



월간 안세회계법인 재경저널 세무경영저널

eAnSe.com

30분내
Q&A답글

즉답829-7575
010-2672-2250

Biz life partner, 온라인재경교육, e러닝, 전직원경영관리아카데미, CEO, CFO, CMO 등 경영진 휴대북, 관리자 점검표 · 실무자학습지

이달의 특집

- 세금절약가이드 (국세청) (양도소득세, 상속세, 증여세)

[주요정보]

- 친환경 · 포용 · 공정경제로의 대전환을 위한 ESG 인프라 확충 방안 (기획재정부)
- 글로벌 4대 벤처강국도약을 위한 벤처 보완 대책(중소벤처기업부)
- 새로운 보험회계기준(K-IFRS 제1117호 '보험계약') 시행 준비,
"사전공시 모범사례를 활용하세요." (금융감독원)



회계·경리·세무·재무·인사·노무·총무·법무·기획·재경(AnSe consulting)

← 경영관리 · 총무 outsourcing + Secretarial 서비스 + 중소기업창업·보육·지원센터 →

등록번호 영등포로-0129 · 등록일 2003
년 11월 11일 발행인/편집인 : 이윤선
발행처 (주)안건조세정보 서울 영등포구
영등포로84길 41(신길동) 안세빌딩 1층
본지는 한국간행물 윤리위원회 윤리강
령 및 실천요강을 준수합니다.

안건조세정보



안세회계법인

Anse, the Best Answer

829-7557

829-7555

anse.com

..... ESG컨설팅과 인증, 상장사 내부회계관리설계자문, 기업가치평가

- PA 전문 ① 상장, 코스닥, 대기업의 내부회계 Private Accounting 전문 특화
- 회계감사 ② 소속회계사 115명 + 세무직원 286명 = 성실한 401명 활동
- 세무대리 ③ 대형회계법인에서 10년 이상 경력의 숙련된 전공별 회계사
- 재무자문 ④ 2020년 매출액 535억원으로 196개 법인 중 10번째 규모
- 경영컨설팅 ⑤ 서울 핵심지역과 광역시 총 21개의 현지밀착 1시간내 사무소
- 회계기장 ⑥ 모두 업무기획·계약·현장실행·품질관리 전 공정 책임수행
- 창업지원 ⑦ 獨自創安(독립, 자율, 창업, 안전) 경영이념과 적법투명회계
- 가업승계 ⑧ 고객현장근무 중심, 사전문제예방 컨설팅 파견과 재택가능

담당회계사·재경컨설턴트: 경리·재경아웃소싱 업무를 수행할
안세의 전국 사업본부의 소속 공인회계사등과 분사무소 · 지점

자매 회사 안건조세정보
(02-829-7575)

서울본사 (영등포)	829-7557 외부감사 · 세무대리 · 회계 · 기장 · 재무 · ESG컨설팅 · 기업가치평가(IFRS 적용컨설팅) · 내부회계관리제도설계 · 금융자문 · 품질관리심리실 · 준법감시인 · 재경본부운영 · 전문지식정보운영팀 박윤종(대표이사) · 김형석 · 고주현 · 이동건 · 안수현 · 장용석 등 70명 등기이사파트너 / 심리실: 손세정(준법감시인 겸 심리역)		
	고두환 · 고영일 · 공희성 · 김경수 · 김봉수 · 김수범 · 김영근 · 김옥철 · 김윤전 · 김종창 · 김준영 · 김준일 · 김형석 · 나경수 · 박규태 · 박기훈 · 박병준 · 배익권 · 송형근 · 안수환 · 윤훈기 · 이만선 · 이미지 · 이샤야 · 이승환 · 이원재 · 이형주 · 정상문 · 조민기 · 조성민 · 조영우 · 진경일 · 진수미 · 표정협 · 최우영 · 한상표 · 한용주 · 홍종혁 · 허진영(변호사: 준법지원역)		
서초강남본부	070-7668-6865	강민우 · 광영미 · 김태현 · 이현섭 · 배문호 · 송태현 · 최민욱 · 신민석 · 조세웅 · 황준호 · 정호신 · 김동현	
강남금융본부	070-5101-1651	우성권 · 김용환 · 김수범 · 홍희빈 · 이혜리 · 강윤희 · 김현단 · 선지우 · 박경혜 · 이원구	
동작남부본실	02-6011-5514	이남재 · 정현 · 허근 · 황창연 · 장욱	강남지점 516-4199 윤봉진 · 장원택 · 김현민 + 3인
부산강남본부	051-322-8321	공병진 · 이동계 · 윤재훈 + 10인	서초지점 6245-7502 정 훈 · 김태경 · 라선희 + 10인
대전충청본부	042-525-5558	이상훈 · 김형진 · 정대환 + 10인	논현지점 571-3700 정원웅 · 임진호 · 안영호 + 4인
광주호남본부	062-714-3303	양철성 · 김희표 · 김민주 · 김창훈 · 최재용	삼성동지점 02-312-2254 안수현 · 조성민 · 유진우
부산지점	051-819-3308	박지훈 · 이성태 · 양승민 + 5인	여의도지점 6959-2378 고주현 · 양용석 · 황창연 + 5인
부산중앙지점	051-714-7227	이형래 · 홍영표 · 김치현 + 7인	센트럴지점 2209-0710 유환철 · 유지운 · 윤현철 + 4인
부산센텀지점	051-938-9677	이수영 · 고경호 · 이대건 + 2인	영등포지점 2633-9243 차병길 · 원영민 · 강병훈 + 10인
경인지점	032-815-2641	심강수 · 이희곤 · 정영훈 + 4인	가산지점 2026-8838 조재형 · 이동건 · 고경환 + 3인
일산지점	031-817-4189	김종운 · 송주호 · 최민욱 + 2인	중소기업지원센터 312-2255 이익재 · 이준상 · 이승호
특별자문역	유찬영 세무사, 홍현영 법무사, 이승환 노무사, 김재득 세무사, 김흥기 · 윤경만 · 박희원 · 이우목 · 이미경 경영지도사		

안세회계법인의 상장 · 대기업 PA(Private accounting) 업무 상세내역

안세회계법인은 거래소상장법인 코스닥상장회사 재벌집단 대기업그룹 다국적글로벌외투법인등의 내부회계협력자문 PA(Private accounting)회계재무경영자문 아웃소싱용역의 최선봉에서,기업내부재경실무자의 애로점을 최적해결하는 경력 자중심 조직임 - 빅4등에서 7년차이상의 베테랑회계사가 소속되어 창업적 활동함.(02-829-7575)

- ESG컨설팅 · 인증** 상장회사 등의 지속가능경영 보고서 작성, 자문, 인증업무, 환경, 사회, 투명경영전략 설계 컨설팅
- 가치평가** 기업전체가치평가(DCF 등), 기업 1주당 주식이치평가, 전환사채의 주식 및 옵션 가치평가, 상환우선주와 신주인수권부사채의 옵션가치평가, 사모ABL평가, 보유투자주식평가, 이항모형 스톡옵션평가, 고정자산손상평가, 지분증권평가, 영업권 등 무형자산평가, 주식손상평가(관계사, 종속회사), PBR · PER 이용한 주식이치평가, 타회계감사 제출용 매도가능증권평가, 투자기업의 분기별 공정가치평가, 해외자회사 주식평가, 타회사 인수를 위한 기업가치평가, 무담보채권평가, 비상장주식의 상증법상 평가, 특수관계인간 주식양수도평가, RCPS용 비상장주식평가, 비상장사의 영업권 평가, 무형자산손상검토, 사회적 가치서비스 창출자문(ESG)
- 일반재무제표** 매년도 재무제표 작성 · 지원용역, 현금흐름표와 주석작성, 내부경리실무자의 일손부족분 결산보조,원가회계와 제조원가계산. 제품 반제품 재공품 원재료 명세서작성,원가관리와 제품별 공정별 원가계산과정의 액셀정리집계,제조원가배부용 감가상각비계산과 생산원가반영후 최종결산재무제표작성, 반기재무제표작성, 기업인수합병영업권대가의 각 사업부 배부용역, 재무결산지원, 재무제표작성과정의 신속 · 고도화, 건설 · 조선 공사 등 진행을 검토, 분기 · 반기 · 연차 재무제표작성지원협력, 국가중앙행정 각부 · 지자체 등 결산지원업무, 공기업 · 공기관 결산지원용역
- 내부회계분야** 내부회계시스템 구축 · 설계, 내부회계관리제도 설계 · 구축 및 운영평가지원, 재무관리실태감사와 내부회계지원
- K-IFRS** 관련 국제회계자문 연간일정(평상시 회계쟁점자문, 질문의견서 작성, 분기재무 · 반기검토 작성지원, 결산마감과 재무제표 · 현금흐름표 · 주석 작성, 연결분개재무제표, 외감현장입회대응, 해외모기업 합산재무지원)
- 외감 아닌 기타 인증업무** 합의된 절차에 의한 실사업무, 사업비정산 검토감사, 임의감사, 조성원가추정계산, 연구비 위탁정산
- 연결재무제표** 연결재무제표 작성 · 지원 · 자문용역, 국내외 자회사 등의 내부거래이익 제거, 연결재무제표 기초이월잔액 검증
- 사업계획서 등** 사업계획서 작성, 사업타당성보고서, 사업계획 미래 현금흐름검토, 대규모 사업단지 개발지역 · 오피스텔 개발사업 타당성검토, 스타트업 지원
- M&A 실사 · 조사 등** 인수대상회사 실사, 내부 임직원 부정적발조사, 자산부채자본실사, 자산양수도거래의 외부평가
- 화의 · 법정관리 등** 각급 법원 회생조사위원, 회생신청 전반 컨설팅, 관리인 조사보고서의 재검토
- 외국 · 해외 비즈니스** 감사보고서 영문번역, 해외투자과 자원개발 자금 심사와 실사업무, USGAAP기준, 영문감사보고서
- 기타 특수업무** 기업의 금융감독원 특별심사 감리대응자문, 위탁 수수료 예상가격 산정, 컨설팅사의 공기관 제출 인증서류 검토, 사외이사취임, 내부감사(상근, 비상근), 상장사 등 내부 감사위원회 구성원 역할





www.eAnSe.com

월간 세무회계경영저널은
고객회사와 기업재경실무자의
“명료한 세무판단”,
“투명한 회계처리”,
“효율적 경영활동”
에 도움을 드리고자,
여러 회계법인이 연합하여
공동제작하는
회계세무재경 전문가의
정보자료전략컨설팅지
입니다.

월간 세무회계경영저널

+ 교육 · 훈련강의저널
+ CEO · CFO · 기업법무저널

이달의 특징

· 세금절약가이드(양도소득세, 상속세, 증여세) (국세청) 2

경영정보

· 친환경 · 포용 · 공정경제로의 대전환을 위한
ESG 인프라 확충 방안 (기획재정부) 96
· 글로벌 4대 벤처강국도약을 위한 벤처 보완 대책
(중소벤처기업부) 111

9월의 세무일지

일 자	구 분
10(금)	법인·소득세(농특세 포함) 원천징수분 납부, 주민세 (종업원분) 신고납부, 레 저세(지방교육세·농특세 포함) 신고납부, 특별징수 지방소득세 납부, 증권등 거래세 신고납부
23(목)	담배소비세(지방교육세 포 함) 신고납부
30(목)	재산세(지방교육세 포함) 납부, 6월말 결산법인 법 인세 신고납부, 개별소비 세(유류 등) 신고납부, 교 통세(교육세·주행세 포함) 신고납부, 주세(교육세 포 함) 신고납부

회계정보

· 새로운 보험회계기준(K-IFRS 제1117호 '보험계약') 시행 준비,
"사전공시 모범사례를 활용하세요." (금융감독원) 136
· 부가세영세율과표 및 회계반영시 외화외상매출액 평가의
기준 · 재정 환율 (8월) 144

세금절약가이드

(양도소득세, 상속세, 증여세)

- 국세청 -

▣ 양도소득세 알뜰정보 ▣

1. 세금을 절약하고 싶으면 사전에 전문가와 상담하자.

세금관련 업무에 종사하다 보면 친척 또는 주위사람들이 세금문제에 대해 상담을 해 오는 경우가 있다.

어떤 거래를 하고자 하는데 세금문제가 어떻게 되는지 사전에 상담을 해 오는 사람도 있으나, 일이 터지고 난 이후 또는 고지서를 받고 난 후에 상담을 해 오는 사람들이 대부분이다.

그 때마다 미리 상담을 해 왔다면 절세를 할 수 있는 방법을 알려줄 수 있을 텐데 모든 행위가 끝난 뒤라 어떻게 방법을 찾아보기가 힘들어 답답함을 느낄 때가 한두 번이 아니다.

예를 들어 부동산을 양도하는 경우 사전에 상담을 해 온다면 언제 양도하는 것이 좋은지, 감면이나 비과세를 받을 수 있는 방법은 없는지, 증빙 서류는 어떠한 것을 챙겨야 하는지 등을 전반적으로 검토하여 자기가 알고 있는 최선의 방법을 알려줄 수 있으나, 고지서를 받고 상담을 해 오는 경우에는 어찌할 방법이 없어 나온 세금은 그대로 낼 수밖에 없다고 말해 주는 경우가 대부분이다.

왜냐하면, 이미 등기가 이전되었고 토지대장이나 건축물관리대장 등 공부도 정리되었기 때문에 이를 되돌릴 수가 없으며, 고지서를 받았을 때는 부동산을 양도한 후 상당한 시일이 지난 뒤라 증빙확보도 어려움이 있는 등 대책이 없는 경우가 대부분이기 때문이다.

따라서 양도소득세 등을 절세하기 위해서는 사전에 전문가와 상담을 하거나 관련 세법내용을

충분히 이해하고 대책을 세운 다음 부동산을 양도하거나 어떠한 행위를 하는 것이 절대 필요하다.

최소한 인터넷 국세청 누리집(www.nts.go.kr)에 접속하여 관련 정보를 검색해 보는 것이 좋다. 조금 더 나아가 국세법령정보시스템(txsi.hometax.go.kr)에서 법령, 해석사례, 판례 등을 꼼꼼히 검색해 보면 세금을 절약할 수 있는 세법지식을 넓힐 수 있다.

2. 다주택자인 경우 임대주택 등록을 통하여 세부담을 줄일 수 있다.

과거에는 거주용 자가주택 1개를 보유한 자가 임대주택을 추가로 구입하여 임대사업을 하는 경우, 거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세를 횡수제한 없이 받을 수 있었으나, 2019년 2월 12일 이후 취득하는 주택에 대해서는 최초 거주주택을 양도하는 경우만 비과세를 받을 수 있다.(평생 1회)

◆ 매입임대주택 요건

구분	호수	임대기간	주택가액
수도권	1호 이상	2020 년 7월 10 일 이전 등록: 5년 이상	6억원 이하
수도권 외		2020 년 7월 11일~2020 년 8월 17 일 등록: 8년 이상	3억원 이하
		2020 년 8월 18 일 이후 등록: 10 년 이상	

- 1) 2020년 2월 11일 이후 주택 임대차계약을 갱신하거나 체결하는 분부터는 임대료 증가율이 5% 이하 증액 제한 있음(임대보증금과 월 임대료 전환하는 경우에도 2020년 2월 11일 이후 전환하는 분부터 적용하며 전환비율은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항을 준용함)
- 2) 2020년 7.10 부동산대책으로 단기민간임대주택 및 아파트 장기일반민간임대주택 등록이 폐지되고, 2020년 8월 18일 이후 등록분부터 의무임대기간이 10년 이상으로 연장됨

◆ 건설임대주택 세제지원 요건

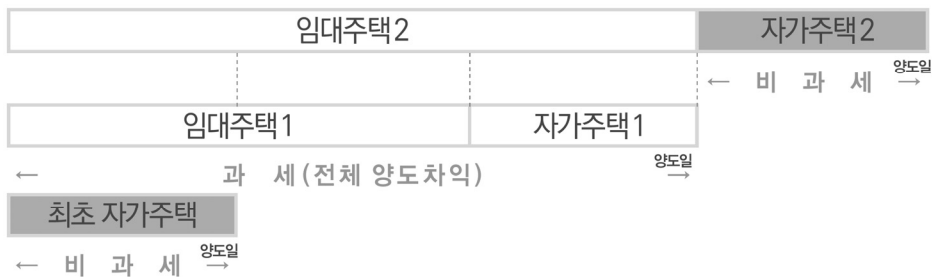
구분	호수	임대기간	주택의 연면적	주택가액
전국	2호 이상	2020 년 7월 10 일 이전 등록: 5년 이상 2020 년 7월 11일~2020 년 8월 17 일 등록: 8 년 이상 2020 년 8월 18 일 이후 등록: 10 년 이상	149㎡ 이하	6억원 이하

- 1) 2020년 2월 11일 이후 주택 임대차계약을 갱신하거나 체결하는 분부터는 임대료 증가율이 5% 이하 증액 제한 있음(임대보증금과 월 임대료 전환하는 경우에도 2020년 2월 11일 이후 전환하는 분부터 적용하며 전환비율은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항을 준용함)
- 2) 2020년 7.10 부동산대책으로 단기민간임대주택 등록이 폐지되고, 2020년 8월 18일 이후 등록분부터 의무임대기간이 10년 이상으로 연장됨

아래의 사례를 통해 임대주택과 관련된 세부담을 줄일 수 있는 방법을 살펴보면,

여러 개의 임대주택을 가진 임대사업자가 거주용 자가주택을 양도하고 비과세 받은 후, 임대주택에 거주하게 되면 해당 임대주택도 거주용 자가주택으로 직전에 비과세 받은 거주주택의 양도일 이후에 발생한 양도차익분에 대해서 비과세 받을 수 있었으나, 최초 거주주택에 대해서만 비과세를 적용하도록 개정(2019년 2월 12일 이후 취득하는 주택분부터 적용)되어 평생 1회 거주주택 비과세 규정을 적용받을 수 있다. 다만, 최종 임대주택을 의무 임대기간을 충족하고 거주주택으로 거주하게 되면 최초 거주주택 양도 후 양도차익에 대해서 비과세 적용이 가능하다.

