 계산에 크게 영향을 미치게 된다는 것이고, 이와 같은 시간의 흐름은 재산의 가치에 변화를 주는데 충분한 시간이 될 수 있다. 또한 「상증세법 시행령」 제49조 제1항에서 단서 조항은 경영상태의 변화, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화에도 해당 재산에 대한 가격에 변화가 없어야 한다는 것인데, 납세자로 하여금 잘못 판단할 가능성이 있다.

3) 「상증세법」 제60조 제2항

4) 「상증세법 시행령」 제49조 제1항

본 연구는 「상증세법 시행령」 제49조 제1항에서 상속세 및 증여세를 부과하기 위한 재산의 가치평가를 위한 시가적용에 대한 평가기간의 문제점을 확인하고 개선방안을 찾는 것이며 이는 처분청과 납세자 사이에 발생하는 조세소송 등의 마찰을 감소시켜 납세협력비용을 줄이는 방안이 될 수 있을 것으로 기대한다. 본 연구는 다음과 같이 구성하였다. 서론에 이어 제Ⅱ장에서 이론적 배경으로 「상증세법」상 재산평가 규정에서 시가평가와 평가기간 규정을 검토하고 주요국의 재산평가 관련 사례를 살펴보았다. 제Ⅲ장에서는 조세심판원 사례를 통해 현행 「상증세법 시행령」에 따른 재산의 평가기간에 적용에 대한 문제점을 확인하였으며, 제Ⅳ장에서 재산평가에 평가기간 적용의 문제점 및 개선방안을 제시하였다. 제Ⅴ장에서 본연구에 대한 결론과 시사점으로 마무리하였다.

## Ⅱ. 이론적 배경

### 1. 「상증세법」상 평가기간 적용에 관한 개정사항

현행 「상증세법」상 시가의 범위 및 시가 적용에 대한 시기에 대한 제·개정 사항을 살펴보았다<표 1>.

〈표 1〉 「상증세법」상 시가평가 및 평가기간에 주요 개정 사항

| 개정 시기                          | 주요 내용                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1997년 이전                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-원칙 : 평가기준일 현재 시가로 평가</li> <li>-시가 산정이 어려운 경우 : 「상증세법」상 보충적 방법으로 평가한 가액</li> </ul>                                                                                                                                              |
| 1997.01.01. 시행<br>(법률 제5193호)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>-원칙 : 평가기준일 현재 시가로 평가(「상증세법」 제60조 제1항)</li> <li>-시가로 인정되는 가액의 범위 : 수용·공매가격 및 감정가격 등</li> <li>-시가 산정이 어려운 경우 : 「상증세법」상 보충적 방법으로 평가한 가액</li> <li>-시가로 인정되는 평가기간 : 평가기준일 전·후 6월(증여재산은 증여 후 3월)부터 상속세 또는 증여세 과세표준 신고기간까지</li> </ul> |
| 1999.01.01. 시행<br>(법률 제15971호) | <ul style="list-style-type: none"> <li>-시가로 인정되는 가액의 범위 : 「민사소송법」에 의한 경매가격 포함</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
| 2004.01.01. 시행<br>(법률 제18177호) | <ul style="list-style-type: none"> <li>-시가로 인정되는 평가기간 내 : 평가기준일 전·후 6월(증여재산의 경우 증여 후 3월)</li> <li>-평가기간에 해당하지 않는 기간 중 매매등이 있는 경우도 평가심의위원회 자문을 거쳐 매매등이 확인되면 가액에 포함할 수 있음. 단, 주식회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하여 가격변동에 특별한 사정이 없다고 판단되는 경우 적용함.</li> </ul>           |

〈표 1〉 「상증세법」상 시가평가 및 평가기간에 주요 개정 사항 (계속)

| 개정 시기                          | 주요 내용                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014.02.21. 시행<br>(법률 제25195호) | —평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내에 해당하는 기간에 매매등이 있는 경우에도 가액에 포함할 수 있음. 단, 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 인정되는 때에 평가심의위원회의 자문을 거쳐야 함. |

자료 : 국가법령정보시스템에서 연도별 개정내용을 참고하여 작성

상속·증여재산의 시가평가 규정은 1994년 일부개정을 통해 국세청 재산평가위원회 운영규정을 법으로 명문화하여 「상증세법」 제9조 제2항<sup>5)</sup>에 포함하였다. 1997년 이전 재산평가 규정은 시가평가 원칙과 시가적용이 어려운 경우 보충적 방법을 적용한다는 간단한 규정만이 「상증세법」에 명시하였다. 그러나 1997년 「상증세법」 전부개정을 통해 상속·증여세가 부과되는 재산의 평가는 평가기간 내 매매등 가액이 확인되면 이를 기준으로 평가하는 것을 명문화하고, 평가기간 내 2개 이상의 시가가 확인되는 경우 평가기준일에 가까운 가액으로 평가하도록 하였다(구 「상증세법 시행령」 제49조 제2항). 시가로 인정되는 매매등 가액이 적용되는 기간은 평가기준일 전·후 6개월(증여세는 증여 후 3개월)에서 과세표준 신고일까지이며, 이 기간내에 매매·수용·공매 및 감정가액이 확인되는 경우 이를 시가로 판단하고 재산적 가치로 평가할 수 있다. 1999년 개정을 통해 시가가 적용되는 매매등 가액에 「민사집행법」에 의한 경매가격을 포함하고 범위를 확장하고 구체화하였다. 또한 평가의 공정성 확보를 위해 평가에 필요한 세부적 사항을 국세청장이 정할 수 있도록 하였다.

2004년은 「상증세법」에 완전포괄주의 개념이 도입되는 전면적인 개정을 하였다. 이에 증여세는 기존 「민법」상 당사자 간 계약을 전제로 한 증여, 열거방식의 증여의제뿐만 아니라 변칙증여 유형에 대해서도 증여세를 과세할 수 있게 되었다. 그리고 상속 및 증여재산에 대하여 평가기간에 해당하지 않더라도 평가기준일부터 매매계약일, 감정평가서 작성일, 보상가액 등이 결정된 날까지의 기간 내에 매매등 가액이 존재하면 이를 매매등 가액에 포함할 수 있도록 하였다. 다만, 이를 시가로 포함하기 위해서는 주식회사의 경영현황, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하여 자산에 대한 가격에 변화를 줄 수 있는 특별한 사정이 없음을 평가심의위원회 자문을 거쳐 확인되어야 한다(구 「재산평가심의위원회 운영규정 제22조).

2014년 개정 세법은 과거 국세청 재산평가심의위원회 운영규정 제22조의 내용을 「상증세법 시행령」 제49조 제1항에 명문화하였다. 즉, 평가기간에 해당하지 아니한 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간에 매매등이 있는 경우에는 평가심의위원회 심의를 거쳐 확인된 해당 매매등

5) (구)「상증세법」 제9조 제2항 (상속재산의 가액평가) 제1항의 규정에 따라 상속개시 당시 현황에 의한 상속재산 가액은 당시의 시가로 하며, 시가 산정이 어려운 경우에는 당해 상속재산의 종류·규모·거래 상황을 참작하여 대통령령이 정하는 방법으로 한다<신설 1994.12.22.>.

가액을 기준으로 평가할 수 있도록 하였으며, 평가기준일 전 2년 이내의 기간에 대한 기준은 현재까지 적용되고 있다. 이는 평가기간에 해당하지 않는 기간에 확인된 매매등 가액을 시가에 포함할 수 있는 규정에 대한 명확성을 부여하기 위한 것으로 해석된다. 해당 재산에 대하여 평가기간에 해당하지 않더라도 평가기준일 이전 2년 이내의 기간 내 매매등 가액이 확인되는 경우이거나 「상증세법 시행령」 제78조 제1항에 의한 결정·경정 기한 내에 매매등 가액이 있는 경우라면 납세자 또는 처분청(지방국세청장, 납세지 관할세무서장)의 신청에 따라 평가심의위원회 심의를 거쳐 확인되는 매매등 가액을 재산의 가치에 포함할 수 있다. 이처럼 상속세 또는 증여세가 부과되는 재산의 가치평가는 평가기간뿐만 아니라 평가기간에 해당하지 않더라도 평가기준일 2년 이내에 매매등 가액이 존재하는 경우라면 이를 기준으로 평가할 수 있도록 함으로써 실질가치를 반영한 공평과세를 실현한 것이다.

## 2. 세법상 재산의 시가평가 규정

### 가. 세법상 시가의 개념

「상증세법」상 재산평가는 평가기준일 현재 시가평가를 원칙으로 한다(「상증세법」 제60조 제1항, 대법원 2014두565. 2017.07.18.). 세법에서 재산의 가치 계산에 시가(市價, market value)를 적용한 것은 적절한 방법을 통해 과세물건을 화폐단위로 환산함으로써 공평과세를 실현하기 위함이다. 「상증세법」상 시가는 불특정다수인 사이에서 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액이며, 정상적인 거래에서 형성된 객관적 교환가치를 의미한다. 「상증세법」은 시가의 범위를 불특정다수인 간 형성된 교환가치뿐만 아니라 수용·공매가액 및 감정가액 등 적용할 수 있는 범위를 대통령령으로 정하고 포함하고 있는데, 이는 상속·증여재산은 실질거래로서 교환가치가 존재하지 않는 문제점을 해결하기 위한 것이다(「상증세법」 제60조 제2항). 상속·증여재산은 실질적 거래로서 불특정다수인 사이에 거래가 형성되지 않기 때문에 실질적 교환가치로서 시가가 존재하지 않을 가능성이 높고 교환가치로서 시가가 존재하더라도 객관성과 신뢰성의 문제점으로 인해 재산의 가치평가에 사용하기에 어려움이 있다. 하지만 현재 「상증세법」은 상속·증여세 산출의 근거가 되는 재산의 가치평가에 시가 적용을 원칙으로 한다는 것이다.

현재 우리 세법에서 시가 적용은 「상증세법」뿐만 아니라 「법인세법」, 「부가가치세법」 및 「소득세법」에서도 찾아볼 수 있으며 K-IFRS에서도 공정가치(fair value) 평가를 채택하고 있다. 따라서 기업이 작성한 재무제표가 K-IFRS를 적용하였다면 보유한 자산은 공정가치(시가)로 평가되고 있다. 하지만 개별 세법에서 시가를 적용하는 기준은 다소 차이가 있다. 먼저 「상증세법」은 상속·증여세 과세대상 재산에 대하여 평가기준일(상속인의 사망일 또는 증여일)을 기준으로 시가를 적용한다. 그리고 시가를 명확히 알 수 없거나 산정하기 어려운 상황이라면 먼저 재산의

종류, 규모, 거래 상황 등을 고려하여<sup>6)</sup> 평가기준일에 해당 재산과 유사한 확인되는 유사매매사례가액을 기준으로 재산적 가치를 평가한다. 그리고 유사매매사례가액을 확인할 수 없다면 「상증세법」상 보충적 방법<sup>7)</sup>을 적용하여 재산을 평가하여 과세가액을 결정한다. 그러나 「법인세법」은 「상증세법」과 달리 감정가액(보충적 방법)을 먼저 적용하며, 감정가액으로 평가하는 경우 「법인세법」과 「부가가치세법」은 재산가액에 제한이 없어 1개의 감정기관을 통해 감정한 가액만으로도 세법 적용에 아무런 문제가 없다. 그러나 「상증세법」은 재산의 가액이 10억원을 초과하는 경우 적어도 2개 이상의 감정기관에 의뢰하여 평가하도록 규정하고 있다.<sup>8)</sup> 한편, K-IFRS 제 1000B호 문단100에서는 “자산 취득 대가로 취득 당시에 지급한 현금및현금성자산, 그리고 그 밖의 대가를 공정가치(시가)로 기록한다.”로 정의하면서 측정 기준으로 공정가치를 채택하였다(재무제표 작성과 표시를 위한 개념체계). K-IFRS에서 공정가치 측정 개념은 현재 시점 기업이 보유한 재산의 가치를 시장가치(공정가치)로 측정하여 정보이용자에게 전달함으로써 해당 기업에 대한 필요한 경제적 의사결정에 유용한 정보로 제공될 것이라고 신뢰하기 때문이다.

