

취득세 시가인정액 산정 절차 등에 관한 규정

[시행 2024. 1. 30.] [행정안전부훈령 제337호, 2024. 1. 30., 제정]

행정안전부(부동산세제과), 044-205-3844

제1장 총칙

제1조(목적) 이 훈령은「지방세법 시행규칙」제4조의3 및 제4조의4 등에 따른 시가인정액의 산정 기준 및 절차, 시가 불인정 감정기관의 지정 절차 및 방법 등에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 훈령에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "법"이란「지방세법」을 말한다.
2. "영"이란「지방세법 시행령」을 말한다.
3. "시행규칙"이란「지방세법 시행규칙」을 말한다.
4. "지방세심의위원회"란「지방세기본법」제147조제1항에 따라 특별자치도·특별자치시·시·군·구에 두는 지방세심의위원회를 말한다.
5. "납세자"란「지방세기본법」제2조제1항제12호에 따른 납세자를 말한다.
6. "시·도지사"란 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사를 말한다.
7. "시장·군수·구청장등"이란 그 시·군·구 내의 특별시세·광역시세·도세·특별자치도세(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 있는 특별자치도에 한정한다)를 징수하여 특별시·광역시·도·특별자치도에 납입할 의무를 지닌 자와 제주특별자치도지사 및 특별자치시장을 말한다.
8. "부동산등"이란 법 제7조제1항에 따른 부동산등에서 차량과 기계장비를 제외하고 법 제13조의3 제2호에 따른 조합원입주권을 포함한 것을 말한다.
9. "유사 부동산등"이란 영 제14조제5항 및 시행규칙 제4조의3 제4항, 이 훈령 제14조에 따른 취득한 부동산등의 면적, 위치, 종류 및 용도와 법 제4조에 따른 시가표준액이 동일하거나 유사하다고 인정되는 다른 부동산등을 말한다.
10. "평가기간"이란 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 이내의 기간을 말한다.
11. "확장된 평가기간"이란 취득일 전 2년 이내의 기간 중 평가기간에 해당하지 않는 기간과 법 제20조제1항에 따른 신고·납부기한의 만료일로부터 6개월 이내의 기간 중 평가기간에 해당하지 않는 기간을 말한다.
12. "시가인정액"이란 법 제10조의2 제1항에 따른 시가인정액을 말한다.
13. "유사 부동산등의 매매등 시가인정액"이란 유사 부동산등의 시가인정액을 말한다.
14. "감정기관등"이란「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조제4호에 따른 감정평가법인등을 말한다.

제2장 확장된 평가기간의 가액에 대한 시가인정액 산정 절차

제3조(시가인정액의 심의요청) 납세자 또는 시장·군수·구청장등은 확장된 평가기간에 매매, 감정, 경매(「민사집행법」에 따른 경매를 말한다) 또는 공매(이하 "매매등"이라 한다)한 사실이 있어 해당 매매등(이하 "확장된 평가기간의 매매등"이라 한다)의 가액을 시가인정액으로 인정받으려는 경우에는 시행규칙 제4조의3 제2항에 따라 지방세심의위원회에 심의를 요청하여야 한다.

제4조(서류의 제출 등) ① 납세자가 제3조에 따라 지방세심의위원회에 심의를 요청하는 경우에는 시장·군수·구청장등에게 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 납세자는 제5조제1항·제2항 본문에 따른 시장·군수·구청장등의 이관 전까지 서면으로 제3호에 따른 자료를 추가로 제출할 수 있다.

1. 시가인정액 심의신청서 : 별지 제1호서식
2. 시가인정액 적정성 검토서 : 별지 제1호서식 부표
3. 제1호 및 제2호의 규정에 따른 서류의 기재사항을 증명할 수 있는 서류

② 시장·군수·구청장등이 제3조에 따라 심의를 요청하는 경우에는 지방세심의위원회 위원장에게 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 시가인정액 심의요청서 : 별지 제2호서식
2. 시가인정액 검토표 : 별지 제2호서식 부표1
3. 제1호 및 제2호의 규정에 따른 서류의 기재사항을 증명할 수 있는 서류

제5조(보완요구 및 서류의 이관) ① 시장·군수·구청장등이 제4조제1항에 따라 납세자로부터 심의를 요청하는 서류를 제출받은 경우에는 그 제출받은 날로부터 10일 이내에 지방세심의위원회 위원장에게 해당 서류를 이관하여야 한다. 다만, 지방세심의위원회의 심의에 필요하다고 인정되는 경우에는 서류를 제출받은 날로부터 7일 이내로 한정하여 납세자에게 보완을 요구할 수 있다.

