

상속재산의 평가

- 국세청, 2024. 7

■ 상속재산의 평가방법은?

- 상속재산의 평가는 상속개시일(사망일 또는 실종선고일) 현재의 시가로 평가합니다.
 - 다만, 시가를 산정하기 어려운 경우에는 당해 재산의 종류·규모·거래상황 등을 감안하여 규정된 방법(이하 '보충적 평가방법')에 따라 평가한 가액을 시가로 봅니다.

■ 상속재산의 시가란?

- 상속재산의 시가란 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액을 말하는 것으로서, 상속개시일 전후 6개월 이내의 기간(이하 '평가기간') 중 매매·감정·수용·경매 또는 공매(이하 '매매 등')가 있는 경우에는 그 확인되는 가액을 포함합니다.
 - 다만, 평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 상속개시일 전 2년 이내의 기간과 평가기간이 경과한 후부터 상속세 법정신고기한 후 9개월까지의 기간 중에 상속재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산의 매매 등 가액이 있는 경우로 상속개시일과 매매 계약일 등 시가적용 판단기준일 까지 기간 중 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 보아 납세자, 세무서장 등이 재산평가심의위원회에 해당 매매 등의 가액에 대한 시가 심의를 신청하는 때에는 위원회의 심의를 거쳐 인정된 해당 매매 등의 가액을 시가로 포함할 수 있습니다.
- 시가의 인정범위는 다음과 같습니다.
 - 당해 재산에 대해 매매사실이 있는 경우:그 거래가액. 다만, 특수관계자와의 거래 등 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우 등에는 제외됨
 - 당해 재산(주식 및 출자지분은 제외함)에 대하여 2 이상의 공신력 있는 감정기관



이 평가한 감정가액이 있는 경우 : 그 감정가액의 평균액. 단, 해당재산이 기준시가 10억 이하인 경우에는 1이상의 감정기관의 감정가액도 가능함

- 당해 재산에 대하여 수용·경매 또는 공매 사실이 있는 경우 : 그 보상가액·경매가액 또는 공매가액. 다만, 물납한 재산을 증여자·수증자 또는 그와 특수관계 있는 자가 경매 또는 공매받은 경우 등에는 그 경매가액 또는 공매가액은 시가로 보지 아니함
- 상속개시일 전 6개월부터 평가기간 내 상속세 신고일까지의 기간 중에 상속재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 매매가액·감정가액의 평균액 등이 있는 경우 : 당해 가액
- 평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 상속개시일 전 2년 이내의 기간과 평가기간이 경과한 후부터 상속세 법정신고기한 후 9개월까지의 기간 중에 상속재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 매매가액·감정가액 등이 있는 경우로서 납세자, 세무서장 등이 재산평가심의위원회에 해당 매매 등의 가액에 대한 시가 심의를 신청하고 위원회에서 시가로 인정한 경우 : 당해 가액

■ 시가 적용 시 판단기준일은?

- 상속개시일 전후 6월 이내에 해당하는지 여부는 다음에 해당하는 날을 기준으로 하여 판단합니다.
 - 거래가액 : 매매계약일
 - 감정가액 : 감정가액평가서의 작성일(가격산정기준일과 감정가액평가서 작성일이 모두 평가기간 이내이어야 함)
 - 수용·보상·경매가액 : 가액 결정일
- 시가로 보는 가액이 2 이상인 경우에는 평가기준일로부터 가장 가까운 날에 해당하는 가액을 시가로 합니다.

■ 재산평가심의위원회를 통한 시가 인정

- 재산평가심의위원회를 통해 매매 등의 가액을 시가를 인정받기 위해서는 상속세 법정신고기한 만료 4개월 전까지 피상속인의 납세지 관할 재산평가심의위원회에 다음의 서류를 첨부하여 서면 및 인터넷(홈택스)를 통해 신청하여야 합니다.
 1. 재산의 매매 등 가액의 시가인정 심의 신청서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제6호 서식
 2. 재산의 매매 등 가액의 시가인정 관련 검토서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별

지 제6호 서식 부표

3. 제1호부터 제2호까지의 규정에 따른 서식의 기재내용을 증명할 수 있는 증거서류

● 재산평가심의위원회 신청방법은 다음과 같습니다.