◆ 거주용 자가주택에 대한 세제지원 사례



또한, 장기임대주택이 아래의 어느 하나에 해당하여 등록이 말소된 경우에는 해당 등록이 말소된 이후(장기임대주택을 2호 이상 임대하는 경우에는 최초로 등록이 말소되는 장기임대주택의 등록 말소 이후를 말함) 5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우에 한정하여 임대기간요건을 갖춘 것으로 보아 비과세를 적용한다.

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따른 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정)
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된 경우

3. 어떤 자산을 팔면 양도소득세가 과세되나?

우리나라는 소득세법에서 과세대상이 되는 소득을 얻거하고 있는데, 다음과 같은 자산을 양도하고 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하고 있다.

◆ 토지·건물

◆ 부동산을 취득할 수 있는 권리·지상권·전세권·등기된 부동산임차권

◆ 상장·코스닥·코넥스·벤처기업의 대주주 등이 양도하는 주식

- 대주주 등(주주1인과 특수관계인의) 주식소유 비율 및 시가총액 기준

〈 양도소득세 과세대상 상장법인 대주주의 범위 〉

구 분	상장 주식(코스피)	코스닥	코넥스
지분율	1% 이상	2% 이상	4% 이상
시가총액	10억 원 이상	10억 원 이상	10 억 원 이상
	2020 년 4월 1일부터 2022년 12월 31일까지의 기간 동안 주식을 양도하는 경우		2022년 12월 31일까지 주식을 양도하는 경우

- 장외거래 주식(장내 상장사 소액주주거래는 0%)

◆ 비상장주식

- 상장법인이 아닌 법인의 주식

◆ 기타자산

- 특정(과점주주)주식

법인의 자산총액 중 부동산이 차지하는 비율이 50% 이상인 법인의 과점주주*가 과점주주 외의 자에게 양도하는 경우 해당 주식 등과 과점주주 외의 자에게 양도한 경우 중 그 양도일 부터 소급해 3년 내에 해당 법인의 과점주주간에 양도하는 해당 법인의 주식

※ 과점주주 : 주주1인 및 그와 특수관계에 있는 자가 소유하고 있는 해당법인의 주식 등 합계액이 50% 이상인 경우 그 주주 및 그와 특수관계인

- 사업에 사용하는 부동산 · 부동산에 관한 권리와 함께 양도하는 영업권
- 특정시설물이용권
(골프회원권, 헬스클럽회원권, 콘도이용권, 스키장회원권, 고급사교장회원권 등)
- 부동산과다보유법인의 주식 등
부동산 등의 가액이 총자산가액의 80% 이상인 골프장 · 스키장 등을 영위하는 법인의 주식
- 부동산과 함께 양도하는 이촉권(구분 신고하는 경우에는 제외)

◆ 파생상품

- KOSPI 200 선물
- KOSPI 200 옵션
- 미니KOSPI 200 선물
- 미니KOSPI 200 옵션
- 코스피200 파생결합증권(ELW, 2017년 4월 1일 이후 양도하는 분부터)
- 코스닥150선물 · 옵션, KRX300선물, 섹터 · 배당 지수 선물
- 코스피200변동성지수선물, 코스닥 150 주식워런트 증권 등

(2016년 1월 1일 이후 최초 거래 or 행위부터)

(2016년 7월 1일 이후 최초 거래 or 행위부터)

(2019년 4월 1일 이후 양도분부터)

※ 2019 년 4월 파생상품 양도소득세가 모든 주가지수 관련 파생상품으로 범위 확대

◆ 신탁의 이익을 받을 권리

따라서 위에 열거한 자산을 양도하고자 하는 경우에는 양도소득세 문제를 사전에 검토해 보고 대책을 세운 다음 양도하는 것이 좋다.

4. 담보로 제공한 부동산이 경락되는 경우도 양도소득세 과세대상이 된다.

우리가 보통 부동산을 양도한다고 하면 대가를 받고 부동산을 넘겨주는 '매매'만을 생각하기 쉬우나, 세법에서는 다음과 같은 경우도 양도로 보고 있다.

▶ 교환

당사자 쌍방이 별개의 자산을 서로 교환하는 경우도 양도로 본다. 예를 들어 갑 소유주택과 을 소유 나대지를 서로 교환한 경우, 갑은 을에게 주택을 양도하고 을은 갑에게 나대지를 양도한 것으로 본다.

※ 토지의 경계를 변경하기 위하여 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 등에 따라 토지를 다음의 요건을 모두 갖추어 교환한 경우는 양도소득세 과세대상에서 제외 (2015 년 2 월 3 일 이후 교환하는 분부터)

- ① 「공간정보의 구축 및 관리」 등 법률에 따라 토지를 분할하여 교환
- ② 토지의 교환으로 인한 변동 면적이 교환 대상 토지 전체 규모의 2/10 이내일 것

▶ 법인에 대한 현물출자

회사를 설립할 때 금전 이외에 부동산 등을 출자하고 그 대가로 주식 또는 출자지분을 취득하는 것도 양도로 본다.

▶ 부담부증여

'부담부증여'란 수증자가 재산을 무상으로 받으면서 증여자의 채무를 부담하거나 인수하는 증여를 말한다.

타인간에 부담부증여를 하는 경우에는 증여재산가액 중 수증자가 인수한 채무액에 상당하는 부분은 양도로 보고, 채무액을 제외한 순수한 증여분만 증여로 본다.

그러나 배우자나 직계존비속간에 부담부증여를 하는 경우에는 원칙적으로 증여재산가액 중 채무액에 상당하는 부분도 증여로 보나, 수증자가 실지부담하는 사실이 객관적으로 입증되는 경우에는 채무액에 상당하는 부분을 양도로 본다.

▶ 담보로 제공한 자산이 경락된 경우

채무보증을 위해 담보로 제공한 자산이 경락되어 타인에게 소유권이 이전되는 경우 이는 직접 대가를 받고 양도한 것이 아니더라도 그에 상당하는 금액만큼 채무를 면하게 되므로 자산을 양

도한 것으로 본다.

▶ **가등기에 따라 본등기를 행한 경우**

채권자가 채권담보목적으로 채무자 소유 부동산을 가등기한 후 채무자의 채무불이행으로 채권 변제에 충당하기 위하여 당해 부동산에 대한 소유권이전등기(본등기)를 이행한 때에는 본등기가 완료된 때에 채무자가 채권자에게 자산을 양도한 것으로 본다.

5. 이혼하면서 '재산분할'이 아닌 '이혼위자료' 명목으로 부동산의 소유권이 이전 되었다면 양도소득세 과세대상이다.

아파트 2채와 상가 등 여러 개의 부동산을 소유하고 있는 김부자 씨는 아내와 이혼하면서 아이들을 아내가 부양하는 조건으로 아파트 1채와 상가의 소유권을 아내 명의로 이전해 주었다. 대가를 받고 소유권을 넘겨준 것이 아니므로 김부자 씨는 양도소득세를 신고·납부하지 않았는데, 1년이 지난 후 세무서로부터 약 2억 원에 상당하는 양도소득세 고지서가 발부되었다. 김부자 씨가 깜짝 놀라 내용을 알아보니, 소유권이전 등기원인이 '이혼위자료 지급'의 경우 아파트와 상가 모두 양도소득세 과세대상자산이 되기 때문에 세금이 나왔다고 한다. 대가를 받지 않고 소유권이 이전되었는데 왜 양도소득세가 과세될까?

이혼으로 부동산의 소유권이 이전되는 경우 세법에서는 등기원인에 따라 다음과 같이 규정하고 있다.

▶ **등기원인이 '이혼위자료 지급'인 경우**

당사자간의 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정액의 위자료를 지급하기로 하고 동 위자료지급에 갈음하여 당사자 일방이 소유하고 있던 부동산의 소유권을 이전하여 주는 것은 그 자산을 양도한 것으로 본다.

따라서 이전하여 주는 부동산이 양도소득세 과세대상인 경우에는 양도소득세를 내야 한다. 다만, 이전하여 주는 부동산이 1세대 1주택으로서 비과세 요건을 갖춘 때에는 등기원인을 위와 같이 하더라도 양도소득세가 과세되지 않는다.

▶ **등기원인이 '재산분할청구'에 의한 소유권이전'인 경우**

민법 제839조의2에서 규정하는 재산분할청구로 인하여 부동산의 소유권이 이전되는 경우에는 부부공동의 노력으로 이룩한 공동재산을 이혼으로 인하여 이혼자 일방이 당초 취득시부터 자기 지분인 재산을 환원받는 것으로 보기 때문에 양도 및 증여로 보지 아니한다.

위와 같이, 이혼으로 인해 부동산의 소유권이 이전된 경우에는 등기원인에 따라 양도소득세의 납부유무에 차이가 있으므로 주의하도록 하자.

Guide ... ▶ 민법 제839조의 2

- ① 협의상 이혼한 자의 일방은 다른 일방에 대하여 재산분할을 청구할 수 있다.
 - ② 제①항의 재산분할에 관하여 협의가 되지 아니하거나 협의할 수 없는 때에는 가정법원은 당사자의 청구에 의하여 당사자 쌍방의 협력으로 이룩한 재산의 액수 기타 사정을 참작하여 분할의 액수와 방법을 정한다.
 - ③ 제①항의 재산분할청구권은 이혼한 날부터 2년을 경과한 때에는 소멸한다.
- ▶ 재산분할청구권은 혼인 후 형성된 재산에 대하여만 적용한다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제88조, 민법 제839조의2
상속세 및 증여세법 제2조, 제53조

6. 부부 등이 공동명의로 부동산을 취득하면 양도 시 세부담을 줄일 수 있다.

공동명의로 취득한 부동산을 양도하는 경우 양도소득세가 공동명의로 각각에 대해 별도로 계산됨에 따라 현행 누진세율 체계하에서 단독명의로 양도하는 경우에 비해 세부담을 줄일 수 있다.

※ 취득 시 부담하는 취득세는 취득자 수와 관계없이 동일

예를 들어 남편 단독명의로 2채의 아파트를 소유하다가 2021년 1월에 아파트 1채를 양도(양도소득금액 1억 5천만 원)하는 경우 양도소득세를 약 3천6백만 원(35% 세율적용) 정도 내야 하지만, 취득 시 공동명의로(각각 1/2 지분)로 하면 양도소득세가 약 2천4백만 원(각각 24% 세율적용) 정도가 되어 세부담을 줄일 수 있다.

7. 따로 거주하고 있는 부모의 주민등록을 함께 해 놓은 경우에는 주택을 양도하기 전에 분리해 놓는 것이 좋다.

부모와 자녀가 각각 주택을 하나씩 가지고 있으면서 농촌과 도시에 따로 살고 있으나 건강보험 등의 문제로 부모의 주민등록을 자녀의 주소로 옮겨 놓는 경우가 종종 있다.

이런 경우 주택을 팔지 않으면 별 문제가 없으나, 부모 또는 자녀의 집 중 어느 하나를 팔게 되면 1세대 2주택자가 주택을 양도한 것으로 되어 양도소득세 과세문제가 발생한다.

▶ 1세대 여부 판정

1세대 1주택에서 '1세대'란 거주자 및 배우자(법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함)가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다.

여기서 '생계를 같이 하는 가족'이라 함은 동일한 생활공간에서 동일한 생활자금으로 생계를 같이하는 거주자, 배우자, 직계존·비속(그 배우자를 포함) 및 형제자매를 말한다.

따라서 주민등록상으로는 동일 세대로 등재되어 있다 하더라도 사실상 따로 거주하고 있고 생계를 같이 하지 아니하면 동일 세대로 보지 않는다. 다만, 이 경우에는 납세자가 객관적인 증빙 자료를 첨부하여 생계를 같이 하고 있지 않다는 사실을 입증하여야 한다.

▶ 양도소득세 과세

세무서에서는 부동산의 소유권이전등기가 끝난 자료를 수집하여 전산처리 후 이에 의하여 과세대상 자료를 분류하는데, 위와 같이 양도일 현재 부모와 자녀가 각각 주택을 소유하고 있고 동일한 주소지에 주민등록이 되어 있으면서 부모와 자녀의 집 중 어느 하나를 팔게 되면 1세대 2주택자가 주택을 양도한 것으로 분류된다.

따라서 세무서에서는 비과세대상이 아니므로 양도소득세를 결정하여 고지하게 된다. 일단 고지서가 발부되면 공식적인 불복절차를 거쳐 생계를 같이 하지 않았음을 증명하여야 하는데, 주민등록상 같이 거주한 것으로 되어 있는 것을 따로 거주하였다고 입증하기란 쉬운 일이 아니다.

▶ 절세방안

1세대 1주택 해당여부는 양도일 현재를 기준으로 판단하는데, 주민등록상 동일세대로 등재되어 있는 것을 양도일로부터 상당한 시일이 지난 시점에서 사실상은 별도세대였다는 것을 입증하기란 대단히 어렵다.

그러므로 부모 또는 자녀의 주택 중 어느 하나를 양도할 계획이라면 양도하기 전에 부모 또는 자녀가 실제 다른 1주택으로 전입하고, 주민등록을 분리해 놓는 것이 좋다. 그러면 별도세대 입증 등 복잡한 문제없이 1세대 1주택으로 인정받을 수 있기 때문이다.

Guide ... ▶ 참고 예규

- 부부간에는 각각 단독세대를 구성하더라도 같은 세대로 본다.
- 장인, 장모, 처남, 처제, 사위, 며느리도 생계를 같이하는 경우 1세대를 구성하는 가족의 범위에 포함된다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조, 소득세법 시행령 제154조

8. 1주택 소유자가 공부상은 주택이나 사실상 상가인 건물을 또 하나 소유하고 있다면 주택을 양도하기 전에 공부를 정리해 놓도록 하자.

아파트 한 채와 상가건물을 소유하고 있는 홍길동은 거주하던 아파트를 팔고 단독주택으로 이사하였으나 1세대 1주택 비과세 대상으로 보아 양도소득세를 신고하지 아니하였다.

그런데 몇 달 후 세무서에서 양도소득세 4,500만원을 납부하라는 고지서가 발부되어 내용을 알아보니 상가건물 중 일부가 주택으로 등재되어 있어 1세대 2주택 소유자에 해당되므로 양도소득세를 내야 한다는 것이다.

건축물관리대장에는 상가건물 중 일부가 주택으로 등재되어 있지만 아파트를 양도할 당시에는 점포로 임대하고 있어 사실상은 주택이 아니었다.

이런 경우에는 어떻게 해야 구제를 받을 수 있나?

▶ 주택의 판정

1세대 1주택에서 '주택'이라 함은 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하며, 건축허가서상의 내용 또는 등기 내용에 관계없이 거주 목적을 위하여 사용되는 건축물은 주택으로 본다.

거주용으로 사용하는지 여부는 공부(등기부등본, 건축물관리대장 등)상의 용도에 관계없이 사실상의 용도에 따라 판단하되, 사실상의 용도구분이 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 따라 판단한다.

그러므로 위 사례의 경우 건축물관리대장에 주택으로 되어 있다 하더라도 사실상 점포 또는 사무실 등으로 사용했다면 당해 건물은 주택으로 보지 않는다. 따라서 아파트를 양도한 것은 1세대 1주택의 양도에 해당되어 양도소득세를 내지 않아도 된다.

그러나, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 용도변경한 경우 용도변경 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간 2년을 기산하도록 개정되었음에 유의하여야 한다.

- 용도변경은 「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 말하며, 주거용으로 사용하던 오피스텔을 업무용 건물로 사실상 용도변경하는 경우를 포함(2021년 2월 17일 이후 용도변경 분부터 적용)

▶ 사실의 입증

세무서에서는 모든 과세자료에 대하여 일일이 사실상의 용도를 확인하여 과세할 수 없으므로 일단 공부상의 용도에 의해 과세대상 여부를 판단한다.

그러므로 사실상의 용도가 공부상의 용도와 다른 경우에는 납세자가 사실상의 용도를 입증해야 하는데, 다음과 같은 증빙서류에 의하여 그 사실이 객관적으로 입증되어야 인정을 받을 수 있다.

◆ 증빙서류 예시

- 임대차계약서 사본
- 임차인의 사업자등록증 및 부가가치세신고서 사본

- 임대인의 부가가치세신고서 및 부동산임대공급가액명세서
- 기타 상가로 임대했음을 증명할 수 있는 서류

▣ 절세방안

양도소득세는 통상 양도일로부터 4~5개월 이상 지나야 고지서가 발부되는데, 미리 서류를 준비해 두지 않았다면 증빙서류를 갖추기가 쉽지 않으며 임차인이 바뀌었다던가 협조를 해 주지 않으면 더욱 어려움을 겪게 된다.

또한 증빙서류는 공부상의 내용을 부인하고 새로운 사실을 입증해야 하는 것이어야 하기 때문에 누구나 인정할 수 있는 객관적인 증빙을 제시하지 않으면 사실을 인정받기가 매우 어렵다.

그러므로 위와 같은 경우 아파트를 팔 계획이라면 미리 상가건물의 용도를 변경하고 공부를 정리해 놓는 것이 좋다. 그래야 나중에 사실을 입증하기 위해 증빙서류를 갖추는 수고를 덜게 된다.

Guide ... 공부(公簿)

'공부'란 관공서에서 작성·비치하고 있는 장부로서, 부동산 등기부·토지대장·건축물관리대장·주민등록표등본 등을 말함

9. 2주택자가 1주택을 멸실하여 나대지 상태에 있거나 신축 중에 나머지 1주택을 양도하면 비과세 적용을 받을 수 있다.

