



Tax Guide - Case Review

▶ **평가기준일로부터 약 10개월 후 체결된 부동산 매매계약의 거래가액을 시가로 인정할 수 있는지는 개별공시지가의 상승만으로 판단할 수 없고, 실제 가치의 변동 여부 등 제반 사정을 종합하여 판단하여야 함 (대법원 2026. 7. 16. 선고 2024두67269 판결)**

구 상속세 및 증여세법 시행령¹ 제49조 제1항 단서에 따르면, 통상적인 평가기간을 벗어난 시점에 이루어진 매매의 거래가액도 평가기준일과 매매계약일 사이에 가격변동의 특별한 사정이 없다면 평가심의위원회의 심의를 거쳐 시가로 인정될 수 있습니다.

대법원은 해당 매매사례가액이 평가기준일 당시 재산의 객관적인 교환가치를 적정하게 반영하는지를 중심으로 판단하여야 한다고 보았습니다. 구체적으로 평가기준일과 매매계약일 사이의 시간적 간격, 개별공시지가 등 공시가격의 누적 변동폭과 실제 가치 변동의 정합성, 대상 부동산의 법적·물리적 상태 및 이용 상황의 변화, 용도지역이나 공법상 규제의 변경, 주변 지역의 개발 및 이용 환경의 변화, 인근 부동산 거래가액의 변동 등을 종합적으로 고려하여야 한다고 판시하였습니다. 아울러 평가기준일 당시의 시장 상황에서 실제로 해당 거래가액에 따른 거래가 성립할 수 있었는지, 이를 시가로 인정할 경우 동종·유사 자산과 현저한 불균형이 발생하는지도 함께 살펴야 한다고 보았습니다.

이번 판결은 평가기간을 벗어난 매매사례가액 등을 시가로 인정하기 위해서는 단순한 공시가격의 변동만이 아니라 실제 재산가치의 변동 여부를 포함한 여러 사정을 종합적으로 검토하여야 한다는 점을 명확히 하였습니다.

▶ **비상장주식으로 물납할 수 있는 납부세액의 한도를 산정할 때 외국법인이 발행한 비상장주식도 구 상속세 및 증여세법 시행령²상 ‘비상장주식 등’에 포함되며, 해당 주식의 실제 물납 가능 여부는 고려할 사항이 아님 (대법원 2026. 6. 25. 선고 2026두30036 판결)**

구 상속세 및 증여세법 시행령 제73조 제4항은 비상장주식으로 물납할 수 있는 납부세액의 한도를 별도로 정하면서 ‘비상장주식 등’을 ‘거래소에 상장되어 있지 아니한 법인의 주식 등’으로 규정하고 있습니다. 이 사건에서는 위 물납한도를 산정할 때 외국법인이 발행한 비상장주식도 ‘비상장주식 등’에 포함되는지, 그리고 해당 주식이 실제로 물납에 충당할 수 있는 재산이어야 하는지가 문제되었습니다.

대법원은 시행령이 ‘법인’의 범위를 내국법인으로 제한하고 있지 않으므로 외국법인이 발행한 비상장주식도 물납한도 산정 시 ‘비상장주식 등’에 포함된다고 판단하였습니다. 법문상 근거 없이 그 발행 주체를 내국법인으로 한정하는 것은 허용되지 않는 축소해석이라는 것입니다. 또한 비상장주식으로 물납할 수 있는 납부세액의 총한도를 산정하는 문제와 특정 비상장주식이 관리·처분에 적합하여 실제 물납재

산으로 허용되는지는 서로 구별되는 별개의 문제라고 보았습니다. 따라서 외국법인 발행 비상장주식 자체를 물납에 충당할 수 있는지와 관계없이 그 가액은 비상장주식 물납한도 산정에 반영되어야 한다고 판단하였습니다.

이번 판결은 상속세 물납제도에서 ‘비상장주식으로 물납할 수 있는 납부세액의 한도’와 ‘구체적으로 물납에 충당할 수 있는 재산의 범위’를 명확히 구별하였다는 데 의의가 있습니다

▶ 상속받은 자산의 양도소득세를 산정할 때 과세관청이 상속재산가액을 결정하였더라도 그 가액에 객관성과 합리성이 없다면 양도소득세 계산상 취득가액으로 의제되지 않으며, 소급감정가액을 취득가액으로 인정할 수 있음 (대법원 2026. 8. 12. 선고 2022두67357 판결)

구 소득세법 시행령³ 제163조 제9항은 상속받은 자산의 취득에 든 실지거래가액(“취득가액”)은 상속개시일 현재 상속세 및 증여세법에 따라 평가한 가액으로 하되, 동법에 따라 세무서장 등이 결정경정한 가액이 있는 경우에는 그 가액으로 한다고 규정하고 있습니다. 이 사건에서는 과세관청이 상속세 단계에서 상속재산가액을 결정하였으나 상속세액은 0원이었던 경우, 납세자가 이후 양도소득세 단계에서 그 결정된 가액과 다른 시가를 취득가액으로 주장할 수 있는지가 문제되었습니다.

