



이상혁

KEB하나은행 상속증여센터 센터장(세무전문위원)
sanghyeoklee@hanafn.com
문의 : 02-2002-1369

학력·자격증 성균관대학교 경제학과, 2008년(45회) 세무사
현재 활동 KEB하나은행 WM사업단 PB사업부 상속증여센터 세무전문위원
기타 활동 2010-2014년 복인원세무사 재산세과 및 김포세무서 조사과 근무
KBS1-TV '무엇이든 물어보세요' 출연 등



자녀의 신혼집 마련, 이런 것도 증여일까?

손님과 상담하다 보면 자녀가 결혼할 때 주택을 마련해 주려다 적지 않은 증여세 때문에 고민하는 경우를 자주 보게 된다. 예전과 달리 자녀 이름으로 전세를 얻는 경우에도 과세관청으로부터 자금 출처 소명을 요구 받는 경우가 많아져 증여세 부담에서 자유로울 수는 없다. 자녀의 신혼집 마련에 있어서 증여세가 과세되는 요건을 사례별로 알아보자.

자녀 명의로 구입하는 경우라면?

먼저 자녀의 신혼집을 자녀 명의로 구입하는 경우를 따져보자. 최근 서울과 수도권 일대의 부동산 가격이 많이 올랐기 때문에 취업해서 막 돈을 벌기 시작한 자녀의 소득만으로 신혼집을 구입하는 것은 사실상 어려운 경우가 많다. 따라서 자녀의 자금 출처로 인정될 수 있는 범위를 넘는 주택을 구입하는 경우라면 과세관청으로부터 자금 출처 조사대상으로 선정될 가능성이 높다. 특히 지난해 8·2 부동산 대책 발표 이후 9월 26일부터 투기과열지구 소재 3억 원 이상 주택 거래시 자금조달 계획서 제출을 의무화하고 있고, 제출된 계획서는 과세관청에 통보돼 사후 검증 절차를 거치게 된다는 점을 고려하면 구입단계에서부터 자금 출처를 체크해야 한다.

자금조달 계획서

	② 금융기관 예금액	③ 부동산매도액 등
자기자금	④ 주식·채권 매각대금	⑤ 보증금 등 승계
① 자금조달 계획	⑥ 현금 등 기타	⑦ 소계
	⑧ 금융기관 대출액	⑨ 사채
차입금 등	⑩ 기타	⑪ 소계
⑫ 합계	자기자금 ⑦ + 차입금 ⑪	

자금조달 계획서를 작성하는 데 있어 많이 오해하는 부분 중 하나가 자녀 명의로 된 예금 등이 있다고 해서 모두 자기자금으로 인정받을 수 있다고 생각하는 것이다. 증여신고를 하지 않고 수년 전에 자녀에게 증여한 자금 등이 자녀의 계좌에 있다 하더라도 증여세가 과세되지 않는 범위인 5000만원을 초과하는 금액을 주었다면 자금 출처로 인정받기 어렵다. 자기자금인 금융기관 예금액으로 기입하더라도 증여세 신고를 하지 않았으므로, 납부하지 않았던 증여세와 함께 가산세까지 부담하게 될 수도 있다.

그러면 실제 매입한 주택가격과 자녀의 자금 출처가 차이 나면 무조건 증여세가 과세될까? 『상속세 및 증여세법』에서는 편법증여를 방지하기 위해 자산을 취득한 사람이 자금 출처를 제대로 입증하지 못하는 경우, 미입증 금액을 증여 받은 것으로 추정해 증여세를 부과하고 있다. 다만, 입증하지 못한 금액이 취득한 재산가액의 20%와 2억원 중 작은 금액에 미달하는 경우에는 재산취득자금 등의 증여추정을 적용하지 않는다.

증여추정 제외 요건 및 증여재산가액

증여추정 제외 요건	입증하지 못한 금액 ≤ Min[재산취득가액 x 20%, 2억원]
증여재산가액	입증하지 못한 금액

예를 들어 32세인 자녀의 신혼집으로 5억5000만원의 아파트를 구입했다고 가정해보자. 자녀가 직장생활 5년 동안 자기 소득으로 모은 자금이 2억원, 대출로 마련한 자금이 1억5000만원, 증여세 비과세범위인 5000만원을 부모님으로부터 증여받았다면, 자금 출처로 사용할 수 있는 금액은 본인의 근로소득 2억원과 대출받은 1억5000만원, 증여받은 5000만원을 합한 4억원이 된다.



증여추정
제의 요건 사례

CASE 1

주택매입가격	자금출처입증금액	미입증 금액	증여재산가액
5.5억원	4.0억원	1.5억원	1.5억원

위 사례의 경우 미입증 금액이 1억5000만원으로 취득 금액 5억5000만원의 20%인 1억 1000만원을 초과하므로 미입증 금액 1억5000만원에 대해 증여세가 과세된다. 미입증금액 1억5000만원에서 취득가액의 20%인 1억1000만원을 초과하는 부분만을 증여재산가액으로 보는 것이 아니라 전체 미입증금액을 증여재산가액으로 본다는 점을 주의해야 한다.