아파트에 거주하고 있는 이보람 씨는 전원생활을 영위하기 위해 출퇴근이 가능한 도시 근교에 있는 조그만 밭이 딸린 농가주택을 새로 구입하였다.

농가주택은 그대로 사용하기에는 낡고 불편한 점이 많아 새로 신축하여야 할 상황이다.

이보람 씨는 현재 살고 있는 아파트를 처분하여 그 돈으로 농가주택을 신축하여 이사하려고 한다.

이런 경우에는 언제 아파트를 팔아야 세금을 안 낼 수 있을까?

대도시에서 아파트 생활을 하는 많은 사람들은 나중에 여유가 생기거나 직장이나 사업에서 은퇴를 하게 되면 한적한 곳에서 전원생활을 하고 싶다는 소박한 꿈을 갖고 있으며, 이를 실현하기 위해 미리 농가주택 등을 구입해 놓는 사람들도 많이 있다.

이와 같이 꿈을 실현하기 위해 미리 준비하는 것은 바람직한 일이지만, 양도소득세 측면에서는 문제가 발생한다. 아파트를 하나 소유하고 있으면서 농가주택을 구입하게 되면 1세대 2주택이 되므로, 대도시내에서 다른 곳으로 이사를 하거나 농가주택으로 이사하기 위해 살고 있는 아파트를 팔게 되면 양도소득세가 과세되기 때문이다.

그런데, 세법을 적용할 때 국내에 2주택을 소유하고 있는 자가 그 중 1주택을 헐어버리고 나

대지 상태로 보유하고 있는 동안에는 1주택만을 소유한 것으로 보며, 주택을 신축(재개발·재건축은 제외)하는 때에는 신축주택의 취득시기(사용승인서 교부일, 사용승인서 교부일 전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날)가 도래하기 전까지만 1세대 1주택으로 보고 그 다음부터는 1세대 2주택으로 본다.

따라서 이보람 씨의 경우 현재 살고 있는 아파트를 2년 이상 보유하였다면, 그 아파트를 양도하기 전에 농가주택을 헐어버리고 새로 신축한 농가주택의 취득시기 전에 아파트를 양도하면 비과세를 받을 수 있다.

농가주택을 헐어버린 경우에는 멸실신고를 하고 건축물관리대장 등 공부를 정리해 두는 것이 좋다. 그래야 나중에 멸실사실을 입증하여야 하는 번거로움이 없기 때문이다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조, 소득세법 시행령 제154조, 제155조

10. 1주택자가 주택을 음식점으로 용도 변경하였으나 양도하는 시점에 사실상 주택으로 사용하고 있다면 공부상 주택으로 변경한 후 양도하자.

도시 근교에 10년 이상 거주한 단독주택 하나를 소유하고 있는 김성실 씨는 음식점을 하기 위해 주택을 음식점으로 용도변경하여 사업을 시작하였다.

그러나 당초 기대했던 만큼 사업은 되지 않고 부채만 자꾸 늘어나 1년 만에 사업을 폐지하고 집도 팔려고 내 놓았다. 그런데 집을 팔게 되면 5천만원 가량의 양도소득세를 내야 한다고 한다.

이런 경우 어떻게 하면 세금부담을 줄일 수 있을까?

▶ 1세대 1주택 비과세

1세대가 양도일 현재 국내에 하나의 주택을 보유하고 있는 경우로서 당해주택(미등기주택 및 고가주택은 제외)의 보유기간이 2년 이상인 것과 그에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적의 5배 이내의 토지를 양도하는 것에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있다.

이때 양도하는 건물이 주택인지 2년 이상 보유하였는지 등의 판정은 양도일 현재를 기준으로 하며, '2년 이상 보유'라 함은 보유기간 중에 주택으로 사용한 기간이 통산하여 2년 이상인 경우를 말한다.

▶ 절세방안

위 사례의 경우 김성실씨는 주택을 음식점으로 용도변경하였으므로 그 상태로 양도한다면 양도소득세를 내야 한다. 그러므로 김성실씨가 비과세 적용을 받기 위해서는 양도당시 위 건물을 주택으로 사용하여야 한다.

2년 이상 보유 요건은 음식점으로 용도변경하기 전에 주택으로 2년 이상 보유하였으므로 용

도변경 후 바로 양도해도 비과세 적용을 받을 수 있다. 만약 용도변경 전 보유기간이 2년 미만이라면 주택으로서의 보유기간이 통산하여 2년 이상이 된 후에 양도해야 비과세 적용을 받을 수 있다.

문제는 양도당시 주택으로 사용한 사실을 인정받는 것인데, 가장 확실한 방법은 건물을 양도하기 전에 음식점 폐업신고를 하고 용도를 다시 주택으로 변경하여 실제로 주택으로 사용하면서 건축물대장 등 공부를 정리해 놓는 것이다. 물론 이렇게 하기 위해서는 용도변경을 하기 위한 의무사항 이행, 매수자의 음식점 개업 여부 등 여러 가지 제약이 따를 수 있다.

공부정리가 어렵다면 양도당시 사실상 주택으로 사용하였음을 입증할 수 있는 증빙서류를 철저히 갖추어 놓아야 한다.

갖추어야 할 증빙서류는 각각의 경우마다 다르나, 이 건의 경우는 대체로 다음과 같은 서류를 갖추어 놓아야 할 것이다.

- 매매물건의 용도가 '주택'인 매매계약서
- 전기요금납부영수증(가정용)
- 날짜가 찍힌 주택사진(내부 및 외부)
- 다른 사람에게 임대한 경우에는 주택임이 명시된 임대차계약서 사본 및 임대주택의 전입세대 열람 내역 등
- 기타 당해건물이 주택임을 증명할 수 있는 서류

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제154조

11. 상가 겸용주택을 신축하는 경우 주택 부분을 조금 더 크게 하면 전체를 주택으로 인정받는다.

직장생활을 하다 정년퇴직한 박문수 씨는 안정된 노후생활을 위하여 거주하고 있는 주택을 헐고 4층 짜리 주상복합건물을 신축하여 1개층은 본인이 사용하고 나머지는 임대를 하려고 한다.

박문수 씨는 나중에 이 건물을 양도하더라도 양도소득세 과세대상이 되지 않도록 요건에 맞게 건축하려고 하는데, 이렇게 하려면 어떻게 신축해야 하나?

■ 세법규정

1세대 1주택의 규정을 적용함에 있어서 한 동의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 되어 있는 겸용주택의 경우와 한 울타리 내에 주택과 주택 외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다.

다만, 주택의 연면적이 주택 외의 연면적보다 작거나 같을 때에는 주택 외의 부분은 주택으로

보지 아니한다.

Guide ...

- 주택의 연면적 > 주택 외 연면적 : 전부를 주택으로 봄
- 주택의 연면적 ≤ 주택 외 연면적 : 주택부분만 주택으로 봄

2022년 1월 1일 이후 9억 원을 초과하는 고가의 겸용주택을 양도하는 경우, 주택의 연면적이 주택외 연면적보다 큰 경우에도 주택부분만 주택으로 보고 양도차익을 계산하도록 개정되었다(고가주택에 해당하지 않은 겸용주택은 개정 전과 동일함).

▶ **절세방안**

위에서 살펴본 것과 같이 겸용주택의 경우 주택의 연면적이 주택 외의 연면적보다 큰 경우에는 전체를 주택으로 보므로, 겸용주택을 신축할 경우 주택부분을 조금 더 크게 신축하고 1세대가 해당 겸용주택 1개를 양도할 때에는 그 전부에 대하여 비과세를 적용 받을 수 있다.

박문수 씨의 경우 지하 1층 지상 4층의 건물로서 1·2층은 근린생활시설, 3·4층은 주택을 신축하고자 할 때, 지하층에 주거용 방을 들이던가 지하 층에 방을 들일 수 없다면 옥상 등 다른 부분에 주거용으로 사용하는 건물(옥탑방 등)을 건축하여 주택부분이 조금이라도 더 크게 하면 된다.

그러나 이 방안은 세금측면에서만 검토한 것이므로 건축규제 여부, 임대 수입 등 제반사항을 고려하여 결정하여야 할 것이다.

만약, 9억 원을 초과하는 고가의 겸용주택을 양도할 계획이 있다면 2021년 12월 31일 이전에 매매하면 양도소득세를 줄일 수 있다.

Guide ... ▶ **참고 예규**

- 1세대 1주택 해당여부를 판정할 때 임대하고 있는 점포 등 영업용 건물에 속한 주거용 방은 주택으로 보지 않는다.
- 주택에 해당되는지 여부는 공부상의 용도에 관계없이 그 실제구조 및 사용 형태에 의해 판정하며, 사실상의 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 의한다.
- 겸용주택의 지하실은 실지 사용하는 용도에 따라 판단하는 것이며, 사용용도가 명확하지 아니한 경우에는 주택의 연면적과 주택 이외의 연면적의 비율로 안분하여 계산한다.
- 2층 겸용주택으로서 2층 주택을 올라가기 위한 2층 전용계단이 1층에 설치된 경우 그 계단부분은 주택으로 본다.
- 겸용주택에 부설된 계단 등 시설물은 사실상의 사용용도에 따라 구분하되 용도가 불분명한 경우에는 주택의 연면적과 주택외 연면적의 비율로 안분계산한다.

▶ **관련 법규** : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제154조

12. 주택과 주택 외의 연면적이 같은 겸용주택을 양도하는 경우에는 계단 등 주택으로 볼 수 있는 부분이 없는지 살펴 보라.

김시민 씨는 8년 전에 신축한 상가 겸용주택(지하 대피소, 1~2 층 근린생활시설, 3~4 층 주택으로 각 층 면적은 50㎡)을 양도하였으나 1세대 1주택의 양도로 보아 양도소득세를 신고 납부하지 아니하였다.

그런데 얼마 전 세무서에서 1,500만원의 양도소득세 고지서가 나와 내용을 알아보니, 주택과 주택 외의 연면적이 동일하다 하여 주택 외의 연면적에 대하여 양도소득세를 과세한 것이었다.

김시민 씨의 경우 어떻게 하면 전체를 주택으로 인정받아 양도소득세를 비교세 받을 수 있을까?

겸용주택의 경우 주택의 연면적이 주택 이외의 연면적보다 크면 전체를 주택으로 보지만, 주택의 연면적이 주택 이외의 면적보다 작거나 같으면 주택부분만 주택으로 본다.

따라서 겸용주택 하나만을 보유하고 있는 세대의 경우 주택부분이 크나 작으나에 따라 세금을 하나도 안내거나 거액의 세금을 내게 되는 경우가 생길 수 있다.

주택의 연면적과 주택외의 면적이 같거나 비슷한 경우에는 다음의 경우를 참고하여 주택의 연면적이 크다는 사실을 적극적으로 입증하면 절세를 할 수 있다.

▶ 상가에 딸린 방이 있는 경우

실무에서는 상가로 임대하고 있는 영업용 건물내에 세입자가 주거용으로 사용하고 있는 부분이 있다 하더라도 그 부분은 주택으로 인정하지 않고 있으나, 조세심판결정례에서는 임차인이 가족과 함께 점포내의 방에서 거주한 사실이 확인되는 경우에는 주택으로 인정해 주고 있다.

따라서 상가에 딸린 방이 있는 경우에는 다음과 같은 서류를 준비하여 주택임을 입증하여야 한다.

- 임대차계약서 사본(당초 계약을 할 때 상가면적과 주택의 연면적을 구분 기재하는 것이 좋음)
- 세입자의 주민등록표 등본
- 인근주민들의 거주사실확인서
- 기타 세입자가 거주한 사실을 입증할 수 있는 서류

▶ 지하실의 경우

지하실은 실제로 사용하는 용도에 따라 구분하되, 용도가 불분명한 경우에는 주택의 연면적과 주택 외의 연면적의 비율로 안분하여 구분한다.

따라서 지하실의 일부 또는 전부를 세입자가 주거용으로 사용하는 경우에는 이를 적극 입증하여야 한다.

▶ 계단의 경우

통상 계단에 대하여는 별 관심을 두고 있지 않으나 위와 같이 주택의 연면적과 상가 등의 면적이 같거나 비슷한 경우에는 계단에도 관심을 기울여야 한다.

계단도 다른 시설물의 경우와 같이 실지 사용용도에 따라 구분하되, 용도가 불분명한 경우에는 주택의 연면적과 주택 외의 연면적의 비율로 안분계산한다.

예를 들어, 1층은 상가이고 2층은 주택인 겸용주택으로서 2층 전용계단이 1층에 설치된 경우 1층 중 그 계단부분은 주택으로 본다.

위 사례의 경우도 3, 4층 주택을 올라가기 위한 주택전용계단이 2층에 설치된 경우 2층 면적 중 계단부분은 주택으로 볼 수 있다.

▣ 위 사례의 경우

지하층의 전부 또는 일부를 세입자의 주거용으로 사용했다면 그 사실을 적극 입증하고, 그렇지 못한 경우에는 2층 계단 면적을 주택으로 계산하여 주택의 연면적이 넓으면 1세대 1주택 비과세 적용을 받을 수 있다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제154조

13. 양도하는 주택이 고가주택에 해당되면 1세대 1주택이라고 하더라도 세금을 납부해야 한다.

▣ 고가주택에 대한 과세내용

'고가주택'이란 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 것을 말한다.

겸용주택의 1세대 1주택 판정 시 주택의 연면적이 주택 외의 연면적보다 커서 전체를 주택으로 보는 경우에는 주택 외의 부분을 포함한 전체 실거래가액을 가지고 고가주택 여부를 판정한다.

▣ 과세되는 고가주택의 양도소득 계산

1세대 1주택 비과세 요건을 갖추었더라도 고가주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세되는데, 이 때에는 양도소득 전체에 대하여 과세하는 것이 아니라 9억원을 초과하는 부분에 대하여만 양도소득세를 과세한다.

고가주택의 양도소득은 다음과 같이 계산한다.

$$\begin{aligned} \text{양도가액} - \text{필요경비(취득가액 등)} &= \text{양도차익} \\ \text{양도차익} - \text{장기보유특별공제액} &= \text{양도소득} \end{aligned}$$

- 과세되는 고가주택의 양도차익

$$= \text{전체 양도차익} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억원})}{\text{양도가액}}$$

- 과세되는 고가주택에 적용할 장기보유특별공제액

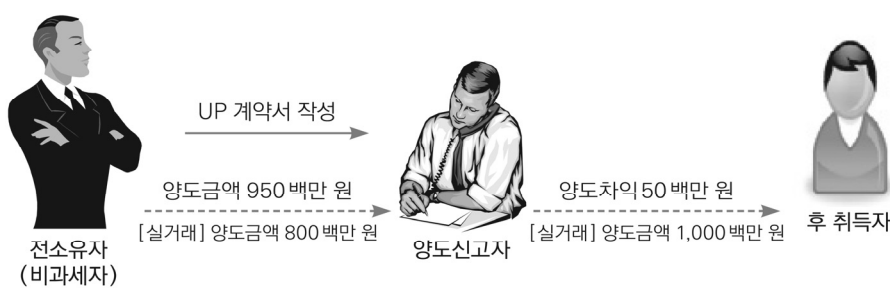
$$= \text{전체 장기보유특별공제액} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억원})}{\text{양도가액}}$$

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제160조

14. 허위계약서 작성하면 양도소득세 비과세·감면이 안된다.

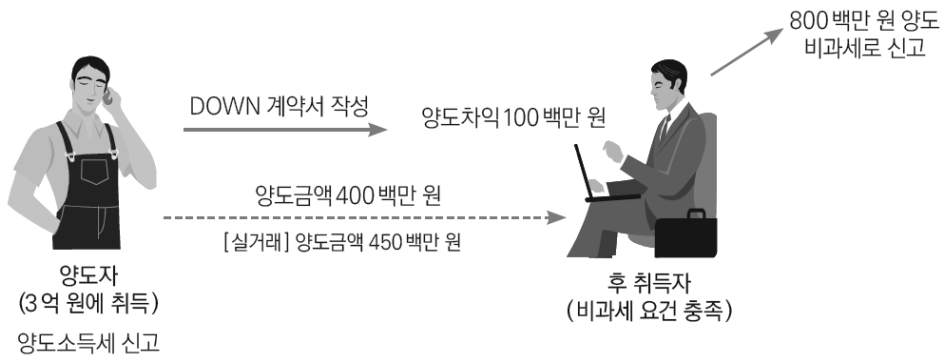
△△△씨는 3년 전에 서울의 아파트를 200백만 원에 분양받아 거주하다 1세대1주택 비과세 요건을 충족한 후, 양수자의 부탁으로 원래 양도가액보다 150백만 원이 과다한 업(UP)계약서를 작성 교부하여 후양도자로 하여금 양도소득세를 탈루하게 하였다.

▶ UP 계약서 작성 사례



▶ DOWN 계약서 작성 사례

실거주 목적의 취득자 △△△는 서울의 아파트를 450백만 원에 양수하면서 양도자와 공모하여 400백만 원의 다운계약서를 작성하여 전소유자가 150백만 원의 양도차익을 100백만 원으로 줄여 신고할 수 있도록 하여 양도소득세를 탈루하게 하였다.



2011년 7월 1일 이후 최초로 매매계약하는 분부터 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 양도소득세의 비과세·감면 규정을 적용할 때 비과세·감면 받을 세액에서 아래 ①과 ②중 적은 금액을 뺀 세액만 비과세·감면되며, 또한 과태료*가 부과됩니다.

