문서번호	기준-2017-법령해석재산-0183		
납세자회신번호	법령해석과-2522	**세목**	양도소득세
생산일자	2017. 09. 07.	**귀속연도**	
제목	실제 취득가액은 확인되나 자본적지출액이 확인되지 않는 경우 환산취득가액 적용 여부		
요지	토지의 실제 취득가액은 확인되나, 자본적지출액이 확인되지 않는 경우는 환산취득가액 적용대상에 해당하지 않는 것임		
답변내용	거주자가 양도하는 토지의 실제 취득가액이 확인되는 경우에는 「소득세법」(2015.12.15. 법률 제13558호로 개정된 것) 제97조제1항제2호에 따른 자본적지출액 등이 같은 법 제160조의2제2항에 따른 증명서류 등에 의하여 확인되지 않는 경우에도 양도하는 토지의 취득가액을 같은 법 제97조제1항제1호 나목에 따라 계산할 수 없는 것입니다.		
관련법령	소득세법시행령 제176조의2, 소득세법 제160조의2, 소득세법 제114조, 소득세법 제97조, 소득세법시행령 제163조		
상세내용			

1. 사실관계

○ 2002.6.28. “☆☆☆”(이하 **“양도자”**)는 문화재관리청으로부터 “○○도 ●●시 ◎◎동 산 101 외 4필지 11,781㎡”(이하 **“전체토지”**)를 취득하고, 본인의 토지(305백만원)와 현금 82백만원을 문화재관리청에 지급함

○ 양도자는 “전체토지 중 산 101번지 9,865㎡를 여러 개의 필지로 분할하고 그 중 10필지에 해당하는 3,563㎡”(이하 **“쟁점토지”**)를 2016.5.27. ◇◇◇ 외 5인에게 3,437백만원에 양도하고

- 양도가액은 실지거래가액인 3,463백만원으로, 취득가액은 환산취득가액인 1,168백만원으로 하여 양도소득세 신고를 함

2. 질의내용

○ 토지 취득 후 용도를 변경하고 토목공사 등을 하여 상당한 금액이 소요되었을 것으로 추정되나 자본적 지출액을 확인할 수 있는 자료를 제출하지 못하는 경우 취득가액을 환산가액으로 적용할 수 있는지 여부

3. 관련법령

○ 소득세법 제97조【양도소득의 필요경비 계산】(2015.12.15. 법률 제13558호로 개정된 것, 이하 같음)

① 거주자의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 다음 각 호에서 규정하는 것으로 한다.

1. 취득가액

가. 제94조제1항 각 호의 자산 취득에 든 실지거래가액. 다만, 제96조제2항 각 호 외의 부분에 해당하는 경우에는 그 자산 취득 당시의 기준시가

나. 가목 본문의 경우로서 취득 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산가액

2. 자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것

3. 양도비 등으로서 대통령령으로 정하는 것

② 제1항에 따른 양도소득의 필요경비는 다음 각 호에 따라 계산한다.

1. 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우의 필요경비는 다음 각 목의 금액에 제1항제2호 및 제3호의 금액을 더한 금액으로 한다.

가. 제1항제1호가목 본문에 따르는 경우에는 해당 실지거래가액

나. 제1항제1호나목 및 제114조제7항에 따라 환산가액에 의하여 취득 당시의 실지거래가액을 계산하는 경우로서 법률 제4803호 소득세법개정법률 부칙 제8조에 따라 취득한 것으로 보는 날(이하 이 목에서 “의제취득일”이라 한다) 전에 취득한 자산(상속 또는 증여받은 자산을 포함한다)의 취득가액을 취득 당시의 실지거래가액과 그 가액에 취득일부터 의제취득일의 전날까지의 보유기간의 생산자물가상승률을 곱하여 계산한 금액을 합산한 가액에 의하는 경우에는 그 합산한 가액

다. 제7항 각 호 외의 부분 본문에 의하는 경우에는 해당 실지거래가액

2. 그 밖의 경우의 필요경비는 제1항제1호가목 단서, 같은 호 나목(제1호나목이 적용되는 경우는 제외한다), 제7항(제1호다목이 적용되는 경우는 제외한다) 또는 제114조제7항(제1호나목이 적용되는 경우는 제외한다)의 금액에 자산별로 대통령령으로 정하는 금액을 더한 금액. 다만, 제1항제1호나목에 따라 취득가액을 환산가액으로 하는 경우로서 가목의 금액이 나목의 금액보다 적은 경우에는 나목의 금액을 필요경비로 할 수 있다.

