



## 자산재평가법

[시행 2020. 8. 28.] [법률 제16568호, 2019. 8. 27., 타법개정]

기획재정부 (법인세제과) 044-215-4221

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 법은 법인 또는 개인의 자산을 현실에 적합하도록 재평가하여 적정한 감가상각을 가능하게 하고 기업자본의 정확을 기함으로써 경영의 합리화를 도모하게 함을 목적으로 한다. <개정 1998. 4. 10.>

**제2조(정의)** ① 이 법에서 “재평가”라 함은 법인 또는 개인의 기업에 소속된 자산을 현실에 적합한 가액으로 그 장부가액을 증액하는 것을 말한다. <개정 1998. 4. 10.>

② 이 법에서 “평가액”이라 함은 대차대조표(貸借對照表를 備置하지 아니한 경우에는 財産目錄 또는 이에 準하는 帳簿書類 이하 같다)에 계상된 자산의 장부가액을 말한다. 이 경우 자산의 상각액을 그 자산의 장부가액에서 직접 감액하지 아니하고 감가상각누계액으로 계상하고 있을 때에는 그 감가상각누계액을 공제한 가액을 평가액으로 하고, 법인세법 제36조·제37조·제38조·제44조·제46조·제50조, 소득세법 제31조·제32조 또는 조세특례제한법 제23조의 규정에 의하여 손금 또는 필요경비로 산입된 금액을 당해고정자산의 장부가액에 계상하지 아니한 때에는 그 상당액을 장부가액에 합산한 가액을 평가액으로 한다. <개정 1969. 7. 28., 1974. 12. 21., 1994. 12. 22., 1998. 4. 10., 1998. 12. 28.>

③ 이 법에서 “재평가액”이라 함은 법인 또는 개인의 자산을 재평가함으로써 평가액이 증액되는 경우의 증액된 후의 평가액을 말한다.

**제3조(적용배제)** 이 법의 규정은 국가 또는 지방자치단체에 소속된 자산에 대하여는 이를 적용하지 아니한다. 다만, 매매계약이 체결된 국공유재산에 대하여는 그러하지 아니하다.

### 제2장 재평가의 시기와 대상범위

**제4조(재평가일)** ① 이 법의 규정에 의한 재평가의 기준일(이하 “再評價日”이라 한다)은 다음 각호의 1에 해당하는 날로 한다. <개정 1998. 4. 10.>

1. 법인 : 각사업연도개시일 또는 각사업연도개시일부터 각각 3월·6월 또는 9월이 경과한 날
2. 개인 : 매년 1월 1일, 4월 1일, 7월 1일 또는 10월 1일

② 대통령령이 정하는 합병을 하고자 하는 법인은 매월 1일을 재평가일로 하여 재평가할 수 있다. <개정 1974. 12. 21.>

**제5조(재평가자산의 범위)** ① 법인 및 소득세법 제28조의 규정에 의한 사업자는 재평가일 현재 그 기업에 소속된 자산으로서 국내에 소재하는 다음 각호의 자산에 대하여 이 법이 정하는 바에 의하여 재평가를 할 수 있다. 다만, 매매목적으로 소유하는 자산등으로서 대통령령이 정하는 자산은 예외로 한다. <개정 1998. 4. 10.>

1. 법인세법에 의하여 감가상각이 가능한 고정자산
2. 1997년 12월 31일 이전에 취득한 토지

② 제1항의 규정에 의한 자산이 신탁자산인 경우에는 수익자가 이를 재평가하되 수익자가 지정되어 있지 아니하거나 소재가 분명하지 아니한 때에는 위탁자 또는 수익자의 상속인이 재평가를 할 수 있다. <개정 1998. 4. 10.>

[제목개정 1998. 4. 10.]

**제6조(자산의 소재지)** 제5조제1항의 규정에 의한 자산의 소재지는 다음 각호에 정하는 바에 의한다. <개정 1998. 4. 10., 2019. 8. 27.>

1. 동산·부동산 또는 부동산상의 권리에 있어서는 그 동산 또는 부동산의 소재지. 다만, 선박에 있어서는 그 선적지
2. 광업권에 있어서는 그 광구의 소재지
3. 어업권·양식업권에 있어서는 그 어장의 소재지
4. 특허권·실용신안권·의장권 또는 상표권에 있어서는 그 등록지
5. 주식에 있어서는 발행법인의 본점 또는 주사무소의 소재지
6. 제1호 내지 제5호 이외의 영업장소에 관계되는 권리에 있어서는 그 영업장소의 소재지
7. 제1호 내지 제6호 이외의 자산에 있어서는 그 소유자의 주소지 또는 거주지