- ① 비과세를 적용 안한 경우의 산출세액
- ② 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액

* 과태료 (부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 별표)

실거래가액과 신고가격의 차액	과태료
실거래가액과 10% 미만 차이	취득가액의 2%
실거래가액과 10% 이상 20% 미만 차이	취득가액의 4%
실거래가액과 20% 이상 차이	취득가액의 5%

※ 부동산 거래신고를 잘못 하였을 경우 이외 과태료가 더 있을 수 있으므로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 [별표] 를 참고바람

▶ 관련 법규 : 소득세법 제91조, 조세특례제한법 제129조

15. 공부상에는 등재되어 있지 않으나 무허가주택이 있고 사실상 거주하였다면 이를 적극 입증하라.

농가주택이나 대지가 넓은 주택의 경우는 그 부수되는 토지 안에 실제로 주거용으로 사용하는 무허가 건물이 있는 경우가 종종 있다.

이때 건물은 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하여 비과세 되었으나, 부수토지가 넓어서 기준면적을 초과하는 토지가 발생되고 그에 대하여 양도소득세가 과세되는 경우 등기부 등 공부상의 내용만을 가지고 세금을 계산하면 실제 내야 할 세금보다 훨씬 많은 세금을 내게 된다.

이러한 경우에는 어떻게 해야 하나?

▶ 1세대 1주택 비과세

소득세법에서는 1세대 1주택과 그에 부수되는 일정한 범위 내의 토지를 양도함으로써 발생된 소득에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있다.

여기서 ‘1세대 1주택’이란 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택(미등기, 고가주택은 제외)의 보유기간이 2년 이상인 것과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적의 5배 이내의 토지를 말하며,

‘주택’이란 공부상의 용도구분에 불구하고 사실상 주거용으로 사용하는 건물과 그 부속건물을 말한다.

따라서 공부상 점포 또는 사무실로 되어 있는 건물이나 무허가 건물도 실제로 주택으로 사용되는 때에는 주택으로 보며, 농가 주택의 부수창고 등도 주택으로 본다.

▶ 절세방안

주택의 일부 또는 부수토지 내에 무허가주택이 일부 있더라도 1세대 1주택으로 비과세되거나 허가받은 건물만을 가지고 계산하더라도 그 부수토지가 기준면적 이내인 때에는 문제가 없다.

문제는 대지가 넓어 기준면적을 초과하는 토지가 나오는 경우인데, 이런 때에는 공부에 등재되지 않은 무허가건물은 없는지 또는 주택으로 볼 수 있는 부속건물은 없는지를 철저히 살펴보는 것이 좋다. 왜냐하면 주택으로 볼 수 있는 무허가건물이 있으면 그 바닥면적의 5배(또는 10배)에 상당하는 토지에 대하여도 비과세 적용을 받을 수 있기 때문이다.

예를 들어, 도시지역 내에 있는 주택으로 대지가 495㎡이고 허가건물의 바닥 면적이 66㎡, 무허가건물의 바닥면적이 33㎡가 있는 경우

- 공부상의 내용만 가지고 계산하는 경우에 주택의 바닥면적(66㎡)의 5배(330㎡ = 66㎡ × 5)를 초과하는 토지의 면적 165㎡ (495㎡ - 330㎡)는 양도소득세가 과세되나
- 주택에 해당하는 무허가건물이 있음을 입증하면 주택 바닥면적 99㎡(66㎡ + 33㎡)의 5배에 해당하는 토지 면적은 495㎡ (99㎡ × 5)이므로 전체를 비과세 받을 수 있다.

무허가건물이 있음을 입증하는 것이 쉬운 일은 아니나 대체로 다음과 같은 서류를 준비하면 될 것이다.

- 부동산매매계약서(무허가건물부분도 반드시 표기)
- 무허가건축물에 대한 재산세납부영수증 또는 과세대장 사본
- 무허가건물을 임대한 경우 임차인의 주민등록표등본(해당 주택의 전입세대 열람으로 갈음 가능)
- 양도당시의 날짜가 표시된 현장사진
- 인근주민들의 인우보증서 등

Guide ... ▶ 참고 예규

- 농가주택의 부수토지 위에 있는 농업에 필요한 기구 및 수확물을 보관하기 위한 창고 등은 농가주택에 포함됨.
- 주택에 부수되는 토지에 축사 등의 건물이 있는 경우로서 축사 등의 건물이 주택보다 큰 경우에는 주택의 부속건물로 보지 아니함.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제154조

16. 공부상 주택으로 등재되어 있으나 사실상 폐가인 경우에는 멸실하고 공부를 정리해 놓는 것이 좋다.

서울에 살면서 아파트 한 채를 소유하고 있는 신나라 씨는 몇 해 전에 노후에 거주할 목적으로 지방에 있는 조그만 밭과 그에 딸린 농가주택을 하나 구입한 적이 있다.

농가주택은 취득 당시에도 빈집이었지만 그동안 돌보지 아니하여 완전히 폐가가 되었으며 신나라 씨 또한 이를 집이라고 생각하지 않고 있다.

그런데 이번에 살고 있는 아파트를 팔고 다른 곳으로 이사하려고 하니 1세대 2주택자이기 때문에 수천만 원의 양도소득세를 내야 한다고 한다. 사람이 살 수도 없는 집인데 건축물관리대장과 부동산등기부에 주택으로 등재되어 있다고 거액의 세금을 내야 한다니 신나라 씨로서는 억울한 생각이 든다.

이런 경우 세금을 안 낼 수 있는 방법은 없나?

신나라씨의 경우와 같이 공부상 2개의 주택을 소유하고 있는 자가 그 중 하나의 주택을 양도하게 되면 일단 양도소득세 과세대상으로 분류된다.

물론 양도소득세는 실질내용에 따라 과세하므로 그 중 1주택이 폐가상태에 있는 등 주택으로서의 기능을 하지 못한다면 나머지 1주택을 양도하는 경우 비과세 적용을 받을 수 있으나, 이를 인정받기가 그리 쉬운 일이 아니다.

왜냐하면 아파트 양도당시에 농가주택이 폐가 상태였다는 것을 누가 보더라도 인정할 수 있는 객관적인 자료를 가지고 입증하여야 하기 때문이다. 만약 미리 자료를 준비해 놓지 않고 있다가 고지서를 받고 난 다음에 소급해서 자료를 준비하려면 자료를 준비하는 것도 어렵지만 이를 인정받기도 매우 어렵다.

그러므로 농가주택을 새로 개축할 예정이거나 주택 신축허가를 받기가 어려워 세금부담을 감수하고서라도 보유할 예정이 아니라면 폐가상태에 있는 농가주택은 멸실시킨 다음 건축물관리대장 등 공부를 정리해 두는 것이 좋다. 그러면 거주하고 있는 주택을 양도하더라도 아무런 문제 없이 1세대 1주택 비과세 적용을 받을 수 있기 때문이다.

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제154조

17. '2년 이상 보유' 규정을 정확히 알고 이를 잘 활용하라.

친지 또는 이웃들과 양도소득세 관련 세금상담을 하다 보면 재건축한 주택이나 상속주택 같은 경우 1세대 1주택 비과세 요건을 충족했음에도 이를 잘 알지 못하여 필요할 때 집을 팔지 못하고 재건축 일 또는 상속일로부터 다시 2년을 채우느라 기다리고 있는 경우를 종종 보게 된다.

1세대 1주택 비과세 요건 중 보유기간 2년은 다음과 같이 계산하므로 이를 잘 활용하면 주택을 양도 하기 위한 의사결정을 하는데 도움이 될 것이다.

1) 일반적인 경우(원칙)

1세대 1주택 비과세 주택의 보유기간은 2년 이상이어야 한다. 주택의 보유기간은 원칙적으로 주택의 취득일부터 양도일까지 계산하나, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 처분(양도·증여·용도변경 포함) 한 경우에는 처분 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산하도록 개정되었다.

다만, 일시적으로 2주택에 해당하는 경우에는 해당 2주택은 종전 주택 취득일부터 보유기간을 기산하지만 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 신규주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우에는 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산한다.

◆ 취득일 및 양도일의 판정

- 원칙 : 당해 주택의 대금을 청산한 날
- 대금을 청산하기 전에 소유권 이전등기를 한 경우에는 등기접수일
- 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기접수일
 - ※ 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전 등기접수일 중 빠른 날. 단, 소유권에 관한 소송으로 보상금이 공탁된 경우 소송판결 확정일

2) 본등기를 하기 전 가등기한 기간이 있는 경우

가등기한 기간은 보유기간으로 보지 않는다.

3) 동일 세대원 간에 소유권 변동이 있는 경우

세대 전체를 기준으로 2년 이상 보유여부를 판정한다.

4) 주택을 배우자에게 증여한 후 배우자가 양도하는 경우

증여자의 보유기간과 수증자의 보유기간을 합하여 계산한다.

5) 이혼위자료로 주택을 받은 배우자가 그 주택을 양도하는 경우

배우자의 보유기간만 가지고 판단한다.

6) 재산분할청구권으로 취득한 주택의 보유기간

소유권을 이전해 준 다른 이혼자의 당초 부동산 취득일부터 양도일까지의 기간을 합하여 계산한다.

7) 증여받은 1주택을 이혼 후 양도하는 경우

증여를 받은 날(증여등기 접수일)부터 보유기간을 계산한다.

8) 주택을 상속받은 경우

피상속인의 사망일부터 계산한다.

다만, 동일세대원이던 피상속인으로부터 상속받은 주택은 피상속인의 취득일부터 계산한다.

9) 거주 또는 보유 중에 소실·도괴·노후 등으로 인해 멸실되어 재건축한 경우

멸실된 주택과 재건축한 주택의 보유기간을 통산한다.(20세대 미만임의 재건축 공사기간은 포함하지 않는다)

• 주택의 연면적이 증가한 경우 : 보유기간 계산과는 무관하다.

• 부수토지 면적이 증가한 경우

: 종전 주택의 부수토지면적을 초과하는 부분은 신축일로부터 2년이 경과해야 비과세 받을 수 있다.

10) 보유하던 주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재개발·재건축으로 완공된 경우

종전 주택의 보유기간, 공사기간, 재개발·재건축 후의 보유기간을 통산한다.(재개발·재건축 공사기간을 포함함)

▶ 관련 법규 : 소득세법 제98조

소득세법 시행령 제162조, 제154조, 제156조의2

18. 부득이한 사유가 있는 때에는 2년 이상 보유하지 않아도 1세대 1주택 비과세 규정을 적용받을 수 있다.

1세대 1주택 비과세 적용을 받기 위해서는 양도일 현재 1세대가 국내에 1채의 주택을 보유하고 있으면서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상 되어야 한다.

그러나 다른 지방으로 전근을 가게 되거나 외국으로 이민을 가게 되는 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 2년 이상 보유하지 않아도 1세대 1주택 비과세 규정을 적용받을 수 있다.

따라서 아래와 같은 사유가 있어 보유기간 및 거주기간을 채우지 못했는데도 공부상의 보유기간 및 거주기간만을 보고 양도소득세를 고지한 경우에는 그 사유를 입증하여 비과세 받도록 하자.

1) 취학·직장이전·질병 등 부득이한 사유가 있는 경우

1년 이상 거주한 주택을 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 기타 부득이한 사유로 양도하는 경우에는 2년 이상 보유기간의 제한을 받지 아니한다.

<보유기간 특례요건>

- 해당 주택에서 1년 이상 거주할 것
- 세대 전원이 다른 시·군으로 거주 이전 할 것
- 양도일 현재 부득이한 사유가 발생할 것
- 부득이한 사유가 다음 중 하나에 해당할 것
 - 교육법에 의한 학교에의 취학(유치원·초등학교·중학교는 제외)
 - 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편
 - 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양
 - 「학교폭력예방 및 대책에 관한 법률」에 따른 학교폭력대책자치위원회가 피해학생에게 전학이 필요하다고 인정하는 경우(강제전학을 가는 가해자는 제외)

부득이한 사유로 주택을 양도하는 경우에도 반드시 1년 이상을 거주한 후에 양도해야 비과세 적용을 받을 수 있으므로 이 점을 특히 유의해야 한다.

2) 해외이주 또는 출국하는 경우

해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우와 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우 출국 후 2년 이내에 양도하면 보유기간에 관계없이 비과세한다.

해외이주신고확인서를 교부받은 경우에는 발행일로부터 1년 내에 출국하면서 출국 전에 다른 주택을 취득하지 않을 조건으로 주택을 양도하는 경우 비과세한다.

3) 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우

「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택특별법」에 따른 공공

건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(취학 등 부득이한 사유 포함)한 기간이 5년 이상인 경우에는 보유기간 및 거주기간에 제한없이 비과세 된다.

4) 협의양도·수용되는 경우

주택 및 그 부수토지(사업인정고시일 전 취득분에 한함)의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 보유기간 및 거주기간에 관계없이 양도소득세가 비과세 되며, 협의양도 또는 수용일로부터 5년 이내에 양도하는 잔존주택 및 그 부수토지도 비과세 된다.

5) 재개발·재건축기간 중에 취득한 주택을 양도하는 경우

1세대가 소유한 1주택이 재개발·재건축사업시행으로 사업기간 중에 다른 주택(대체주택)을 취득하여 거주하다가 재개발·재건축 완공된 주택으로 이사하게 되어 대체주택을 양도하는 경우 아래 요건을 모두 충족하면 그 보유기간의 제한을 받지 아니하고 비과세 받을 수 있다.

- 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하고 1년 이상 거주
- 재개발·재건축주택 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 대체주택 양도
- 완공 후 2년 이내 재개발·재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 계속하여 거주(다만, 취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능)

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조

소득세법 시행령 제154조, 제156조의2

19. 1세대 2주택이라도 일정기간 안에 1주택을 팔면 양도소득세가 비과세 되는 경우가 있다.

1세대가 국내에 2채의 주택을 소유하고 있는 경우 먼저 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세가 과세되는 것이 원칙이다.

그러나 다음과 같은 경우 일정한 기간 내에 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있으므로 이를 잘 활용하면 세금을 절약할 수 있다.

1) 1세대가 일시적으로 2주택을 보유하게 될 때

① 일반적인 경우

1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 아래의 요건을 모두 갖추어 종전의 주택을 양도하면 1세대 1주택으로 보아

양도소득세를 비과세한다.

<비과세 요건>

- 종전의 주택을 취득한 날로부터 1년 이상이 지난 후 새로운 주택 취득할 것
- 새로운 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전 주택을 양도할 것

다만, 2019년 12월 17일 이후 조정대상지역 내 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역 내 주택을 취득하는 경우에는 신규주택 취득 후 1년 이내 전입요건과 1년 이내 종전주택을 양도요건을 충족해야 비과세됩니다(단, 신규주택에 기존임차인이 있는 경우 2년을 한도로 임대차계약 종료시까지 기한 연장)

- 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것

② 지방이전공공기관과 기업의 종업원인 경우

수도권 소재 공공기관 또는 법인이 수도권 외의 지역으로 이전하여 당해 공공기관 및 법인의 종사자가 이전한 지역(시·군) 또는 연결한 지역의 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우에는 아래의 요건을 모두 갖추어 종전의 주택을 양도하면 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 비과세한다.

<비과세 요건>

- 새로운 주택을 취득한 날로부터 5년 이내에 종전 주택을 양도할 것
이 경우 "종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 새로운 주택 취득"요건 적용 없음
- 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것

2) 상속을 받아 2주택을 보유하게 될 때

① 일반주택을 양도하는 경우

- 상속개시 당시 별도세대로부터 상속받은 주택(조합원입주권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택 포함) 과 일반주택(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원 입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택만 해당)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 양도하는 일반주택이 비과세 요건을 갖추었다면 양도소득세를 과세하지 않는다.

- 피상속인(사망한 사람)이 상속개시 당시 두 채 이상의 주택을 소유한 경우에는 피상속인을 기준으로 아래 $a > b > c > d$ 순위에 따른 1주택에 대해서만 상속주택(조합원입주권을 받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함) 특례가 적용된다.

a. 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택

b. a가 같은 주택이 2채 이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택

c. a와 b가 모두 같은 주택이 2채 이상일 경우에는 피상속인이 상속개시 당시 거주한 1주택

d. 피상속인이 거주한 사실이 없고, a가 같은 주택이 2채 이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택)

- 공동상속주택(2채 이상일 경우, 위 $a > b > c > d$ 의 순위에 따른 1주택을 말함)외 다른 주택을 양도할 때에는 해당 공동상속주택은 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 보며 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 경우에는 아래 $e > f$ 순위에 따라 해당 공동상속주택을 소유한 것으로 본다.

e. 당해 주택에 거주하는 자

f. 최연장자

② 상속주택을 먼저 양도하는 경우

그러나 상속주택을 먼저 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세된다. 따라서 상속받은 주택이라도 일반주택과 마찬가지로 양도당시 1세대 1주택 비과세 요건을 갖추어야 양도소득세가 과세되지 않는다.

3) 노부모를 모시기 위해 세대를 합침으로써 두 채의 집을 갖게 될 때

1주택을 보유한 1세대가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 모시기 위해 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우, 세대를 합친 날로부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

<비과세 요건>

- 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것
- 세대를 합친 날로부터 10년 이내에 양도할 것
- 노부모(직계존속 중 어느 한 사람 또는 모두가 60세 이상)를 봉양할 것
- 암·희귀성 질환 등 중대한 질병 등 이 발생한 60 세 미만의 직계존속과 합가

4) 혼인으로 2주택을 보유하게 될 때

1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2개의 주택을 보유하게 된 경우 또는 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유한 직계존속(60세 이상)과 거주중인 무주택자와 혼인하여 1세대가 2개의 주택을 보유하게 된 경우 혼인한 날로부터 5년 이내에 먼저 양도하는 비과세 요건을 갖춘 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

<비과세 요건>

- 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것
- 혼인한 날로부터 5년 이내에 양도할 것

5) 농어촌주택 등을 소유함으로써 두 채의 집을 갖게 될 때

1주택(일반주택)을 소유한 자가 아래의 농어촌주택 등을 취득하여 1세대 2주택이 된 상태에

서 일반주택을 양도할 때에 이를 1세대 1주택으로 보아 주택의 비과세 규정을 적용한다.