② 시장·군수·구청장등은 제1항 단서의 보완요구에 따라 납세자가 보완을 한 경우에는 보완한 날로부터 5일 이내에 당초 납세자가 제출한 서류를 포함한 관련 서류를 지방세심의위원회 위원장에게 이관하여야 한다. 다만, 보완기간 내에 보완을 하지 않은 경우에는 지체 없이 당초 납세자가 제출한 서류를 지방세심의위원회 위원장에게 이관하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장등은 제2항 본문에 따라 지방세심의위원회 위원장에게 서류를 이관하는 경우에는 보완을 요구한 내용과 보완기간 내의 제출 여부를 포함하여야 한다.

제6조(지방세심의위원회의 시가인정액 심의) ① 지방세심의위원회가 확장된 평가기간의 매매등의 가액을 시가인정액으로 인정하기 위해 심의하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 검토항목에 대한 답변의 적정성
2. 취득일 현재의 일반적인 교환가치

3. 그 밖에 시가인정액으로 인정할 수 없는 사유가 있는지 여부

② 동일한 과세요건에 대하여 납세자와 시장·군수·구청장등이 각각 심의를 요청한 경우에는 병합하여 심의한다.

③ 제1항에 따른 심의에 대한 의결은 다음 각 호에 따른다.

1. 시가인정액으로 인정 : 확장된 평가기간의 매매등의 가액을 시가인정액으로 인정한다는 의결

2. 시가인정액으로 미인정 : 확장된 평가기간의 매매등의 가액을 시가인정액으로 인정하지 않는다는 의결

3. 각하 : 심의요청의 요건을 갖추지 못했거나 기존에 동일한 과세요건에 대해 심의한 결과가 있어 심의를 할 수 없다는 의결

제7조(시가인정액 심의결과의 통지) ① 지방세심의위원회 위원장은 제6조제3항에 따른 심의결과를 지체 없이 별지 제3호서식에 따라 시장·군수·구청장등에게 송부하여야 한다.

② 제1항에 따른 통지를 받은 시장·군수·구청장등은 심의를 요청한 자가 납세자일 경우에는 지체 없이 별지 제4호서식에 따라 납세자에게 서면으로 통지하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 제1항에 따른 통지의 효력이 상실된 것으로 본다.

1. 심의요청일 이후 취득일 후 3개월 이내의 기간까지 매매등이 있어 그 가액을 시가인정액으로 인정할 수 있는 경우

2. 제4조제1항 또는 제2항에 따라 제출된 서류나 그 내용이 허위이거나 사실에 부합하지 않는 경우

제8조(지방세심의위원회가 심의한 가액의 활용 등) 납세자와 시장·군수·구청장등은 지방세심의위원회 위원장이 통보한 제6조제3항제1호에 따른 가액을 시가인정액으로 할 수 있다.

제3장 시가불인정 감정기관의 지정 절차

제9조(시장·군수·구청장등의 감정평가 의뢰) 시장·군수·구청장등은 납세자가 제시한 감정기관등(이하 "원 감정기관등"이라 한다)의 감정가액이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체없이 다른 감정기관등(이하 "재 감정기관등"이라 한다)에 감정을 의뢰하여야 한다.

1. 시가표준액의 100분의 130에 해당하는 금액에 미달하는 경우

2. 신고일로부터 6개월 이전으로서 신고일로부터 가장 가까운 날에 신고된 유사 부동산등의 법 제10조의3에 따른 사실상 취득가격의 100분의 80에 해당하는 금액에 미달하는 경우

3. 그 밖에 재 감정기관등에 감정을 의뢰할 필요가 있다고 인정되는 경우

제10조(시가불인정 감정기관등의 지정을 위한 의견 청취) ① 시장·군수·구청장등은 원 감정기관등의 감정가액이 재 감정기관등의 감정가액의 100분의 80에 미달하여 영 제14조의3 제3항 및 시행규칙 제4조의4 제3항에 따라 원 감정기관등을 시가불인정 감정기관으로 지정하려는 경우에는 지방세심의위원회에 심의를 요청하기 전에 원 감정기관등에게 별지 제5호서식의 시가불인정 감정기관 지정 사전통지 및 의견 제출 안내에 따라 사전통지를 하고 의견을 청취하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 사전통지를 받은 원 감정기관등은 그 통지를 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 기한 내에 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.
- ③ 시장·군수·구청장등은 원 감정기관등이 의견을 제출한 경우에는 별지 제7호서식의 원 감정기관등 의견 제출에 대한 검토보고서를 작성하여야 한다.