### 제3장 재평가액과 재평가차액

- 제7조(재평가액)** ① 제5조제1항의 규정에 의한 자산의 재평가액은 재평가일 현재의 시가에 의한다. <개정 1998. 4. 10.>
- ② 제1항의 규정에 의한 시가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가법인의 감정평가서에 의한다. 다만, 토지의 경우에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 개별공시지가에 의할 수 있다. <개정 1998. 4. 10., 2005. 1. 14., 2016. 1. 19.>
- ③ 제2항의 규정에 의하여 감정평가서를 작성할 수 있는 감정평가법인에 관하여는 재평가를 하고자 하는 기업의 재평가자산의 평가액의 합계액을 기준으로 하여 대통령령으로 구분하여 정할 수 있다. <개정 1998. 4. 10.>
- ④ 제2항의 규정에 의한 감정평가법인이 수입기계등 대통령령이 정하는 자산의 시가를 평가하는 경우에는 재평가일 전 1년간의 외국환관리법 제4조의 규정에 의한 기준환율 또는 재정환율의 평균치를 기준으로 평가하여야 한다. <신설 1998. 4. 10.>

- 제8조(재평가차액)** ① 제7조의 규정에 의하여 계산한 자산의 재평가액에서 재평가일 1일전의 평가액을 공제한 잔액을 재평가차액으로 한다. <개정 1998. 4. 10.>
- ② 제5조제1항의 규정에 의한 자산에 대하여 재평가일 이전에 감가상각 또는 장부가액의 감액을 한 경우에 그 감가상각액 또는 감소액중 법인세법 또는 소득세법의 규정에 의한 소득금액계산상 손금 또는 필요경비에 산입되지 아니하였거나 산입되지 아니할 금액(이하 “減價償却否認額”이라 한다)은 이를 제1항의 평가액에 합산한다. <개정 1998. 4. 10.>

### 제4장 재평가세

- 제9조(납세의무자)** 재평가를 한 자는 이 법이 정하는 바에 의하여 재평가세를 납부하여야 한다.
- 제10조(납세의무의 승계)** ① 합병으로 인하여 설립된 법인 또는 합병후 존속하는 법인(이하 “合併法人”이라 한다)은 합병으로 인하여 소멸된 법인의 재평가세에 관한 의무를 승계한다.
- ② 상속인은 피상속인의 재평가세에 관한 의무를 승계한다.
- ③ 제2항의 경우에 상속인이 2인이상인 때에는 각각 그 상속분의 비례에 의하여 의무를 진다. <개정 1998. 4. 10.>
- 제11조(비과세법인)** 재평가를 한 법인이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 재평가세를 부과하지 아니한다. <개정 1969. 7. 28., 1976. 12. 22.>
1. 법인세법 기타 법률의 규정에 의하여 법인세를 부과하지 아니하는 법인. 다만, 일정한 기간에 한하여 법인세를 부과하지 아니하는 법인에 대하여는 예외로 한다.
  2. 민법 제32조의 규정에 의하여 설립된 법인, 사립학교법 제10조의 규정에 의하여 설립된 학교법인. 다만, 대통령령이 정하는 자산에 대하여는 그러하지 아니하다.
- 제12조(과세표준)** 재평가세의 과세표준이 되는 금액은 제8조의 규정에 의한 재평가차액에서 재평가일(法인의 경우에는 各事業年度開始日로 하고, 個人의 경우에는 당해年度 1月 1日로 한다)까지의 법인세법 또는 소득세법의 규정에 의한 이월결손금을 공제한 금액에 의한다. <개정 1998. 4. 10.>

**제13조(세율)** ①재평가세는 제12조의 규정에 의한 과세표준이 되는 금액에 다음 각호의 세율을 적용하여 계산한 금액의 합계액으로 한다.

1. 제5조제1항제2호의 규정에 의한 토지(1983年 12月 31日 이전에 취득한 土地로서 1984年 1月 1日 이후 再評價를 실시하지 아니한 土地를 최초로 再評價하는 경우 당해土地를 제외한다)의 재평가차액에 상당하는 과세표준에 대하여는 100분의 1
2. 제1호외의 자산의 재평가차액에 상당하는 과세표준에 대하여는 100분의 3

②제1항 각호의 규정에 의한 자산의 재평가차액에 상당하는 과세표준의 구분계산에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 1998. 4. 10.]