세법에서 시가 개념을 적용한 목적은 일시적이고 변동성이 내재된 불완전시장의 가격이 아닌 완전경쟁시장에 존재하는 이상적이고 객관적인 가액을 기준으로 재산적 가치를 평가함으로써 납세자들에게 형평성을 제고하는 공평과세로 이해된다. 그리고 과세관청 입장에서 시가로 평가하고 과세한 것은 좀 더 안정적으로 세원 확보가 가능하다는 측면이 있는 것으로도 해석된다. 특히, 상속·증여재산은 일반적 거래처럼 불특정다수인 사이에 형성되는 교환거래의 개념과 별개의 특수 형태의 거래이므로 해당 재산에 대한 시가가 존재하지 않는다. 하지만 「상증세법」상 시가의 개념은 평가기준일 현재 형성된 시장가격이며 공간적·시간적 개념이 포함된 일반적 거래 개념과 동일하다는 것이다. 즉, 특수 행태의 거래와 구분하지 않고 일반적 거래로 형성된 교환가치로서 시가의 개념과 같은 개념으로 정의한 것이다. 일반적인 거래에서 형성된 교환가치로서 시가는 특정 장소에 따라 차이가 있을 수 있다. 예를 들면 서울·부산·대구지역 등 지역마다 상황에 따른 부동산 가액은 다르게 결정될 수 있고, 특정 시기에 따라 시가 결정은 차이가 발생하게 된다. 부동산 가액이 급등락하는 시기라면 가격 형성은 다르게 결정된다. 하지만 「상증세법」은 시가의 범위를 유사한 재산이 매매될 때 형성된 가액을 시가로 적용할 수 있도록 허용하고 수용·공매가액 및 감정가액 등 대통령령으로 인정되는 가액을 시가에 포함할 수 있도록 허용하였다.

#### 나. 「상증세법」상 가치평가의 적용 순서

「상증세법」에서 상속·증여재산을 평가하는 목적은 과세를 위한 것이며, 상속·증여세가 부

6) 「상증세법」 제60조 제3항 (평가의 원칙 등)

7) 「상증세법」 제61조에서 제65조 : 부동산 등에 대한 보충적 평가 방법

8) 「상증세법」 제60조 제5항 (평가의 원칙 등)

과되는 재산은 일반적 거래형태와 차이점이 있다는 점을 고려하여 시가가 존재하지 않는 상황에서 재산적 가치를 평가하는 방법에 대한 기준을 정하고 있다. 상속·증여재산의 과세가액 결정을 위한 가치평가 순서는 <표 2>와 같다. 즉, 평가기준일 현재 동일 매매가격(1순위), 유사 매매사례가액(2순위)이 확인되면 순차적으로 적용하고 이를 확인할 수 없는 경우 보충적 방법(3순위)을 적용하여 평가할 수 있다는 것이다.

〈표 2〉 「상증세법」상 재산평가의 적용 순서

| 적용 순서            | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1순위<br>(동일 매매가액) | <ul style="list-style-type: none"> <li>-평가기준일 현재 해당 재산의 매매등 가액을 확인할 수 있는 경우 : 평가기준일 현재의 매매가액(시가)</li> <li>-시가로 인정되는 범위 : 매매가액, 수용·공매가액, 감정가액 및 경매가액 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것</li> <li>-둘 이상의 가액이 존재하는 경우 : 평가기준일에 가장 가까운 날의 가액 또는 둘 가액의 평균액으로 평가</li> </ul> |
| 2순위<br>(유사 매매가액) | <ul style="list-style-type: none"> <li>-평가기준일 현재 해당 재산과 유사한 재산의 매매등 가액을 확인할 수 있는 경우 : 평가기준일 현재 유사 재산의 거래가액(면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 유사한 재산의 거래가액)</li> <li>-당해 부동산의 매매등 가액이 있는 경우 유사매매사례가액 배제</li> </ul>                                                              |
| 3순위<br>(보충적 평가액) | <ul style="list-style-type: none"> <li>-토지 : 개별공시지가 등</li> <li>-건물, 오피스텔, 상업용 건물 : 매년 1회 국세청장이 산정·고시한 가액</li> <li>-주택 : 결정·고시한 가액이 있는 경우 고시한 가액을 적용하며, 고시 가액이 없으면 납세지 관할세무서장이 평가한 가액</li> </ul>                                                                  |

자료 : 국세청, 국세법령정보시스템

#### (1) 「상증세법」상 재산평가에 대한 시가평가 원칙

상속·증여재산의 가치평가에 시가의 범위에 포함되는 경우는 「상증세법 시행령」 제49조에서 구체적으로 정하고 있다. 먼저, 해당 재산에 대한 불특정다수인 사이에서 거래된 교환가치가 있는 경우라면 이를 시가에 포함한다. 하지만, 특수관계인과 거래로부터 발생한 매매가액은 객관성·정상성·적정성·타당성이 부족하므로 시가에서 제외된다. 하지만, 특수관계인 사이에서 거래가 발생하였더라도 객관성 등이 인정된다고 판단되는 경우 시가의 범위에 포함된다(조심

2010서3543, 2011.7.27., 조심 2010부4004, 2011.5.23.).<sup>9)</sup>

실제 불특정다수인 간 거래로 형성된 교환가치가 아니더라도 시가에 포함할 수 있는 범위에 는 보상가액, 경매가액 및 공매가액과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 공신력 있는 감정기관이 평가한 감정가액의 평균액<sup>10)</sup>이다. 이처럼 시가로 인정할 수 있는 범위를 확장한 것은 부동산이 대표적 비유동자산이라는 점을 고려하면 상황에 따라 평가기간에 거래가 발생하 지 않을 가능성이 있어 시가를 찾기 어렵다는 점을 고려한 것이다. 「상증세법」은 재산적 가치평 가 기준에 대하여 평가기준일 현재 시가를 적용하며, 평가기준일에 실질적인 교환가치가 존재하 지 않을 수 있다는 점을 고려하여 시가로 인정할 수 있는 범위에 대하여 시가평가의 유형과 시 간적 범위를 폭넓게 인정한 것으로 해석된다.

세법에서 재산의 가치평가 목적은 그 재산에 내재된 경제적 가치를 화폐가치로 환산하여 과 세가액을 결정하기 위한 것이다. 따라서 시가 적용과 같이 정해진 기준에 따라 과세표준이 결정 된다면 소득금액과 세액 결정에 영향을 미치게 되므로 이는 중요한 요소가 된다. 현재 「상증세 법」이 해당 재산의 가치를 시가평가로<sup>11)</sup> 규정하고 시가를 확인할 수 없는 경우에만 보충적 방 법을 적용하여 평가할 수 있도록 하였다. 하지만 상속·증여재산은 일반적인 양도에서 발생하는 거래처럼 재산을 처분하는 것이 아니라 피상속인이나 증여자로부터 무상 이전되는 것이므로 당 해 재산에 대한 실질적 거래가격(시가)이 존재하지 않아 시가 적용에 어려움이 있다. 하지만 「상 증세법」 제60조는 시가에 대해 “불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우 통상적 으로 성립되는 가액”으로 정의하면서 평가기준일의 시가로<sup>12)</sup> 재산의 가액을 평가하도록 규정하 고, 평가기간에 확인되는 수용·공매가격 및 감정가격을 시가로 인정되는 범위에 포함한다.<sup>13)</sup> 그리고 상속일이나 증여일 가까운 시기에 평가대상 재산(상속받거나 증여받은 재산)과 동일· 유사한 재산이 거래되어 매매등 가액을 확인할 수 있는 경우라면 이를 기준으로 평가할 수 있도

9) 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 제1호 가목

10) 재산가액이 기준시가 기준으로 10억원을 초과하는 경우 둘 이상의 감정기관, 그렇지 아니한 경우는 하나 이상의 감정기관에 의뢰하여 감정가액을 결정할 수 있다(「상증세법 시행령」 제49조 제6항).

11) 「상증세법」 제60조 제1항 평가의 원칙에서 “시가(市價)”란 불특정다수인 사이에서 자유롭게 거래가 이 루어지는 경우 성립된다고 인정되는 가액이므로, 객관성, 독립성, 신뢰성, 공정성이 충족되어야 한다.

12) ① 시가는 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액을 말하며, 평가기간 내 매매·감정·수용·경매·공매가액이 확인되면 이를 시가로 본다. ② 평 가기준일 전 2년 이내에 매매·감정·수용·경매 등이 있는 경우 평가기준일과 매매계약일 등에 해당 하는 날까지의 기간 내에 가격변동의 특별한 사정이 없다고 보아 상속세 또는 증여세 납세자, 지방국 세청장 또는 관할세무서장이 신청하는 때에는 평가심의위원회 심의를 거쳐 시가에 포함할 수 있다. ③ 시가로 보는 가액이 2개 이상인 경우 평가기준일 전후 가장 가까운 날에 해당하는 가액에 의한다. ④ 가장 가까운 날에 해당하는 가액이 둘 이상인 경우 그 평균액으로 한다(「상증세 집행기준」 60-49-2 에서 시가의 의의).

13) 「상증세법」 제60조 제1항~제2항 (평가의 원칙 등)

록 하였다. 하지만 토지나 건물과 같은 부동산은 유사한 재산의 매매등 사례가격을 확인하기란 현실적인 어려움이 존재하며, 상황에 따라 특정 기간에는 거래가 전혀 발생하지 않을 가능성도 있다. 따라서 납세자는 자신이 상속 또는 증여받은 재산과 위치·면적·구조 등을 고려하여 유사한 매매등 가격을 확인할 수 없는 경우 납세자는 「상증세법」 제61조에서 제65조의 규정을 적용한 보충적 방법으로 평가하는 것이 일반적이다.

한편, 증여세가 부과되는 재산가액 평가는 수증자가 증여자로부터 재산이나 이익을 무상으로 이전받게 되는 경우 이를 시가로 계산한 상당액이 과세가액이 된다. 그리고 시가보다 현저하게 낮은 대가로 주거나, 현저하게 높은 대가를 받고 이전하게 된다면 시가와 차액 상당액이 증여 재산에 포함되는데 이는 시가주의 원칙이 적용된 것이라고 볼 수 있다. 현저히 높거나 낮은 대가의 차액에 대한 범위는 증여재산과 시가의 차이가 3억원 이상이거나 시가의 30% 이상인 경우 해당한다.<sup>14)</sup> 상속세 과세대상이 되는 재산가액은 상속개시일 현재 피상속인에게 귀속되는 모든 경제적·재산적 가치가 있는 것이라면 「상증세법」상 완전포괄주의 개념의 관점에서 모두를 과세대상에 포함하며 평가의 기본 원칙은 시가를 기준으로 한다. 다만, 피상속자가 거주자라면 국내뿐만 아니라 해외에 있는 상속재산도 과세대상에 모두 포함하지만, 피상속자가 비거주자에 해당한다면 국내에 있는 상속재산만 평가대상이 된다.