- (서면신청) 「재산의 매매 등 가액의 시가인정 심의 신청서」*를 작성하여 구비서류와 함께 상속세 법정신고기한 만료 4개월 전까지, 다만 평가기간이 경과한 후부터 상속세 법정신고기한 후 9개월까지의 기간 중에 매매등이 있는 경우에는 해당 매매등이 있는 날부터 6개월 이내 피상속인의 납세지 관할 지방국세청장(소득재세과장)에게 서면(방문·우편)으로 신청해야 합니다.

* 서식은 국세법령정보시스템(홈택스 hometax.go.kr > 법령정보 > 별표·서식 > 훈령서식 > 재산) 또는 국세청 누리집(국세청 nts.go.kr > 국세신고안내 > 개인신고안내 > 상속세 > 주요서식)에서 다운받을 수 있습니다.

지방청	관할구역	주소
서울청	서울특별시	(우) 03151 서울특별시 종로구 종로5길 86(수송동) 성실납세지원국 소득재산세과 재산평가심의위원회 담당자 앞
중부청	경기도 일부, 강원도 일부 (인천청 관할 제외)	(우) 16201 경기도 수원시 장안구 경수대로 1110-17(파장동 216-1) 성실납세지원국 소득재산세과 재산평가심의위원회 담당자 앞
인천청	인천권(인천, 김포, 부천, 광명) 경기 북부권(의정부, 양주, 포천, 동두천, 연천, 철원, 고양, 파주)	(우) 21556 인천광역시 남동구 남동대로 763 성실납세지원국 소득재산세과 재산평가심의위원회 담당자 앞
대전청	대전광역시, 충청남도, 충청북도, 세종특별자치시	(우) 34383 대전광역시 대덕구 계족로677, 성실납세지원국 소득재산세과 재산평가심의위원회 담당자 앞
광주청	광주광역시, 전라남도, 전라북도	(우) 61011 광주광역시 북구 첨단과기로208번지 48(오룡동) 성실납세지원국 소득재산세과 재산평가심의위원회 담당자 앞
대구청	대구광역시, 경상북도	(우) 42768 대구광역시 달서구 화암로 301(대곡동) 성실납세지원국 소득재산세과 재산평가심의위원회 담당자 앞
부산청	부산광역시, 울산광역시, 경상남도, 제주도	(우) 47605 부산광역시 연제구 연제로 12(연산2동 1557) 성실납세지원국 소득재산세과 재산평가심의위원회 담당자 앞

- (인터넷신청) 홈택스의 일반세무서류 신청을 통해 「재산의 매매 등 가액의 시가인정 심의 신청서」*를 내려받아 작성·첨부(구비서류 포함)하여 신청합니다.



* 홈택스 → 신청/제출 → 일반세무서류 신청 → 민원명 찾기 '재산평가심의위원회 심의신청'
→ 「인터넷신청」 버튼 클릭

● 다만, 아래 사항에 해당하는 경우에는 심의 신청이 반려될 수 있습니다.

1. 신청기한을 경과하여 신청한 경우
2. 심의대상(재산평가심의위원회 운영규정 제22조)에 해당되지 않는 경우
3. 보완요구일로부터 7일 이내에 보완자료를 제출하지 아니하거나 보완요구로 제출된 내용이 부실한 경우
4. 시가인정 심의신청시 제출된 서류의 기재내용이 허위인 것으로 확인되는 경우

● 재산평가심의위원회의 심의결과는 상속세 과세표준 신고기한 만료 1개월 전까지 서면으로 회신 받을 수 있습니다.

- 다만, 제출된 서류의 기재내용이 허위인 것으로 확인되는 경우에는 심의결과 통지의 효력이 상실됩니다.

■ 부동산에 대한 보충적 평가는?

● 부동산에 대한 보충적 평가는 다음 부동산 유형에 따라 평가합니다.

