

- 개인A와 B법인이 공동소유 물건에 대하여 10%, 90% 공유물을 분할(감정가 200억)
- 공유물분할 하는 과정에서 호수별로 공유물 분할하니 A가 11%(22억) B법인이 89%(178억)로 공유물 분할됨(초과지분 1% 2억은 B법인에 현금지급-당사자간 비율산정 국민은행 감정가)
- A의 경우 최초 지분 10%는 3/1000으로 초과지분 1%는 유상취득 40/1000으로 납부하면 되나 A의 소유로 분할된 물건의 시가표준액이 30억이고 전체 건물의 시가표준액은 200억으로 A가 차지하는 시가표준액 비율은 15%임

구 분	시가표준액 비율 기준 (처분청 주장)		당사자간 비율기준 (원고주장)		대법원결정
	공유물 10% 취득세율0.3%	유상 5% 취득세율 4%	공유물 10%	유상 1%	
과세표준액	20억	10억	27억	3억	원고승 분할 비율은 당사자간 결정을 인정
취득세액	6,000,000	40,000,000	8,100,000	12,000,000	

※ 신고가액 22억 보다 높은 시가표준액 30억을 과세표준액으로 정하는 것은 서로 인정

- 개인의 경우 특히 유의할 것 : 개인간 건축물 공유물 비율이 50:50 이나 호수별 분할하니 52:48(당사자간 감정가 기준)로 되어 신고하였으나 시가표준액 비율은 60:40일 경우 시가표준액을 과세표준으로 하는 것은 당연하나 당사자간 비율을 시가표준액 비율로 고치면 안됨.

【질의】서울세제-16231(20161115)

공동주택 신축 후 대지권등기를 위한 토지 지분취득시 취득원인과 세율에 대한 질의 회신

○ 토지 소유자 및 면적이 다른 양지상에 공동주택 신축(건물지분 각 1/2)후 각 주택부속필지 소유자 상이로 집합건축물대지권등기를 위하여 각 토지의 1/2지분을 취득할 시 취득원인과 세율에 적용에 대한 질의 답변요지

→토지 소유자가 다른 2명이 다세대주택을 신축하고 당해 다세대주택을 각각 1/2지분씩 취득한 후 집합건축물 대지권 등기를 위하여 각각의 토지를 1/2지분으로 취득한 경우에는 각각의 토지를 1/2씩 서로주고 받는 형식의 교환에 해당하는 것이고, 이에 따르는 세율도 역시 교환에 해당하는 세율을 적용하여야 할 것으로 사료되며, 지방세법 제11조 제4항에서 주택을 신축 또는 증축한 이후, 해당 주거용 건축물의 소유자가 해당주택의 부속토지를 취득하는 경우에는 주택의 유상거래에 대한 세율을 적용하지 아니한다고 규정하고 있으므로 주택의 유상거래 세율적용 대상이 아닌 것으로 판단된다.