

부담부증여, 절세의 해답이 될 수 있을까?

상속과 증여에 있어 절세는 가장 큰 관심사다. 최근에는 채무와 재산을 동시에 인수하는 부담부증여로 부동산 증여를 하고자 하는 이들이 늘어나고 있다. 부담부증여의 시기는 언제가 좋으며, 어떤 점을 고려해야 할지 알아보자.



김태희

KEB하나은행
상속증여센터 세무전문위원
taeheekim@hanafn.com

▶ **학력·자격증**
2005년(제42회) 세무사 / 이화여자대학교(경영학과 전공)

▶ **현재 활동**
KEB하나은행 PB사업본부 투자상품서비스부 세무전문위원
KEB하나은행 골드클럽 편집위원

▶ **기타 활동**
하나은행 회계팀 근무 / 국제회계기준(IFRS) TFT
-한국채택국제회계기준 도입 및 적용 업무 수행
FATCA 은행 도입 TFT / 조선일보 세금 100문 100답 기고
KBS 오늘의 경제 출연, 한국 경제 'WOW TV' 출연
포브스, 매일경제, 조선일보, 골드클럽 매거진 기고

2016년 공시지가가 발표되기 전에 부동산 증여를 고려하는 분들이 많아 최근 부동산 증여 관련 세무 상담이 늘어나고 있다. 자산가들이 보유하고 있는 부동산에는 임대 보증금이나 대출 등의 채무를 포함하는 경우가 대부분이다. 그렇다 보니 채무와 함께 부동산을 증여해 세금을 절세할 수 있는 방법에 대한 관심이 높다. 그 방법에 대해 사례별로 알아보자.

부동산과 채무를 함께 증여하는 '부담부증여'

부담부증여란 증여자의 채무와 재산을 동시에 인수하는 것을 말한다. 부담부증여는 순수증여와 달리 증여 받는 사람이 채무도 인수하므로 유상취득(채무 인수)과

무상취득(증여)이 결합된 증여형태다. 부담부증여의 요건을 간략히 요약하면 세가지이다. 첫 번째는 증여일 현재 증여재산에 담보된 채무(대출 및 임대보증금)가 있어야 하고, 두 번째는 채무의 차주는 반드시 증여자여야 한다. 마지막으로 그 채무를 수증자가 인수해야 하고 인수한 사실은 증여계약서, 전세계약서, 금융증빙 등으로 확인이 가능해야 한다. 증여일 이후부터는 수증자의 채무이므로 수증자가 채무를 상환해야 한다.

이 세가지 조건을 모두 충족해야 부담부증여가 가능하다. 아래의 그림을 참고하여 보유 부동산이 부담부증여가 가능한지 체크해보도록 하자.



CASE 1

서초구 소재 1주택(8억원 상당)을 보유하고 있는 A씨는 준공된 지 오래된 주택을 처분하고 다른 주택을 취득할 계획을 갖고 있다. 그런데 현재 보유한 주택이 향후 재건축 예정에 있어 매도하기에는 아쉬운 생각이 든다. 자녀에게 증여하고 싶지만 증여세 부담 때문에 고민하고 있다.

8억원 상당의 주택을 현재 상태에서 증여하게 되면 약 1억5,000만원의 세금이 발생한다. 그러나 해당 주택에 전세금을 최대한 높은 상태에서 증여하게 되면 세금을 줄일 수 있다. 예를 들어 전세보증금이 5억원이라고 가정하면, 5억원의 채무(전세보증금)가 자녀에게 이전되므로 세법상 A씨는 전세보증금 5억원을 받고 자녀에게 매도했다고 본다. 전세보증금을 양도가액으로 보고 양도세를 구해야 하나 A씨 입장에서는 1세대 1주택(9억원 이하)으로 양도세가 비과세되므로 양도세 부담은 없다.

그리고 8억원 중에 전세보증금(채무)을 제외한 3억원만 순수한 증여이므로 발생하는 증여세는 3,600만원이 된다. 단순히 세금 차이로만 보면 약 1억1,400만원 가량의 세금이 줄어드는 효과를 볼 수 있는 것이다.

증여받은 자녀 입장에서 보면, 부동산을 증여받으면 취득세 부담도 크기 때문에 이 부분도 꼼꼼히 따져봐야 한다. 부담부증여는 유상취득부분(채무인수)과 무상취득부분(증여)으로 나누어 취득세를 부담하게 된다. 무상취득은 3억원에 4% 취득세율로 과세되어 1,200만원이 발생하고, 유상취득부분(전세보증금)은 5억원에 2.2%의 세율로 1,100만원이 발생해 총 2,300만원의 취득세를

순수증여 vs 부담부증여			
구분	순수증여	부담부증여	차이
양도세	-	-	
증여세	1억5,000만원	3,600만원	1억1,400만원
취득세	3,200만원	2,300만원	900만원
합계	1억8,200만원	5,900만원	1억2,300만원

부담해야 한다(9억원 이하, 면적이 85㎡ 이하기 때문에 2.2% 세율 적용).