부동산에 대한 보충적 평가 - 부동산 유형, 평가방식 포함

부동산 유형	평가방식
토지	• 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 개별공시지가로 평가
주택	• 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 개별주택가격 및 공동주택가격으로 평가
일반건물	• 일반건물은건축가격기준액·구조·용도·위치·건축연도·개별건물의 특성 등을 참작하여 매년1회 이상 국세청장이 산정·고시*하는 가액으로 평가 * 국세청 건물 기준시가 계산방법 고시
오피스텔 및 상업용 건물	• 국세청장이 지정하는 지역에 소재하면서 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시*한 가액이 있는 경우 그 고시한 가액으로 평가 • 국세청장이 일괄하여 산정·고시한 가액이 없는 경우에는 토지와 건물을 별도로 평가한 가액으로 평가 * 오피스텔 및 상업용건물에 대한 기준시가 고시
임대차계약이 체결된 재산	• 평가기준일 현재 시가에 해당하는 가액이 없는 경우로서 사실상 임대차 계약이 체결되거나, 임차권이 등기된 부동산일 경우 - 토지의 개별공시지가 및 건물의 기준시가와1년간 임대료를 환산율(12%)로 나눈 금액에 임대보증금을 합계한 금액(토지와 건물의 기

	<p>준시가로 안분한 금액을 말함)을 토지와 건물별로 비교하여 큰 금액으로 평가한 가액</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>※ 임대차 계약이 체결된 재산의 평가액= MAX(보충적 평가가액, 임대보증금 환산가액)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 보충적 평가가액: 토지의 개별공시지가 및 건물의 기준시가 • 임대보증금 환산가액: (임대보증금) ÷ (1년간 임대료 합계액 ÷ 0.12) <p>‘1년간 임대료 합계액’ 계산: 평가기준일이 속하는 월의 임대료에 12월을 곱하여 계산</p> </div>
--	--

■ 유가증권에 대한 평가는?

● 유가증권에 대한 시가 평가는 다음 주식 유형에 따라 평가합니다.

주식 유형	평가방식
상장주식 또는 코스닥상장주식	<ul style="list-style-type: none"> • 상속개시일 이전·이후 각2월간에 공표된 매일의 최종시세가액(거래실적의 유무를 불문함)의 평균액으로 평가합니다. * 평가기준일 전후의 기간이4월에 미달하는 경우에는 동 기간에 대한 최종시세가액의 평균액으로 합니다. * 평가기준일이 공휴일, 매매거래정지일, 납회기간 등인 경우에는 그 전일을 기준으로 평균액을 계산합니다.
유가증권시장 상장 추진 중인 주식	<ul style="list-style-type: none"> • 아래 평가가액 중 큰 금액으로 평가한 가액을 시가로 보아 평가합니다. - 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 금융위원회가 정하는 기준에 따라 결정된 공모가격 - 코스닥시장 상장법인 주식 등의 평가방법에 따라서 평가한 해당 주식 등의 가액(그 가액이 없으면 비상장주식 평가규정에 따른 평가액)
코스닥시장 상장 추진 중인 주식	<ul style="list-style-type: none"> • 아래 평가가액 중 큰 금액으로 평가한 가액을 시가로 보아 평가합니다. - 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 금융위원회가 정하는 기준에 따라 결정된 공모가격 - 비상장주식 평가규정에 따른 평가액
비상장주식	<ul style="list-style-type: none"> • 상속개시일 전후6월 이내에 불특정다수인 사이의 객관적 교환가치를 반영한 거래가액 또는 경매·공매가액이 확인되는 경우 이를 시가로 보아 평가합니다. * 비상장주식의 감정가액은 시가로 인정되지 않습니다. • 단, 가중평균한 가액이1주당 순자산가치의100분의80보다 낮은 경우에는1주당 순자산 가치에100분의80을 곱한 금액으로 합니다.

● 비상장주식에 대한 보충적 평가는 원칙적으로 1주당 순손익가치와 순자산가치를 각각 3과 2의 비율로 가중평균한 가액으로 평가합니다.

$$1\text{주당 평가액} = (1\text{주당 순손익가치} \times 3 + 1\text{주당 순자산가치} \times 2) \div 5$$



- 예외적으로 자산가액 중 부동산 및 부동산에 관한 권리의 가액이 50% 이상인 법인은 순손익가치와 순자산가치를 각각 2와 3의 비율로 가중평균한 가액으로 평가합니다.

$$1\text{주당 평가액} = (1\text{주당 순손익가치} \times 2 + 1\text{주당 순자산가치} \times 3) \div 5$$