① 농어촌주택(조세특례제한법 제99조의4)

1세대가 2003년 8월 1일 (고향주택은 2009년 1월 1일)부터 2022년 12월 31일 기간 중에 농어촌주택 등을 취득하여 3년 이상 보유하고 그 농어촌주택 취득 전에 보유하던 일반주택을 양도할 때에는 그 농어촌주택 등은 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 주택의 비과세 규정을 적용한다.

<농어촌 주택>

- 소재 : 읍·면 또는 인구 20만 이하의 시의 동*

* 인구 20만 이하인 시의 동은 2016년 1월 1일 이후 양도분부터 적용

• 수도권, 도시지역, 토지거래 허가구역, 지정지역, 관광단지 등은 제외

• 일반주택과 행정구역 상 같은 읍·면 또는 연접한 읍·면은 제외

- 주택가격 : 취득 시 기준시가 2억원 이하(한옥은 4억원 이하 → 2014년 1월 1일 이후 취득분부터 적용)

<고향주택>

- 소재 : 인구 20만 이하의 시인 고향

• 수도권, 지정지역, 관광단지 등은 제외

• 일반주택과 행정구역 상 같은 시 또는 연접한 시는 제외

- 주택가격 : 취득 시 기준시가 2억원 이하(한옥은 4억원 이하 → 2014년 1월 1일 이후 취득분부터 적용)

이때는 농어촌주택 등을 3년 이상 보유하거나 최초 보유기간 3년 중 2년 이상 거주해야 한다. 수도권 조정대상지역 내 공시가격 합계 6억 원 이하인 2주택 중 1주택을 2020년 12월 31일까지 양도하고, 양도소득세 예정신고기간 내에 농어촌주택 등 취득하는 경우에는 기본세율을 적용(장기보유특별공제 가능)한다(2020년 12월 31일 적용기한 종료).

다만, 농어촌주택 등을 3년 이상 미보유하거나, 최초 보유기간 3년 중 2년 이상 미거주하는 경우에는 양도소득세가 추정된다.

<인구 20만 이하인 시>

농어촌(고향) 주택 소재 지역 범위(제 99조의4 제2항 관련)

구 분	시(26개)
충북	제천시
충남	계룡시, 공주시, 논산시, 보령시, 당진시, 서산시
강원	동해시, 삼척시, 속초시, 태백시
전북	김제시, 남원시, 정읍시
전남	광양시, 나주시
경북	김천시, 문경시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시
경남	밀양시, 사천시, 통영시
제주	서귀포시

※ 비교 : 위 표는 「통계법」 제18조에 따라 통계청장이 통계작성에 관하여 승인한 주민등록인구 현황(2015년 12월 주민등록 인구 기준) 을 기준으로 인구 20만명 이하의 시를 열거한 것임

② 농어촌주택(소득세법 시행령 제155조 제7항)

주택(일반주택)을 소유한 1세대가 서울, 인천, 경기도를 제외한 읍(도시지역 안의 지역은 제외) 또는 면 지역에 소재한 농어촌주택을 보유하여 1세대 2주택이 된 경우에 일반주택을 양도할 때(귀농주택은 그 취득한 날부터 5년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에 한하여 적용) 주택의 비과세 규정 적용

Guide ... 농어촌 주택

- 상속주택 : 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택
- 이농주택 : 농업 또는 어업에 종사하던 자가 전업으로 인하여 다른 시·구·읍·면으로 전출함으로써 거주하지 못하게 되는 주택으로 이농인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택
- 귀농주택: 농업 또는 어업에 종사하고자 하는 자(배우자 포함)가 취득(귀농이전취득 포함)하여 거주하는 다음의 요건을 갖춘 주택을 말하며, 귀농주택 소유자는 귀농일부터 계속하여 3년 이상 농업·어업에 종사하여야 하고 같은 기간에 세대전원도 함께 이사 (취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우 포함)하여 거주해야 함
 - a. 고가주택(취득 당시 실지거래가액 9억 원 초과)에 해당하지 아니할 것
 - b. 대지면적 660㎡ 이내일 것
 - c. 1,000㎡ 이상의 농지를 소유한 자 또는 배우자가 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하거나, 1,000㎡ 이상의 농지를 소유하기 전 1년 이내에 해당 농지 소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것

귀농으로 인하여 세대전원이 농어촌주택으로 이사하는 경우 귀농 후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 한하여 위 비과세 특례가 적용되며 그 이후 새로이 취득한 일반주택은 적용되지 않는다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 시행령 제154조, 제155조
조세특례제한법 제99조의4

20. 등기를 하지 않고 양도하면 다음과 같은 불이익을 받는다.

부동산을 취득한 자가 그 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도(미등기양도)하면 다음과 같은 불이익을 받는다.

1) 양도소득세 비과세 및 감면 혜택을 받지 못한다.

부동산을 미등기로 양도하면 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세, 기타 조세특례제한법상의 각종 감면혜택을 받지 못한다.

2) 장기보유특별공제를 받지 못한다.

토지와 건물을 3년 이상 보유하였다가 양도하면 양도소득세 계산 시 보유기간에 따라 양도차익의 6~30%(1세대 1주택의 경우 24~80%)를 공제해 주나 등기를 하지 않고 양도하면 공제를 받지 못한다.

3) 양도소득기본공제를 받지 못한다.

양도소득세를 계산할 때는 모든 사람에게 다음의 각 자산별로 각각 연 250만원씩을 공제해 주나 미등기 양도자산에 해당되는 경우에는 공제를 받지 못한다.

- 부동산 · 부동산에 관한 권리 및 기타자산
- 주식 및 출자지분
- 파생상품

4) 70%의 높은 세율이 적용된다.

양도소득세 세율은 2년(주택 1년) 이상 보유한 자산의 경우 양도소득의 크기에 따라 6%(비사업용 토지 16%)에서 42%(비사업용 토지 52%)의 세율이 적용되며 1년 미만 보유한 자산의 경우에도 50%(주택 40%)의 세율이 적용되나, 미등기 양도자산에 대하여는 70%의 매우 높은 세율이 적용된다.

등기를 하지 않고 자산을 양도하면 양도소득세 신고기한의 다음날부터 10년 이내에는 언제든지 양도소득세를 부과할 수 있다.

따라서 위 기간 내에 등기상의 양도자 또는 취득자에 대하여 양도소득세 조사를 하거나 기타의 사유로 미등기 양도 사실이 밝혀지면 무거운 세금을 물게 되므로 미등기 전매 행위는 절대로 하지 않는 것이 좋다.

Guide ... 미등기 양도 제외 자산

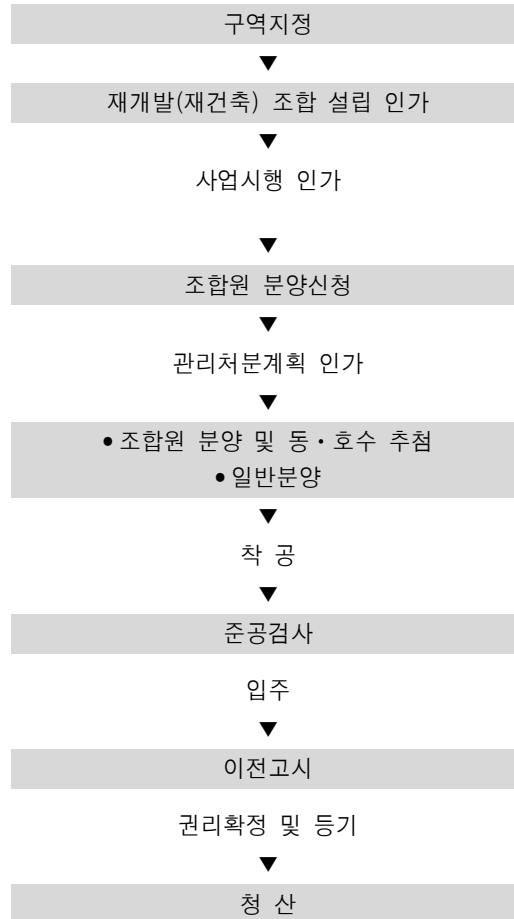
- ▶ 다음에 해당하는 자산을 양도하는 경우에는 미등기 양도로 보지 아니한다.
 - 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
 - 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
 - 양도소득세가 감면되는 8년 이상 자경농지 및 대토하는 농지와 비과세대상인 교환·분합하는 농지
 - 비과세대상인 1세대 1주택으로서 건축법에 의한 건축 허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 제91조, 제95조, 제103조, 제104조
소득세법 시행령 제168조

21. 재개발 · 재건축사업과 양도소득세

▣ 사업추진절차

재개발·재건축사업은 다음의 절차에 따라 사업이 시행된다.



▶ 관리처분계획

중전의 토지 또는 건물에 대한 권리를 새로 건설하는 대지와 건축물에 대한 권리로 변환시키는 계획으로서 주택 등의 분양과 주민의 비용 부담을 확정하는 절차를 말하며, 사업시행자가 관리처분계획에 대한 시장·군수인가를 받아야만 기존 건축물의 철거를 할 수 있다.

▶ 재개발·재건축 사업과 세금

1) 주택의 보유기간 계산

보유하던 주택이 「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택정비에 관한특별법」에 의한 재개발·재건축으로 완공된 경우 보유기간은 종전주택의 보유기간, 재개발·재건축 공사기간, 완공주택의 보유기간을 통산한다.

2) 양도소득세 과세 여부

재개발·재건축 구역 내의 토지 등을 사업시행자에게 양도하고, 그 대가로 관리처분계획(사업시행계획인가)에 따라 취득한 토지 또는 건축시설은 '환지'로 보므로 양도소득세 과세대상이 아니다.

- 다만, 청산금을 교부받는 부분은 토지가 유상으로 이전되는 것이므로 양도소득세가 과세된다.

3) 조합원입주권의 양도

● 조합원입주권의 취득시기

- 재개발·재건축으로 인하여 조합원이 취득한 입주권은 부동산을 취득할 수 있는 권리에 해당되며, 당해 조합원입주권의 취득시기는 부동산을 분양받을 수 있는 권리가 확정되는 날인 관리처분계획의 인가일을 말한다.
- 다만, 주택 재건축사업의 경우 2005년 5월 31일 전에 사업시행인가를 받은 경우에는 사업시행인가일이 입주권의 취득시기가 된다.

● 비과세되는 조합원입주권

- 1세대 1주택자인 재개발·재건축조합의 조합원이 재개발·재건축조합을 통하여 취득한 입주권을 양도하는 경우로서 종전주택이 관리처분계획인가일과 주택의 철거일 중 빠른 날 현재 비과세 요건을 충족하고 다음의 어느 하나에 해당되는 경우에는 부동산을 취득할 수 있는 권리임에도 불구하고 양도소득세가 비과세 된다.
 - ① 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우
 - ② 양도일 현재 당해 조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우로서 주택을 취득한 날로부터 3년 이내에 조합원입주권을 양도하는 경우

4) 조합원입주권을 소유한 상태에서 양도하는 주택은 비과세 제외

- 1세대가 주택과 조합원입주권(승계취득 포함) 또는 분양권을 보유하다가 그 주택을 양도하는 경우에 이는 1세대 1주택 비과세가 되지 않는다.
- 다만, 1세대 1주택자가 조합원입주권 또는 분양권을 취득하여 주택을 양도하는 경우 다음 각 요건 충족 시 1세대 1주택 비과세 적용을 받을 수 있다.

Guide ... 조합원입주권을 보유하고 주택 양도시 비과세

▶ 주택을 조합원입주권 취득일로부터 3년 이내 양도하고 아래 요건을 모두 충족하는 경우

- ① 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 조합원입주권 취득
- ② 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택 양도
- ③ 종전주택은 1세대 1주택 비과세 요건(2년 이상 보유, 양도가액 9억원 이하)을 충족할 것

- ▶ 주택을 조합원입주권 취득일로부터 3년이 지나서 양도 시 아래 요건을 모두 충족하는 경우
 - ① 재개발·재건축 주택이 완성된 후 2년 이내 재개발·재건축주택으로 세대전원이 이사하여 1년 이상 계속 거주할 것
 - ② 재개발·재건축주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 종전주택 양도
 - ③ 종전주택은 1세대 1주택 비과세 요건(2년 이상 보유, 양도가액 9억원 이하)을 충족할 것
- ▶ 1세대 소유의 1주택이 조합원입주권으로 전환되어 재개발·재건축 사업시행기간 중 주거용으로 취득한 주택(대체주택)을 양도하고 아래 요건을 모두 충족하는 경우
 - ① 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하고 1년 이상 거주
 - ② 재개발·재건축주택이 완성된 후 2년 이내에 재개발·재건축주택으로 세대전원이 이사(다만, 취학, 근무상 형편, 질병 요양, 그 밖의 부득이한 사유로 세대원 일부가 이사하지 못하는 경우 포함)하고 1년 이상 계속 거주
 - ③ 재개발·재건축주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 대체주택 양도

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제156조의2

Guide ... 조합원입주권을 보유하고 주택 양도시 비과세

- ◆ 분양권이란 「주택법」 등에서 정하는 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것 포함)
 - 2021년 1월 1일 이후 취득하는 분양권부터 적용
- ▶ 주택을 분양권 취득일로부터 3년 이내에 양도하고 아래 요건을 모두 충족하는 경우
 - ① 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 분양권 취득
 - ② 분양권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택 양도
 - ③ 종전주택은 1세대 1주택 비과세 요건(2년 이상 보유, 양도가액 9억원 이하)을 충족할 것
- ▶ 주택을 분양권 취득일로부터 3년이 지나서 양도 시 아래 요건을 모두 충족하는 경우
 - ① 분양 권에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사하여 1년 이상 계속 거주할 것
 - ② 분양권에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 종전주택 양도
 - ③ 종전주택은 1세대 1주택 비과세 요건(2년 이상 보유, 양도가액 9억원 이하)을 충족할 것

22. 1세대 1주택을 부득이 2년을 채우지 못하고 파는 경우에는 잔금청산일 또는 등기이전일을 고려하라.

1세대 1주택자가 2년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 비과세 된다.
그러나 사회생활을 하다 보면 위와 같은 사실을 알고 있으면서도 부득이하게 2년내에 집을 팔아야 하거나 빚으로 넘겨주어야 하는 때가 있다. 이런 경우 자포자기하여 아무런 생각없이 소유권을 이전해 주면 나중에 양도소득세 때문에 더욱 곤란을 겪게 될 수 있다. 세법에서는 다음과 같은 때를 양도시기로 정하고 있으므로 이를 잘 활용하면 양도소득세를 절세할 수 있다.

- 대금청산일이 분명한 경우에는 잔금청산일
 - 대금청산일이 분명하지 아니한 경우에는 소유권이전 등기접수일
 - 대금청산 전에 소유권이전 등기를 한 경우에는 등기접수일
 - ※ 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전 등기접수일 중 빠른 날. 단, 소유권에 관한 소송으로 보상금이 공탁된 경우에는 소유권 관련 소송 판결 확정일
- 통상적으로 부동산을 사고 파는 경우 매도자와 매수자는 매매계약을 체결한 후 바로 매매대금 전액을 주고 받는 것이 아니라 계약체결시에 계약금을 일부 지급하고 이후 중도금을 거쳐 마지막으로 매수자는 잔금을, 매도자는 매매거래용 인감증명서를 서로 주고 받기 때문에 실지 파는 시점(계약체결시점)에서 잔금을 청산하거나 등기이전일까지는 1~2개월정도의 기간이 소요된다.
- 따라서 보유기간 2년을 채우기 전에 매매계약을 체결한 경우에는 2년을 채우기 위한 나머지 기간이 많이 남아 있다면 어려움이 있겠지만, 기간이 몇 달 남지 않은 경우에는 잔금지급일자를 조절하는 방법으로 양도소득세를 비과세 받을 수 있다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 시행령 제162조

23. 조정대상지역에 소재하는 주택을 보유하고 있다면 주의하자.

1세대가 2년 이상 보유한 주택 1채만 소유하고 있더라도 해당 주택이 조정대상지역 안에 있다면 보유기간 중 2년 이상 거주한 뒤 팔아야 비과세 규정을 적용받을 수 있다.

또한, 위의 1세대가 조정대상지역에 있는 주택을 팔게 되면 양도소득세가 중과세(2주택자는 기본세율에 10%p → 2021년 6월 1일 이후 20%p, 3주택자 이상자는 기본세율에 20%p → 2021년 6월 1일 이후 30%p 가산)되므로, 가능하다면 다른 주택을 먼저 팔고 난 뒤 조정대상지역에 있는 주택을 팔아야 절세할 수 있다.

1) 조정대상지역의 주택을 팔더라도 2년 이상 거주할 필요가 없는 경우가 있다.

Guide ... 2년 이상 거주요건 예외사유

- 조정대상지역 지정일(2017년 8월 2일) 이전 취득한 주택
- 조정대상지역 지정일(2017년 8월 2일) 이전 매매계약 체결 및 계약금을 지급한 경우로서 계약금 지급일 현재 주택을 보유하지 아니하는 경우
- 2019년 12월 16일 이전에 등록(세무서 및 시·군·구)한 임대주택으로 임대무기간 충족한 주택(2019년 12월 17일 이후 임대주택으로 등록한 경우에는 거주요건 적용)

2) 다주택 (주택과 조합원입주권 또는 분양권 포함) 을 소유하고 있더라도 기본세율을 적용 받는 경우가 있다.

Guide ...