시가 적용에 대한 판례에서 시가는 주관적 요소가 배제된 객관성이 있어야 하며, 시가는 일반적이고 정상적인 가격으로 실질적 거래로 형성된 가격을 의미하므로 인터넷상 시세 등의 호가는 시가에 포함되지 아니한다고 판결하였다(대법원 97누10765, 1998.7.10., 조심 2009서1810, 2009.6.17., 조심 2010서501, 2010.7.13). 그리고 재산의 가치평가는 평가기준일 현재 재산의 구체적인 현황에 따라 객관적 교환가치를 적정하게 반영하여야 하며, 평가기준일과 해당 재산의 거래일 사이에 가격의 변동이 없어야 한다는 것인데(대법원 99두2505, 2000.2.11. 등), 이는 판례에서도 시가에 대한 객관성을 부여한 것으로 해석된다.

## (2) 「상증세법」상 재산평가에 대한 보충적 방법

현행 「상증세법」은 2004년 완전포괄주의 개념을 도입하면서 증여세의 경우 증여<sup>15)</sup>로 수증자에게 귀속되는 모든 재산과 이익을 과세대상으로 한다(「상증세법」 제2조 제6호~제7호). 완전포괄주의 개념에서 증여세가 부과되는 재산에는 금융권에 예치된 예금과 같은 금융자산뿐만 아니라 동산과 토지, 건물 등으로 분류되는 부동산 등이 포함되므로 납세자인 수증자는 이들 모든 재산을 무상으로 이전받게 되면 이를 시가로 평가하고 납세의무를 부담한다(「상증세법」 제3조 및 제4조).

14) 「상증세법」 제31조 제1항 (증여재산 가액 계산의 일반원칙)

15) 완전포괄주의 개념에서 증여는 행위, 거래 명칭·형식·목적 등에 관계없이 직·간접적인 방법으로 타인에게 무상으로 이전한 유·무형 재산, 현저히 낮은 대가를 받고 재산 등을 이전함으로써 발생하는 이익 그리고 타인의 재산적 가치를 증가시킨 것은 과세대상에 포함한다.

현행 「상증세법」상 시가평가 원칙에 따라 상속·증여세 대상 재산이 한국거래소에서 거래되는 상장주식이거나 금융기관에 보관된 예금 등의 금융자산이라면 평가기준일 또는 평가기간 내에 시가(공정가치)를 확인할 수 있어 시가평가를 적용함에 아무런 문제가 없다. 그리고 상속·증여세가 부과되는 모든 재산이 상장된 주식처럼 활성시장에서 빈번하게 거래된다면 평가기준일 또는 평가기간 내에 시가 확인이 가능하므로 토지나 건물 등 부동산에도 「상증세법」 제60조 규정에 따라 시가를 기준으로 가치를 평가하고 세액을 결정할 수 있다. 하지만 토지와 건물은 대표적 비유동자산이므로 상속 시점 또는 증여가 이루어지는 시기에 경제 상황 등에 따라 거래의 발생빈도가 현저히 줄어들거나 발생하지 않을 가능성이 있으며 이는 평가기간 내에 시가가 존재하지 않는다는 문제점이 된다. 즉, 평가기간 또는 평가기준일 현재 시가를 확인할 수 없다는 시간적 문제점을 내포한다는 것이며, 이 경우 납세자는 「상증세법」은 보완적 방법으로서 보충적 평가금액을 적용하여 평가할 수 있도록 규정하였다. 「상증세법」은 비유동자산에 해당하는 토지, 건물, 오피스텔 및 상업용 건물과 주택에 대한 평가기준을 두고 있다(「상증세법」 제61조 제1항, 부동산 등의 평가).<sup>16)</sup>

### 3. 「상증세법」상 평가기준일 및 평가기간 적용 기준

#### 가. 평가기준일

상속·증여세가 부과되는 재산의 가치평가는 상속개시일 또는 증여일(이하 “평가기준일<sup>17)</sup>”이라 함) 기준으로 한다(「상증세법」 제60조 제1항). 상속재산은 피상속인의 사망일 기준으로 평가하며, 사망에는 자연적인 사망뿐만 아니라 실종선고, 부재선고 및 인정사망을 포함한다(「민법」 제997호). 상속재산은 피상속인의 사망을 원인으로 피상속인 소유의 재산과 이익을 상속인이 이전받게 되고 동시에 법이 정하는 기준으로 상속세를 납부할 의무를 부담한다. 따라서 상속에 의한 상속개시일(실종선고일로 상속이 개시되는 경우 실종선고일이 기준일)은 평가기준일이 되며 상속개시일이 납세의무 성립시기가 된다. 즉, 평가기준일은 피상속인의 사망일이며, 피상속인의 사망일을 기준으로 상속재산을 평가하는 기준일이 결정된다. 즉, 피상속인의 사망일에 상속인이 결정되고 동시에 납세의무 성립시기와 신고기간, 납부기한 및 부과제척기간 등 납세의무에 대한 전반적인 사항이 결정되는 기준일이 된다.

증여재산은 수증자가 증여로 재산을 취득한 날 또는 사실상 이익을 이전받은 날이 평가기준일이며, 납세의무가 성립되는 기준일이다. 증여세의 경우 상속세와 마찬가지로 평가기준일을 기

16) 「상증세법」 제61조를 요약하면 “① 토지 : 개별공시지가, ② 일반건물, 오피스텔 및 상업용 건물 : 국세청장 산정 고시한 가액, ③ 주택 : 고시가액” 보충적 평가액이다.

17) 조세의 납세의무는 특정한 사건의 발생 시점에 성립한다. 따라서 상속세 또는 증여세의 평가기준일은 납세의무 성립시기가 된다.

준으로 재산과 이익의 가치 결정 기준일, 신고기간과 납부기한 등 증여세 납세의무에 대한 전반적인 사항이 결정된다.

#### 나. 평가기간

상속·증여세 과세대상 재산과 이익을 평가하는 기간은 두 가지로 나누어 살펴볼 수 있다. 「상증세법」상 평가기준일을 기준으로 ① 평가기간에 해당하는 경우와 ② 평가기간에 해당하지 않는 경우로 구분된다<표 3>.

〈표 3〉 상속세 및 증여세 과세대상 재산의 평가기간

| 구 분 | 평가기간에 해당하는 경우                   | 평가기간에 해당하지 아니한 경우                                             |
|-----|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 상속세 | －상속개시일 전 6개월부터<br>～ 개시일 후 6개월까지 | －상속개시일 전 2년 이내의 기간 중 매매등이 있는 경우<br>－상속세 과세표준 신고기한 종료일부터 9개월까지 |
| 증여세 | －증여일 전 6개월부터<br>～ 증여일 후 3개월까지   | －증여일 전 2년 이내의 기간 중 매매등이 있는 경우<br>－증여세 과세표준 신고기한 종료일부터 6개월까지   |

자료 : 국세법령정보시스템, 「상증세법」 시행령 제49조 제1항 요약

##### (1) 평가기간에 해당하는 경우

「상증세법」상 상속세의 평가기간은 피상속인의 사망일(상속개시일이며 「상증세법」상 평가기준일)을 기준으로 이전 6개월부터 사망일 이후 6개월이며, 증여세는 증여재산을 수증인에서 증여한 날(증여일이며 「상증세법」상 평가기준일)을 기준으로 이전 6개월부터 증여일 이후 3개월까지 평가기간에 해당한다. 즉, 상속·증여개시 이전 6개월 또는 이후 6개월(증여세 3개월)에 해당하는 기간 내에 거래된 교환가치로서 매매가격이 있는 경우 적용하여 재산의 가치를 평가하면 된다. 하지만 상속·증여재산의 경우 무상으로 이전되는 특수 형태의 거래이므로 해당 재산에 대한 불특정다수인 사이에 거래된 교환가치가 존재하지 않을 수 있으며, 「상증세법 시행령」에서 정하는 매매등 가액이 있는 경우 적용하면 된다.<sup>18)</sup>

「상증세법」은 재산의 가치를 시가평가로 규정하였으나 상속·증여재산은 평가기준일에 시가평가를 적용하기 어렵다는 점을 고려하여 시가의 범위를 확대하여 적용할 수 있도록 하였다. 그리고 평가기준일에 시가를 포함한 매매등 가액이 존재하지 않을 가능성을 고려하여 일정 기간을 평가기간으로 정하고 그 기간 내에 확인되는 매매등 가액을 시가 범위에 포함하여 평가할 수 있는 평가기간을 정하고 있다.

18) 「상증세법 시행령」 제49조 제1항

## (2) 평가기간에 해당하지 아니하는 경우

상속·증여재산이 「상증세법」상 평가기간 내에 매매등 가액을 확인할 수 없는 경우 보충적 방법으로 평가한다. 그러나 평가기간 내에 매매등 가액이 확인되지 않고 평가기준일 이전 2년 이내의 기간이 매매등 가액이 확인되는 경우 「상증세법 시행령」 제49조 제1항은 예외 규정을 통해 매매등 가액을 시가의 범위에 포함할 수 있다.<sup>19)</sup> 즉, ① 평가기준일 이전 2년 이내의 기간 내에 매매등에 의한 시가가 존재하거나, ② 상속세나 증여세의 결정·경정 기한<sup>20)</sup> 내에 매매등 가액이 확인되면 이를 시가의 범위에 포함하여 상속세 또는 증여세의 과세표준과 세액계산의 기초가 되는 과세가액을 결정하는 재산적 가치로 평가할 수 있다. 다만, 평가기간에 해당하지 않는 기간의 확인되는 매매가액·수용·공매 및 경매가격 등을 시가의 범위에 포함하고자 한다면 주식회사의 경우 일시적인 영업 부진으로 급격하게 매출액 및 순손익액이 하락하거나 상승하는 등 경영상태에 급격한 변화가 일어나지 않았으므로 기업의 가치변동에 큰 변화가 발생하지 않았다고 판단할 수 있어야 한다. 또한 재산의 가치평가에서도 시간의 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하였을 때 해당 재산의 가치에 대한 가격의 증감 변화에 특별한 사정이 없다고 판단되어야 가능하다. 그리고 「상증세법」상 평가기간에 아닌 기간(2년 이내 또는 결정·결정기한 이내)에 확인된 매매등 가액이 시가의 범위에 포함되는 경우는 납세자 또는 처분청(납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장)에서 평가심의위원회의 심의를 통해 위와 같은 사실이 확인되어야만 한다(「상증세법 시행령」 제49조 제1항). 현행 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 예외 규정은 평가기간 내 매매등 가액이 존재한다면 시가로 인정하여 재산적 가치를 평가한 것은 문제가 없지만, 평가기간이 경과된 후 시가에 부합한 가액이 확인된 경우에 시가로 평가할 수 없는 현행 평가제도의 문제점을 해소하기 위해 도입된 제도라고 볼 수 있다.<sup>21)</sup> 즉, 상속이나 증여재산의 가치평가 기준으로서 시가적용 기준에서 「상증세법」상 평가기간을 벗어난 기간에 확인된 매매등 가액에 대해서도 일정 기간의 범위 내(「상증세법」에서는 현재 평가기준일 이전 2년 이내 또는 결정·경정의 기한)에서 시가가 확인되면 적용하여 평가할 수 있도록 기간을 확장한 것인데, 이는 실질가치를 적용한 공평과세의 입장에서 살펴보면 합리적 방법으로 해석될 수 있다.

