



# 안세회계법인 • 829-7575

## 세 계 재 경 Answer

... 2021/8/30

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

### 부동산 상속·증여신고에서 부동산 종류별 시가·법정평가액 결정방법

평가단계	개념, 평가방법, 규정, 사례
시가원칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시가(아파트는 같은 단지 동일평수의 국토교통부 고시 시가 또는 거래 사례가액 적용 등)</li> <li>• 분명한 비교시가가 없는 부동산은 개별공시가 등</li> </ul>
개별공시가	부동산 가격 공시에 관한 법률상의 국토부 개별공시지가 → 가장 최신의 토지공시지가임
비교공시가	개별 공시지가 없는 토지는 유사 인근토지를 표준지로 하여 비교계산금액
지가급등지역	개별공시가(또는 비교공시가)×배율적용방법
일반건물	국세청장 매년 고시가(㎡당 신축가액×구조×용도×위치×신축연도지수)
오피스텔 등	건물구분소유+토지를 공유하는 대단지 열거상용건물 등 : 국세청 특별고시가(대단위 상가별로 개별 일괄고시함)
아파트 등 주택	개별주택, 공동주택의 국세청 일괄 ① 고시주택가격, ② 개별고시주택가격 없으면 인근 유사 표준주택 고시가격으로 비준가격 계산함
임차권 등기재산	임대보증금+(1년간 임대료 ÷ 12%)의 합계액
저당권 설정재산	상기의 법정평가액과 저당권, 담보권, 질권설정가액 중 더 큰 금액으로 함