

국세청 건물 기준시가 산정방법 고시

「소득세법」 제99조제1항제1호나목과 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제2호에 따라 건물의 기준시가에 관한 사항을 다음과 같이 개정하여 고시합니다.

2018년 12월 31일

국세청장

제1조(목적) 이 고시는 「소득세법」 제99조제1항제1호나목과 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제2호에서 국세청장에게 위임한 건물에 대한 기준시가 산정방법에 대한 전반적인 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 고시에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. “건물 기준시가”란 「소득세법」과 「상속세 및 증여세법」에 따른 건물 기준시가를 말한다.

② 이 고시에서 특별히 정하는 용어를 제외하고는 「건축법」과 같은 법 시행령에서 정하는 바에 따른다.

제3조(적용범위) ① 건물 기준시가 산정방법은 「건축법 시행령」 별표1의 ‘용도별 건축물의 종류’에서 공공업무시설 (제1종 근린생활 시설 중 공공업무시설 등을 포함), 교정 및 군사시설을 제외한 모든 용도의 건물(무허가 건물을 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 및 제18조와 「소득세법」 제99조제1항제1호다목, 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제3호에 따라 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·공시(또는 고시)한 개별주택·공동주택·오피스텔 및 상업용 건물의 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

② 건물 기준시가는 건물가격만을 말하며, 건물 부속토지의 가격과 영업권 등 각종 권리의 가액은 포함되지 아니한 것으로 한다.

제4조(개별건물 기준시가 적용방법) 개별건물에 대한 기준시가는 해당 건물을 제5조(기준시가 계산)의 계산식에 따라 계산하여 산출된 가액으로 한다. 이때 산출된 가액은 그 건물의 기준시가로 고시한 것과 같은 효력을 갖는다.

제5조(기준시가 계산) ① 건물 기준시가를 산정하기 위한 기본 계산식은 다음과 같다.

건물 기준시가 산정 기본 계산식

(1) 기준시가 = 평가대상 건물의 면적(m²)¹⁾ × m²당 금액²⁾

(2) m²당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × 개별건물의 특성에 따른 조정률³⁾

1) 연면적을 말하며, 집합건물의 경우 전용면적과 공용면적을 포함한 면적을 말한다.

2) m²당 금액은 1,000원 단위 미만은 버린다.

3) 개별건물의 특성에 따른 조정률은 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제2호에 따라 기준시가를 계산하는 경우에만 적용한다.

② 제1항의 건물 기준시가 산정 기본 계산식에서 개별건물의 특성에 따른 조정률은 「소득세법」 제99조제1항제1호나목에 따라 기준시가를 계산하는 경우에는 적용하지 않고, 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제2호에 따라 기준시가를 계산하는 경우에만 적용한다.

제6조(건물신축가격기준액) 건물신축가격기준액은 m²당 710,000원으로 한다.

제7조(구조지수) 구조지수는 다음과 같이 한다.

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	135
2	목구조	130
3	철골(철골철근)콘크리트조	115
4	철근콘크리트조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목조, 라멘조, ALC조, 스틸하우스조	100
5	연와조, 철골조, 보강콘크리트조, 보강블록조	97
6	시멘트벽돌조, 황토조, 시멘트블록조, 와이어패널조	92
7	철골조 중 조립식패널(EPS패널에 한함)	85
8	조립식패널조	80
9	경량철골조	75
10	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	60
11	철파이프조, 컨테이너건물	50

제8조(용도지수) 용도지수는 다음과 같이 한다.

구분	용도	번호	대상건물	지수		
I	주거용 건물	주거시설	1	◦아파트	110	
			2	◦단독주택(노인복지주택 제외) ◦다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함), 도시형 생활주택 등 기타 주거용건물	100	
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	3	◦관광호텔(5성급4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140	
			4	◦호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦관광호텔(3성급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	130	
			5	◦외국인관광 도시민박(홈스테이, 게스트하우스 포함) (관광진흥법상 관광편의시설) ◦한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)	120	
			6	◦여관(모텔 포함)	115	
			7	◦다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	105	
			8	◦여인숙	100	
			판매시설	9	◦백화점	135
				10	◦소매점 중 대형점(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것), 쇼핑센터, 복합쇼핑몰 ◦위에 열거되지 않은 기타 대규모점포	125
		11		◦일반상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡ 미만인 것) ◦위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	100	
		12		◦도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것) ◦전통(재래)시장 ◦농수축화훼공판장, 경매장	85	
		운수시설	13	◦여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	120	
		위락시설	14	◦무도장	140	
			15	◦유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦카지노영업소	130	
			16	◦관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외)	120	
			17	◦단란주점(풍속영업시설에 해당되는 것은 제외)	115	
			18	◦무도학원	90	

