

13-2. 공유물분할 취득시

서울 23/1000 => 서울특례에서 20/1000을 제외하게 규정 : 3/1000임

예시) 시흥동 1번지 100제곱미터 A 40제곱미터 B소유 60제곱미터 소유 공유물

⇒ 시흥동 1-1 A소유 50제곱미터, 시흥동 1-2 B소유 50제곱미터로 공유물 분할 하는 경우

A : 최종적으로 소유하게 된 50제곱미터 중 40은 공유물분할로 신고, 추가 취득한 10은 매매로 신고함

B : 최종적으로 소유하게 된 50제곱미터에 대하여 공유물분할로 신고함

Cf) 공유물분할은 말 그대로 공유물(하나의 물건을 두명 이상이 공동소유)하는 것을 명확하게 필지를 나누거나 호수를 분할하여 각각 명의자를 지정하는 것임.

⇒ 예외적으로 공동신축한 집합건물(각 호수별로 A, B 가 50%씩 보유중)을 호수분할하지 않고 소유자별로 호수를 나누는 것도 공유물분할로 본다는 사례가 있음

(예를 들어 101호~104호까지 각각의 호수가 공동소유인 경우를 101호 102호는 A소유로하고 103호,104호는 B소유로 하는 분할을 한 경우도 공유물 분할로 봐줌)

공유물 분할 시 유상취득부분에 대한 주택 중과세율 적용 여부 p. 85 부동산세제과-3646(20201229)

- 공유물 분할을 통해 하나의 완전한 주택을 취득하는 경우 원래 지분을 초과하는 부분에 주택 유상거래 세율을 적용하되, 기존에 보유하고 있는 주택 수로 판단함(새로운 주택 취득으로는 보지 않음)

공유물분할 관련 최근 대법원 판례(2020두53972-2021.2.4.)

신고가액보다 시가표준액이 높을 경우 시가표준액을 과표로 하는 것은 정당하나, 지분비율은 지분에 따른 가액(교환가치)비율을 인정함

공유물분할 관련 현행법령

□ 지방세법 제11조 제1항 제5호

공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다): 1천분의 23

□ 지방세법 제15조 제1항 제4호

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 서울에서 **중과기준세율(20/1000)을 뺀 세율로 산출한 금액**을 그 세액

4. 공유물·합유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다)

□ 지방세법 시행령 제29조의2

법 제15조제1항제4호를 적용할 때 공유물을 분할한 후 분할된 부동산에 대한 단독 소유권을 취득하는 경우의 과세표준은 단독 소유권을 취득한 그 분할된 부동산 전체의 시가표준액으로 한다.

□ 대법원 2020두53972(2021.2.4.) 요약