제11조(시가불인정 감정기관 지정에 대한 심의요청) 시장·군수·구청장등은 제10조에 따른 의견 청취 결과 원 감정기관등이 시가불인정 감정기관에 해당한다고 인정되거나 원 감정기관등이 의견을 제출하지 않은 경우에는 의견 제출 마감일로부터 10일 이내에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 지방세심의위원회 위원장에게 시가불인정 감정기관 지정에 대한 심의를 요청하여야 한다.

1. 시가불인정 감정기관 지정 심의요청서(별지 제6호서식)
2. 원 감정기관등의 의견 제출에 대한 검토보고서(별지 제7호서식)
3. 원 감정기관등의 의견서
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 서식의 기재사항을 증명할 수 있는 서류

제12조(시가불인정 감정기관의 심의) ① 지방세심의위원회는 제11조에 따른 심의를 요청받은 날로부터 14일 이내에 부실감정의 고의성 및 원 감정기관등의 감정가액이 재 감정기관등의 감정가액에 미달하는 정도 등을 고려하여 시가불인정 감정기관의 지정 여부 및 시행규칙 제4조의4 제1항에 따른 시가불인정 기간 등을 심의하여야 한다.

② 지방세심의위원회는 제1항에 따른 심의를 하기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 시장·군수·구청장등이 원 감정기관등의 의견을 청취하였는지 여부
2. 재 감정기관등의 감정평가 기준일이 원 감정기관등의 감정평가 기준일과 동일한지 여부
3. 원 감정기관등의 감정가액이 재 감정기관등의 감정가액의 100분의 80에 미달하는지 여부

③ 지방세심의위원회 위원장은 제1항에 따른 심의결과를 별지 제8호서식에 따라 시장·군수·구청장등에게 지체 없이 송부하여야 한다.

제13조(시가불인정 감정기관 지정 통지 등) ① 시장·군수·구청장등은 제12조제3항에 따라 시가불인정 감정기관의 지정 및 시가불인정 기간에 대한 심의결과가 송부된 때에는 그 송부를 받은 날로부터 5일(근무일을 기준으로 한다) 이내에 해당 감정기관등을 시가불인정 감정기관으로 지정하고 별지 제9호서식의 시가불인정 기간 통지에 따라 해당 감정기관등에게 통지하여야 한다. 이 경우 시가불인정 감정기관이 법인인 때에는 본점 및 지점에 각각 통지하여야 한다.

② 시장·군수·구청장등은 제1항에 따라 시가불인정 기간 통지를 한 경우에는 지체 없이 시·도지사를 경유하거나 직접 행정안전부장관에게 시가불인정 감정기관으로 지정된 감정기관등과 시가불인정 기간을 보고하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장등은 납세자가 감정가액을 시가인정액으로 신고한 경우에는 그 감정가액을 평가한 감정기관등이 제1항에 따른 시가불인정 감정기관인지를 반드시 확인하고 시가불인정 감정기관일 경우에는 그 감정가액을 시가인정액으로 인정할 수 없다.