## 제5장 신고와 결정

**제14조 삭제** <1998. 4. 10.>

**제15조(재평가신고)** ①이 법은 재평가를 한 자가 재평가일로부터 90일내에 대통령령이 정하는 바에 의하여 재평가신고서에 대차대조표·감정평가서·재평가액 및 재평가차액에 관한 계산서와 그 부속서류를 첨부하여 정부에 납세지 관할세무서장에게 제출한 경우에 한하여 이를 적용한다. 다만, 대통령령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우로서 대통령령이 정하는 바에 의하여 납세지 관할세무서장의 신고기한 연장승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1998. 4. 10.>

②납세지 관할세무서장은 필요하다고 인정할 때에는 제1항의 감정평가서를 작성한 감정평가법인 이외의 감정평가법인의 감정평가서의 제출을 명할 수 있다.<개정 1998. 4. 10.>

③제1항의 규정에 의하여 신고서를 제출하여야 할 법인이 이를 제출하기 전에 합병으로 인하여 소멸된 경우에는 합병법인이 이를 제출하여야 한다.

**제16조 삭제** <1998. 4. 10.>

**제17조(재평가액등의 결정)** ①재평가액·재평가차액과 재평가세액(이하 “再評價額等”이라 한다)은 제15조의 규정에 의한 신고에 의하여 납세지 관할세무서장이 재평가일이 속하는 과세기간 또는 사업연도 종료일까지 이를 결정하여야 한다. 다만, 개인이 10월 1일을 재평가일로 하거나, 법인이 각사업연도개시일부터 9월이 경과한 날을 재평가일로 하는 경우에는 당해과세기간 또는 사업연도종료일의 다음 날부터 1월이내에 결정하여야 한다. <개정 1974. 12. 21., 1998. 4. 10.>

②지방국세청장은 필요하다고 인정하는 경우에는 납세지 관할세무서장이 제1항의 규정에 의하여 재평가액등을 결정함에 있어서 재평가심의회의 자문을 거치게 할 수 있다.<신설 1998. 4. 10.>

③제2항의 규정에 의한 재평가심의회의의 구성 및 운영등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<신설 1998. 4. 10.>

④납세지 관할세무서장은 제15조의 규정에 의한 재평가신고가 부당하다고 인정되는 경우에는 이를 조사하여 재평가액등을 결정하여야 한다.<신설 1998. 4. 10.>

⑤납세지 관할세무서장이 제1항의 규정에 의한 결정을 한 때에는 재평가신고자에게 통지하여야 한다.<개정 1998. 4. 10.>

**제18조(재평가액등의 결정의 효력)** ①제17조제1항의 규정에 의한 재평가액과 재평가차액의 결정은 재평가일에 소급하여 그 효력을 발생한다. 다만, 제17조제1항의 규정에 의한 결정이 있기 전 또는 재평가일 이후 1년내에 해산하거나 폐업하거나 재평가자산을 양도한 경우에는 이 법에 의한 재평가를 하지 아니한 것으로 본다. <개정 1969. 7. 28., 1971. 12. 28., 1974. 12. 21., 1976. 12. 22.>

②합병으로 인한 경우와 외국인투자촉진법의 규정에 의한 외국인투자기업을 설립하기 위하여 현물출자하는 경우에는 제1항 단서의 규정을 적용하지 아니한다.<신설 1976. 12. 22., 1997. 12. 13., 1998. 9. 16.>

**제19조(재평가세의 납부)** ①재평가를 한 자는 제15조의 규정에 의한 재평가신고와 동시에 신고된 재평가차액에 의거한 과세표준에 제13조의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 재평가세를 납세지 관할세무서·한국은행 또는 체신관서에 납부하여야 한다. 다만, 재평가세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 연부연납할 수 있다. <개정 1974. 12. 21., 1998. 4. 10.>

②납세지 관할세무서장은 제1항의 규정에 의하여 납부하여야 할 세액의 전부 또는 일부를 납부하지 아니하였거나 납부한 세액이 제17조제1항 또는 국세기본법 제65조(第81條에서 準用하는 경우를 포함한다)의 규정에 의하여 결정된 재평가세액에 미달하거나 이를 초과하는 때에는 그 차액을 국세징수 또는 환급의 예에 의하여 30일내에 징수하거나 환급한다.<개정 1974. 12. 21., 1976. 12. 22., 1998. 4. 10.>

**제20조(청산인등의 책임)** 재평가를 한 법인이 해산한 경우에 재평가세를 납부하지 아니하고 잔여재산을 분배한 때에는 그 재평가세에 대하여는 청산인과 잔여재산의 분배를 받은 자가 연대하여 납부의 책임을 진다. 다만, 잔여재산의 분배를 받은 자는 그 분배를 받은 재산의 가액한도내에서 책임을 진다.