대법원은 과세관청이 결정한 가액이 취득가액으로 의제되기 위해서는 상속개시 당시의 시가를 객관적이고 합리적인 방법으로 평가한 것이어야 한다고 보았습니다. 특히 상속공제의 적용으로 상속세액이 0원인 경우에는 상속인이 양도소득세 단계에서 실제 세부담이 현실화될 때 다투면 된다고 생각하여 별다른 조치를 취하지 않는 경우가 많을 터인데, 과세관청이 결정한 가액이 양도소득세 단계에서도 무조건적으로 취득가액으로 의제되면 납세자가 그 적정성을 다툴 기회를 사실상 모두 잃게 될 수 있다는 점에서 위와 같이 해석하는 것이 헌법상 재산권 보장의 원칙과 소득세법상 응능부담의 원칙에도 부합하는 것이라고 판단하였습니다. 이에 대법원은 이 사건에서는 소급감정가액을 양도소득세 산정 시 취득가액으로 인정하는 것이 타당하다고 보았습니다.

본 판결은 상속세 단계에서 결정된 재산가액이 양도소득세 단계에서도 반드시 취득가액으로 인정되는 것은 아니며, 그 평가의 객관성과 합리성이 별도로 검토되어야 한다는 점을 분명히 하였다는 점에서 의의가 있습니다.

▶ 배우자 상속재산분할기한 연장을 위한 부득이한 사유의 신고는 명시적이고 확정적이어야 하므로, 상속재산분할심판이 진행 중임을 부수적으로 기재한 상속세 조사시기 신청서만으로는 신고요건을 충족할 수 없음 (대법원 2026. 8. 12. 선고 2024두65027 판결)

구 상속세 및 증여세법⁴ 제19조 제2항은 배우자가 실제로 상속받은 금액 등을 한도(최대 30억 원)로 배우자상속공제를 적용받기 위해서는 원칙적으로 배우자 상속재산분할기한까지 재산을 분할하고 그 사실을 신고하도록 규정하고 있습니다. 다만 상속재산분할심판과 같은 부득이한 사유로 기한 내 분할할 수 없는 경우에는 심판이 종료된 날의 다음 날부터 6개월 이내에 재산을 분할하여 신고할 수 있습니다. 이러한 특례를 적용받기 위해서는 그러한 부득이한 사유를 당초의 배우자 상속재산분할기한까지 관할 세무서장에게 신고하여야 하며, 신고를 하지 않은 경우에는 5억 원만 공제됩니다.

대법원은 이와 같은 부득이한 사유의 신고는 배우자가 실제로 상속받은 금액을 공제받기 위한 필수적 요건이며 또한 그 부득이한 사유가

무엇인지 명확하게 특정되어야 한다고 판단하였습니다. 이어 대법원은 이 사건에서 상속인들이 제출한 신청서는 상속세 조사시기를 늦추어 달라는 요청을 주된 내용으로 하고 있으며, 그 배경으로 상속재산분할심판이 진행 중이라는 것이 언급되기는 하였으나 그 구체적인 사건 내역이나 정보는 전혀 담고 있지 않았기 때문에 정해진 기한 내에 부득이한 사유의 신고가 이루어졌다고 볼 수 없다고 판단하였습니다.

본 판결은 배우자 상속재산공제기한 내에 상속재산 분할이 이루어지지 아니한 경우 분할기한 연장 특례를 적용받기 위해서는 ‘부득이한 사유’를 명확하게 특정하여 신고하여야 한다는 점을 분명히 하였다는 점에서 의의가 있습니다.

¹ 2020. 2. 11. 대통령령 제30391호로 개정되기 전의 것.

² 구 상속세 및 증여세법 시행령(2019. 12. 31. 대통령령 제30285호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제73조 제4항.

³ 2021. 2. 17. 대통령령 제31442호로 개정되기 전의 것, 이하 같다.

⁴ 2019. 12. 31. 법률 제16846호로 개정되기 전의 것.

관련구성원

정영민

선임공인회계사

02-316-7269

ymchung@shinkim.com

고연기

선임외국회계사

02-316-7260

ykko@shinkim.com

장승연 (Maria Chang)

외국변호사

02-316-4165

mariachang@shinkim.com

윤준석

변호사

02-316-7212

jseyoona@shinkim.com