

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	포 함	둘 중 높은 것
양수물건				
채무액	승계액	상대방에게 이전시키는 채무액	차 감	
	이전액	상대방으로부터 이전받는 채무액	포 함	
보충금	지급액	교환물건의 가치 차이를 보전하기 위한 금전	포 함	
	수령액		차 감	

취득가격 산출 요령 (“시가인정액” 없고, 시가표준액만 있다 가정)

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

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

※ 교환물건에 대한 채권설정액 등으로서 교환은 유상취득이므로 반영할 필요가 없다는 견해가 있으나 보충금에 영향을 미치므로 반영

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