「상증세법」은 시가평가 원칙이므로 상속·증여세의 과세가액을 결정하는 과정에서 시가를 적용하는 순서는 평가기준일 현재 시가이다. 즉, 매매등 가액이 확인된다면 이를 우선 적용하는 것을 원칙으로 한다. 만약 시가가 확인되지 않는다면 평가기간 내에 발생한 시가 중에 평가기준일에 가장 가까운 날의 매매등 가액을 시가로 의제하여 적용한다(상증세법 시행령 제49조, 조심 2011광199, 2011.05.23.). 그리고 평가기간이 아니더라도 예외적으로 평가기준일 이전 2년 이내의 기간에 일정한 사실 등이 확인됨에 따라 국세청장 등이 평가심의위원회 심의를 통해 매매등

19) 「상증세법 시행령」 제49조 제1항

20) 상속세는 신고·납부기한 경과 후 9개월 이내이며, 증여세는 신고·납부 기한 경과 후 6개월 이내이다.

21) 「2003 개정세법 해설」, 한국세무사회

가액을 시가로 인정할 수 있으며 납세자가 상속세나 증여세를 신고한 후 처분청에서 결정·경정하는 기간에 매매등 가격이 있는 경우에도 평가심의위원회 심의를 통해 시가의 범위에 포함할 수 있다.

#### 4. 주요국의 재산평가 규정

미국, 독일 및 일본의 상속·증여재산을 평가하고 과세하는 규정에서 시가 적용 및 상속·증여재산의 평가기간에 관한 사례를 살펴보았다. 조세 목적상 국가별 법률 형태에 따른 규정의 차이는 존재하지만, 세법상 규정을 비교하고 본 연구의 목적에 개선방안 도출에 도움이 되고자 한다. 주요국은 상속·증여재산의 평가방법을 법률로 기본 원칙만을 규정하고 구체적인 기준은 규칙, 통달 등에 위임하여 탄력적으로 운영하는 것이 확인된다. 반면 우리나라는 「상증세법 시행령」을 통해 법률로 해당 재산을 평가하는 계산식 등에 대해 구체적으로 규정하여 개별적인 특성을 반영하지 못하고 획일적 방법이 적용되는 차이점이 있다.

##### 가. 미국

미국은 무상으로 취득한 재산과 이익을 과세하는 제도로 유산세(estate tax), 증여세(gift tax), 및 세대 생략세(generation skipping transfer tax)제도가 있다. 미국 내국세법(Internal Revenue Code ; IRC)은 무상 취득한 재산과 이익은 공정한 시장가치(fair market value)로 평가하도록 정하고 있다(IRC 2031(a), 2512(a)). IRC는 유산세 또는 증여세가 부과되는 재산은 공정한 시장가치로 평가한다는 기본 원칙만 정하고 구체적인 내용은 재무부 규정(Treasury Regulation)에서 별도로 규정하고 있다.<sup>22)</sup> 재무부 규정은 공정한 시장가치 평가를 위해 관련된 모든 사실과 요소<sup>23)</sup>를 고려할 것을 규정한다.<sup>24)</sup> 그리고 미국 국세청은 납세자와 처분청 사이에 발생하는 의견 대립의 문제점을 해결하기 위해 행정해석, 판례를 제공함으로써 재산평가의 기준으로 제공한다(임승순과 김용택, 2021).

자산의 가치평가는 사망시점 또는 증여일 기준(평가기준일)으로 평가하지만, 상속재산이 피상속인의 사망일로부터 6개월 이내 처분(대체 평가일의 가액)되었다면 처분가액으로 평가할 수 있다. 상속재산이 6개월 이내 처분되지 않은 경우라면 사망일과 6개월이 지난 시점의 공정시장가

22) 미국 국세청은 자산양도 등에 대한 안내서(Publication 544-Introductory Material)를 제공하고 있으나, 시가에 대한 명확한 개념을 제공하지 못한다.

23) 공정시장가치는 “① 평가대상 자산의 취득가액 및 처분금액, ② 비교 가능한 대상 자산의 가액, ③ 교환가치, ④ 전문가 의견”을 고려하여 결정하며, 자산은 고유한 특성이 있어 완전히 비교할 수 있는 자산이 존재하지 않기 때문에 반드시 전문가 의견이 필요하다(미국 내국세법).

24) Treasury Regulation 20.2031-1(b)

치 중 낮은 가액으로 평가할 수 있는 선택권이 있다.<sup>25)</sup> 부동산과 주식 등 평가에 변동성이 있는 자산은 피상속인의 사망일과 대체 평가일(Alternate Valuation Date)의 가액 중 낮은 가액을 선택할 수 있으며, 상속 개시 후 6개월 이내 매각된 자산은 처분가액을 기준으로 평가할 수 있다. 그리고 미국은 매년 부동산 평가를 통해 가액을 확인할 수 있어 시가 확인이 어려운 경우에는 평가액, 유사매매가액, 감정가액에 기초하여 평가할 수 있고<sup>26)</sup> 부동산의 경우 매년 평가가 이루어지므로 시가 확인이 어려운 경우에만 보충적 방법으로 평가한 가액을 사용하거나, 유사매매가액, 감정가액에 기초하여 평가할 수 있도록 인정하고 있다.

#### 나. 독일

독일은 상속세 및 증여세(Erbchaft-und Schenkungsteuer)에 대한 과세권이 연방정부에 귀속되는 연방세이며, 가치평가는 「상증세법」 제12조에서 규정한다. 「상증세법」 제12조는 상속·증여재산의 일반원칙에 관한 내용을 설명하고, 재산평가에 대한 구체적 방법은 「자산평가법」(Bewertungsgesetz)<sup>27)</sup>에서 별도 규정한다(독일 「상증세법」 제12조). 독일 「자산평가법」은 자산을 농임업자산, 부동산자산, 기업자산 등 세 가지로 나누고, 상속·증여재산은 공정가치(Gemeiner Wert)를 원칙으로 하며, 공정가치를 정상적인 거래에서 매매되는 가격으로 정의하였다(「자산평가법」 제18조 및 제9조 제1항~제2항).<sup>28)</sup> 그리고 상속·증여세가 부과되는 재산의 납세의무성립일은 평가기준일(또는 가치평가 기준일)이며, 상속·증여재산은 법에서 달리 규정한 것을 아니라면 전부 「자산평가법」이 적용된다(독일 「상증세법」 제11조). 해당 자산은 평가기준일(납세의무성립시점)에 확정된 가액으로 평가하므로 피상속인의 사망일 또는 증여 시점이 평가기준일이며 이 날짜의 공정가치가 적용된다(독일 「상증세법」 제11조 및 제12조). 독일 「자산평가법」의 목적은 보유 중이거나 이전되는 재산 상태를 과세대상으로 하는 세금부과에 대한 공통 법규로 적용하는 것과 모든 재산적 가치를 과세대상으로 하는 세금부과의 과정에 행정의 효율성을 위한 통일된 가격을 확정할 수 있도록 하는 것이다(박종수 2011).

#### 다. 일본

일본은 상속·증여세가 부과되는 재산평가 방법은 「상속세법」과 국세청 「재산평가 기본통달」

25) 대체 평가일을 적용하기 위해서는 ① 상속재산의 가치가 사망일 보다 감소하고, ② 대체 평가일 적용으로 상속세 부담이 줄어야 한다.

26) IRC 2023(a)

27) 독일은 재산평가에 대하여 세목별로 재산평가 규정을 별도로 정하지 않고 있으며 「자산평가법」을 연방법에서 일괄하여 규정하여 적용한다(「자산평가법」 제1조 제1항). 「자산평가법」에는 부동산을 제3자에게 취득하는 시점, 상속·증여로 재산을 취득하는 시점 등으로 구분하여 평가방법을 규정하고, 재산평가 규칙과 자산별로 구분하여 평가방법을 규정하고 있다.

28) 「자산평가법」 제157조~제203조는 평가방법을 규정하고 있다.

에 규정하고 있다. 「상속세법」은 재산의 평가기준일을 상속개시일 또는 증여일<sup>29)</sup>의 시가평가가 원칙이라는 기본적 사항만 정하고 시가 산정에 대한 세부적 사항은 「재산평가 기본통달」<sup>30)</sup>에서 규정하는데, 시가가 불분명한 경우 「재산평가 기본통달」이 정한 시가 산정 방법을 적용한다.<sup>31)</sup> 만약 상속재산이나 증여재산이 단기간에 매각된 경우라면 해당 가액을 참고하여 평가할 수 있다.

납세자가 상속·증여세 과세대상 재산을 「재산평가 기본통달」을 적용한 시가평가가 부당하다고 판단되면 국세청장의 승인을 얻어서 다른 방법으로 해당 재산을 평가하는 것이 가능하다.<sup>32)</sup> 「재산평가 기본통달」 규정은 재산의 시가평가에 대한 일반적인 기준을 제시하였으므로 복잡하고 특수성을 지닌 부동산의 모든 상황을 고려할 수 없어 이에 대한 해결 방안으로 예외 규정을 마련한 것이다. 「재산평가 기본통달」을 적용한 시가평가가 부당하다는 입증은 납세자가 제시하여야 한다.<sup>33)</sup>

### Ⅲ. 평가기간에 대한 조세심판례 사례분석

#### 1. 「상증세법 시행령」 제49조 제1항에 관한 심판례

납세자는 평가기간(상속재산은 전후 6개월, 증여재산은 전 6개월·후 3개월)에 속하는 기간에 상속·증여재산의 시가를 확인할 수 없다면 보충적 방법으로 평가하면 된다(「상증세법」 제60조 제1항 및 「상증세법 시행령」 제49조 제2항). 따라서 상속·증여세 납세자는 평가기간 내에 시가를 포함한 매매등 가액이 확인되지 않는다면 시가가 존재하지 않는 것으로 인식하고 보충적 방법을 적용하여 재산의 가치를 평가한 후 상속·증여세 납세의무를 이행한다. 하지만 처분청은 납세자의 신고의무가 이행된 이후에 평가기준일 이전 2년 이내 또는 결정 기한 내에 매매등 가액이 확인되면 평가심의위원회를 거쳐 과세표준과 세액을 다시 결정·경정하는데, <표 4>는 조세심판원 심판결정례를 분석하였다. 검색창에서 “매매사례가격·평가심의위원회”로 조회한 결과 총 72건이 확인되었고 전체 89%(59건/72건)가 기각되었다. 기각된 재산 종류 중 61%(44건/72건)는 아파트이고 14%(10건/72건)는 일반건물로서 비유동자산에 해당하는 부동산이다.

29) 일본 「상속세법」 제22조

30) 「재산평가 기본통달」에서 시가의 개념은 “불특정다수인 사이에서 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 일반적으로 성립된다고 인정되는 가액”으로 정의한다.