3 주택(조합원입주권·분양권 포함) 이상	2주택(조합원입주권·분양권 포함) 이상
① 수도권·광역시·특별자치시(세종시) 외 지역의 양도당시 기준시가 3억 원 이하 주택 ② 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 10년 (2018년 3월 31일까지 등록한 경우 5년, 2018년 4월 1일 ~ 2020년 8월 17일 등록한 경우 8년) 이상 임대한 주택으로서, 일정 요건을 충족하는 경우 ③ 조세특례제한법 상 감면대상 주택(§77, §97, §97의2, §98~§98의3, §98의5~§98의8, §99~§99의3) ④ 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택 ⑤ 5년 이상 운영한 가정어린이집 등 ⑥ 상속받은 주택(5년 이내 양도) ⑦ 문화재주택 ⑧ 저당권 실행 또는 채권변제를 위해 취득한 주택(3년 이내 양도) ⑨ 상기 각 주택 외에 1주택만을 소유하는 경우의 해당 주택 ⑩ 조정대상지역 공고 전 매매계약을 하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 주택 ⑪ 10년 이상 보유한 주택으로 2020년 6월 30일 까지 양도하는 주택 ⑫ 소득세법 시행령 제155 조 및 조세특례제한법에 따라 1세대1주택으로 보는 주택으로서 비과세 요건을 모두 충족하는 주택(9억원 초과분 양도차익 종과배제)	① 3주택 이상자의 종과제외 대상 주택(①~⑧) ② 취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 사유로 취득한 수도권 밖 주택 및 다른 시·군에 소재하는 주택으로서, 일정요건을 충족하는 경우 ③ 혼인합가일로부터 5년 이내 양도하는 주택 ④ 부모봉양합가일로부터 10년 이내 양도하는 주택 ⑤ 소송진행 중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택(확정판결일로부터 3년 이내 양도) ⑥ 일시적 2주택인 경우 종전 주택 ⑦ 양도 당시 기준시가가 1억 원 이하인 주택(「도시및주거환경정비법」상 정비구역 내 주택은 제외) ⑧ 상기 ① ~ ⑤ 에 해당하는 주택 외에 1주택만을 소유하는 경우의 해당 주택 ⑨ 조정대상지역 공고 전 매매계약을 하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 주택 ⑩ 10년 이상 보유한 주택으로 2020년 6월 30일 까지 양도하는 주택 ⑪ 상속 주택과 일반주택을 소유하고 있는 1세대가 비과세 요건을 갖춰 양도하는 일반주택(9억 원 초과분 양도차익 종과배제) ⑫ 장기임대주택과 거주주택을 소유하고 있는 1세대가 비과세 요건을 갖춰 양도하는 거주주택(9억 원 초과분 양도차익 종과배제)

24. 부동산을 양도할 경우 보유기간에 따라 세부담에 차이가 있다.

양도소득세의 부담을 줄이기 위해서는 양도하는 부동산의 보유기간을 조절하는 것이 좋다. 왜냐하면 보유기간이 2년 이상이면 양도소득이 많고 적용에 따라 최소 6%(26%)에서 최대 42%(62%)[2021년 1월 1일 이후 45%(65%)]까지의 누진세율이 적용되지만, 2년 미만이면 양도하는 부동산이 주택(부수토지 포함)인지 아닌지에 따라 아래 표와 같이 납부해야 할 세액에서 많은 차이가 나기 때문이다.

(2018년 1월 1일 이후 양도)

(단위 : 천원, %)

보유기간	1년 이상~2년 미만					1년 미만				
부동산 종류	주택(○) 2021년 5월 31일 까지	주택(×) 2021년 6월 1일 부터	주택 (×)	비사업용토지 ²⁾		주택(○) 2021년 5월 31일 까지	주택(×) 2021년 6월 1일 부터	주택(×)	비사업용토지 ³⁾	
세종구분	누진	단일	단일	단일	누진	단일	단일	단일	단일	누진
소득금액	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
기본공제	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
과세표준	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500
세율 ¹⁾	35%	60%	40%	40%	45%	40%	70%	50%	50%	45%
누진공제	14,900	-	-	-	14,900	-	-	-	-	14,900
산출세액	19,225	58,500	39,000	39,000	28,975	39,000	68,250	48,750	48,750	28,975

1) 2021년 5월 31일 이전 양도하는 경우 1년 이상 2년 미만 보유주택은 6% ~ 42%의 일반세율이 적용되지만, 그 외의 2년 미만 보유한 부동산에 대해서는 40% or 50%의 단일세율을 적용하고, 하나의 자산이 둘 이상의 세율에 해당할 때에는 해당 세율로 계산한 산출세액 중 큰 것 적용

2) 산출세액이 39,000천 원 > 28,975천 원이므로 공제(감면), 가산세가 없다면 납부할 세액은 39,000천 원

3) 산출세액이 48,750천 원 > 28,975천 원이므로 공제(감면), 가산세가 없다면 납부할 세액은 48,750천 원

양도시기는 잔금청산일로 하되 잔금청산일이 불분명하거나 잔금을 청산하기 전에 소유권이전 등기를 하는 경우에는 소유권이전 등기접수일을 양도일로 보므로, 잔금청산 약정일 기준으로 보유기간이 2년 또는 1년 미만인 경우에는 실지잔금청산일을 2년 또는 1년이 지난 후로 하고 등기 또한 2년 또는 1년이 지난 후에 이전해 주면 된다.

따라서 부동산을 취득한 후 부득이 1~2년 이내에 양도해야 하는 경우에도 보유기간이 1년 또는 2년이 지나도록 양도시기를 조절하면 세금을 크게 절약할 수 있다.

<양도소득세 세율>

자산	구분		2017년 1월 1일~	2018년 1월 1일~	2018년 4월 1일~	2021년 6월 1일~
토지· 건물· 부동산에 관한 권리	보유 기간	1년 미만	50% ^{1), 2)}			
		2년 미만	40% ^{1), 3)}			
		2년 이상	기본세율			
	분양권		기본세율	50% ⁴⁾ (조정대상지역 내)		1년 미만 70% 1년 이상 60% (조정대상지역 구분없음)
	1세대 2주택 (조합원입주권 포함)		기본세율		기본세율(조정대상 지역은10% 가산)	기본세율(조정대상지역은 20% 가산)
	1세대 3 주택 (조합원입주권 포함) 이상		보유기간별 세율 (단, 지정지역 ⁵⁾ 은 10% 가산)		기본세율 (조정대상지역은 20% 가산)	기본세율(단, 조정대상 지역은 30% 가산)
	비사업용토지		기본세율 +10%		기본세율 +10% ⁶⁾	
	미등기양도자산		70%			

- 1) 하나의 자산이 둘 이상에 해당될 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 산출세액 중 큰 것으로 함
- 2) 주택과 조합원입주권은 40%(2021년 6월 1일 이후 70%)
- 3) 주택과 조합원입주권은 기본세율 (2021년 6월 1일 이후 60%)
- 4) 무주택세대로서 양도 당시 다른 분양권이 없고 30 세 이상 (30 세 미만으로서 배우자가 있거나 배우자가 사망·이혼한 경우 포함)인 경우 및 조정대상지역 공고 전 매매계약하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우 기본세율 적용 (2018년 8월 28일 이후 양도분부터)
- 5) 2017년 8월 3일부터 2018년 3월 31일까지의 양도분만 10% 가산됨
- 6) 지정지역 내 비사업용토지는 추가 10% 가산되나, 2021년 3월 현재 지정지역 없음
- 7) 2021년 1월 1일 이후 취득한 분양권부터 주택 수에 분양권도 포함

<소득세법 기본세율>

과세표준	기본세율	누진공제
1천 200 만 원 이하	6%	-
1천 200 만 원 초과 4 천 600 만 원 이하	15%	108 만 원
4 천 600 만 원 초과 8 천 800 만 원 이하	24%	522만 원
8 천 800 만 원 초과 1억 5 천만 원 이하	35%	1,490 만 원
1억 5 천만 원 초과 3 억 원 이하	38%	1,940 만 원
3 억 원 초과 5억 원 이하	40%	2,540 만 원
5억 원 초과 10억 원 이하	42%	3,540 만 원
10억 원 초과	45%	6,540 만 원

<세율적용 방법>

- ① 하나의 자산이 둘 이상의 세율에 해당할 때에는 각각의 세율을 적용한 산출세액 중 큰 세액을 납부하는 것입니다.

예) 1년 2개월 보유한 비사업용토지를 2019년 중 양도할 때 납부할 세액 계산

☞ a, b 중 큰 금액인 20,000,000원이 납부할 세액입니다.

비교	과세표준	세율	누진공제	산출세액
a.	50,000,000	40%(2년 미만)	-	20,000,000
b.	50,000,000	34%(비사업용 토지)	5,220,000	11,780,000

- ② 1과세기간에 2개 이상의 자산을 양도할 때에는 과세표준의 합계액에 일반세율 적용한 세액과 각 자 산별 세율 을 적용한 세출세액의 합계액 중 큰 세액을 납부하는 것입니다.

예) 2년 이상 보유한 비사업용토지와 비사업용토지가 아닌 자산을 양도할 때 납부할 세액 계산

☞ a, b 중 큰 금액인 216,600,000원이 납부할 세액입니다.

비교	구분	과세표준	세율	누진공제	산출세액
a.	과세표준 합계	600,000,000	42%	35,400,000	216,600,000
b.	산출세액 합계				205,200,000
	비사업용토지	110,000,000	45%	14,900,000	34,600,000
	비사업용아파트	490,000,000	40%	25,400,000	170,600,000

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 제104조, 제55조
소득세법 시행령 제162조

25. 두 건 이상의 부동산을 양도하는 경우 양도시기를 조절하면 세부담을 줄일 수 있다.

1주택을 양도하고 같은 연도 말 다른 1주택을 양도하여 1년 내에 2주택을 양도하는 경우 합산하여 신고납부하여야 하므로, 누진세율 체계에서는 고율의 누진세율과 1회 (250만원)의 기본공제만을 적용 받게 된다. 반면에 1주택을 양도하고 다른 1주택을 다음 연도에 양도하면 보다 낮은 누진세율 적용과 2회(500만 원)의 기본공제를 적용받게 되어 세금부담을 줄일 수 있다.

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 제103조

26. 부동산 양도 시 취득가액 확인이 되지 않는 경우 가급적 기준시가 고시일 전에 양도하는 것이 유리하다.

부동산을 양도하는 경우 취득가액이 확인되지 않으면 양도당시의 기준시가와 취득당시의 기준시가를 비교, 환산하는 방법을 통해 취득가액을 산정할 수 있다. 이 경우 기준시가가 매년 상승한다고 전제할 경우 새로운 기준시가(공시지가나 개별주택가격 등)가 고시되기 전에 부동산을 양도하면 취득가액이 높게 산정되어 세부담을 줄일 수 있다.

예를 들어 2021년도에 보유중인 토지를 5,000만 원에 양도하는 경우 취득가액이 확인되지 않아 취득가액을 환산취득가액*으로 계산하는 경우 양도일자가 2021년 6월인 경우에는 취득가액 계산시 2021년 5월 31일 공시지가를 적용하지만, 양도일자를 조금 더 앞당겨서 2021년 5월 15일에 양도하는 경우에는 2020년 5월 31일 공시지가를 적용하여 환산취득가액을 계산하므로 양도를 기준시가가 공시되기 전으로 앞당기면 양도가액에서 차감하는 취득가액이 늘어나게 되어 세부담이 줄어들게 된다.

* (환산)취득가액=양도가액×취득당시 기준시가 / 양도당시 기준시가

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 시행령 제176조의2

27. 장기보유특별공제 적용대상을 숙지하여 적극 활용하자.

'장기보유특별공제액'이란 양도소득세를 계산할 때 자산의 양도차익에 해당 자산의 보유기간별로 일정율을 곱하여 계산한 금액을 말하고, 이 금액은 해당 자산의 양도차익에서 뺀다. 따라서 장기보유특별공제액 만큼 세부담이 줄어들게 된다.

장기보유특별공제의 대상이 되는 자산은 보유기간이 3년 이상인 토지 또는 건물(미등기 양도 자산 제외) 및 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외하며, 조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획 인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정)이다.

〈장기보유특별공제율〉 (2019.1.1. 이후)

1. 토지·건물

공제율	3년 이상	4년 이상	5년 이상	6년 이상	7년 이상	8년 이상	9년 이상	10년 이상	11년 이상	12년 이상	13년 이상	14년 이상	15년 이상
토지·건물	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	30%

※ 비사업용 토지 : 2016년 12월 31일 양도분까지는 적용하지 않다가 2017년 1월부터 적용

2. 1세대1주택

구분		3년 이상	4년 이상	5년 이상	6년 이상	7년 이상	8년 이상	9년 이상	10년 이상
공제 율	보유 기간	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주 기간	12(8*)%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	합계	24(20*)%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

* 보유기간이 3년 이상 (12%) 이고 거주기간이 2년 이상 3년 미만 (8%) 인 경우 20% 적용

※ 비거주자 및 보유기간 중 2년 이상 거주하지 않은 경우는 일반 공제율 (최고 30%) 적용

▶ 장기일반민간임대주택 등에 대한 장기보유특별공제

「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 같은 법에 따라 임대사업자등록하여 다음 요건을 모두 충족하는 경우 그 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 장기보유 특별공제액을 계산할 때 8년(10년) 이상 계속 임대 후 양도하는 경우 50%(70%)의 공제율을 적용한다. 이 경우 「소득세법」에 따른 사업자등록과 「민간 임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자등록을 하고 준공공임대주택 등으로 등록하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 본다.

- 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5% 이하
- 전용면적 85㎡ 이하(다가구주택일 경우 가구당 전용면적 기준)
- 임대 개시 당시 기준시가 6억 원(비수도권 3억 원) 이하(2018년 9월 14일 이후 취득분부터)

※ 2020년 12월 29일 법률 개정으로 장기일반민간임대주택은 2020년 12월 31일까지 등록(민간건설임대주택은 2022년 12월 31일)한 주택에 한해 해당 과세특례를 적용받을 수 있다.

▶ 장기임대주택에 대한 장기보유특별공제

「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 다음의 장기임대주택을 6년 이상 임대한 후 양도할 때에는 일반 장기보유특별공제율(연2%, 최대 30%)에 임대기간에 따라 다음의 공제율을 가산한다. 이 경우 「소득세법」에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자등록을 하거나 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 사업자로 지정되어 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 본다.

- 민간매입임대주택 : 1호 이상, 임대개시일 당시 주택의 기준시가 6억원(수도권 밖 3억 원) 이하
- 건설임대주택 : 2호 이상, 대지면적 298㎡ 이하, 주택의 연면적(공동주택은 전용면적)이 149㎡ 이하

임대기간	추가공제율
6년 이상 7년 미만	2%
7년 이상 8년 미만	4%
8년 이상 9년 미만	6%
9년 이상 10년 미만	8%
10년 이상	10%

▶ 양도소득세 계산 흐름

- 양도차익 = 양도가액 - 취득가액 - 필요경비
- 장기보유특별공제액 = 양도차익 × 장기보유특별공제율
- 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제액
- 양도소득과세표준 = 양도소득금액 - 소득감면대상 소득금액 - 기본공제
- 산출세액 = 양도소득과세표준 × 세율
- 자진납부할 세액 = 산출세액 - 감면세액

▶ 관련 법규 : 소득세법 제95조,
조세특례제한법 제97조의3, 제97조의4

28. 실지거래가로 신고하는 부동산은 증빙서류를 철저히 챙겨야 세금부담을 줄일 수 있다.

실지거래가액으로 양도소득세를 계산하는 경우에는 양도가액에서 취득가액 및 기타 취득에 소요된 비용 중 관련 증빙서류에 의하여 실제로 지출된 사실이 확인되는 금액만을 공제하여 양도차익을 계산하므로 만약 실제 지출이 되었으나 증빙서류를 제대로 챙기지 못했다면 그 금액에 상당하는 만큼 추가 세부담이 따른다.

제조업을 운영하고 있는 김철세 씨는 사업상 투자 자금이 필요하여 분양받은 경기도 고양시 일산구 소재 아파트(분양가액 2억, 제세공과금 1천만 원, 보유기간 2년 이상 3년 미만)를 2021년 1월 3억 원에 급히 매매하고 이에 따른 양도소득세를 신고하고자 담당 세무사에게 신고를 의뢰하였다.

담당 세무사는 2007년부터는 부동산 등을 사고 팔면서 얻은 실제이익을 기준으로 양도소득세를 신고·납부하는 실거래가 과세제도가 전면적으로 시행되었다고 하면서, 분양금액이나 새시 비용 등 관련 증빙을 요청하였으나 입주 시 설치한 새시 비용 3백만 원에 대한 증빙이 없어 제시를 못했다.

제시한 서류를 검토한 세무사는 실제 소요된 비용에 따른 양도소득세 1,506만 원에 신고 납부하면 되나 새시 비용 3백만 원에 대한 증빙이 없어, 이 금액의 상당세액 72만 원을 추가 부담해야 한다고 한다.

다음과 같은 사항에 유념하여 부동산을 취득하고자 하는 시점부터 관련 증빙자료를 꼼꼼히 챙기고 보관하여 내지 않아도 되는 세금을 추가부담하는 일이 없도록 해야 한다.

- 양도소득세 계산 시 비용으로 공제받을 수 있는 항목을 알아두고
- 공제받을 수 있는 항목에 대한 증빙자료를 확인하고
- 증빙자료는 언제 어디서나 쉽게 구할 수 있는 것이 아니므로 비용을 지출할 때마다 미리미리 확보해 두는 것이 좋다.

