

8억 아파트를 아들에 전세금 4억끼고 증여하려는데...

맞춤 재테크 | 단순증여-부담부증여 세금 비교

박모 씨(59)는 얼마 전 동창 모임에서 '부담부증여'를 하면 세금을 줄일 수 있다는 얘기를 들었다. 그래서 보유한 아파트 2채 가운데 1채를 전세금을 끼고 아들에게 증여할까 고민 중이다. 증여하려는 아파트는 오래전 1억 원에 취득해서 현재 시가 8억 원 하는 주택으로 4억 원에 전세를 주고 있다. 부담부증여를 하면 유리할까.

부담부증여는 전세보증금이나 담보대출금처럼 부동산에 포함된 채무를 증여받는 사람이 인수하는 조건으로 증여하는 것을 말한다. 박 씨가 아들이 전세보증금 4억 원을 상환하는 조건으로 증여하면 이는 부담부증여에 해당된다. 이때 세금은 어떻게 될까.

박 씨가 실제로 증여한 금액 8억 원에서 전세금 4억 원을 차감한 4억 원에 대해서는 증여세가 과세된다. 전세금 4억 원은 박 씨가 상환해야 할 채무를 증여받은 아들이 추후에 부담하기로 한 것이므로 '유상 양도'로 간주돼 양도자인 박 씨가 양도소득세를 내야 한다.

부담부증여는 채무 부담 없이 부동산 전부를 증여하는 것보다 증여 재산 자체가 줄기 때문에 증여세가 감소한다. 하지만 박 씨처럼 증여자가 내야 하는 양도세까지 고려해야 하므로 부담부증여를 하기 전에는 반드시 전체 세금 부담을 꼼꼼히 비교해 봐야 한다. 오히려 부담부증여로 세금이 늘어나는 사례도 있기 때문이다.

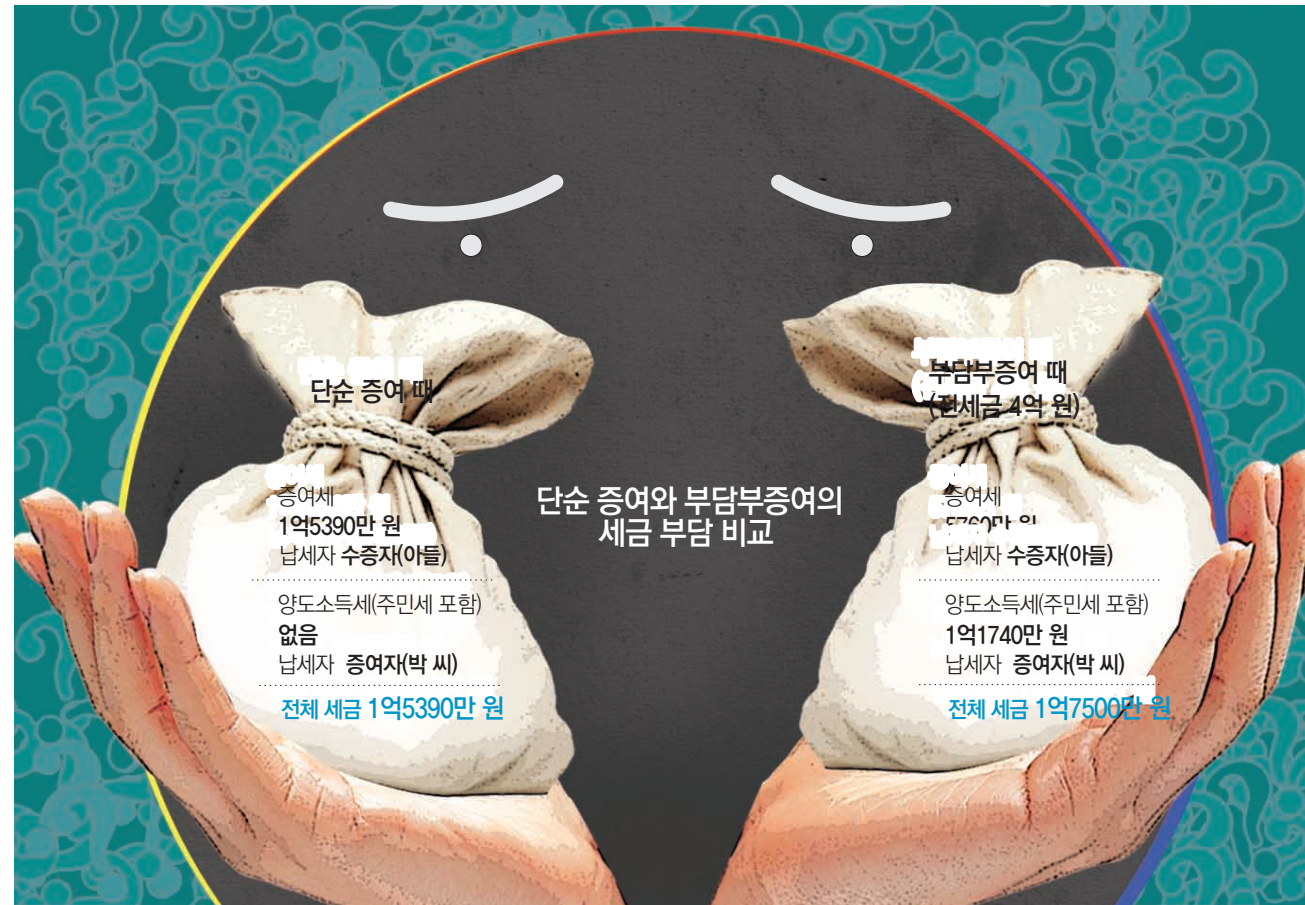
박 씨가 8억 원 전부를 증여할 경우 아들이 내야 할 증여세는 1억5390만 원이다. 반면 전세금 4억 원을 포함해 부담부증여를 하면 4억 원에 대해서만 증여세가