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	19	◦ 집회장(경마경륜경정 장외발매소 및 전화투표소)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	130
		20	◦ 예식장(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물소극장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	120
		21	◦ 동물원, 식물원, 수족관 ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)	110
		22	◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 것)	105
	종교시설	23	◦ 교화성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교 집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
	운동시설	24	◦ 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 수영장, 볼링장, 스케이트장, 종합체육시설업	125
		25	◦ 체육시설의설치및이용에관한법률에 따른 시설 중 용도번호 24에 속하지 아니하는 것	105
	의료시설	26	◦ 종합병원	125
		27	◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	105
	업무시설	28	◦ 오피스텔(주거용, 사무용)	140
		29	◦ 사무소, 금융업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사 등으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	115
	방송통신시설	30	◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송산·수신·중계시설을 포함), 촬영소 ◦ 전신전화국, 통신용시설	110
	관광휴게시설	31	◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
	교육연구시설	32	◦ 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	107
		33	◦ 학교, 교육원(연수원 포함), 직업훈련소(운전 및 정비관련 직업훈련소는 제외), 연구소, 도서관으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	100
	노유자시설	34	◦ 아동관련시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설(단독주택 및 공동주택에 해당하는 것은 제외), 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	107
		35	◦ 고아원 ◦ 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당 ◦ 용도번호 34번을 제외한 기타 이와 유사한 시설	80
	수련시설	36	◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	110

구분	용도		번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	근린생활 시설	37	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 것	130
			38	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡ 미만인 것	115
			39	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것	110
			40	◦ 풍속영업시설 - 단란주점으로서 바닥면적의 합계가 150㎡ 미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡ 이상인 것 - 청소년게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 복합유통게임제공업시설 - 사행성게임물제공업시설, 사행행위영업시설 - 비디오물감상실, 안마시술소, 노래연습장	105
			41	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓 등 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장·놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 제조업소, 수리점 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것에 한하며, 자동차학원·무도학원·정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 교습소(바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것에 한하며, 자동차교습·무도교습·정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 직업훈련소(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것에 한하며, 운전·정비관련 직업훈련소는 제외), 장의사, 동물병원, 동물미용실, 독서실, 총포판매소 등 - 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 다중생활시설(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것) - 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것) - 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것), 정수장, 양수장 등 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종제2종 근린생활시설	100
		묘지관련 시설	42	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	130
			43	◦ 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬) 시설 및 동물 전용의 납골시설	105
		장례식장	44	◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	115
	45		◦ 동물 전용 장례식장	105	

구분	용도		번호	대상건물	지수	
Ⅲ	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	46	◦ 지식산업센터(아파트형공장) ¹⁾	115	
			47	◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ²⁾	100	
			48	◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종·제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	80	
		발전시설	49	◦ 원자력 발전시설	300	
			50	◦ 발전소(제1종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90	
		창고시설	51	◦ 냉동창고, 냉장창고	105	
			52	◦ 냉동·냉장창고외의 창고 ◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	80	
		위험물 저장 및 처리시설	53	◦ 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함), 위험물 제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매 시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 ◦ 주유소의 캐노피	90	
		자원순환 관련 시설	54	◦ 하수 등 처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물감량화시설	80	
		자 동 차 관련시설	55	◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원(운전 및 정비관련 직업훈련시설 포함)	75	
			56	◦ 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	65	
			57	◦ 주차장(자주식 주차전용빌딩 포함, 주택의 차고 제외)	55	
		동·식물 관련시설	58	◦ 가축운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동물사육시설, 경주용마사	70	
			59	◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용 창고, 가축시장, 퇴비장 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설	55	
			60	◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	50	
		Ⅳ	기계식주차전용 빌 딩	61	◦ 기준시가 = 6,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 30년) × 주차대수	

1) 지식산업센터(아파트형 공장)는 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에 관한법률 제2조 제13호 등의 규정에 의하여 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 지상 3층 이상의 집합건축물을 말한다.

2) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED, ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.

제9조(위치지수) 위치지수는 다음과 같이 한다.

