

2023. 1. 1. 부터 부동산 증여시 시가를 기준으로 취득세 과세

현행 지방세법(2022년 11월 현재)	2023. 1. 1. 이후(2021.12.28. 법률 제 18655 호 개정)
<p>지방세법 제 10 조 【과세표준】</p> <p>① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다. (2010. 12. 27. 단서개정)</p> <p>② 제 1 항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제 4 조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다. (2010. 3. 31. 개정)</p>	<p>지방세법 제 10 조 【과세표준의 기준】</p> <p>취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우 취득세의 과세표준은 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 장에서 같다)으로 한다.</p> <p>제 10 조의 2 【무상취득의 경우 과세표준】</p> <p>① 부동산등을 무상취득하는 경우 제 10 조에 따른 취득 당시의 가액(이하 "취득당시가액"이라 한다)은 취득시기 현재 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액(매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 가액을 말하며, 이하 "시가인정액"이라 한다)으로 한다. (2021. 12. 28. 신설)</p>

㉸ 시가인정액의 산정 및 평가기간의 판단(지방세법 시행령 제 14 조)(2021.12.31. 신설)

① 법 제 10 조의 2 제 1 항에서 시가인정액이란 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 이내의 기간(이하 "평가기간")에 취득 대상이 된 법 제 7 조 제 1 항에 따른 부동산 등(이하 "부동산등")에 대하여 매매, 감정, 경매 또는 공매(이하 "매매등")한 사실이 있는 경우의 가액으로서 다음 각 호의 구분에 따라 해당 호에서 정하는 가액을 말한다.

1. 취득한 부동산등의 매매사실이 있는 경우: 그 거래가액. 다만, 「소득세법」 제 101 조 제 1 항 또는 「법인세법」에 따른 특수관계인(이하 "특수관계인")과의 거래 등으로 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우는 제외한다.
2. 취득한 부동산등에 대하여 둘 이상의 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우: 그 감정가액의 평균액. 다만, 다음 각 목의 가액은 제외하며, 해당 감정가액이 법 제 4 조에 따른 시가표준액과 제 3 항에 따른 시가인정액의 100 분의 90 에 해당하는 가액 중 적은 금액(이하 "기준금액")에 미달하는 경우나 기준금액 이상인 경우에도 지방세심의위원회의 심의를 거쳐 감정평가 목적 등을 고려하여 해당 감정가액이 부적정하다고 인정되는 경우에는 지방자치단체의 장이 다른 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액으로 하며, 그 가액이 납세자가 제시한 감정가액보다 낮은 경우에는 납세자가 제시한 감정가액으로 한다.
 - 가. 일정한 조건이 충족될 것을 전제로 해당 부동산등을 평가하는 등 취득세의 납부 목적에 적합하지 않은 감정가액
 - 나. 취득일 현재 해당 부동산등의 원형대로 감정하지 않은 경우 그 감정가액
3. 취득한 부동산등의 경매 또는 공매 사실이 있는 경우: 그 경매가액 또는 공매가액