31) <http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka/01.htm>

32) 「재산평가 기본통달」 제6조

33) 우리나라 「상증세법」은 심의평가위원회의에서 재산의 가치를 심의하는 경우 시가 변동에 차이가 없다는 사실에 대한 입증책임이 과세관청에 있다는 점에서 차이가 있다.

〈표 4〉 조세심판원 심판례 결정 현황

| 구 분   | 기간 | 경정 | 재조사 | 부과취소 | 계  |
|-------|----|----|-----|------|----|
| 토지    | 2  | 0  |     |      | 2  |
| 건물    | 5  | 5  |     |      | 10 |
| 아파트   | 44 | 2  |     | 1    | 47 |
| 주택    | 2  | 0  | 1   | 2    | 5  |
| 비상장주식 | 6  | 2  |     |      | 8  |
| 계     | 59 | 9  | 1   | 3    | 72 |

자료 : 조세심판원, 2023.12.31. 기준

조세심판원 결정례는 재산평가 기준으로 시가를 적용하는 기간에서 납세자와 처분청 사이에 견해 차이가 있다는 것이며 재산 가운데 시가가 없는 경우 보충적 방법으로 평가할 수 있는 아파트, 건물이 대부분이다. 즉, 납세자는 평가기준일 또는 평가기간 내에 시가 혹은 매매등 가액이 확인되지 않는 경우 「상증세법」 제61조에서 제65조에 규정된 보충적 방법으로 재산적 가치를 평가하여 납세의무를 이행한다. 하지만 처분청은 평가기간에 해당하지 않더라도 평가기준일 전 2년 이내에 시가를 포함한 매매등 가액이 확인되면 이를 시가의 범위에 포함하여 평가한다는 것이다. 문제는 납세자와 처분청 사이에 정보 비대칭의 문제로 인해 납세자는 시가를 포함한 매매등 가액을 확인하는데 한계가 존재하지만, 처분청은 정보를 획득할 수 있는 능력이 납세자보다 더 우월한 위치에 있다는 것이다. 한편 조세심판원 심판례의 주요 사례의 다수에서도 평가기간에 해당하지 않는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간에 시가에 해당하는 매매등 가액을 처분청이 확인하고 평가심의위원회 심의를 거쳐 시가로 인정받아 상속·증여세를 부과한 사실이다. 이는 처분청과 납세자가 바라보는 관점에서 「상증세법」상 상속·증여재산의 평가기간 적용에 대한 견해 차이로 발생하는 문제점으로 확인된다. 납세자는 평가기간 내에 시가에 해당하는 매매등 가액이 확인되지 않는 경우 보충적 방법으로 재산의 가치를 평가하여 상속세나 증여세의 납세의무를 이행한다. 그러나 처분청은 평가기간에 해당하지 않는 2년 이내의 기간에 시가에 해당하는 매매등 가액을 확인하고 과세하며, 조세심판원의 판례에서도 시가 적용을 기준으로 한다. 처분청 입장은 「상속세법」상 재산평가는 시가평가 원칙이므로 평가기간뿐만 아니라 평가기간에 해당하지 않더라도 평가기준일 이전 2년 이내 등 「상증세법 시행령」이 정하는 기간 내에 매매등 가액이 존재한다면 이 가격을 기준으로 하는 시가로 평가되어야 한다는 것이다. 즉, 평가기준일 이전 2년 이내의 기간에 시가로 포함한 매매등 가액이 확인되는 상황에서 보충적 방법을 적용한 재산적 가치평가는 시가주의 원칙을 위반한 것으로 판단한다. 그리고 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 조항은 엄격 해석을 통해 대부분이 허용되지 않으며, 조세심판원에서도 동일한 해석을 적용한다.

그러나 납세자는 다르게 해석하는 것으로 확인된다. 즉, 평가기간 내에 시가를 포함한 매매등가액을 확인할 수 없는 경우라면 보충적 방법을 적용할 수 있다고 보는 것이다. 그리고 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 조항은 시간의 경과, 주변 환경의 변화 등을 고려 판단되어야 하며, 이를 고려하더라도 평가기준일로부터 2년이라는 시간은 가격변동을 가져올 수 있는데 충분한 사정이 발생할 수 있는 시간이므로 예외 규정으로써 적용되어야 한다는 것이다. 따라서 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 조항을 적용하여 평가기준일 이전 2년 이내의 기간에 확인된 시가를 적용한 과세가액의 결정은 무리가 있다는 것이다. 이처럼 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 조항을 적용하는 평가기준일 이전 2년 이내 확인되는 시가를 적용한 과세가액의 결정은 처분청과 납세자 사이에 의견 차이가 있음을 알 수 있다.

## 2. 조세심판원의 심판례 사례

본 연구는 상속·증여재산이 평가기간에 해당하지 아니한 2년 이내의 기간에 시가를 포함한 매매등가액이 확인되는 경우 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 규정을 적용한 시가평가의 문제점을 확인하고 개선방안을 찾는 것이다. 이를 위하여 조세심판원의 관련 심판례의 내용을 요약하였다<표 5>.

납세자는 상속·증여받은 아파트 등 부동산(이하 “쟁점 부동산”이라 함)이 「상증세법」상 평가기간 내 시가를 포함한 매매등가액이 확인되지 않는다면 보충적 방법으로 재산적 가치를 평가한다. 이에 대해 처분청은 신고된 쟁점 부동산의 비교대상 부동산에 대한 평가기준일 이전 2년 이내 매매등가액이 확인되면 평가심의위원회 심의<sup>34)</sup>를 거쳐 상속·증여세를 결정하게 되는데 납세자는 이에 불복하여 심판청구를 진행한다. 하지만 조세심판원 심판례에서 확인할 수 있듯이 평가기준일 전 2년 이내에 시가가 확인되고 과세관청이 평가심의위원회를 거쳐 가격변동에 특별한 사정이 없다고 판단하게 되면 이를 시가를 적용하여 평가한다는 것이다. 하지만 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 규정은 제한적으로 적용되어야 함에도 일반원칙으로 적용하고 있으며, 적용에 대한 명확한 기준이 없다는 문제점이 확인된다. 납세자는 보충적 방법을 적용한 상속·증여재산의 평가에 대해 오류가 없다고 판단하고 신고·납부 의무를 이행하였으나 처분청의 견해는 다르다는 것이다. 납세자 관점에서 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 규정을 적용하는 판단에서 오류를 가져올 수 있는 부분이므로 적용 근거에 대한 명확한 기준을 제시할 필요성이 있다.

34) 「상증세법」 제60조 제2항, 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 규정

〈표 5〉 평가기준일 이전 2년 재산평가에 관한 조세심판원 사례

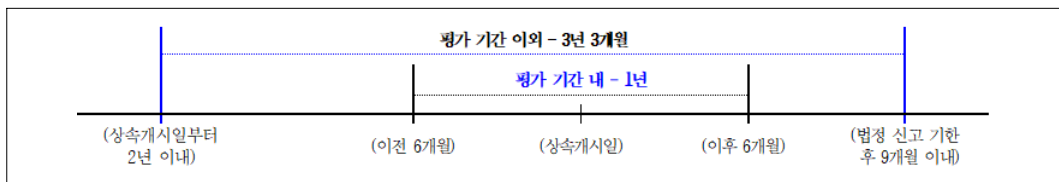
| 사건번호                             | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 조심2023서7361<br>(2023.06.01. 증여)  | <p>-(<b>납세자</b>) 쟁점 부동산을 증여받고 평가기간 내 매매등 가격이 없어 보충적 방법으로 평가함.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 비교 부동산은 쟁점 매매계약일과 증여일 사이 지속적인 실거래가격이 상승한 시기이며, 가격변동이 2배를 초과하는 비정상적인 높은 가격에 거래 되었으므로 가격변동의 특별한 사정이 있다고 판단되어야 함.</li> </ul> <p>-(<b>처분청</b>) 평가기준일 전 2년 이내 비교 부동산의 유사매매사례가격이 확인되어 평가심의위원회 심의를 거쳐 확인된 가액을 시가로 적용함.</p> <p>-(<b>조세심판원</b>) 평가기간에 해당하지 않는 평가기준일 전 2년 이내 가격변동에 특별한 사정이 없다고 판단되면 확인된 매매등 가액을 적용할 수 있는데, 쟁점 부동산은 특별한 사정이 없다고 판단하고 기각함.</p>                                                                                                                                         |
| 조심2023서10170<br>(2023.12.22. 증여) | <p>-(<b>납세자</b>) 쟁점 부동산을 증여받고 평가기간 내 매매등 가격이 없어 보충적 방법으로 평가함.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 평가기준일 전 2년이라는 시간은 부동산 정책, 조세정책의 변화, 기준금리 변화 및 대외적 경제 상황을 고려하면 부동산 가격변동의 급등락할 수 있는 긴 시간인데, 법령에서 명확한 기준을 제시하지 않고 있어 보수적으로 평가할 필요성 있음.</li> </ul> <p>-(<b>처분청</b>) 평가기준일 전 2년 이내 유사매매사례가액을 평가심의위원회 심의를 거쳐 시가로 인정하고 상속세 고지</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 쟁점 부동산의 가격 상승 폭이 5% 이내이며, 공동주택 가격 상승률이 동일 하게 발생하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 판단함.</li> </ul> <p>-(<b>조세심판원</b>) 유사매매사례가격이 확인하고 평가심의위원회 심의를 거쳐 시가로 확정하였고, 부동산 가격의 상승추세가 30%라는 점과 비교하면 시가보다 불리한 가격이 적용되었다고 보기 어려운 점에 비추어 기각함.</p> |
| 조심2020중1644<br>(2020.11.26. 증여)  | <p>-(<b>납세자</b>) 납세자는 부친에게 쟁점 부동산을 증여받고 평가기간 내 매매등 가격이 없어 보충적 방법으로 평가함.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 쟁점 부동산의 주택단지는 평가기준일 전 2년 이내의 기간에 가격변동이 심한 경우이므로 가격변동의 특별한 사정이 있음. 그럼에도 평가심의위원회는 확인된 매매가액을 시가로 인정한 처분은 부당함.</li> <li>• 「상증세법 시행령」 제49조 제1항은 한정적으로 적용되어야 할 예외 규정인데 일반원칙으로 적용한 과세는 부당함.</li> </ul> <p>-(<b>처분청</b>) 평가기간 내 시가가 없다는 이유로 보충적 방법을 적용하였으나, 평가기준일 전 2년 이내 시가가 확인되고 평가심의위원회 심의를 거쳐 가격변동에 특별한 사유가 없다고 판단되어 확인된 가액을 시가로 결정함.</p> <p>-(<b>조세심판원</b>) 유사매매사례가격과 쟁점 부동산은 같은 공동주택단지 내에 있고, 평가심의위원회에서 가격변동의 특별한 사정이 없다고 의결한 점에 비추어 과세한 처분은 잘못이 없으므로 기각함.</p>                     |

## IV. 문제점 및 개선방안

### 1. 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 적용의 문제점

현행 「상증세법」은 상속·증여재산은 시가평가가 원칙이지만, 상속·증여재산이 일반 형태의 교환거래가 아닌 특수 형태의 거래라는 점에서 해당 재산에 대한 교환가치로서 시가는 존재하지 않을 가능성이 높다. 「상증세법」은 이를 고려하여 시가에 포함되는 가액의 범위와 시가로 평가할 수 없는 경우 보충적 방법을 적용하도록 정하고 있다. 그리고 평가기준일이 되는 상속개시일과 증여일에 시가를 적용할 수 없는 점을 고려하여 시가를 포함한 매매등 가액을 적용하는 시간적 범위로 평가기간을 정하고 있는데, 재산의 가치평가에 시가를 적용하는 평가기간은 크게 두 구간으로 구분된다<그림 1>.

