

상속세 신고 시 평가한 쟁점토지의 감정가액이 가격변동의 특별한 사정이 있어 시가로 볼 수 없는지 여부를 다투는 사건 (조심 2025부3359, 2026. 3. 4.)

1. 개요

청구인들은 2022. 11. 25. 피상속인의 사망에 따라 2023. 1. 20. 쟁점토지에 대해서 상속개시일 전인 2021. 10. 29. 금융기관 대출 목적으로 감정기관에게 의뢰하여 받은 쟁점감정가액을 시가로 보고 상속세 신고납부를 하였습니다. 이후 청구인들은 쟁점감정가액이 쟁점기간 (감정평가 가격산정기준일 2021. 10. 28.부터 상속개시일 2022. 11. 25. 사이)에 가격변동의 특별한 사정이 있어서 쟁점토지의 시가에 포함될 수 없고, 대신 상속세 및 증여세법(“상증세법”) 제61조 및 제66조에 따른 보충적평가액으로 평가하여 환급해달라는 취지의 경정청구를 하였습니다. 그러나 처분청은 2025. 6. 27. 당초 신고한 쟁점토지의 시가가 적법하다는 이유로 이를 거부하였습니다.

본 사건의 쟁점은 **청구인들이 당초 상속세 신고한 쟁점감정가액이 가격변동의 특별한 사정이 있으므로 상증세법 제61조 및 제66조에 따른 보충적 평가액으로 평가하여야 한다는 청구주장의 당부**였습니다.

2. 결정의 요지

청구인들은 코로나19 팬데믹에 따른 제주살이 열풍의 소멸 등으로 쟁점토지의 기준시가 및 주변 부동산 시세가 급락하였고, 대출 목적의 쟁점감정가액은 시가로 인정하기에 적절하지 않은 등, 쟁점기간에 쟁점토지에 관한 가격변동의 특별한 사정이 있었던 것으로 보아야 하므로 쟁점토지는 보충적평가액으로 산정하여야 한다고 주장하였습니다.

반면, 처분청은 인근 부동산시장의 호황이 지속되었던 점, 청구인들이 당초 상속세 신고 당시 쟁점기간에 가격변동의 특별한 사정이 없었다는 이유로 쟁점감정가액에 대하여 평가심의위원회의 심의를 신청하였고, 해당 감정가액은 그 심의를 거친 시가인 점을 고려하여 대출 목적의 감정평가서라도 상증세법상 시가로 인정할 수 있다는 의견이었습니다.

이에 조세심판원은 쟁점토지에 관한 가격변동의 특별한 사정을 확인할 수 있는 객관적인 자료는 쟁점토지의 개별공시지가로 보이고, 개별공시지가 변동률을 살펴보면 쟁점토지 중 일부 토지는 쟁점기간 중 그 상승폭이 이례적인 것으로 보이므로 쟁점기간 중 가격변동의 특별한 사정이 있는 것으로 보는 것이 타당하다고 하였습니다. 따라서 그 일부 토지는 청구인들이 제시한 쟁점평가액(상증세법 제66조에 따라 근저당권이 설정된 토지는 그 담보하는 채권액인 대출금을 개별공시지가로 안분한 금액으로, 근저당권과 무관한 토지는 상증세법 제61조에 따른 개별공시지가로 평가한 금액)을 상속개시일 당시 시가로 보아 과세표준과 세액을 경정하는 것이 타당하다고 결정하였습니다.

3. 시사점

조세심판원은 이 사건에서 쟁점기간 중 쟁점토지에 관한 가격변동의 특별한 사정을 확인할 수 있는 객관적인 자료를 개별공시지가로 보았고, 청구인들이 제출한 인근 공인중개사 탐문자료, 해당 지역의 토지시장 소비심리지수 또는 처분청이 제출한 인근 아파트의 분양자료 및 관련 언론보도 등은 가격변동의 특별한 사정에 관한 객관적 증빙자료로 보지 않고 단순 참고자료로만 보았습니다.

그리고, 전년도 대비 현재 연도의 개별공시지가 변동률을 기준으로 하여 물가상승 등을 감안하더라도 그 상승폭이 이례적으로 보이는 토지에 대해서만 가격변동의 특별한 사정이 있는 것으로 판단하였는데, 조세심판원이 가격변동의 특별한 사정을 확인할 수 있는 지표로 개별공시지가라는 객관적 기준을 제시함에 따라 예측 가능성 및 법적 안정성이 한층 높아졌다고 볼 수 있습니다.

관련구성원

백제흠

대표변호사

02-316-4052

jhebaik@shinkim.com

정영민

선임공인회계사

02-316-7269

ymchung@shinkim.com

김병규

고문

02-316-4504

bkykim@shinkim.com

김병호

세무사

02-316-7959

bhkim@shinkim.com

윤근희

공인회계사

02-316-7222

kheyun@shinkim.com