제4장 유사 부동산등의 판단기준

제14조(유사 부동산등의 판단기준) ① 유사 부동산등에 대한 추가적인 판단기준은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 시행규칙 제4조의3 제4항제1호 각 목을 모두 충족하는 공동주택이 두 개 이상인 경우 : 산정대상 공동주택과 공동주택가격 차이가 가장 적은 다른 공동주택으로 하되 그 공동주택이 두 개 이상인 경우에는 산정대상 공동주택의 취득일로부터 가장 가까운 날에 취득한 공동주택
 2. 시행규칙 제4조의3 제4항제2호 각 목을 모두 충족하는 부동산등이 두 개 이상인 경우 : 산정대상 부동산등과 시가표준액 차이가 가장 적은 다른 부동산등으로 하되 그 부동산등이 두 개 이상인 경우에는 산정대상 부동산등의 취득일로부터 가장 가까운 날에 취득한 부동산등
- ② 시행규칙 제4조의3 제4항제2호 가목에 따른 "산정대상 부동산등과 면적·위치·용도가 동일 또는 유사"하다는 것은 다음 각 호를 모두 충족하는 것을 말한다.
1. 토지 면적 및 건축물 연면적의 차이가 산정대상 부동산등의 토지 면적 및 건축물 연면적의 각각 100분의 5 이내일 것
 2. 위치가 산정대상 부동산등이 위치해 있는 「지방자치법」 제3조제3항에 따른 읍·면·동과 같을 것
 3. 영 제14조제2항 각 호에 따른 날의 사용 용도와 산정대상 부동산등의 취득일의 사용 용도와 동일하거나 유사할 것
- ③ 제2항을 적용할 때 산정대상 부동산등이 법 제13조의3 제2호에 따른 조합원입주권(이와 유사한 권리를 포함한다)인 경우에는 다음 각 호를 모두 충족하는 것을 말한다.
1. 같은 정비구역 내의 조합원입주권일 것
 2. 권리가액의 차이가 100분의 5 이내일 것
 3. 그 입주권으로 취득하는 부동산등의 사용 용도가 유사하고 면적의 차이가 100분의 5 이내일 것

제5장 부적정 감정가액 추정에 따른 처리 절차

제15조(부적정 감정가액 추정에 따른 심의요청 등) ① 시장·군수·구청장등은 납세자가 제시한 감정가액이 시가표준액 이상이지만 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 별지 제10호서식의 부적정 감정가액 심의요청서에 따라 그 감정가액의 부적정 여부에 대해 지방세심의위원회 위원장에게 심의를 요청하여야 한다.

1. 신고일로부터 3개월 이전으로서 신고일로부터 가장 가까운 날에 신고된 유사 부동산등의 법 제10조의3에 따른 사실상 취득가격의 100분의 90에 해당하는 금액에 미달하는 경우
 2. 그 밖에 납세자가 제시한 감정가액이 적정하지 않다고 인정되는 경우
- ② 지방세심의위원회는 제1항에 따른 심의를 요청받은 날로부터 14일 이내에 감정평가의 목적이나 감정방법 등을 고려하여 납세자가 제출한 감정가액의 부적정 여부 등을 심의하여야 한다.
- ③ 지방세심의위원회의 위원장은 제2항에 따른 심의결과를 별지 제11호서식의 부적정 감정가액 심의결과 통보서에 따라 시장·군수·구청장등에게 송부하여야 한다.

제16조(감정가액의 활용) ① 시장·군수·구청장등은 제15조제3항에 따라 송부받은 심의결과가 부적정한 경우에는 다른 감정기관등에게 감정을 의뢰하여야 한다.

② 시장·군수·구청장등은 제1항에 따라 다른 감정기관등이 감정한 가액이 납세자가 제출한 감정가액보다 높은 경우에는 영 제14조제1항제2호에 따라 시가인정액으로 할 수 있다.

제6장 보칙

제17조(감정기관등의 위촉·관리) ① 시·도지사(특별자치시장을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 제9조 및 제16조제1항 등에 따른 시장·군수·구청장 또는 직접 감정을 의뢰하기 위해 50인 이내의 범위에서 감정기관등을 위촉하고 관리하여야 한다.

② 시장·군수·구청장이 시가인정액과 관련하여 감정을 의뢰하는 경우에는 제1항에 따라 위촉된 감정기관등 중에서 하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 시장·군수·구청장이 감정을 의뢰하는 경우에 소요되는 비용은 시·도지사가 부담한다.

④ 제3항에 따른 감정기관등의 위촉 및 관리, 소요 비용의 지급 방법 등에 대해 이 훈령에서 정한 사항 외의 필요한 사항은 시·도지사가 정한다.

제18조(재검토기한) 행정안전부장관은 이 훈령에 대하여「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2024년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 1월 일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제337호,2024.1.30.>

제1조(시행일) 이 훈령은 2024년 1월 30일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 훈령은 이 규정 시행 후 신고하는 분부터 적용한다.