그러나 부담부증여를 했다고 해서 무조건 세금이 줄어드는 것은 아니다. 취득한 지 오래된 부동산으로 양도차익이 큰 경우나 양도세가 중과(16~48%)되는 비사업용 토지를 보유한 경우에는 양도세가 증여세(10~50%)보다 크기 때문에 순수증여보다 부담부증여의 세금이 더 많을 수 있다. 자세한 내용은 CASE2 사례를 통해 알아보도록 하자.

CASE 2

1990년도에 구입한 15억원 상당의 나대지를 소유하고 있는 B씨는 지가가 상승하기 전에 자녀에게 증여할 것을 고민하고 있다. 나대지의 취득가액은 3억원이었고, 현재 나대지에는 7억원의 대출이 담보되어 있다. 대출과 함께 증여하면 증여세를 적게 낼 수 있다고 하는데...

중과양도세율		증여세	
1,200만원 이하	16%	1억원 미만	10%
1,200만원 초과 4,600만원 이하	25%	1억원 초과 5억원 미만	20%
4,600만원 초과 8,800만원 이하	34%	5억원 초과 10억원 미만	30%
8,800만원 초과 1억5,000만원 이하	45%	10억원 초과 30억원 미만	40%
1억5,000만원 초과	48%	30억원 초과	50%

나대지를 대출 7억원과 함께 증여할 경우, B씨는 채무를 자녀에게 이전하였으므로 대출액을 양도가액으로 보아 양도세를 납부해야 한다. 증여하려는 부동산이 비사업용 토지이므로 양도세(16~48%)가 중과되어 2억 7,000만원의 양도세를 부담해야 하고, 나머지 8억원에 대해서는 증여세로 1억5,000만원이 부과되어 총 세금은 4억2,000만원이 발생한다.

그러나 B씨가 채무를 자녀에게 이전하지 않고 순수증여할 경우, 15억원에 대해서 3억8,000만원의 세금이 발생해 부담부증여하는 것보다 오히려 4,000만원 정도 절세효과를 볼 수 있다. 이 경우에는 부담부증여가 순수증여보다 세부담이 큰 것이다.



취득세도 마찬가지다. 순수증여로 받은 8억원에 대해서는 4%를 적용하고, 유상취득분 7억원(대출)에 대해서는 4.6%로 과세되기 때문에 6,400만원의 취득세가 발생한다. 반면 15억원을 순수증여하는 경우에는 4%의 세율로 과세되어 6,000만원이 부과된다. 즉, 순수증여하는 것이 400만원 정도 유리하게 되는 것이다.

또 한가지 고려해야 할 점은 **채무(대출, 전세보증금 등) 인수 부분이다.** 나대지의 경우 임대료가 발생하는 토지가 아니기 때문에 자녀에게 부동산과 대출을 함께 이전해 주면 자녀가 대출이자를 상환하기 힘들 수 있다. 이렇게 무수익 자산을 증여할 때에는 자녀의 대출상환능력을 고려해서 증여해야 한다. 자녀의 소득범위 내에서 대출상환 계획을 세워야만 추가적인 증여세 과세문제가 발생하지 않기 때문이다.

위 사례에서 보았듯이 부담부증여가 모든 경우 유리한 것은 아니므로 본인의 상황에 맞게 증여의 방법을 선택 적용해야 한다. 그리고 부동산 증여를 결심했다면 개별공시지가 발표 전인 5월 말 전에 증여해야 전년도 개별공시지가로 증여가 가능하다. ㅎ

부동산 취득세율표

구분	취득세	농특세	지방세	합계	
6억원 이하	85㎡ 이하	1%	비과세	0.1%	1.1%
	85㎡ 초과	1%	0.2%	0.1%	1.3%
6억원 초과~9억원 이하	85㎡ 이하	2%	비과세	0.2%	2.2%
	85㎡ 초과	2%	0.2%	0.2%	2.4%
9억원 초과	85㎡ 이하	3%	비과세	0.3%	3.3%
	85㎡ 초과	3%	0.2%	0.3%	3.5%
일반부동산 (토지, 건물 등)	4%	0.2%	0.4%	4.6%	
원시취득, 상속 (농지 외)	2.8%	0.2%	0.16%	3.16%	
상속농지	2.3%	0.2%	0.06%	2.56%	
증여	3.5%	0.2%	0.3%	4%	

※ 2013년 8월 28일부터 소급적용 : 잔금일 및 등기이전일
※ 다주택자 포함

※본 칼럼의 내용은 전문위원의 개인적 소견입니다.

Summary

재산과 채무를 증여(부담부증여) 할 때에는 아래의 세가지 요건을 모두 충족해야 한다.

- ① 증여일 현재 증여재산에 담보된 채무(대출금 및 임대보증금)가 있어야 한다.
- ② 채무는 반드시 증여일 현재 증여자(ex : 부모)의 채무여야 한다.
- ③ 채무를 수증자(ex : 자녀)가 인수했다는 사실은 증여계약서, 전세계약서, 금융증빙 등으로 확인이 가능해야 하며 채무는 자녀가 갚아야 한다.