번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수	번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수
1	20,000원 미만	75	24	4,500,000원 이상~5,000,000원 미만	124
2	20,000원 이상~30,000원 미만	82	25	5,000,000원 이상~5,500,000원 미만	125
3	30,000원 이상~50,000원 미만	84	26	5,500,000원 이상~6,000,000원 미만	126
4	50,000원 이상~70,000원 미만	86	27	6,000,000원 이상~7,000,000원 미만	128
5	70,000원 이상~100,000원 미만	87	28	7,000,000원 이상~8,000,000원 미만	131
6	100,000원 이상~130,000원 미만	88	29	8,000,000원 이상~9,000,000원 미만	133
7	130,000원 이상~150,000원 미만	89	30	9,000,000원 이상~10,000,000원 미만	136
8	150,000원 이상~180,000원 미만	90	31	10,000,000원 이상~15,000,000원 미만	140
9	180,000원 이상~200,000원 미만	91	32	15,000,000원 이상~20,000,000원 미만	143
10	200,000원 이상~300,000원 미만	92	33	20,000,000원 이상~25,000,000원 미만	146
11	300,000원 이상~350,000원 미만	93	34	25,000,000원 이상~30,000,000원 미만	149
12	350,000원 이상~500,000원 미만	95	35	30,000,000원 이상~35,000,000원 미만	152
13	500,000원 이상~650,000원 미만	97	36	35,000,000원 이상~40,000,000원 미만	155
14	650,000원 이상~800,000원 미만	100	37	40,000,000원 이상~45,000,000원 미만	158
15	800,000원 이상~1,000,000원 미만	102	38	45,000,000원 이상~50,000,000원 미만	161
16	1,000,000원 이상~1,200,000원 미만	105	39	50,000,000원 이상~55,000,000원 미만	164
17	1,200,000원 이상~1,600,000원 미만	107	40	55,000,000원 이상~60,000,000원 미만	167
18	1,600,000원 이상~2,000,000원 미만	110	41	60,000,000원 이상~65,000,000원 미만	170
19	2,000,000원 이상~2,500,000원 미만	114	42	65,000,000원 이상~70,000,000원 미만	173
20	2,500,000원 이상~3,000,000원 미만	116	43	70,000,000원 이상~75,000,000원 미만	176
21	3,000,000원 이상~3,500,000원 미만	118	44	75,000,000원 이상~80,000,000원 미만	179
22	3,500,000원 이상~4,000,000원 미만	120	45	80,000,000원 이상	182
23	4,000,000원 이상~4,500,000원 미만	122	-	-	-

제10조(경과연수별잔가율) ① 대상건물별 내용연수와 최종잔존가치율 및 상각방법은 다음과 같다.

적용대상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내용연수	50년	40년	30년	20년
최종잔존가치율	10%	10%	10%	10%
상각방법	정액법	정액법	정액법	정액법
연상각률	0.018	0.0225	0.03	0.045

② 신축연도별 잔가율은 다음 각 호와 같다.

1. 「소득세법」 제99조제1항제1호나목에 따라 건물의 기준시가를 계산하는 경우 적용하는 신축연도별 잔가율은 다음과 같다.