- 정상적인 순손익가치를 측정하기 곤란한 다음의 경우에는 순자산가치로 평가합니다.
 - 가. 상속세 법정신고기한 내에 청산, 사업자 사망 등으로 계속 사업이 곤란한 법인
 - 나. 사업개시 전 법인, 사업개시 후 3년 미만이거나 휴·폐업 중인 법인
 - 다. 법인의 자산총액 중 부동산 등의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 80% 이상인 법인
 - 라. 법인의 자산총액 중 주식 등의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 80% 이상인 법인
 - 마. 정관에 존속기한이 확정된 법인으로서 평가기준일 현재 잔여 존속기한이 3년 이내인 법인의 주식 등
- 순손익가치와 순자산가치의 평가방법은 다음과 같습니다.
 - 가. 순손익가치의 평가

$$1\text{주당 순손익가치} =$$

$$1\text{주당 최근 3년간 순손익액의 가중평균액} \div \text{기획재정부령이 정하는 이자율}$$

* 기획재정부령이 정하는 이자율(상속세 및 증여세법 시행규칙 제17조) : 10%

* 주당 최근 3년간 순손익액의 가중평균액의 계산방법 :

$$\text{전 1년이 되는 사업연도의 } 1\text{주당 순손익액} \times 3) + (\text{평가기준일 이전 2년이 되는 사업연도의 } 1\text{주당 순손익액} \times 2) + (\text{평가기준일 이전 3년이 되는 사업연도의 } 1\text{주당 순손익액} \times 1)] \div 6$$

나. 순자산가치의 평가

$$1\text{주당 순자산가치} =$$

$$\text{평가기준일 현재 당해 법인의 순자산가액} \div \text{평가기준일 현재의 발행주식 총수}$$

* 순자산가액이란 평가기준일 현재의 당해 법인의 자산총액에서 부채총액을 차감한 가액에서 영업권 평가액을 합한 금액을 말합니다. 자산의 평가는 평가기준일 현재의 시가에 의하며, 시가가 불분명한 경우 보충적 평가방법에 따라 평가하되, 그 가액이 장부가액보다 적은 경우에는 장부가액으로 평가합니다.

◎ 최대주주 및 그와 특수관계에 있는 주주의 주식·출자지분에 대해서는 그 평가액에

20%를 가산하되, 중소기업 주식에 한해서는 상속·증여받는 경우 최대주주라도 주식가액 평가시 할증평가하지 않습니다.

■ 재산평가심의위원회를 통한 비상장 주식 평가

● 비상장 기업의 주식을 보충적 평가방법에 따라 평가한 가액이 불합리한 경우 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로 피상속인의 납세지 관할 재산평가심의위원회에 상속세 법정신고기한 만료 4개월 전까지 해당 비상장주식의 평가를 신청할 수 있습니다.

- 다만, 납세자가 평가한 가액이 보충적 평가방법에 따른 주식평가액의 100분의70에서 100분의130까지의 범위안의 가액인 경우로 한정합니다.

1. 해당법인의 자산·매출액 규모 및 사업의 영위기간을 고려하여 같은 업종을 영위하고 있는 다른 법인의 주식가액을 이용하여 평가하는 방법
2. 향후 기업에 유입될 것으로 예상되는 현금흐름에 일정한 할인율을 적용하여 평가하는 방법
3. 향후 주주가 받을 것으로 예상되는 배당수익에 일정한 할인율을 적용하여 평가하는 방법
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 방법으로서 일반적으로 공정하고 타당한 것으로 인정되는 방법

● 재산평가심의위원회 신청방법은 다음과 같습니다.

- (서면신청) 「비상장 기업의 주식평가신청서」*를 작성하여 구비서류와 함께 상속세 법정신고기한 만료 4개월 전까지 피상속인의 납세지 관할 지방국세청장(소득재산세장)에게 서면(방문·우편)으로 신청해야 합니다.

* 서식은 국세법령정보시스템(홈택스 hometax.go.kr > 법령정보 > 별표·서식 > 훈령서식 > 재산) 또는 국세청 누리집(국세청 nts.go.kr > 국세신고안내 > 개인신고안내 > 상속세 > 주요서식)에서 다운받을 수 있습니다.

[구비서류]

1. 비상장중소기업의 주식평가 신청서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제1호 서식
2. 평가대상 또는 반려대상 여부 검토서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제2호 서식
3. 유사상장법인 주가 비교평가액 계산서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제3호 서식
4. 유사상장법인 중가명세서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제3호 서식 부표 1
5. 유사상장법인 선정 검토서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제3호 서식 부표 2
6. 비상장주식 평가조서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제3호 서식 부표 3
7. 손손익액 계산서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제3호 서식 부표 4
8. 순자산가액 계산서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제3호 서식 부표 5



9. 평가차액계산명세서 : 별재산평가심의위원회 운영규정 지 제3호 서식 부표 6
10. 영업권평가조서 : 재산평가심의위원회 운영규정 별지 제3호 서식 부표 7
11. 제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 서식의 기재내용을 증명할 수 있는 증거서류

● 다만, 아래 사항에 해당하는 경우에는 심의 신청이 반려될 수 있습니다.

