

모두 충족주택 (세무종합조회기능)

- 해당 주택이 둘 이상인 경우에는 평가대상 주택과 공동주택가격 차이가 가장 작은 주택 (규칙4조3④)

- (공동주택가격이 없는 경우)

- 평가대상 부동산과 면적, 위치, 용도, 시가표준액이 동일하거나 유사한 다른 재산

- 위 요건을 모두 충족하는 유사부동산의 매매가액이 여러개인 경우 취득일 전후 가장 가까운 날에 해당하는 가액 적용(령14조②)

무상취득 과세표준 적용요령 [23 운영요령]

② 신고전 납세자 안내

○ 과세관청은 납세자가 시가인정액을 확인하는데 어려움이 없도록 내부망에서 확인되는 시가인정액 또는 외부망 활용방법안내

○ 다만, 담당공무원이 안내하는 시가인정액이나 납세자가 위택스를 통해 확인하는 시가인정액은 납세자의 편의를 위하여 제공하는 것으로 사후 정확한 가액이 확인되면 수정신고(과표증가시)해야한다는 점을 안내

○ 시가인정액이 높다고 납세자가 민원을 제기할 경우, 필요시 감정 가액으로 신고할 수 있다는 점을 안내

○ 확장된 평가기간에 있는 매매등 시가인정액(유사 부동산의 매매 등 시가인정액포함, 시가표준액보다 높은 경우)으로 납세자가 신고를 원하는 경우, 지방세심의위원회의 심의없이도 신고처리

▶ (시가인정액 적용) 아래의 순서에 따른 가액으로 적용

① (1순위) 취득재산의 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 내 매매사 례가액, 감정가액, 경·공매가액

② (2순위) 취득재산과 유사한 재산의 취득일 전 6개월부터 신고일까지 매 매사례가액, 감정가액, 경·공매가액

※ 위 ①,② 가액을 확인할 수 없는 경우로서 ㉠취득일 전 2년 이내 ㉡신고기한 경과 후 6개 월까지의 기간 중 매매 등 가액이 있는 경우 지방세심의위원회의 심의를 거쳐 시가로 인정 가능

③ (3순위) ①,② 가액을 산정하기 어려운 경우 (토지)개별공시지가, 개 별주택가격, 공동주택가격 등

③ 사후 과세관청 확인단계

① 평가기간 내 매매등 시가인정액 적용

【매매, 경·공매가액으로 신고한 경우】

○ 신고한 가액이 평가기간 이내의 가격인지 확인하고 취득일 전·후로 가장 가까운날의 또다른 시가인정액 이 있는지 확인

【감정가액으로 신고한 경우】

○ 감정가액이 평가기간 이내의 가격인지 확인하고, 취득일 전·후로 가장가까운날의 또다른매매등시가인정액 이 있는지 확인

③ ‘유사 부동산’의 매매 등 시가인정액 적용

○ 평가기간내 매매등 시가인정액 혹은 확장된 평가기간 심의·의결된 매매 등 시가인정액이 없을 경우, 유사부동산의 매매등 시가인정액적용 가능

※ 유사부동산의 평가기간은 취득일전 1년부터 신고일까지로, 매매등 시가인정액의 평가기간은 취득일(평가