## 제6장 삭제 <1976. 12. 22>

제21조 삭제 <1976. 12. 22.>

제22조 삭제 <1976. 12. 22.>

## 제7장 재평가심의회

제23조 삭제 <1998. 4. 10.>

제24조 삭제 <1998. 4. 10.>

## 제8장 재평가차액의 경리

**제25조(이사회의 의결등)** 법인이 재평가를 한 때에는 제15조의 규정에 의한 재평가 신고전에 주식회사는 이사회의 의결을, 주식회사 이외의 법인은 사원총회 기타 이에 준하는 의결기관의 승인을 얻어야 한다.

[전문개정 1976. 12. 22.]

**제26조(상법규정의 배제)** 재평가를 한 자산에 대하여는 「상법」 제452조의 규정을 적용하지 아니한다. <개정 1984. 4. 10., 2010. 5. 14.>

**제27조(이익처분상의 특례)** 법인의 재평가차액에 대하여는 상법 기타 법령상 이익의 처분에 관한 규정의 적용에 있어서 이익으로 보지 아니한다.

## 제9장 자본전입

**제28조(재평가적립금)** ①법인이 재평가를 한 경우에는 그 재평가차액에서 재평가일 1일전의 대차대조표상의 이월결손금을 공제한 잔액을 재평가적립금으로서 적립하여야 한다.

②재평가적립금은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 제외하고는 이를 처분하지 못한다. 다만, 제2호의 경우에 단수가 생긴 때에는 그 금액은 이를 재평가일이후 종료하는 사업연도의 익금에 산입할 수 있다.<개정 1974. 12. 21.>

1. 재평가세의 납부
2. 자본에의 전입

3. 재평가일 이후 발생한 대차대조표상의 이월결손금의 보전

4. 환율조정계정상의 금액과의 상계

③제2항 단서의 경우에 익금으로 산입된 금액은 법인세법의 규정에 의한 소득금액계산상 이를 익금으로 보지 아니한다.<개정 1998. 4. 10.>

**제29조(재평가적립금의 증감)** 제17조제1항 또는 국세기본법 제65조(第81條에서 準用하는 경우를 포함한다)의 규정에 의하여 결정된 재평가차액이 신고한 금액과 다른 때에는 그 차액은 이를 재평가적립금에서 증감처리하여야 한다.

<개정 1974. 12. 21., 1976. 12. 22.>

**제30조(자본전입)** ① 제28조제2항제2호의 규정에 의하여 자본에 전입할 금액은 재평가적립금으로 계상한 금액에서 다음 각호의 금액을 공제한 잔액으로 한다. <개정 1974. 12. 21., 1998. 4. 10.>

1. 납부할 재평가세액

2. 재평가일 이후 발생한 대차대조표상의 이월결손금

3. 법인세법의 규정에 의한 환율조정계정의 금액

4. 삭제 <1998. 4. 10.>

② 삭제 <1976. 12. 22.>

③제1항의 규정에 의하여 자본에 전입하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 자본전입상당액증명서를 교부받아 제17조제1항 또는 국세기본법 제65조(第81條에서 準用하는 경우를 포함한다)의 규정에 의한 결정일로부터 3년내에 자본전입을 완료하고 등기를 할 수 있다.<개정 1976. 12. 22.>

④제3항의 규정에 의한 자본전입을 하지 못한 때에는 따로 대통령령이 정하는 바에 의하여 자본에 전입하여야 한다. 이 경우에 있어서는 제37조제1항의 규정을 적용하지 아니한다.<신설 1969. 7. 28., 1998. 4. 10.>

⑤제1항의 규정에 의하여 재평가적립금을 자본에 전입함에 있어서 공제한 동항제2호 및 제3호의 금액은 자본에 전입하지 못한 재평가적립금이 있는 경우에 이와 상계하여야 하며 상계된 금액은 법인세법이 정하는 바에 의하여 소득금액 계산상 이를 손금에 산입한다.<신설 1974. 12. 21., 1998. 4. 10.>

## 제10장 보칙

**제31조(질문·조사)** ①세무에 종사하는 공무원은 재평가세에 관한 조사등 그 직무수행상 필요한 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 자에 대하여 질문하거나 관련 장부·서류 기타 물건을 조사하거나 그 제출을 명할 수 있다.