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2019	1.000	2019	1.0000	2019	1.000	2019	1.000
2018	0.982	2018	0.9775	2018	0.970	2018	0.955
2017	0.964	2017	0.9550	2017	0.940	2017	0.910
2016	0.946	2016	0.9325	2016	0.910	2016	0.865
2015	0.928	2015	0.9100	2015	0.880	2015	0.820
2014	0.910	2014	0.8875	2014	0.850	2014	0.775
2013	0.892	2013	0.8650	2013	0.820	2013	0.730
2012	0.874	2012	0.8425	2012	0.790	2012	0.685
2011	0.856	2011	0.8200	2011	0.760	2011	0.640
2010	0.838	2010	0.7975	2010	0.730	2010	0.595
2009	0.820	2009	0.7750	2009	0.700	2009	0.550
2008	0.802	2008	0.7525	2008	0.670	2008	0.505
2007	0.784	2007	0.7300	2007	0.640	2007	0.460
2006	0.766	2006	0.7075	2006	0.610	2006	0.415
2005	0.748	2005	0.6850	2005	0.580	2005	0.370
2004	0.730	2004	0.6625	2004	0.550	2004	0.325
2003	0.712	2003	0.6400	2003	0.520	2003	0.280
2002	0.694	2002	0.6175	2002	0.490	2002	0.235
2001	0.676	2001	0.5950	2001	0.460	2001	0.190
2000	0.658	2000	0.5725	2000	0.430	2000	0.145
1999	0.640	1999	0.5500	1999	0.400	1999이하	0.100
1998	0.622	1998	0.5275	1998	0.370		
1997	0.604	1997	0.5050	1997	0.340		
1996	0.586	1996	0.4825	1996	0.310		
1995	0.568	1995	0.4600	1995	0.280		
1994	0.550	1994	0.4375	1994	0.250		
1993	0.532	1993	0.4150	1993	0.220		
1992	0.514	1992	0.3925	1992	0.190		
1991	0.496	1991	0.3700	1991	0.160		
1990	0.478	1990	0.3475	1990	0.130		
1989	0.460	1989	0.3250	1989이하	0.100		
1988	0.442	1988	0.3025				
1987	0.424	1987	0.2800				
1986	0.406	1986	0.2575				
1985	0.388	1985	0.2350				
1984	0.370	1984	0.2125				
1983	0.352	1983	0.1900				
1982	0.334	1982	0.1675				
1981	0.316	1981	0.1450				
1980	0.298	1980	0.1225				
1979	0.280	1979이하	0.1000				
1978	0.262						
1977	0.244						
1976	0.226						
1975	0.208						
1974	0.190						
1973	0.172						
1972	0.154						
1971	0.136						
1970	0.118						
1969이하	0.100						

2. 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제2호에 따라 건물의 기준시가를 계산하는 경우 적용하는 신축연도별 잔가율은 다음과 같다.

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2019	1.000	2019	1.0000	2019	1.000	2019	1.000
2018	0.982	2018	0.9775	2018	0.970	2018	0.955
2017	0.964	2017	0.9550	2017	0.940	2017	0.910
2016	0.946	2016	0.9325	2016	0.910	2016	0.865
2015	0.928	2015	0.9100	2015	0.880	2015	0.820
2014	0.910	2014	0.8875	2014	0.850	2014	0.775
2013	0.892	2013	0.8650	2013	0.820	2013	0.730
2012	0.874	2012	0.8425	2012	0.790	2012	0.685
2011	0.856	2011	0.8200	2011	0.760	2011	0.640
2010	0.838	2010	0.7975	2010	0.730	2010	0.595
2009	0.820	2009	0.7750	2009	0.700	2009	0.550
2008	0.802	2008	0.7525	2008	0.670	2008	0.505
2007	0.784	2007	0.7300	2007	0.640	2007	0.460
2006	0.766	2006	0.7075	2006	0.610	2006	0.415
2005	0.748	2005	0.6850	2005	0.580	2005	0.370
2004	0.730	2004	0.6625	2004	0.550	2004	0.325
2003	0.712	2003	0.6400	2003	0.520	2003	0.280
2002	0.694	2002	0.6175	2002	0.490	2002	0.235
2001	0.676	2001	0.5950	2001	0.460	2001	0.190
2000	0.658	2000	0.5725	2000	0.430	2000	0.145
1999	0.640	1999	0.5500	1999	0.400	1999이하	0.100
1998	0.622	1998	0.5275	1998	0.370		
1997	0.604	1997	0.5050	1997	0.340		
1996	0.586	1996	0.4825	1996	0.310		
1995	0.568	1995	0.4600	1995	0.280		
1994	0.550	1994	0.4375	1994	0.250		
1993	0.532	1993	0.4150	1993	0.220		
1992	0.514	1992	0.3925	1992	0.190		
1991	0.496	1991	0.3700	1991	0.160		
1990	0.478	1990	0.3475	1990	0.130		
1989	0.460	1989	0.3250	1989이하	0.100		
1988	0.442	1988	0.3025				
1987	0.424	1987	0.2800				
1986	0.406	1986	0.2575				
1985	0.388	1985	0.2350				
1984	0.370	1984	0.2125				
1983	0.352	1983	0.1900				
1982	0.334	1982	0.1675				
1981	0.316	1981	0.1450				
1980	0.298	1980	0.1225				
1979	0.280	1979이하	0.1000				
1978	0.262						
1977	0.244						
1976	0.226						
1975	0.208						
1974	0.190						
1973	0.172						
1972	0.154						
1971	0.136						
1970	0.118						
1969이하	0.100						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법
 $Rn(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3\textcircled{N}) / N$
R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수
Ⓜ : 리모델링시점의 경과연수 다만, Ⓜ은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3\textcircled{N} > N$ 이면 $Rn = R$

③ 그룹별 건물구조는 다음 각 호와 같다.