가. 제1항제1호나목에 따른 환산가액과 본문 중 대통령령으로 정하는 금액의 합계액

나. 제1항제2호 및 제3호에 따른 금액의 합계액

③~④ (생략)

⑤ 취득에 든 실지거래가액의 범위 등 필요경비의 계산에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(이 하 생 략)

○ 소득세법 시행령 제163조【양도자산의 필요경비】(2016.3.31. 대통령령 제27074호로 개정된 것, 이하 같음)

①~② (생략)

③ 법 제97조제1항제2호에서 “자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 그 지출에 관한 법 제160조의2제2항에 따른 증명서류를 수취·보관한 경우를 말한다.

1. 제67조제2항의 규정을 준용하여 계산한 자본적 지출액

2.~2의2. (생략)

3. 양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용

(이 하 생 략)

○ 소득세법 제160조의2【경비 등의 지출증명 수취 및 보관】

① (생략)

② 제1항의 경우 사업소득이 있는 자가 사업과 관련하여 사업자(법인을 포함한다)로부터 재화 또는 용역을 공급받고 그 대가를 지출하는 경우에는 다음 각 호의 어느

하나에 해당하는 증명서류를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제163조 및 「법인세법」 제121조에 따른 계산서
2. 「부가가치세법」 제32조에 따른 세금계산서
3. 「여신전문금융업법」에 따른 신용카드매출전표(신용카드와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 사용하여 거래하는 경우 그 증명서류를 포함한다)
4. 제162조의3제1항에 따라 현금영수증가맹점으로 가입한 사업자가 재화나 용역을 공급하고 그 대금을 현금으로 받은 경우 그 재화나 용역을 공급받는 자에게 현금영수증 발급장치에 의하여 발급하는 것으로서 거래일시·금액 등 결제내역이 기재된 영수증(이하 "현금영수증"이라 한다)

(이 하 생 략)

○ 소득세법 제114조【양도소득과세표준과 세액의 결정·경정 및 통지】

①~⑥ (생략)

⑦ 제4항부터 제6항까지의 규정을 적용할 때 양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 따라 정하는 경우로서 대통령령으로 정하는 사유로 장부나 그 밖의 증명서류에 의하여 해당 자산의 양도 당시 또는 취득 당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 양도가액 또는 취득가액을 매매사례가액, 감정가액, 환산가액(실지거래가액·매매사례가액 또는 감정가액을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 환산한 취득가액을 말한다) 또는 기준시가 등에 따라 추계조사하여 결정 또는 경정할 수 있다.

(이 하 생 략)

○ 소득세법 시행령 제176조의2【추계결정 및 경정】

① 법 제114조제7항에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 양도 또는 취득당시의 실지거래가액의 확인을 위하여 필요한 장부·매매계약서·영수증 기타 증빙서류가 없거나 그 중요한 부분이 미비된 경우
2. 장부·매매계약서·영수증 기타 증빙서류의 내용이 매매사례가액, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 감정평가업자(이하 이 조에서 "감정평가업자"라 한다)가 평가한 감정가액 등에 비추어 거짓임이 명백한 경우

② 법 제114조제7항에서 “대통령령으로 정하는 방법에 따라 환산한 취득가액”이란 다음 각 호의 방법에 따라 환산한 취득가액을 말한다.

1. (생략)

2. 법 제96조제1항 및 동조제2항제1호 내지 제9호(제6호의 규정은 제4항의 규정에 의한 의제취득일 전에 취득한 자산에 한하여 적용한다)의 규정에 의한 토지·건물 및 부동산을 취득할 수 있는 권리의 경우에는 다음 산식에 의하여 계산한 가액

양도당시의 실지거래가액, 제3항제1호의 매매사례가액 또는 동항 제2호의 감정가액 × 취득당시의 기준시가 / 양도당시의 기준시가 (괄호 생략)

③ 법 제114조제7항에 따라 양도가액 또는 취득가액을 추계결정 또는 경정하는 경우에는 다음 각 호의 방법을 순차로 적용(신주인수권의 경우에는 제3호를 적용하지 아니한다)하여 산정한 가액에 의한다. 다만, 제1호에 따른 매매사례가액 또는 제2호에 따른 감정가액이 제98조제1항에 따른 특수관계인과의 거래에 따른 가액 등으로서 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우에는 해당 가액을 적용하지 아니한다.

1. 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내에 해당 자산(주권상장법인의 주식등은 제외한다)과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액

2. 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내에 해당 자산(주식등을 제외한다)에 대하여 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 것으로서 신빙성이 있는 것으로 인정되는 감정가액(감정평가기준일이 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내인 것에 한한다)이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액

3. 제2항의 규정에 의하여 환산한 취득가액

4. 기준시가

(이 하 생 략)