〈그림 1〉 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 상속재산 평가기간



먼저 평가기간에 해당하는 경우이며 상속재산은 상속개시일 전·후 6개월(전체 1년)이며, 증여재산은 평가기준일 전 6개월·후 3개월 이내(전체 9개월)이다. 이 시기에 시가가 확인되면 시가로 평가하지만 확인되지 않는 경우 시가를 산정하기 어려운 경우로 판단하고 유사매매사례가액 또는 「상증세법」 제61조~제65조를 적용한 보충적 방법을 순차적으로 적용하여 재산의 가치를 평가하고 과세가액을 결정한다.<sup>35)</sup> 그러나 처분청은 시가를 적용하는 평가기간에 납세자와 견해 차이가 확인된다. 처분청은 평가기간 내 시가를 포함한 매매등 가액이 확인되지 않더라도 평가기준일 이전 2년 이내의 기간에 시가가 확인되면 평가심의위원회 심의를 거쳐 시가를 기준으로 과세가액으로 결정한다는 것이다.<sup>36)</sup>

「상증세법 시행령」 제49조 제1항은 “평가기간에 해당하지 않는 기간에 시가를 포함한 매매등 가액이 확인되는 경우 이를 적용하여 재산의 가치를 평가하고 과세가액을 결정할 수 있다”라고 규정함으로써, 평가기간에 해당하지 않는 평가기준일 이전 2년 이내의 기간에 확인되는 매매등 가액을 적용하여 상속·증여세를 재계산한다는 것이며, 평가심의위원회 심의신청은 대부분 처

35) 「상증세법」 제60조 제3항

36) 「상증세법 시행령」 제49조 제1항에서는 결정·경정의 기한 내에 매매등 가액이 확인되는 경우도 평가심의위원회를 거쳐 적용하도록 규정하고 있다.

분청에서 진행한 것이 확인된다. 그러나 「상증세법 시행령」 제49조 제1항은 예외 규정이며 요건에 해당하는 경우만 적용할 수 있다. 따라서 납세자는 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 조항이 적용되는 경우는 예외적인 상황에서만 평가기준일 이전 2년 이내 등의 시가를 적용할 수 있고, 일반적인 상황이라면 평가기간 내에 확인되는 시가로 평가하고 시가가 확인되지 않는 경우 보충적 방법의 적용에 대하여 문제점이 없다고 판단한다.

본 연구는 「상증세법」에서 상속·증여세 과세를 위한 재산적 가치평가에 적용되는 평가기간에 대한 문제점을 확인하고 개선점을 찾는 것이다. 특히 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 규정에 대한 평가기준일 이전 2년 이내의 기간에 시가를 포함한 매매등 가액이 확인되는 경우를 구체적으로 살펴보았다. 현행 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 예외 규정은 평가기간에 해당하지 않더라도 평가기준일 이전 2년 이내에 시가를 포함한 매매등 가액이 확인되면 납세자 또는 처분청이 평가심의위원회 심의를 거쳐 확인된 매매등 가액을 시가의 범위에 포함할 수 있도록 명문화하였다. 이와 관련하여 납세자와 처분청 사이에 발생하는 의견대립의 문제점은 두 가지 측면에서 살펴볼 수 있다.

첫 번째, 상속·증여재산의 가치평가에서 시가를 적용하는 평가기간에 대한 「상증세법 시행령」 제49조 제1항이 적용되는 경우 문제점이다. 조세심판원 심판례 등을 통해 확인되는 것처럼 납세자는 평가기간 내에 매매등 가액이 확인되지 않는 경우 시가가 없다고 판단하여 보충적 평가법으로 재산의 가치를 평가하지만, 처분청은 평가기간에 해당하지 않는 평가기준일부터 2년 이내의 기간에서 매매등 가액이 확인되면 재결정·경정함으로써 납세자와 마찰이 발생한다. 그런데 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 조항이 적용되는 경우는 두 가지 사항에 해당하여야 한다. ① 평가기준일 전 2년 이내의 기간에 매매등 가액이 있거나, 상속세 신고의 경우 법정 신고기한 경과 후 9개월까지(증여세의 경우 6개월까지)의 기간에 해당하는 기간에 시가를 포함한 매매등 가액이 존재하여야 하고, ② 주식회사의 경영 현황, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하여 특별한 사정이 없어야 한다는 것이다. 문제는 “자산의 가격이 증감함으로써 변동한 특별한 사정이 없다고 판단되어야 한다”라는 것이며 이러한 사실적 판단은 평가심의위원회 심의를 거쳐 확인받아야만 한다. 그리고 이를 인정받기 위해서는 납세자나 처분청이 신청하면 처분청에서 회의를 진행하고 결정한다. 한편, 조세심판원 심판례를 살펴보면 대부분 평가심의위원회 심의신청은 처분청에서 신청된 것이 확인되며, 심의를 통한 대부분은 보충적 평가액을 배제하고 시가 또는 유사매매사례가액을 인정하였다는 것인데 이는 시간의 경과, 주위 환경의 변화 등에 대한 특별한 사정이 인정되지 않았다는 것이다. 하지만 상속세 결정을 위한 과세가액을 시가로 평가할 대상 기간을 고려하면 전체 3년 3개월(증여세는 2년 9개월)이라는 시간은 재산의 가치에 변화가 일어나는데 충분한 시간이다. 즉, 시가 등 매매가액을 적용되는 3년이라는 시간의 경과나 정부의 정책, 대내외 경제적 상황 및 주변환경 등을 고려할 때 재산의 가치에 많은 변화를 초래하는데 충분할 수 있음에도 처분청, 대법원 판례는 이러한 사항이 전혀 고려되지 않

고 시가로 판단되고 있다는 것이다(조심2023서10170. 2023.12.22. 등 다수). 다수의 심판례에서 확인되는 것처럼 2020년부터 세계적으로 코로나 발생과 같은 경제위기, 기준금리의 변화, 통화량 증가로 인해 경제 상황에 많은 변화가 있었음이 분명한데 처분청뿐만 아니라 조세심판원 결정에서도 고려되지 않았다는 것이 확인된다. 즉, 경제 상황의 변화에 대한 명확한 가이드라인이 제시되지 않은 상태에서 납세자는 혼란을 느낄 수 있어 납세협력비용을 발생시킬뿐만 아니라 국세행정에 대한 신뢰도를 저하시키는 문제점으로 지적된다. 그리고 비교 부동산의 매매가격이 2배를 초과하여 상승하였다면 이는 급격한 가격변화에 해당한다고 보아야 하지만 처분청과 조세심판원 결정은 고려되지 않고 기각되었다. 현재의 조세심판례, 대법원 판례 등은 시가가 확인되면 시가 원칙을 적용하며, 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 조항의 구체적 사항은 전혀 고려하지 않고 있다.

두 번째 납세자는 처분청보다 시가 정보를 확인하는데 한계가 있다. 따라서 납세자는 평가기간 내 신고 대상이 되는 상속·증여재산에 대한 시가 등이 확인되지 않으면 시가가 없는 것으로 판단하고 「상증세법」에 따른 보충적 평가법을 적용한 재산의 가치평가에 문제가 없다고 판단한다. 즉, 납세자 관점에서 시가에 대한 정보를 얼마나 용이하게 획득할 수 있을까 고려할 필요가 있다. 「상증세법」상 재산 가치의 평가는 시가 기준이므로 시가 인정액의 적정성 평가기준으로서 「상증세법」에 규정된 해당 기간에 필요한 가격정보를 납세자에게 충분히 제공하여 성실신고가 이행될 수 있도록 지원되어야 할 것이다. 즉 납세자 관점에서 시가에 대한 가격정보를 신뢰할 수 있는 정보로 저렴한 비용으로 획득할 수 있어야 할 것이다. 조세심판원 심판례의 대부분에서 납세자는 평가기간 내 시가에 해당하는 매매등 가액이 확인되지 않았기 때문에 시가가 없는 경우로 판단하고 「상증세법」에 규정된 보충적 평가법을 적용하여 가치를 평가하고 과세가액을 결정하였다. 하지만 처분청은 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 조항을 적용하여 시가평가 원칙에 따라 평가기준일 전 2년 이내의 기간 또는 경정·결정 기간에 해당하는 시기에 시가 등 가액을 확인하고 평가심의위원회 심의를 거쳐 시가로 확정하고 상속·증여세를 재계산함으로써 납세자와 처분청 사이에 마찰로 인해 납세협력비용이 발생한다. 현행 제도하에서 상속·증여세를 계산하기 위한 재산적 가치평가에 필요한 정보를 납세자가 스스로 획득하여야 한다. 조세를 납부하는 납세자가 상속·증여세 신고를 위한 재산의 가치에 대한 가격정보를 보다 쉽고 정확한 정보로 획득할 수 있다면 성실납세를 지원하는 바람직한 방안이 될 것이다.

## 2. 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 개선방안

### 가. 「상증세법」상 시가를 적용하는 평가기간

「상증세법」은 상속·증여재산의 가치를 시가로 평가하여 결정하며, 시가평가가 어려운 경우 보충적 방법을 적용할 수 있는 규정과 평가기간을 규정하였다. 시가가 적용되는 기간 중 「상증

세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 규정은 일반적 사항이 아닌 예외적 사항에서 “평가기간에 해당하지 않더라도 평가기준일 전 2년 이내에 시가가 확인되면 상속·증여재산의 과세가액은 시가로 평가할 수 있다”라는 규정이다. 즉, 단서 조항은 일정 요건이 충족되는 예외적 상황에서만 적용되며 일반적인 상황이라면 시가를 적용하지 않아야 할 것이다(「상증세법 시행령」 제49조 제1항). 따라서 납세자는 평가기간 내에 매매등 가액 또는 유사매매사례가액<sup>37)</sup>을 확인할 수 없어 보충적 방법으로 재산의 가치를 평가하고 상속·증여세를 신고한 것에 대하여 적법한 납세의무 이행으로 판단한다. 즉, 평가기간 내에 매매등 가액이 없어 보충적 평가법을 적용한 과세가액의 결정은 아무런 문제가 없다고 판단하며, 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 규정은 예외적인 상황에서 적용되는 것이므로 자신들은 적용 대상이 아니라고 판단한다. 평가기준일부터 2년은 경제적 상황, 시간적 흐름 등을 고려하면 변화가 발생하는데 충분한 시간일 수 있다. 하지만 처분청과 조세심판원 등의 결정은 납세자와 의견 차이가 있는 것으로 확인된다. 일반적으로 상속·증여세에서 문제가 되는 재산은 토지, 건물, 공동주택 등의 부동산으로 전형적인 비유동자산이며, 거래가 빈번하게 발생하지 않을 가능성으로 인해 평가기간 내에 교환가치로서 시가가 존재하지 않을 가능성이 있다. 그리고 상속·증여재산은 양도에 의한 교환거래가 아니기 때문에 해당 자산에 대한 시가는 없어 유사한 매매사례가격을 찾아 시가로 적용하게 된다. 따라서 「상증세법」 규정에 따라 평가기간 내에 시가를 포함한 매매등 가액을 확인할 수 없는 경우라면 시가가 없다고 판단하고 「상증세법」에 의한 보충적 평가법의 적용은 문제가 없다고 판단한다.