1. I 그룹은 통나무조·철골(철골철근)콘크리트조·철근콘크리트조·석조·프리캐스트 콘크리트조·목구조·라멘조의 모든 건물
2. II 그룹은 연와조·목조·시멘트벽돌조·보강콘크리트조·ALC조·철골조·스틸하우스조·보강블록조·와이어패널조의 모든 건물
3. III 그룹은 경량철골조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조·황토조·시멘트블록조·조립식패널조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩
4. IV 그룹은 철파이프조·컨테이너건물의 모든 건물

제11조(개별건물의 특성에 따른 조정률) 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제2호에 따라 기준시가를 계산하는 경우 적용하는 개별건물의 특성에 따른 조정률은 다음과 같다. 다만, 「소득세법」 제99조제1항제1호나목에 따라 기준시가를 계산하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

구분	적용 대상	번호	지수	적용 범위	비고		
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 한식기와, 오지기와, 아스팔트 싱글, 동철글, 천연슬레이트, 기타 신소재	1	100	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.			
	- 패널(칼라아연도강판 포함), 유리(폴리카보네이트, FRP포함), 슬레이트(강판슬레이트 포함)	2	80				
	- 함석, 자연석, 천막, 초가, 썬라이트, 너와, 동판, 구리 기타 이와 유사한 것	3	60				
II	◦ 최고층수 - 5층 이하	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. 중복 적용을 방지하기 위해 가장 높은 지수 하나만 적용한다.		
	- 6층 이상~10층 이하	5	100				
	- 11층 이상~15층 이하	6	110				
	- 16층 이상~20층 이하	7	120				
	- 21층 이상	8	130				
	◦ 연면적 - 1천㎡ 미만	9	90				
	- 1천㎡ 이상~5천㎡ 미만	10	100				
	- 5천㎡ 이상~1만㎡ 이상	11	110				
	- 1만㎡ 이상~5만㎡ 미만	12	120				
	- 5만㎡ 이상	13	130				
	◦ 인텔리전트시스템빌딩 - 지능형 건축물 인증 3등급·4등급	14	110	◦ 지능형건축물의 인증에 관한 규칙 제8조에 따라 단 1회라도 인증서를 발급받은 경우 적용한다.			
	- 지능형 건축물 인증 1등급·2등급	15	120				
	III	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만	16	120		◦ 공동주택에는 도시형생활주택을 포함하고기숙사를 포함하지아닌다	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
		- 연면적 331㎡이상	17	140			
		◦ 공동주택 - 전용면적 149㎡ 이상~215㎡ 미만	18	120			
- 전용면적 215㎡ 이상		19	140				
IV	◦ 상가의 1층	20	120	◦ 집합건물의 경우에는 공용 면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다. ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. 단, 20~23에 해당하며 24~25인 경우에는 지수 60을 적용한다.		
	◦ 상가의 2층	21	105				
	◦ 최고층수 5층 이하 건물의 지하 1층	22	80				
	◦ 최고층수 5층 이하 건물의 지하 2층 이상	23	70				
	◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑	24	60				
◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	25	60					
V	◦ 일부 개축건물 - 1회 개축	26	110	◦ 개축부문에 한하여 적용한다.	전부 개축인 경우에는 조정율을 적용하지 아니한다. (개축년도를 신축년도로 한다).		
	- 2회 이상 개축	27	120				
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만	28	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다.	납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.		
	- 2/4이상~3/4미만	29	70				
	- 3/4이상	30	60				
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - B급 : 보조부재 경미결함	31	90	◦ 철거대상 건물로서 철거 보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.		
	- C급 : 보조부재 손상	32	80				
	- D급 : 주요부재 손상	33	60				
	- E급 : 주요부재 심각한 결함	34	30				
	◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우	35	30				
	- 건물을 사용하지 않는 경우	36	0				
	◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	37	정상 사용 비율				

부칙(2018.12.31. 국세청 고시 제2018-50호)

제1조(시행일) 이 고시는 2019년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 2019년 1월 1일 이후 최초로 양도하거나 상속 개시 또는 증여하는 분부터 적용한다.