

13-1. 교환 취득시 -유상승계취득 기준(취득시기, 세율)

☞ 지침: 행정안전부 지방세운영과-2590('13.10.11) / 서울시 세무과-21973('13.10.15)

- (산출기준) 검인받은 교환계약서
- (산출방법) 이전받는 부동산등의 시가인정액 vs [이전하는 부동산등의 시가인정액(+상대방에게 추가로 지급하는 금액/상대방으로부터 승계받는 채무액)(-상대방으로부터 추가로 지급받는 금액/상대방에게 승계하는 채무액)] 중 높은 금액(시행령제18조의4)

요 소		개 요	취득가격	비 고
양도물건	시가인정액, 시가표준액	매매사례가액, 감정가액 등 시가로 인정되는 가액 「지방세법」 제4조 등에 의한 가액	포함	둘 중 높은 것
양수물건				
채무액	승계액	상대방에게 이전시키는 채무액	차감	
	이전액	상대방으로부터 이전받는 채무액	포함	
보충금	지급액	교환물건의 가치 차이를 보전하기 위한 금전	포함	
	수령액		차감	

취득가격 산출 요령 (“시가인정액” 없고, 시가표준액만 있다 가정)

요 소		취득가격	교환예시①		교환예시②	
자기(양도)물 건 가치	시가인정액 시가표준액 (높은 것)		갑(13억)	을(21억)	갑(14억)	을(24억)
자기(양도)물 건 가치	시가인정액 시가표준액 (높은 것)	포함	18	16	18	20
채무액	승계액	차감		-3(7-10)	-4	
	이전액	포함	3(10-7)			4
보충금	지급액	포함		8		
	수령액	차감	-8			

- (자기물건 평가액) 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로서 교환에 있어서는 물건 취득을 위한 일체의 비용에 해당되므로 취득가격에 포함되어, 탈루방지를 위해 시가표준액과 비교하여 높은 것으로 함
- (승계채무액) 승계하는 채무액은 취득가격에서 차감하되 승계받는 채무액이 더 많다면 그 차액은 비용에 해당되므로 취득가격에 포함

* 교환물건에 대한 채권설정액 등으로서 교환은 유상취득이므로 반영할 필요가 없다는 견해가 있으나 보증금에 영향을 미치므로 반영

- (보충금) 지급하는 경우에는 비용에 해당되므로 취득가격에 포함시키며,
지급받는 경우에는 비용이 절감되므로 취득가격에서 차감