「상증세법」상 시가를 적용하여 평가하는 기간은 평가기간에 해당하지 아니하는 기간을 포함하면 상속세는 3년 3개월이며, 증여세는 2년 9개월로 비교적 장기간이다<그림 1>. 즉, 납세자 관점에서 전체 평가대상 기간은 재산의 가치에 변화가 발생하는데 충분한 시간이기 때문에 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 조항을 적용할 대상이 아니며, 평가기간에 시가가 없는 경우 보충적 평가법을 적용한 재산적 가치평가는 문제가 없다고 판단한다. 하지만 조세심판원 심판례, 대법원 판례는 이와는 다르게 납세자의 판단을 인정하지 않고 시가주의 원칙에 따라 평가기준일 이전 2년 이내 또는 경정·결정 기한 내에 시가가 확인되면 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 조항을 적용하여 과세한다.

현재 세법을 적용한 시가평가는 공평과세라는 관점에서 합리적 과세 방법이 된다. 하지만 현행 「상증세법 시행령」 제49조 제1항에 따른 평가기준일 이전 2년부터 결정·경정 기한의 기간에 시가를 적용하여 평가한다는 것은 시간적 범위에는 상당히 장기간이라는 문제점이 있다. 해외 사례를 살펴보다도 미국, 독일, 일본은 납세의무성립일(상속개시일, 증여개시일)의 시가로만 평가한다고 규정하고 있다. 미국의 경우 상속개시 후 6개월 이내 처분한 금액을 과세가액으

37) 「상증세법 시행령」 제49조 제4항 : 기획재정부령으로 정하는 해당 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일·유사한 다른 재산의 거래가액은 시가로 본다.

로 결정할 수 있고, 미처분된 상황이라면 6개월이 경과된 시점의 시가 중 선택하여 과세가액을 결정할 수 있는 선택권이 있다. 이와 비교하면 우리 「상증세법」에서 시가가 적용되는 시간적 범위를 너무 장기간으로 규정된 차이점이 있다. 이에 다음과 같은 개선방안을 제안하고자 한다 <표 6>. 「상증세법」에서 가치평가에 시가를 적용할 수 있는 평가기간이 상속세는 평가기준일 전·후 6개월, 증여세는 평가기준일 전 6개월, 평가기준일 후 3개월이며, 현재의 「상증세법」을 그대로 적용하면 될 것이다. 다만, 평가기간에 시가를 적용한 가치평가가 실질적 조세부담의 공평성을 저해하였다고 판단할 수 있는 특별한 사정이 발생하였다면 처분청은 납세자의 신청을 받아 「상증세법 시행령」 제49조의2 제1항에 평가심의위원회 심의를 거쳐 포함하면 될 것이다. 이 경우 납세자가 신청할 수 있는 조건은 「시행규칙」 또는 「상증세 집행기준」에서 규정하면 될 것이다.

〈표 6〉 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 개정 전·후

| 개정 전                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 개정 후                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>① 법 제60조 제2항에서 “수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것”이란 상속개시일 또는 증여일(이하 “평가기준일”이라 한다) <b>전후 6개월(증여재산의 경우에는 평가기준일 전 6개월부터 평가기준일 후 3개월까지로 한다.</b> 이하 이 항에서 “평가기간”이라 한다)에 확인되는 가액을 말한다. ~ 생략 ~</p> <p><b>다만, 평가기간에 해당하지 않는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매등이 있거나 평가기간이 경과한 후부터 제78조 제1항에 따른 기한까지의 기간 중에 매매등이 있는 경우에도</b> 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 <b>납부의무가 있는 자(이하 이 조 및 제54조에서 “납세자”라 한다), 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.</b></p> | <p>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)에 확인되는 가액을 말한다. ~ 생략 ~</p> <p>② 제1항의 평가기간에 해당하지 않는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 또는 기간이 경과한 후부터 제78조 제1항에 따른 기한까지의 기간 중에 매매등이 있는 경우에는 납세자의 신청에 따라 지방국세청장 또는 관할세무서장은 제49조의2 제1항에 따른 평가심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매등 가액을 다음 각 호 중 하나에 따라 확인되는 가액에 포함한다.</p> <p>③ 다만, 제2항 평가기간에 해당하지 않는 기간 중에 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하여 특별한 사정이 없는 경우 확인된 매매등 가액을 포함시킬 수 있으며, 구체적 사항은 「시행규칙」과 「상증세 집행기준」에서 정한다.</p> |

#### 나. 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 규정이 적용되는 구체적 조건

현행 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 평가기간에 해당하지 않는 기간에 확인된 매매등을 적용하기 위해서는 납세자, 지방국세청 또는 관할세무서장의 신청에 재산평가심의위원회의 심의를 거친 후 포함할 수 있다. 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 규정이 적용되는 기간은 평가기준일 전 2년부터이므로 상속세는 3년, 증여세는 2년 9개월로 장기간이다<그림 1>. 그리고 적용할 수 있는 사유를 “주식회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주변 환경의 변화 등 해당 자산의 가격에 대한 증감 변화에 특별한 변동이 없어야 한다”라는 간단한 내용만 명시하고 이에 대한 객관적 근거에 대한 명확성이 부족하여 납세자에게 적용에 혼란을 초래한다.

처분청은 이와 같은 상황에 적용되는 구체적 사실을 가이드라인으로 납세자에게 명확성을 제공할 필요성이 있다. 미국 세법(IRC)은 납세자에게 “자산 양도 등에 대한 안내서”를 제공하여 자산평가에 필요한 가이드라인을 제시하고 있다. 그리고 행정해석, 판례 등을 제공하여 재산평가과정에 참고자료로 제공한다.

우리 국세청은 이와 유사한 「상증세 집행기준」을 납세자에게 제공하고 있다. 「상증세 집행기준」은 납세자가 세법, 해석례 등을 좀 더 쉽고 명확하게 이해하여 상속·증여세 계산에 필요한 재산취득 자금의 추정에 필요한 사항을 명확하게 해석할 수 있게 제공함으로써 납세자가 성실 신고에 사용되는 안내서가 되는 편익을 제공하기 위한 목적이다. 따라서 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 평가기간에 해당하지 않는 기간에 확인되는 매매등 가액이 적용될 수 있는 구체적 사항을 안내서로 「상증세 집행기준」에서 가이드라인으로 제공한다면 상속·증여재산의 과세가액 결정에 편익을 제공하는 기준이 될 것이다. 즉, 주식발행회사의 경우 경영상태에서 특별한 변화로 인식할 수준의 정도, 시간의 경과 및 주위 환경의 변화로 자산의 가격이 증가 또는 감소하여 특별한 사정이 발생하였다고 인식할 수준 등을 가이드라인으로 제시한다면 납세자에게 편익을 제공하게 된다. 이는 「상증세법 시행령」 제49조를 적용하는 기준으로 납세자와 처분청의 마찰을 줄이는 방안을 마련하게 될 것이다.

#### 다. 납세자에게 시가 정보에 대한 서비스 제공

한편 납세자와 처분청 사이에 마찰은 평가기간에 해당하지 않는 평가기준일 이전 2년 이내의 기간에서 대부분 발생한다. 재산평가 적용 방법에서 납세자는 시가를 확인하지 못하면 시가가 존재하지 않는 것으로 판단하고 「상증세법」상 보충적 평가법으로 재산의 가치를 평가한다. 이에 대해 처분청은 납세자의 신고에 따른 상속·증여세 과세표준과 세액을 결정<sup>38)</sup>하는 과정에서 평가기준일로부터 2년 이내의 기간 또는 경정·결정 기한에 시가가 확인되면 재산평가위원회 심의를 거쳐 시가로 재산의 가치를 결정하고 납세자에게 통지<sup>39)</sup>한다는 것이다. 결정된 내용을 살

38) 「상증세법 시행령」 제67조~68조 및 제76조

펴보면 처분청이 평가심의위원회에 심의 대상으로 신청한 재산가액은 일정 금액 이상으로 상당하며, 이에 대해 납세자는 추가 납부하는 세액과 가산세 등으로 상당한 부담이 되고 있다.

현재 국세청 홈택스를 통해 제공되는 상속세와 증여세 신고 서비스 자료는 상속·증여재산 평가를 위한 아파트 등에 대한 공동주택가격, 오피스텔에 대한 유사매매사례가격 등을 제공하는데 이는 보충적 평가법 적용을 위한 건물 기준시가(상속·증여) 정보를 제공함으로써 납세자에게 신고에 필요한 행정편의에 불과하다. 하지만 「상증세법」상 상속·증여재산 평가의 기본원칙은 시가평가이다. 그런데 국세청이 시가 정보를 납세자에게 제공하지 않는다는 것이며, 납세자는 스스로 확인하여 신고 의무를 이행하여야 한다.

재산의 가치를 평가하여 과세가액을 결정하고 신고 의무를 이행하는 과정에서 처분청에 비해 납세자는 정보를 획득하는데 비용이 발생하게 되고 한계에 직면할 수 있다. 하지만 처분청은 납세자보다 시가 정보를 확인하는데 용이한 측면이 있다. 이에 상속·증여세 신고 대상자에게 신고기한 이전에 안내문과 함께 해당 재산의 시가 정보를 참고용 자료로 제공하는 방안을 고려한다면 현재와 같이 납세자와 처분청의 마찰을 줄일 수 있을 것이며, 성실신고를 유도하는 방안이 될 수 있다. 그리고 「상증세법 시행령」 제71조에 따른 결정·경정의 기간에 확인되는 매매등가액을 납세자에게 참고용 자료로 제공하기란 곤란한 문제가 발생할 것이므로 현행 법 규정으로 유지하여 신고기한 후 시가가 확인되면 재산평가심의위원회 심의를 거쳐 확인되는 가액으로 포함할 수 있도록 유지하면 될 것이다.

「상증세법 시행령」에 따른 평가기간에 해당하지 아니하는 기간에 매매등가액을 시가의 범위에 포함하기 위해서는 평가심의위원회 심의를 통해 확인된 경우에만 가능하다. 그런데 조세심판원의 심판례 등을 살펴보면 다수에서 처분청의 신청으로 진행되었다. 평가심의위원회는 2015년 이전까지 「상증세법 시행령」에서 재산평가의 적정성에 대한 심의를 처분청(국세청, 지방국세청 및 관할세무서장)만이 신청할 수 있었지만, 납세자의 권익을 보호하는 차원에서 세법을 개정하여 2016년 2월 5일 이후 상속 또는 증여받은 재산의 가치평가에 대해 납세자도 재산평가에 대한 심의를 신청할 수 있도록 허용하였다. 그러나 대부분의 평가심의위원회 심의는 처분청의 신청으로 진행된다는 것이다. 이는 납세자의 권익 보호 차원에서 평가심의위원회가 활용될 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.

