



안세회계법인 • 829-7575

세 계 재 경 Answer

... 2021/8/16

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計經營戰略

90세 부모님이 살던 1세대 1주택을 최종 정리하는 방법들과 세금비교

- 상황 : 실거래가 15억 아파트(1세대 1주택), 당초 취득원가는 5억원, 보유 · 거주기간 10년 이상(희망 : 동거효도봉양 1인에 귀속)

소유권 이전방법	쟁점요소, 세금계산방법		장단점
① 사후상속 (취득세율 2.8%)	기초공제 5억, 배우자공제 5억 적용 후, 과세금액 5억원의 상속세는 $1억 \times 10\% + 4억 \times 20\% = 9천만원$		상속인 다수의 공동 등기와 유류분으로, 합의 어려움
② 생전 직접 시 세 증여 (취득세율 3.5%)	효도봉양 가족에게 단독 증여	1인 단독증여, 15억 - 5천 = 14.5억의 증여세 $\Rightarrow 1억 \times 10\% + 4억 \times 20\% + 5억 \times 30\% + 4.5억 \times 40\% = 4.2억$	자녀 1인 증여 (소유권 단일)
		4인(자녀부부+손자2)에 분산증여 ① 5.5억 - 5천 = 5억 : $1억 \times 10\% + 4억 \times 20\% = 9천만원$ ② 5억에 대해 9천만원 ③ 손자 2인(30% 할증) $2.25 - 0.25 = 2억 : 1억 \times 10\% + 1억 \times 20\% = 3천 \times 1.3배 = 3천9백만원$ 4인수증세금 합 : $9천만원 \times 자녀 2인 + 3.9천만원 \times 손자 2인 = 1.8억 + 0.78억 = 2.58억$	자녀, 며느리 손자 2명 등 4명의 분산소유 (각자 1주택이 되는 불이익 있음)
③ 가족간 저가양 도 후 증여 (30%와 3억원 중 적은금액 감액양 도해도 증여 아님 (상증법 제35조) (취득세율 3% 또 는 8%)	양도가 (12억) 1세대 1주택	양도 9억까지 비과세, 초과 3억 - 원가 5억 $\times 3/12$ - 장기보유공제 차익의 80%인 1.4억 = 35백만원 \Rightarrow 양도세 $1200만원 \times 6\% + 2300만원 \times 15\% = 417 \times 1.1배 = 4,587,000$	취득자 명의를 가족 1인 또는 다수 선택가능
	양도대금 12억원 받고 다시 현금증여	1인 단독 증여 : 12억 - 5천 = 11.5억 $\Rightarrow 1억 \times 10\% + 4억 \times 20\% + 5억 \times 30\% + 1.5억 \times 40\% = 3억원$ 4인 분산증여 ① 5.5억 $\Rightarrow 9천만원$ ② 4.5억 : 8천만원 ③ $1억 \times 10\% \times 1.3배 \times 2인 = 34백만원$ 합 : 2.04억원	부모 양도대금의 현금 증여이므로 각자 주택 소유문제 없음