1) 실지거래가액에 의한 양도차익 계산

$$\text{양도차익} = \text{실지양도가액} - \text{필요경비}$$

- 실지 양도가액
 - 상대방으로부터 실제 수수하는 거래금액을 말한다.
- 필요경비 (① + ② + ③)
 - ① 취득에 소요된 비용(취득가액 및 부대비용)
 - ② 취득 후 지출한 비용
 - ③ 양도비용

2) 취득에 소요된 비용

당해 자산의 매입가액, 취득세 및 등록세, 부동산중개수수료 등 취득에 소요된 모든 비용을 공제한다. 건물을 신축한 경우에는 신축에 소요된 모든 비용이 매입가액이 되며, 자산을 취득하면서 상대방과의 분쟁으로 인해 소송비용·명도비용·인지대, 양도세신고서 작성비용 등을 지출하였다면 이러한 비용도 포함한다.

다만, 취득세 및 등록세는 영수증이 없더라도 인정해 주고 있다.

〈증빙서류예시〉

- 취득 및 양도 시의 매매계약서
- 대금수수 영수증(무통장으로 거래시 무통장입금 영수증)
- 부동산 거래대금의 흐름이 나타나는 금융기관 거래통장
- 거래상대방의 거래사실확인서
- 건물을 신축한 경우 도급계약서, 대금지급영수증, 세금계산서 등
- 기타 대금지급 사실을 입증할 수 있는 서류

3) 취득 후 지출한 비용

부동산을 취득한 후 이용편의를 위하여거나 가치를 증가시키기 위하여 지출한 다음과 같은 비용도 필요경비로 공제받을 수 있다.

- 본래의 용도를 변경하기 위한 개조비용
- 엘리베이터 또는 냉난방장치 설치비용
- 빌딩 등의 피난시설 등 설치비용
- 재해 등으로 건물·기계·설비 등이 멸실되거나 훼손되어 본래의 용도로 이용할 가치가 없는 것의 복구비용
- 토지의 이용편의를 위한 장애물 철거비용, 도로 신설비용
- 재해나 노후화 등 부득이한 사유로 건물을 재건축한 경우 그 철거비용(2020년 2월 11일 이후 양도하는 분부터 적용)
- 기타 개량·확장·증설 등 위와 유사한 성질의 비용
 - 예를 들면 새시 설치비용, 발코니 개조비용, 난방시설 교체비용 등은 공제가능하나 벽지·장판교체비용, 싱크대나 주방기구 교체비용, 외벽 도색비용, 조명기구 교체비용 등은 공제받을 수 없음

〈증빙서류예시〉

- 공사도급계약서, 세금계산서, 공사대금지급 영수증
- 기타 비용 지출사실을 입증할 수 있는 서류
 - 2016년 2월 17일 이후의 자본적지출액부터는 신용카드 매출전표, 현금영수증, 세금계산서(계산서) 등의 증빙서류를 수취·보관하여야 필요 경비로 인정받을 수 있었으나, 2018년 4월 1일 이후 양도하는 분부터는 금융증빙 등 실제 지출이 확인되는 경우 필요경비로 인정받을 수 있다.

4) 양도비용

자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 광고료, 소개비, 양

도소득세 신고서 작성비용 등과 부동산을 취득하면서 매입한 국민주택 채권 또는 토지개발채권을 만기 전에 매각함으로써 발생한 매각손실도 비용으로 인정받을 수 있다.

〈증빙서류예시〉

- 양도비용 지급 영수증
- 인지세 납부 영수증
- 국민주택채권 등 매각 영수증
- 기타 비용 지출사실을 입증할 수 있는 서류
- 세무대리인에게 지급한 수수료 영수증

▶ 관련 법규 : 소득세법 제97조

소득세법 시행령 제163조, 제89조

29. 양도소득세 신고·납부(예정·확정)를 꼭 하자.

■ 예정신고·납부

양도소득세 과세대상 자산을 양도한 거주자는 양도소득세 예정신고·납부기한 내에 주소지 관할 세무서장에게 해당 양도소득세 신고서를 제출하고 세금도 납부하여야 한다.

〈예정 신고·납부기한〉

- ◆ 토지 또는 건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산(특정주식 등)을 양도한 경우
 - 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내
- ◆ 부담부증여(2017년 1월 1일 이후 부담부증여하는 분부터)
 - 증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내
- ◆ 토지거래계약 허가구역 안에 있는 토지로서 허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우
 - 토지거래허가(해제)일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내
- ◆ 주식(특정주식 등 제외)을 양도한 경우
 - 2017년 12월 31일까지는 주식 양도일이 속하는 분기의 말일부터 2개월 이내
 - 2018년 1월 1일 이후부터는 주식 양도일이 속하는 반기의 말일부터 2개월 이내
- ◆ 파생상품은 예정신고 없음

〈신고인 제출대상 서류〉

- 해당 자산의 취득 및 양도시 매매계약서 사본
- 취득시 또는 취득 후 지출한 비용관련 증빙서류
 - 2016년 2월 17일 이후의 자본적지출액부터는 신용카드 매출전표, 현금영수증, 세금계산서(계산서) 등의 증빙서류를 수취·보관하여야 필요경비로 인정받을 수 있었으나, 2018

년 4월 1일 이후 양도하는 분부터는 금융증빙 등 실제 지출이 확인되는 경우 필요경비로 인정받을 수 있다.

- 양도비용 증빙서류

〈일괄 확인 가능 서류〉 : 납세자 제출 생략 가능 서류

- 토지 · 건물등기사항증명서
- 토지대장 및 건축물대장 등본

※ 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 서류의 확인이 불가능한 경우에는 납세자에게 제출을 요구할 수 있다.

▶ 양도소득세 확정신고 · 납부

1과세기간(1.1.~12.31.)동안 양도소득이 있으면 그 다음해 5월 1일부터 5월 31일까지 주소지 관할세무서에 양도소득세 확정신고 · 납부를 하여야 한다. 단, 예정신고를 한 경우에는 확정신고를 하지 않아도 되지만 다음의 경우에는 확정신고 납부를 하여야 한다.

- ① 2회 이상 자산을 양도하고 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하지 않은 경우
- ② 2회 이상 자산을 양도한 경우로서 산출세액이 달라지는 경우
- ③ 2회 이상 자산을 양도하고 양도소득세 비교과세 방식으로 예정신고하지 않은 경우

▶ 예정 · 확정신고안내

- 현재 세무서에서는 부동산등기 신청자료와 신고자료 등을 전산으로 대사하여 예정 · 확정신고 대상자를 가려낸 다음 신고안내문을 보내주고 있다.

따라서 신고안내문을 받았다면 세무서에서 신고대상자로 분류한 것이므로 신고대상인지 여부를 확인하고 기한 내에 신고 · 납부를 하여 무신고(납부)로 인한 가산세 불이익을 받지 않도록 해야 한다.

▶ 신고하지 않을 경우 불이익

- ① 무신고와 무납부에 따른 가산세를 물어야 한다.
- ② 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 세액의 일부를 2개월 이내에 분할납부할 수 있는데 이러한 분할납부혜택을 받지 못한다.
- ③ 수정신고 또는 경정청구를 할 수 없다.(기한 후 신고한 경우에는 가능)
- ④ 양도소득세 감면대상인 경우에는 확정신고와 함께 감면신청을 하여야 하는데 감면신청을 하지 않았으므로 감면이 배제되는 경우가 있다.

❑ 무 (과소)신고 · 무 (미달)납부시 가산세

◆ 무(과소) 신고 가산세 계산

2015년 6월 30일 이전 양도분				2015년 7월 1일 이후 양도분			
○ 가산세 계산식				○ 가산세 계산식			
산출 세액	×	무(과소) 신고	무 20%	무(과소) 신고 납부세액 +초과신고한 환급세액	×	무 20%	
		과세표준	과소 10%			과소(초과환급)10%	
		과세표준	부정 40%			부정 40%	

☞ 2015년 7월 1일 이후 양도분은 추가납부세액이 없는 경우에는 무(과소) 신고 가산세를 부과하지 않음

☞ 예정신고기한까지 무(과소) 신고하였으나 확정신고기한까지 확정신고 및 수정신고한 경우 가산세액의 50%를 감면함

◆ 납부지연가산세 계산

- ① 납부지연가산세 = 무납부(과소납부)세액 × 0.025% × 경과일수
- ② 환급지연가산세 = 초과하여 환급받은 세액 × 0.025% × 경과일수
※ 경과일수 = 납부기한 (환급받은 날) 다음날부터 납부일까지의 일수
- ③ 납부고지서에 따른 납부기한까지 무납부(과소납부) 세액 × 3%

◆ 가산세는 확정신고는 물론 예정신고에도 적용된다.

◆ 양도소득세 신고 · 납부방법

- ▶ 신고 방법 : 관할세무서에 우편 발송 또는 방문, 전자신고
- ▶ 납부 방법 : 은행 · 체신관서 , 전자납부
- ▶ 양도소득세 신고는 국세청 홈택스 (www.hometax.go.kr) 또는 모바일을 통해 전자신고할 수 있다.
- ▶ 부동산의 경우 전자신고를 하면, 미리채움 서비스(등기부 정보 : 소재지, 면적, 취득 · 양도 날짜 및 가액 등)* 를 이용하여 편리하게 신고할 수 있다.
* 미리채움 서비스에서 제공되는 등기부상 정보가 사실과 다를 경우 사실에 맞게 신고하여야 한다.
- ▶ 양도소득세 종합안내 포털(홈택스 → 신고/납부 → 세금신고 → 양도소득세)을 이용하면, 전자신고는 물론 양도소득세 미리계산, 세금관련 법령, 사례 등 다양한 정보를 볼 수 있다.

◆ 전자신고 · 납부 방법

- 홈택스 : 신고 · 납부 > 세금신고 > 양도소득세, 증빙서류제출
- 모바일 홈택스(앱) : 로그인 > 신고 / 납부 > 양도소득세 간편신고* (후) > 국세납부

* 간편신고 : 1개의 물건을 양도하고 실지거래가액으로 예정신고하는 경우에만 이용 가능

▶ 관련 법규 : 소득세법 제105조, 소득세법 제110조, 국세기본법 제47조의2, 제47조의4

30. 신고를 한 후 과다신고한 사실이 밝혀지면 경정청구를 하여 세금을 돌려 받도록 하자.

세금을 신고하다 보면 신고하여야 할 금액보다 적게 신고하는 경우도 있지만, 공제받을 수 있는 사항이 있는데도 이를 공제 받지 아니하여 정당하게 내야 할 세금보다 많이 내는 경우도 있다.

이러한 경우에는 법정신고기한 경과 후 5년 이내에 관할 세무서장에게 정당하게 세액을 결정 또는 경정하여 줄 것을 청구할 수 있는데 이를 '경정청구'라 한다.

경정청구를 할 수 있는 경우의 예를 들어 보면 다음과 같다.

- 실지거래가액으로 신고하면서 증빙서류를 확보하지 못해 필요경비를 공제 받지 못하였으나 신고기한이 지난 후 증빙서류를 확보한 경우
- 장기보유특별공제 대상인데 적용하지 아니한 경우

경정청구는 법정신고기한 내에 신고를 한 자와 기한 후 신고자(2020년 1월 1일 이후)가 할 수 있으며, 신고기한 경과 후 5년 이내에 하여야 한다.

다만, 다음의 경우에는 그 사유가 발생한 날로부터 3월 이내에 경정청구를 할 수 있다.

- ① 최초의 신고·결정 또는 경정에 있어서 과세표준 및 세액의 근거가 된 거래 또는 행위 등이 그에 관한 소송에 대한 판결에 의하여 다른 것으로 확정되었을 때
- ② 소득 기타 과세물건의 귀속을 제3자에게로 변경시키는 결정 또는 경정이 있을 때
- ③ 조세조약의 규정에 의한 상호합의가 최초의 신고·결정 또는 경정의 내용과 다르게 이루어진 때
- ④ 당초 신고의 근거가 된 거래 또는 행위 등의 효력에 관계되는 관청의 허가 기타의 처분이 취소된 때
- ⑤ 당초 신고의 근거가 된 거래 또는 행위 등의 효력에 관계되는 계약이 해제권의 행사에 의하여 해제되거나 당해 계약의 성립 후 발생한 부득이한 사유로 인하여 해제되거나 취소된 때
- ⑥ 당초 신고할 때는 장부 및 증빙서류의 압수 기타 부득이한 사유로 인하여 과세표준 및 세액을 계산할 수 없었으나 그 후 당해 사유가 소멸한 때
- ⑦ 기타 위와 유사한 사유가 법정신고기한 경과 후에 발생한 때

경정청구를 하면 세무서에서 그 내용을 확인한 다음 청구를 받은 날로부터 2월 이내에 그 결과를 통지해 주도록 되어 있다.

그러므로 양도소득세 신고를 한 후 잘못 신고하여 정당한 세금보다 더 많은 세금을 낸 사실이 밝혀지면 경정청구를 하여 잘못 낸 세금을 돌려 받도록 하자.

▶ 관련 법규 : 국세기본법 제45조의 2

31. 내야 할 세금이 1천만원을 초과하는 경우에는 나누어 낼 수 있다.

세금은 신고·납부기한 내에 일시에 납부하는 것이 원칙이나, 예정신고 또는 확정신고를 할 때 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 다음과 같이 납부세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 나누어 낼 수 있다.

납부할 세액	신고 시 납부	분할납부할 수 있는 세액
2천만원 이하	1천만원	1천만원 초과 금액
2천만원 초과	1/2 이상 금액	1/2 이하 금액

예를 들어 2020년도 귀속 확정신고 납부세액이 1,500만 원인 경우에는 확정신고 납부기한인 2021년 5월 31일까지 1,000만 원을 납부하고 500만 원은 2021년 8월 2일까지 납부하면 되며, 납부할 세액이 3,000만 원인 경우에는 2021년 5월 31일까지 1,500만 원을 납부하고, 나머지 1,500만 원은 2021년 8월 2일까지 납부하면 된다.

납부할 세액의 일부를 분할납부하고자 하는 경우 예정신고서 또는 확정신고서에 분할납부할 세액을 기재하여 신고기한까지 신고서를 제출하고, 세액은 총 납부할 세액에서 분할납부할 세액을 뺀 금액은 신고·납부기한 내에 납부하고 나머지 분할납부할 세액은 2개월 내에 납부하면 된다.

따라서 납부할 세액이 많은 경우에는 분할납부를 하면 최소한 분할납부기간에 대한 이자만큼이라도 이익을 볼 수 있다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제112조

32. 농지는 8년 이상 자기가 경작한 후 양도하면 양도소득세를 감면받을 수 있다.

농지소재지에서 8년 이상 직접 경작한 농지를 양도하는 경우에는 양도소득세를 감면한다.

다만, 해당 토지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역 및 공업지역에 편입되거나, 「도시개발법」 그 밖의 법률에 따라 환지처분 전에 농지 외의 토지로 환지 예정지를 지정받은 경우에는 주거지역 등에 편입되거나 환지예정지 지정을 받은 날까지 발생한 소득으로서 다음 산식에 의하여 계산한 소득에 한하여 양도소득세를 100% 감면한다

$$\text{양도소득금액} \times \frac{\text{주거지역 등에 편입되거나 환지예정지 지정을 받은 날의 기준시가} - \text{취득당시의 기준시가}}{\text{양도당시의 기준시가} - \text{취득당시의 기준시가}}$$

감면세액은 5년간 2억원, 1년간 1억원(2015년 12월 31일 이전은 2억원) 한도 내에서 감면한다.

'농지소재지에 거주하는 자'라 함은 8년 이상 다음 중 하나에 해당하는 지역(경작개시 당시에는 당해 지역에 해당하였으나 행정구역개편 등으로 이에 해당하지 아니하게 된 지역을 포함)에 거주하면서 경작한 자를 말한다.

i) 농지가 소재하는 시·군·구(자치구) 안의 지역

ii) 위 i)의 지역과 연결한 시·군·구 안의 지역

iii) i), ii)가 아닌 경우 실제 거주하는 곳에서 직선거리 30km 이내의 농지

'직접 경작'이라 함은 거주자가 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생 식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것을 말한다.

자경기간은 다음과 같이 계산한다.

●일반적인 경우

- 자경기간은 농지를 취득한 때부터 양도할 때까지의 실제보유기간 중의 경작기간으로 계산한다. 다만, 2014년 7월 1일 이후 양도분부터는 경작기간 중 해당 피상속인(그 배우자 포함) 또는 거주자의 사업소득금액(2017년 2월 7일 이후 양도분 부터는 사업소득금액이 결손인 경우 '0'으로 봄, 농업·임업소득, 부동산임대소득, 농가부업소득 제외)과 근로소득 총급여액의 합계액이 3천 700만원 이상인 과세기간 또는 복식부기 의무자 수입금액 기준 이상의 수입금액이 있는 경우 해당 과세기간은 피상속인 또는 거주자가 경작한 기간에서 제외한다.

●특수한 경우

- 상속받은 농지: 피상속인이 취득하여 농지소재지에 거주하면서 경작한 기간도 상속인이 농지소재지에 거주하면서 경작한 기간으로 본다. 다만, 상속인이 상속받은 농지를 1년 이상 계속 경작하지 아니한 경우에는 상속받은 날부터 3년이 되는 날까지 양도하는 경우에 한하여 피상속인이 취득하여 경작한 기간을 상속인이 경작한 기간으로 본다.

- 증여받은 농지: 증여받은 날 이후 수증자가 경작한 기간만을 계산한다.

- 교환된 농지: 교환으로 인하여 취득한 농지는 교환일 이후 경작한 기간으로 계산한다.

자경기간은 취득할 때부터 양도할 때까지의 사이에 8년 이상 경작한 사실이 있으면 되며 양도일 현재에 자경하고 있어야 하는 것은 아니다.

그러나 양도일 현재 자경은 하고 있지 않더라도 농지에는 해당되어야 한다.

다만, 양도일 이전에 매매계약 조건에 따라 매수자가 형질변경, 건축 착공 등을 한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 농지 여부를 판단한다.