## V. 결 론

상속·증여재산은 시가평가 원칙에 따라 평가되므로 실질적인 가치평가를 통해 모든 납세자에게 공평과세가 적용된다는 관점에서 합리적 방법이며 세수확보의 측면에서도 안정성이 확보

39) 「상증세법 시행령」 제77조

된다. 그런데 상속·증여재산은 모두 부의 무상 이전을 원인으로 과세한다. 따라서 상속·증여 재산은 일반적 교환거래가 아닌 특수형태의 거래라는 점에서 해당 재산에 대한 시가가 존재하지 않는다는 점에서 시가를 적용한 과세가액 결정과 시가로 평가하기 위한 평가기간에 대한 문제점이 발생하기도 된다. 납세자는 시가를 포함한 매매등 가액에 대한 정보획득이 처분청에 비해 한계가 있으며 정보획득을 위한 비용이 발생한다. 그리고 평가기간 내 매매등 가액이 없는 경우 「상증세법」에 규정된 보충적 평가법을 적용한 방법으로 과세가액을 결정하여 납세의무를 이행한 것에 대하여 문제가 없다고 판단한다. 하지만 납세자보다 정보획득에 유리한 위치에 있는 처분청은 평가기간뿐만 아니라 평가기간에 해당하지 않는 평가기준일 전 2년 이내의 기간에 매매등 가액이 확인되면 「상증세법 시행령」 제49조 제1항 단서 규정을 적용하여 과세함으로써 납세자와 마찰이 발생한다. 납세자는 평가기간 내 매매등 가액이 확인되지 않았기 때문에 「상증세법」에 규정된 보충적 평가법을 적용한 과세가액의 결정은 적법하며, 단서 규정의 적용은 예외적 사항에서만 적용되는 것이므로 해당하지 않는다는 주장이다.

본 연구는 상속·증여세 부과에서 과세표준 계산의 기초가 되는 재산의 가치평가에 적용되는 기간 중 평가기간에 해당하지 않는 평가기준일 전 2년에 매매등 가액이 확인되어 적용된 경우 발생하는 문제점을 파악하고 개선방안을 제시하였다. 「상증세법」상 재산의 평가는 재산에 내재된 경제적 가치를 화폐단위로 환산하여 과세하기 위한 것이며, 시가를 적용한 평가는 세법상 공정한 과세를 실현하는 방법으로 각 세법에서 활용되고 있다. 그러나 「상증세법 시행령」 제49조 1항에 의한 재산의 가치평가를 위한 평가기간 적용에 대하여 납세자와 처분청 사이에 의견대립 문제는 납세협력비용을 발생하며 이를 해결하는 문제는 필요한 사항이라고 판단된다. 따라서 본 연구는 「상증세법 시행령」에서 평가기간 적용에 대하여 다음과 같은 문제점을 확인하였다. 상속세 또는 증여세가 부과되는 과세표준 계산의 기초가 되는 재산의 가치평가에서 시가적용을 위한 평가기간 가운데 평가기간에 해당하지 아니하는 평가기준일부터 2년 이내의 기간에 시가를 적용하여 재산의 가치를 평가하는 경우 과세당국과 납세자 간 의견대립이 발생하는 것이다. 이에 대해 납세자는 평가기간 내 매매등 가액이 확인되지 않는다면 시가가 존재하지 않는 것으로 판단하고 보충적 방법을 적용하여 재산의 가치를 평가한다. 하지만 해당기간에 과세관청은 시가를 확인하여 결정·경정하여 고지함으로써 납세자와 마찰이 발생하게 된다는 것인데, 이처럼 매매등 가액에 해당하는 시가의 범위를 확인하는 과정에서 납세자는 과세관청과 비교하면 정보획득에 한계가 있다는 것이다. 그리고 「상증세법 시행령」 제49조 제1항의 단서 조항을 적용하기 위해서는 재산평가심의위원회 심의를 거쳐야 하며, 재산평가심의위원회에 심의는 납세자 또는 처분청(관할 지방청, 국세청)이 신청할 수 있지만 조세심판원 심판례를 살펴본 결과에서는 다수가 처분청의 신청에 의한 사실이 확인되므로 납세자에 의한 활성화가 이루어지고 있지 않다는 것이 확인된다.

본 연구에서는 이러한 문제점을 보완하기 위하여 다음과 같은 개선방안을 제시하고자 한다.

첫째, 「상증세법 시행령」 제49조에 대한 명확성을 통해 납세자가 법을 해석하는데 오해를 하지 않도록 하여야 할 것이다. 현재의 법 규정에서 평가기간의 적용에는 “(생략) … 할 수 있다 …”로 규정하여 납세자로 하여금 오해를 일으킬 수 있으므로 보다 명확하게 제시할 필요성이 있을 것이다. 둘째, 상속세의 경우 평가기간에 해당하지 아니한 기간은 3년 3개월에 해당한다. 이 기간이라면 가격변동을 가져오는데 특별한 사정이 발생할 원인이 충분할 것이다. 그럼에도 조세심판원 심판례 등은 시가가 확인되면 시가를 기준으로 재산의 가치를 평가한다는 사실이다. 따라서 단서 규정을 적용할 수 있는 가이드라인의 제시가 필요할 것이다. 셋째, 「상증세법」상 시가는 불특정다수인 사이에 거래된 교환가치뿐만 아니라 경매·수용가액, 감정가액 등 대통령령으로 정하는 범위에 해당하는 가액이 포함된다. 납세자는 과세관청과 비교하면 매매등 가액에 대한 정보를 획득하는데 한계가 있으며, 정보를 획득하기 위해서는 비용이 발생하게 된다. 따라서 과세관청에서 상속이나 증여세가 부과되는 재산에 대하여 매매등 가액에 대한 정보를 참고용으로 신고안내 자료와 함께 제공할 수 있다면 적극적인 납세협력제도가 될 것으로 기대한다.

「상증세법」에서 상속세 또는 증여세의 과세표준에 기초가 되는 재산의 가치평가 기준으로 시가평가를 적용하는 평가기간에 대하여 살펴보고 문제점과 이에 대한 개선방안을 제시하고자 하였다. 그러나 「상증세법 시행령」 제49조 제1항에 규정된 평가기간에 대한 현재의 규정을 바탕으로 개선방안을 제시하였다는 한계점을 가진다. 즉, 심판례 등을 통해 현재 평가기간에 대한 문제점을 분석하여 현행 「상증세법 시행령」에 규정된 평가기간을 적용한 재산의 가치평가에 대한 문제점만을 위주로 확인하였다는 것이다. 하지만 주요국의 상속세 또는 증여세의 사례에서 확인하였듯이 시가평가를 원칙으로 한다는 점에서 우리 「상증세법」과 일치한다고 볼 수 있다. 향후 연구에서는 시가평가에 대한 평가기간의 적용 문제로서 주요국의 사례분석을 통해 우리의 세법에서 직면한 문제점을 다각적인 방면에서 연구를 진행한다면 보다 개선된 제도로 정착될 것으로 기대한다.

## 참고문헌

- 문희철 · 김민경 · 정훈. 2018. 「세법상 재산의 시가평가 규정 개선방안 : 부동산과 부동산에 대한 권리를 중심으로」. 한국조세재정연구원.
- 박종수. 2011. 「세법상 부동산 평가제도의 합리적 개선방안에 관한 연구」. 국회입법조사처.
- 박훈 · 채현석 · 허원. 2023. 「상속 · 증여세 실무해설」 삼일인포마인.
- 임승순 · 김용택. 2021. “상속세 및 증여세법상 부동산평가방법의 문제점”. 조세법연구 제27권 제2호 : 237－284.
- 한국세무사회. 2003. 개정세법해설. 2004.
- 한국회계기준원. 재무제표 작성과 표시를 위한 개념체계
- 국세청. 국세법령정보시스템 <http://txsi.hometax.go.kr>
- 미국 국세청(IRS) [https://www.irs.gov/publications/p544#en\\_US\\_2023\\_publink100072272](https://www.irs.gov/publications/p544#en_US_2023_publink100072272)
- 법제처 국가법령정보센터 <http://www.law.go.kr>
- 조세심판원 <https://www.tt.go.kr>
- 독일 재산가치평가법(BewG). <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>
- 독일 상속세법(ErbStG). [http://www.gesetze-im-internet.de/erbstg\\_1974/](http://www.gesetze-im-internet.de/erbstg_1974/)
- 일본 국세청. [http://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka\\_new/02.htm](http://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka_new/02.htm)
- 일본의 재산평가 기본통달. [https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka\\_new/01.htm](https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka_new/01.htm)

# A Study on the Improvement of Taxation System of Inheritance Tax and Gift Tax : The Effect of Valuation Period

Kim, Youn-Hwa\* · Jung, Jae-Gyung\*\*

## 〈Abstract〉

Inherited or gifted property is gratuitous handover of wealth. Inheritance Tax and Gift Tax Act prescribes that value of inherited property and gifted property shall be calculated based on the market value. However, inherited or gifted property is a special form of transaction in which exchange value is not formed between an unspecified individuals, there is a problem with the valuation period that applies the market price. Accordingly, this study examines problems and suggest improvement measures for cases where the sale price, including the market price, is confirmed within a period of two years prior to the valuation standard date that does not correspond to the valuation period under the Enforcement Decree of the Inheritance Tax Act in the valuation period for inherited or gifted property.

The Inheritance Tax and Gift Tax Act stipulates that if the market price cannot be confirmed within the valuation period, the value of the property can be assessed by taxpayer using a supplemental valuation method applying Articles 60 to 66.

Meanwhile, the proviso of Article 49 of the Enforcement Decree of the Inheritance Tax and Gift Tax Act stipulates that “if a market price exists during a period that is not included in the assessment period (two years prior to the assessment reference date), it may be applied for assessment,” but taxpayers understand that the proviso provision applies only to exceptional cases, and there is a different opinion between taxpayers and the disposing agency regarding the assessment period.

In other words, in cases where this can be applied, the valuation review committee must confirm, upon application by the taxpayer or the disposing agency, that there were market prices at this time and that there were no special circumstances that led to price fluctuations, such as the management status of the stock company or drastic changes in the surrounding environment.

However, if the market price is confirmed during a period other than the evaluation period, the disposal agency recognizes it as the market price after deliberation by the evaluation review

\* Assistant Professor, Department of Global Business, Tongmyong University, kyh4057@tu.ac.kr, First Author

\*\* Assistant Professor, Business School, Dong-A University, jgyung0905@dau.ac.kr, Corresponding Author

committee. Looking at the entire period not corresponding to the evaluation period, the inheritance tax is a long period corresponding to a total of 3 years and 3 months (2 years and 9 months for gift tax). Not only is this enough time to change the price, but taxpayers have limitations in obtaining information about market prices compared to the disposal agency.

In this regard, we propose the following improvement scheme. First, clarity regarding Decree of the Inheritance Tax and Gift Tax Act should be provided. Second, the guideline for applying the proviso of Article 49 of the Enforcement Decree of the Inheritance Tax and Gift Tax Act must be provided to taxpayers. Third, introduction of tax cooperation that provides taxpayers with material to guide transaction prices required for Inheritance Tax and Gift Tax Act reporting is necessary.

〈Key words〉 valuation period, assessment reference date, Market Valuation, Inheritance Tax and Gift Tax Act