1. 재평가세의 납세의무자

2. 제11조의 규정에 의하여 재평가세를 부과하지 아니하는 법인

②제1항의 규정에 의하여 질문 또는 조사를 하는 공무원은 조사원증을 관계자에게 제시하여야 한다.

[전문개정 1998. 4. 10.]

**제32조(외국법인에 대한 특례)** 국내에 본점 또는 주된 사무소를 두지 아니하는 법인에 대하여는 제25조와 제27조의 규정을 적용하지 아니한다.

**제33조(재평가차액등에 관한 소득계산의 특례)** ①재평가차액은 법인세법 또는 소득세법의 규정에 의한 소득금액계산상 익금 또는 수입금액에 산입하지 아니한다.다만, 제13조제1항제1호의 규정에 의한 토지의 재평가차액은 법인세법에 의한 소득금액계산상 익금에 산입하되, 동법이 정하는 바에 의하여 당해재평가차액에 상당하는 금액을 손금에 산입할 수 있다. <개정 1998. 4. 10.>

②법인이 1983년 12월 31일이전에 취득한 토지로서 1984년 1월 1일 이후 재평가를 실시하지 아니한 토지를 최초로 재평가한 후 당해토지를 양도함에 따라 발생한 양도차손은 당해토지의 양도일이 속하는 사업연도의 소득금액계산에 있어서 이를 손금에 산입하지 아니한다.<신설 1998. 4. 10.>

③제29조의 규정에 의하여 재평가적립금을 증감한 경우 그 증감액의 처리에 관하여는 제1항의 규정을 준용한다.<개정 1998. 4. 10.>

**제34조(재평가세에 관한 소득계산)** 법인 또는 개인이 납부하였거나, 납부할 재평가세는 법인세법 또는 소득세법의 규정에 의한 소득계산상 손금 또는 필요경비에 산입하지 아니한다.

**제35조(자본전입에 관한 소득계산)** ① 법인이 제30조제1항의 규정에 의하여 재평가적립금을 자본으로 전입한 경우에 그 전입한 금액은 법인세법의 규정에 의한 소득계산상 익금에 산입하지 아니한다.

② 삭제 <1974. 12. 21.>

**제36조(감가상각부인액등에 관한 소득계산)** ① 제8조제2항의 규정에 의한 감가상각부인액은 재평가일 이후에는 소멸된 것으로 보고 법인세법 또는 소득세법의 규정에 의한 소득계산상 손금 또는 필요경비에 산입하지 아니한다.

② 제12조의 규정에 의하여 재평가차액에서 공제한 이월결손금은 법인세법 또는 소득세법의 규정에 의한 소득계산상 손금 또는 필요경비에 산입한다. <개정 1997. 12. 13.>

**제37조(등록면허세와 지방세의 부과배제)** ① 제30조제3항의 규정에 의한 등기에 대하여는 등록면허세를 부과하지 아니한다. <개정 2010. 3. 31.>

② 지방자치단체는 재평가세의 부가세와 재평가차액 또는 재평가적립금의 자본전입에 관하여 지방세를 부과하지 못한다.

[제목개정 2010. 3. 31.]

**제38조** 삭제 <1998. 4. 10.>

**제39조(벌칙)** 재평가세에 관한 범칙행위에 대하여는 조세범처벌법을 적용한다.

**제40조(시행령)** 이 법 시행에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제41조(적용시한)** 이 법은 2000년 12월 31일까지 재평가신고를 한 분에 대하여 적용한다.

[본조신설 1998. 4. 10.]

**부칙** <제16568호, 2019. 8. 27.> (양식산업발전법)

**제1조(시행일)** 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

**제2조** 부터 제14조까지 생략

**제15조(다른 법률의 개정)** ① 부터 ④ 까지 생략

④ 자산재평가법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제3호 중 "어업권"을 "어업권·양식업권"으로 한다.

④ 부터 <61>까지 생략

**제16조** 생략