



절세의 지름길은 철저한 대비

## 자녀의 신혼집 전세금에 대한 자금출처조사 대비 방안

예비부부가 결혼을 하기까지는 많은 자금이 필요하다. 이제 막 사회생활을 시작한 신혼부부가 신혼집 전세금 등 결혼자금을 스스로 마련하기는 쉽지 않아, 우리나라에서는 통상 부모가 이를 조달하는 경우가 많다. 이 경우 자녀의 신혼집 전세금은 증여세 과세대상일까?

결혼을 앞둔 예비부부들이 가장 선호하는 주거형태는 아파트 전세다. 이 때문에 우리나라에서는 부모가 적게는 수천만원에서, 많게는 수억원의 전세금을 증여하는 것이 사회적 관행으로 여겨지고 있다. 그렇다면 부모가 마련해준 자녀의 신혼집 전세금은 증여세 과세대상일까? 자녀의 **혼수용품**으로서 통상 필요하다고 인정되는 금품은 증여세가 부과된다. 여기서 부과되는 혼수용품은 일상생활에 필요한 가사용품에 한정되기 때문에 **호화·사치용품**이나 주택, 차량, 전세자금 등은 증여세가 과세된다.

그런데 부모가 준 자녀의 신혼집 전세금이 증여세 과세대상임에도 불구하고 그동안 과세된 사례는 많지 않았다. 왜냐하면 전

세보증금은 일반적으로 등기되지 않아 노출이 어려웠기 때문이다. 그러나 이제는 확정일자 자료가 국세청에 통보되고 전세자금에 대한 자금출처조사 또한 강화되는 추세이다.

국세청에서는 2013년 9월 전세금 10억원 이상자 56명에 대해 자금출처조사를 실시하였다. 그 결과 강남 등 서울 주요지역 전세금 10억원 이상자 중 연령, 직업, 신고소득에 비해 전세금의 출처가 명확하지 않은 이들을 대상으로 증여세 123억원을 추징하였다. 2014년 6월에도 전세금 10억원 이상자 50명에 대해 자금출처조사를 하였다. 강남 등 서울 주요 지역뿐만 아니라 판교 등 수도권 고가주택지역에서 전세금 출처가 명확하지 않은 이를 대상으로 증여세 84억원을 추징하였다. 국세청은 앞으로도 **고액 전세세입자**에 대한 세무조사를 부산·대구 등 전국 전세금 급증지역으로 확대하고, 전세금 10억원 이상이던 조사기준을 하향 조정해 지속적인 세무조사를 실시할 계획이라고 밝혔다.

### 전세금 자금출처원을 명확히 해야

이와 같이 국세청이 확정일자 자료를 수집하고 모니터링을 점점 강화하는 상황에서는 전세금 자금출처조사에 대한 대비가 필요하다. 먼저 전세보증금의 80%까지 소명 가능하도록 자금출처원을 만들어야 한다. 자금 출처로 인정되는 것은 자녀의 신고된 소득, 전세자금 대출 등이 있다. 이것만으로 충분하지 않을 경우 일부는 증여를 활용할 수 있다. 부부공동계약 시 양쪽 부모님으로부터 증여를 받게 되면 증여세를 줄



이항영

KEB하나은행  
상속증여센터 센터장  
hangyounglee@hanafn.com

▶ **학력·자격증**  
연세대학교 법무대학원 조세법 석사  
세무사, 공인중개사, CFP, 외환전문역

▶ **현재 활동**  
KEB하나은행 상속증여센터 센터장  
중앙일보 자산리모델링 전문위원  
한국금융연수원 교수

▶ **기타 활동**  
국세청 14년 근무, 외환은행 세무팀장 7년 근무  
대한생명 세무전문위원 1년 근무  
국세청 조사국 직원 대상 강의



일 수 있다.

이외에도 부모가 자녀에게 전세자금을 빌려주는 방법이 있다. 세법에서는 부모자식간의 채권채무는 증여로 추정하기 때문에 빌렸다는 증빙을 남기지 않으면 증여세가 추정될 수 있다. 따라서 **차용증을 작성하고 이자지급내역을 금융증빙(통장입금 등)을 통해서 갖춰 놓아야 한다.**

그렇다면 이자율은 얼마로 하는 것이 좋을까? 세법에서는 특수관계자간에 1억원 이상의 금전을 빌리는 경우 적정이자율을 8.5%로 보고 있다. 물론 실제로 8.5% 이자율을 반드시 주고 받아야 하는 것은 아니다. 만일 2억원을 4%의 이자로 주고 받았다면 8.5%와 4%의 차이인 4.5% 만큼은 부모가 자녀에게 증여한 것으로 본다. 즉 2억원×4.5%(8.5%와 실제이자율의 차이)=900만원이 증여재산가액이 된다.

### 전문가와 상담을 통해 미리 준비하는 것이 좋아

자녀의 신혼집을 부모님 이름으로 계약하고 자녀가 거주하는 방법은 어떨까? 전월세 확정일자 자료를 통한 분석이나 전세자금출처조사 대상자에 선정될 가능성은 낮겠지만 세입자가 대항력 있는 임차인이 되기 위해서는 확정일자뿐만 아니라 전입신고를 해야 한다.

부모님 명의의 집에서는 자녀가 거주하고 부모님이 전세를 얻어서 나가는 경우 또는 부모님이 보유한 두 채 중 한 채에서 자녀가 무상으로 거주한다면 어떨까? 이 경우에는 부동산 무상사용에 대한 이익의 증여에 해당될 수 있다. 주택의 시가에 2%를 곱한 금액이 1년 동안의 무상사용이익인데 5년치를 선과세하

로 할인평가되어 3.8을 곱한 금액이 과세대상이 된다. 예를 들어 주택의 시가가 13억원이라면 13억원×2%×3.8=9,880만원이 되는데, 이익 증여의 경우 1억원 이상만 해당되므로 위의 경우에는 증여세 과세가 되지 않는다.

정부에서는 부모가 자녀에게 주택구매, 전세금 등을 지원할 경우 한시적으로 증여세를 물리지 않는 방안을 검토하였으나 부자감세 논란을 의식해 실제로 추진하지 못했다. 또한 젊은 세대 내 양극화가 심해지는 결과를 초래할 수 있어 앞으로도 시행되기는 쉽지 않을 전망이다.

점점 더 강화되는 자금출처조사는 철저한 대비가 우선이다. 다른 일도 마찬가지로지만 세무는 이미 벌어진 일을 수습하는 것은 굉장히 어렵다. 따라서 실행에 옮기기 전, 미리 전문가의 상담을 받아 혹시라도 있을 조사에 대비하는 것이 절세의 지름길이다. ♣

### summary

- ① 자녀의 혼수용품으로서 통상 필요하다고 인정되는 일상생활에 필요한 가사용품은 증여세가 부과된다.
- ② 혼수용품 중 호화·사치용품이나 주택, 차량, 전세자금 등은 증여세가 과세된다.
- ③ 전세자금에 대한 자금출처조사에 대비하여 전세보증금의 80%는 자금출처원을 마련해야 한다.
- ④ 자금출처로 인정되는 것은 자녀의 신고소득, 금융기관대출, 사인(私人)간의 채무, 증여 등이 있다.