1. 납세자가 신청기한을 경과하여 신청한 경우
2. 평가신청의 요건(재산평가심의위원회 운영규정 제13조)에 해당되지 않는 경우
3. 상속세 및 증여세 납부의무가 없는 자가 평가를 신청하는 경우
4. 보완요구에 응하지 않거나 보완요구로 제출내용이 부실한 경우
5. 납세자가 사실과 다른 회계처리 등을 통하여 상속세 및 증여세를 부당하게 감소시킬 목적으로 평가를 신청하는 경우 등

● 공정하고 객관적인 심의를 위하여 납세자별 주식평가액의 차이(보충적 평가액 - 유사상장법인 추가비교평가액)가 10억원 이상에 해당하는 경우 재산평가심의위원회는 신용평가전문기관*에 평가의뢰하고 그 결과를 참고하여 결정할 수 있으며, 이 때 평가수수료는 납세자가 부담합니다.

* 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자

● 재산평가심의위원회의 심의결과는 상속세 과세표준 신고기한 만료 1개월 전까지 서면으로 회신 받을 수 있습니다.

- 다만, 제출된 서류의 기재내용이 허위인 것으로 확인되는 경우에는 심의결과 통지의 효력이 상실됩니다.

■ 저당권 등이 설정된 재산의 평가는?

● 저당권 등*이 설정된 재산의 평가는 시가 또는 보충적 평가방법에 따라 평가한 가액과 다음의 규정에 의한 평가액 중 큰 금액을 평가가액으로 합니다.

* 저당권 또는 질권이 설정된 재산, 양도담보재산, 전세권이 등기된 재산(임대보증금을 받고 임대한 재산을 포함)

- 저당권(공동저당권 및 근저당권을 제외함)이 설정된 재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액
- 공동저당권이 설정된 재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액을 공동저당된 재산의 평가기준일 현재의 가액으로 안분하여 계산한 가액
- 근저당권이 설정된 재산의 가액은 평가기준일 현재 당해 재산이 담보하는 채권액

- 질권이 설정된 재산 및 양도담보재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액
- 전세권이登記된 재산의 가액은登記된 전세금(임대보증금을 받고 임대한 경우에는 임대보증금)

■ 상속·증여재산 스스로 평가하기란?

- 납세자가 상속·증여받은 재산에 관한 유사재산 매매사례가액이나 보충적 평가액을 쉽게 확인할 수 있도록 재산평가에 필요한 정보를 제공합니다.

재산평가정보조회	전자신고·납부	유용한 세금정보
<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택·오피스텔 : 매매사례가액 • 일반부동산 : 보충적 평가액 • 상장주식 : 전후 2개월 평균액 	<ul style="list-style-type: none"> • 증여재산 평가와 신고가 동시에 가능 • 합산대상 증여세 결정정보 조회 	<ul style="list-style-type: none"> • 법령정보 등 • 인터넷 상담 • 부동산 공시가격 알리미

- 상속·증여재산 평가정보 조회서비스에서는 토지, 공동주택, 개별주택, 일반건물, 상업용건물, 오피스텔, 상장주식에 대한 상속 및 증여재산의 평가에 관한 정보를 제공하고 있습니다.

* 홈택스 > 조회/발급 > 세금신고납부 > 상속·증여재산 평가하기

제공정보

- 전국의 공동주택과 수도권(서울·경기·인천), 5대 지방광역시(부산·대구·광주·대전·울산) 및 세종특별자치시('19년 고시부터) 소재 오피스텔의 유사재산 매매사례가액
 - * 매매계약일부터 D/B수록일까지 일정 시간이 소요됨에 따라 조회일 전 약 2개월 이내 유사재산 매매사례가액은 제공되지 않음
- 토지·개별주택·일반건물의 기준시가 등 보충적 평가액
- 상장주식의 평가기준일 이전·이후 2개월 종가평균액