실제로 상담을 하다 보면 어린 자녀에게 목돈을 줄 경우 자녀의 태도에 안 좋은 영향 등을 줄 수 있다는 생각에서인지 자녀에게 증여하는 것을 꺼려하는 경향이 있다. 하지만 세금 없이 증여할 수 있는 범위인 증여재산공제 5000만원(미성년 2000만원)을 10년 단위로 활용했다면 위의 경우와 같이 혼기에 있는 자녀의 주택구입 시에 자금 출처로 쓸 수 있을 뿐만 아니라 증여추정 제외요건 적용에 있어서도 유리해진다.

자녀가 부모님 명의의 주택에서 신희살림을 차리는 것이 아니라면, 결혼이 임박해서 신희집을 구입하거나 전세금을 위해 자금을 증여하는 경우 5000만원을 초과하는 금액에 대해 증여세를 부담할 수밖에 없다. 세금 없이 줄 수 있는 금액은 5000만원뿐이기 때문이다. 하지만 출생 시점부터 10년 간격으로 꾸준히 자녀에게 증여하면 증여세 부담 없이 자녀가 30세가 되었을 때 1억4000만원을 마련해 줄 수 있다. 2013년도부터 증여재산공제 한도가 미성년의 경우 2000만원, 성년의 경우 5000만원으로 확대됐기 때문에 증여세 부담 없이 미성년일 때 2000만원씩 두 번 증여하고, 성년이 되었을 때 5000만원 씩 두 번 증여할 수 있는 것이다. 증여 받은 자금의 운용을 통한 자산증식까지 감안하면 자녀가 결혼을 앞둔 시점에서 수도권에 전셋집 정도는 마련할 수 있는 자금을 모을 수 있을 것이다. 결국 자녀의 신희집 마련을 위해

서는 자녀가 어렸을 때부터 꾸준히 증여하는 것이 증여세 부담을 줄일 수 있다는 이야기이다.

전세로 마련하는 경우라면?

자녀의 신희집을 전세로 마련하는 경우에도 자녀의 자금 출처 범위를 벗어나는 전세를 얻게 되면 자금 출처 조사 대상이 될 수 있는 것은 마찬가지다. 독자 증여는 과세관청에서 누가 전세를 얻는 것을 어떻게 아는지 의문이 들 수도 있을 것이다. 비밀은 『과세자료제출법』에 있다. 과세관청에서는 『과세자료제출법』에 의해 다른 행정기관에서 수집한 정보를 제공받는데, 2014년도 이후에는 행정안전부의 ‘확정일자’ 자료도 과세관청에 제공된다. 또한 과세 당국에서 이미 5억원 이상 고액전세 등에 대해서는 자금 출처 조사를 벌여 증여세를 추징한 바 있다.

부모님 소유 주택에 신희살림을 차리는 경우라면?

부모 명의 주택에서 부모와 같이 거주하는 경우에는 부동산을 무상으로 사용하는 경우라도 증여세가 과세되지 않는다. 다시 말해, 부모님 소유 주택에서 부모님과 같이 거주하는 경우 주택의 금액과 관계없이 증여세가 과세되지 않는다.

그런데 부모와 함께 거주하는 경우가 아니라 부모가 투자목적으로 구입한 주택에 자녀가 신희집을 차리고 무상으로 사용하는 경우에는 원칙적으로 증여세가 과세된다. 다만 예외적으로 과세 한도를 두어 부동산 무상사용에 따른 증여이익이 1억원 미만인 경우 증여세를 과세하지 않는다. 이 경우 증여이익은 5년 단위로 각 연도의 무상사용 이익을 현재 가치(10%)로 할인한 금액의 합계액으로 계산하며, 각 연도의 무상사용 이익은 부동산가액에 기획재정부가 정하는 비율(2%)을 곱해 계산한다.

$$\text{부동산 무상사용 이익} = \sum_{n=1}^5 \frac{\text{각 연도의 부동산 무상 사용이익}}{(1 + 10\%)^n}$$

(단, 부동산 무상사용 이익이 1억원 이상인 경우에만 증여세과세대상)

무상사용 이익이 1억원 미만인 경우에는 증여세가 과세되지 않는데, 무상사용 이익을 1억 원으로 가정하고 위의 산식을 역산해보면 부동산가액이 약 13억2000만원 미만인 경우라면 부모님 소유의 주택을 무상으로 이용하더라도 증여세는 과세되지 않는다. ✎

... SUMMARY



1. 자금 출처 소명이 가능한 금액을 확인하자
2. 가능한 어렸을 때부터 증여하는 것을 고려하자
3. 전세자금도 자금 출처 범위를 벗어나면 조사대상이 된다
4. 부모 명의 주택에 무상으로 사는 경우에도 증여세가 부과될 수 있다