



안세회계법인 • 829-7575

세 계 재 경 Answer

... 2021/7/26

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營戰略

부동산의 전액 증여와 부담부증여의 세금계산과 유리·불리 절세효과

부동산 전액 증여와 부담부증여 중 어느 것이 유리할까요? 주택 숫자, 취득원가 등 경우별로 달라요.

부동산상황	현 시가 15억원, 취득원가(모든비용 등) 6억원, 전세금 7.5억원 자녀 30세, 이전의 선증여 없음(양도세 기본공제 250만원 생략)	세금합계
① 전액증여	증여액 15억원 - 5천만원 공제 = 14.5억원의 증여세 : $(1억 \times 10\% + 4억 \times 20\% + 5억 \times 30\% + 4.5억 \times 40\%) \times 97\% = 4.074$ 억원	① 4억 740만원
② 부담부증여	증여액 15억원 - 전세금 7.5억원 - 5천만원 공제 = 7억원의 증여세 $(1억 \times 10\% + 4억 \times 20\% + 2억 \times 30\%) \times 97\% = 1억 4550$ 만원	증여세 1억 4550만원
1세대 1주택 (유리)	9억원까지는 양도세 비과세 : 전세금 7.5억원(= 양도가) 이므로 양도세 없음	1.455억원 ①보다 적음
1세대 2주택 (유리)	전세금 7.5억원(양도가) - 취득원가 안분액 3억원 $(6억원 \times 50\% = 3억원)$ 전세금 7.5억원 ÷ 시가 15억원 = 양도차익 4.5억원 : 기본세금 1억 5460만원 + 10% 중과세 4500만원 = 1억 9960만원 × 1.1배(지방세) = 2억 1956만원 + 증여세 1억 4550만원	3.65억원 ①보다 적음
1세대 3주택 (불리)	상기와 같은 차액 4.5억원 : 기본세금 1억 5460만원 + 20% 중과세 9000만원 = 2억 4460만원 × 1.1배 = 2억 6906만원 + 증여세 1억 4550만원	4.1456억원 ①보다 많음
최근 취득 차액 적은 경우 (유리)	최근취득원가 9억원 : 전세금 7.5억원 - 취득원가 4.5억원 $(= 9억원 \times 50\%) = 3억원$ (2주택) 양도소득 3억원 : 기본 9460만원 + 10% 중과 3000만원 = 1억 2460만원 × 1.1 = 1억 3706만원 + 증여세 1억 4550만원	2억 8256만원 ①보다 적음
과거 취득차액 큰 경우 (불리)	과거 취득원가 3억원 : 전세금 7.5억원 - 취득원가 1.5억원 $(= 3억원 \times 50\%) = 6억원$ (2주택) 양도소득 6억원 : 기본 2억 1260만원 + 10% 중과 6천만원 = 2억 7260만원 × 1.1 = 2억 9986만원 + 증여세 1억 4550만원 : 차액이 커서 양도세 많기 때문	4억 4536만원 ①보다 많음