

## 13-2. 공유물분할 취득시

세율 23/1000 => 세율특례에서 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 봄)

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 세율에서 **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