2주택자 경우 양도세 부담 커 부담부, 단순증여보다 稅 많아

1가구1주택 父→가구분리 子 양도세 안 내는 부담부가 유리

부과돼 5760만 원의 증여세만 내면 된다. 하지만 여기서 끝이 아니다. 전세금 4억 원에 대해서는 박 씨가 양도세를 내야 하는데 양도차익은 전체 양도차익 7억 원(8억 원-1억 원) 가운데 전세금이 차지하는 비율(50%=전세금 4억 원÷아파트 시가 8억 원)만큼 계산된다. 따라서 박 씨는 양도차익 3억5000만 원에 대해 양도세 약 1억1740만 원(주민세 포함)을 내야 한다. 부담부증여에 따른 총 세금 부담은 결국 증여세 5760만 원을 더해 약 1억7500만 원이 되는 것이다. 전세금 없이 단순 증여했을 때보다 전체 세금부담이 2110만 원이나 많아지는 셈이다.

이처럼 증여 재산의 양도차익이 너무 커 양도세가 많이 나올 때는 부담부증여가 오히려 불리하다. 게다가 전세금 4억 원을 향후에 아들의 자금으로 상환하지



못해 부모가 대신 내준다면 추가 증여세도 내야 한다.

부담부증여는 채무부담액으로 감소하는 증여세가 내야 할 양도세보다 클 때 유리하다. 예를 들어 1가구 1주택자인 부모가 가구 분리된 자녀에게 주택을 부담부증여하거나 양도차익이 작은 부동산을 부담부증여할 때 절세효과가 크다. 자녀는 부담

하는 채무액만큼 증여세가 줄어들고 부모는 1가구 1주택자라서 양도세 비과세 혜택을 받을 수 있기 때문이다. 비과세가 아니라라도 양도세보다 증여세가 훨씬 많이 줄어들어 전체 세 부담을 줄일 수 있다.

국세청에서는 부담부증여 시 부채로 신고된 금액 전부에 대해 부채 명세와 채무관리일 등을 전산 관리해 향후 부모가

대신 부채를 상환해주고 증여세를 탈루하는 일이 없는지 철저히 검증하고 있다. 따라서 부담부증여를 하면 앞으로 자녀가 전세금이나 대출금을 상환할 때 반드시 자녀의 돈으로 갚아 증여세를 추가로 부담하지 않도록 주의해야 한다.

이은하 미래에셋증권 세무컨설팅팀 세무사
정리=정임수 기자 imsoo@donga.com