따라서 8년 이상 자경농지에 해당되는 경우에는 양도소득세 신고 시 세액감면 신청을 하여 세금을 감면 받도록 하자.

▣ 경작기간이 8년이 안 되어도 감면되는 경우

경영이양 직접지불보조금의 지급대상이 되는 농지를 한국농어촌공사, 농업을 주업으로 하는 영농조합법인 또는 영농회사법인에 2021년 12월 31일까지 양도하는 경우에는 3년 이상 직접 경작하면 감면을 받을 수 있다.

▣ 상속인이 상속받은 농지를 경작하지 않는 경우

상속받은 날부터 3년 이내에 상속받은 농지(피상속인이 자경요건을 갖춘 농지)를 양도하거나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 경우로서 상속 받은 날부터 3년이 되는 날까지 아래의 어느 하나에 해당하는 지역으로 지정되는 경우(상속 받은 날 전에 지정된 경우 포함)에는 피상속인의 경작기간을 상속인이 경작한 기간으로 본다.

- 택지개발촉진법 제3조에 따라 지정된 택지개발지구
- 산업단지 및 개발에 관한 법률 제6조·제7조·제7조의2 또는 제8조에 따라 지정된 산업단지 등

▶ 관련 법규 : 조세특례제한법 제69조, 조세특례제한법 시행령 제66조

33. 양도일 현재 농지가 아니더라도 농지로 인정받는 경우가 있다.

8년 이상 자경농지에 대한 양도소득세 감면을 받으려면 양도일 현재 농지상태로 양도하여야 한다. 여기서 '양도일'이란 대금청산일을 말하되, 대금청산일이 분명하지 않거나 대금청산일 전에 소유권이 전등기접수를 한 경우에는 소유권 이전등기접수일을 말한다. 그러나 현실적으로는 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 경작한 사실이 있지만 양도일 현재는 농지가 아닌 상태로 양도하는 경우가 있을 수 있는데, 다음과 같은 경우에는 농지를 양도한 것으로 인정받을 수 있으므로 이를 적극 입증하면 감면을 받을 수 있다.

- 양도일 이전에 매매계약조건에 따라 매수자가 형질변경을 하거나 건축착공 등을 한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 한다. 따라서 매매계약체결 당시에는 농지였음을 입증하면 된다.
- 환지처분 전에 해당 농지가 농지 외의 토지로 환지예정지 지정이 되고, 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 경과하기 전의 토지로서 토지조성공사의 시행으로 경작을 못하게 된 경우에는 토지조성공사 착수일 현재 농지이면 감면을 받을 수 있다.
- 일시적 휴경상태인 경우
공부상 지목이 농지라 하더라도 양도일 현재 실제로 경작에 사용되고 있지 아니한 토지는 양도소득세 감면대상이 아니나, 일시적 휴경상태하에서 양도한 경우에는 농지를 양도한 것으로 본다.
- 대법원판례(97누706, 1998년 9월 22일)에서는 8년 이상 자경한 농지가 일시적 관리소홀로 양도 당시 이주민들에 의하여 불법점거 당하여 농지로 사용되지 못한 경우를 일시적 휴

경상태에 있었던 것으로 본 바 있다.

특히 매수자가 농지를 매입한 다음 그 위에다 건물을 신축한 후 그 분양대금으로 잔금을 지급하기로 하는 매매계약을 체결하는 경우가 있는데,

이러한 경우에는 매매계약일 현재 당해 토지가 농지였다는 사실을 적극적으로 입증하여 인정을 받아야 한다.

▶ 관련 법규 : 조세특례제한법 제69조, 조세특례제한법 시행령 제66조

34. 농지의 범위를 정확히 알아두고 해당사항이 있는 경우 적극 활용하라.

8년 이상 자경농지에 대한 양도소득세 감면 규정은 농지를 양도하는 경우에 적용된다.

'농지'는 전·답으로서 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지로 하며, 농지경영에 직접 필요한 농작·퇴비사·양수장·지소·농도·수로 등도 농지로 본다.

경작에는 벼 또는 과수·인삼·연초·채소·묘목(관상수 포함)·약용작물·다류·화훼류·참깨·들깨·땅콩·호프 등의 작물을 재배하는 것을 포함한다.

Guide ... 농지의 예시

▶ 참고 예규

- 밤나무는 과실의 수확을 목적으로 과수원의 형태를 갖추고 집단 조성할 경우에는 농지에 해당된다.
- 지목이 임야로 되어 있더라도 단감나무 과수원을 조성하여 단감을 생산하고 있다면 농지에 해당된다.
- 축산용 사료를 생산하기 위하여 옥수수 등을 재배하고 있는 토지는 목장용지에 해당되므로 농지로 볼 수 없다.
- 묘목을 상품전시용으로 일시 가식·판매하거나 판매목적으로 보관하여 재배소득이 발생하지 아니한 경우에는 농지로 볼 수 없으나, 구입 후 상당기간 가식하여 생육시킴으로써 가격이 상승하는 등 재배소득이 발생하는 경우에는 농지에 해당된다.

▶ 관련 법규 : 조세특례제한법 제27조

35. 개인기업을 법인으로 전환하는 경우 현물출자를 하거나 사업양수도 방법을 택하면 이월과세를 적용 받을 수 있다.

거주자가 사업용 고정자산을 현물출자하거나 사업양수도 방법에 의하여 법인(소비성 서비스업을 영위하는 법인을 제외한다)으로 전환하는 경우 당해 사업용 고정자산에 대하여는 이월과세를 적용 받을 수 있다.

▶ 법인전환방법

법인으로 전환하는 방법에는 다음과 같은 방법이 있다.

1) 현물출자 방법

개인사업자가 사업장 별로 해당 사업에 사용한 사업용 고정자산을 새로이 설립되는 법인에 현물출자하여 법인으로 전환하는 방법이다.

사업장별로 적용하는 것이므로 하나의 사업장을 분할하여 그 중 일부만을 법인으로 전환하는 경우에는 감면을 받지 못한다.

2) 사업양수도 방법

해당 사업을 영위하던 자가 발기인이 되어 소멸하는 사업장의 순자산가액 이상을 출자하고, 법인설립일로부터 3개월 이내에 해당 법인에게 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도하여야 한다.

▶ 법인전환 시 세금문제

개인기업을 법인으로 전환하게 되면 개인에서 사용하던 부동산이나 기계장치 등을 법인명의로 이전해야 하는데, 개인과 법인은 실체가 다르므로 이에 대하여도 세금을 내야 한다.

즉, 부동산을 이전하는 데 대하여는 양도소득세가, 기계장치 등을 이전하는 데 대하여는 부가가치세가 과세되는 것이 원칙이다.

그러나 개인기업을 법인으로 전환함에 따라 사업용 고정자산을 법인명의로 이전하는 경우에는 현물출자방법을 택하든 사업양수도방법을 택하든 이전 시점에 개인이 부담해야 할 양도소득세는 신청에 의하여 이월과세 할 수 있다.

다만, 사업용고정자산을 법인에 이전한 후 5년 이내에 법인이 인수한 자산을 처분하거나 개인이 법인전환으로 취득한 주식 또는 출자지분을 처분하는 등의 경우에는 개인이 이월과세 적용받은 양도소득세를 사유 발생일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 납부하여야 한다.

기계장치 등의 경우는 사업양수도 방법에 의하여 법인으로 이전하는 경우에만 부가가치세를 과세하지 않는다.

또한 개인기업을 법인으로 전환함으로 인하여 취득하는 자산에 대하여는 현물출자방식에 의하든 사업양수도방식에 의하든 모두 지방세인 취득세도 면제하고 있다.

Guide ... 이월과세

개인이 사업용고정자산을 현물 출자나 사업양수도에 따라 법인으로 전환하는 시점에는 양도소득세를 과세하지 아니하고, 이를 양수한 법인이 해당 자산을 양도하는 때에 개인이 종전 사업용 고정자산 등을 법인에게 양도한 날이 속하는 과세기간에 다른 양도자산이 없다고 보아 계산한 양도소득세 산출세액 상당액을 법인세로 납부하는 것을 말한다.

▶ 관련 법규 : 조세특례제한법 제32조, 조세특례제한법 시행령 제29조

■ 상속세 절세전략 ■

1. 일반적으로 상속세는 크게 걱정 안 해도 된다.

부모님이 돌아가시고 나면 상속을 하나도 받지 못하는 사람들도 있겠지만 많은 사람들이 많은 적은 재산을 상속받게 되는데, 이 때 상속받은 재산에 대하여 상속세를 내야 하는 건지 아니면 안내도 되는지가 매우 궁금할 것이다.

결론부터 말하자면 일반적으로 상속세는 크게 걱정 하지 않아도 된다. 왜냐하면 정부에서는 중산층의 상속세에 대한 불안감을 덜어주고 상속인의 생활안정 및 기초생활 유지를 위하여 상속공제 제도를 채택하고 있는데, 그 공제해 주는 금액이 크기 때문에 대부분의 사람들에게는 상속세가 과세되지 않기 때문이다.

예를 들어 부모님 두 분 중 한 분이 돌아가신 경우에는 최소한 10억 원을 공제해 주며, 한 분만 생존해 계시다가 돌아가신 경우에도 최소 5억 원을 공제해 준다. 게다가 돌아가신 분이 부담해야 할 부채가 있으면 이 또한 상속세 계산 시 공제해 준다.

그러므로 상속재산이 배우자(돌아가신 분의 배우자)가 있는 경우에는 10억 원, 배우자가 없는 경우에는 5억 원 이하이면 상속세에 대하여 신경을 쓰지 않아도 된다.

다만, 여기서 5억 원 또는 10억 원은 상속인별로 상속받은 재산에서 각각 공제해 주는 것이 아니라 피상속인(사망한 사람)의 소유재산 합계액에서 한 번만 공제됨에 유의하여야 한다.

피상속인의 소유재산이 5억 원(배우자가 있는 경우에는 10억 원) 이상인 경우나 사전증여재산가액이 있는 경우 또는 상속인 이외의 자가 상속받은 경우가 있는 경우에는 세무전문가와 상담을 해보는 것이 좋다.

왜냐하면 기본적으로 공제해 주는 5억 원 또는 10억 원 외에 피상속인이 부담해야 할 부채나 공과금 등 공제되는 금액이 있을 수 있으며, 사전증여재산가액 등이 있는 경우에는 상속공제 한도가 적용되어 상속세를 부담하는 경우도 있기 때문이다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제18조~제24조

2. 상속과 관련된 법률상식

상속세는 민법 중 상속에 관한 규정을 그대로 적용하고 있으므로 상속세를 정확하게 이해하기 위해서는 민법 규정을 이해하는 것이 필요하다.

따라서 이에 대하여 간단히 살펴보고자 한다.

1) 용어의 정의

- 피상속인 : 사망한 사람 또는 실종선고 받은 사람

- 상속인 : 재산을 상속받을 사람
- 상속개시일 : 사망일 또는 실종선고일

2) 상속순위

유언으로 상속인을 지정한 경우에는 유언상속이 우선하며, 유언이 없는 경우에는 민법에서 정한 순위에 따른다.

- 민법상 상속의 순위는 다음과 같다.

우선 순위	피상속인과의 관계	상속인 해당 여부
1순위	직계비속과 배우자	
2순위	직계존속과 배우자	직계비속이 없는 경우에 상속인이 됨
3순위	배우자	직계비속이 없는 경우 배우자가 단독 상속인이 됨
4순위	형제자매	1, 2, 3순위가 없는 경우 상속인이 됨
5순위	4촌 이내 방계혈족	1, 2, 3, 4순위가 없는 경우 상속인이 됨

- 법정상속인을 결정함에 있어서 같은 순위의 상속인이 여러 명인 때에는 촌수가 가장 가까운 상속인을 우선 순위로 하며, 촌수가 같은 상속인이 여러 명인 때에는 공동상속인이 된다. 예를 들어 직계비속으로 자녀 2인과 손자녀 2인이 있는 경우에는 자녀 2인이 공동상속인이 되고 손자녀는 법정상속인이 되지 못한다
- 상속순위를 결정할 때 태아는 이미 출생한 것으로 본다.

Guide ... 배우자의 상속순위

배우자는 1순위인 직계비속과 같은 순위로 공동상속인이 되며, 직계비속이 없는 경우에는 2 순 위인 직계존 속과 공 동 상속인이 된다. 직계비속과 직계존속이 모두 없는 경우에는 배우자가 단독상속인이 된다.

3) 상속지분 (相續持分)

피상속인은 유언에 의하여 공동상속인의 상속분을 지정할 수 있으며(지정상속), 유언으로 상속분을 지정하지 아니한 경우에는 민법에 규정된 법정상속분에 따라 상속재산을 분할한다.

Guide ... 법정상속분

같은 순위의 상속인이 여러 명인 때에는 상속분이 동일한 것으로 하며, 배우자의 상속분은 직계비속과 공동으로 상속하는 때에는 직계비속의 상속분에 5할을 가산하고, 직계존속과 공동으로 상속하는 때에도 직계존속의 상속분에 5할을 가산한다.

◆ 법정상속분의 예시

구분	상속인	상속분	비율
자녀 및 배우자가 있는 경우	장남과 배우자만 있는 경우	장남 1 배우자 1.5	2/5 3/5
	장남, 장녀(미혼), 배우자만 있는 경우	장남 1 장녀 1 배우자 1.5	2/7 2/7 3/7
	장남, 장녀(출가), 차남, 차녀, 배우자가 있는 경우	장남 1 장녀 1 차남 1 차녀 1 배우자 1.5	2/11 2/11 2/11 2/11 3/11
자녀는 없고 배우자와 직계존속만 있는 경우	부모와 배우자만 있는 경우	부 1 모 1 배우자 1.5	2/7 2/7 3/7

Guide ... 유류분(遺留分) 제도

유언에 의하여 재산을 상속하는 경우 피상속인의 의사가 지나치게 감정에 치우치게 되면 여러 사람의 상속인 중 한 사람에게만 재산을 상속하거나 타인에게 전 재산을 유증(유언에 의한 재산증여)함으로써 사회적으로 바람직하지 못한 상황이 발생할 수 있다.

그래서 민법에서는 각 상속인이 최소한도로 받을 수 있는 상속분을 법으로 정하고 있는데 이를 '유류분'이라고 한다.

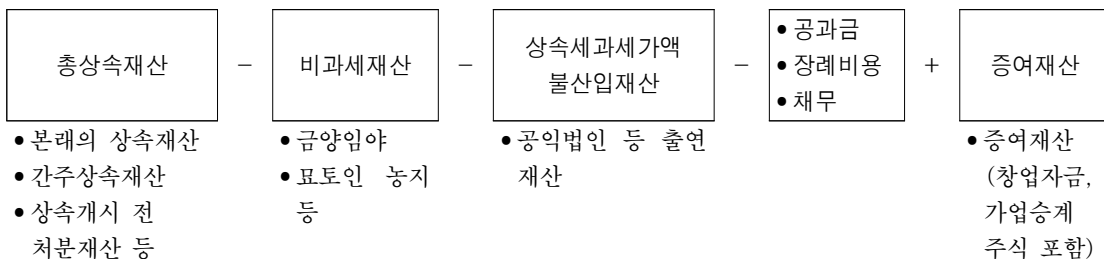
상속권 있는 상속인의 유류분은 다음과 같다.

- 피상속인의 배우자 및 직계비속 : 법정상속분의 1/2
- 피상속인의 직계존속 및 형제자매 : 법정상속분의 1/3

▶ 관련 법규 : 민법 제1000조, 1112조, 1009조

3. 상속세 세금계산 구조

상속세 세금계산 구조는 직접적인 절세방안은 아니나 어떤 것이 상속재산에 포함되는지, 비과세 및 공제사항에는 어떤 것이 있는지 등을 알고 이를 잘 활용하면 절세전략을 세우는데 도움이 되므로 간단히 소개하고자 한다.



$$\begin{aligned}
 &= \boxed{\text{상속세과세가액}} - \boxed{\text{상속공제}} = \boxed{\text{과세표준}} \times \boxed{\text{세율}} \\
 &\quad \begin{aligned}
 &\bullet \text{ 기초공제} \\
 &\bullet \text{ 가업(영농)상속공제} \\
 &\bullet \text{ 배우자상속공제} \\
 &\bullet \text{ 그 밖의 인적공제} \\
 &\bullet \text{ 금융재산상속공제} \\
 &\bullet \text{ 재해손실공제} \\
 &\bullet \text{ 동거주택상속공제} \\
 &\bullet \text{ 감정평가수수료 등} \\
 &\quad (\text{공제한도})
 \end{aligned}
 \quad \bullet 10\% \sim 50\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &= \boxed{\text{산출세액}} + \boxed{\begin{array}{c} \text{세대를 건너뛴 상속} \\ \text{대한 할증과세} \end{array}} - \boxed{\text{세액공제 등}} = \boxed{\text{납부할 세액}} \\
 &\quad \bullet 30\% (40\%) \text{ 가산} \quad \bullet \begin{aligned}
 &\text{신고세액공제} \\
 &\text{증여세액공제} \\
 &\text{단기재상속세액공제} \\
 &\text{외국납부세액공제} \\
 &\text{문화재 자료 등 징수유예}
 \end{aligned}
 \end{aligned}$$

4. 상속재산보다 부채가 많은 경우에는 상속을 포기하라.

상속이 개시되면 피상속인의 재산상의 모든 권리와 의무는 상속인의 의사와는 관계없이 법률상 모두 상속인이 물려받게 된다.

상속재산이 부채보다 많다면 별 문제가 없으나, 부채가 상속 재산보다 많은 경우에도 상속인의 의사를 무시하고 자산과 부채를 모두 상속인에게 승계시킨다면 이는 매우 가혹한 일이다. 왜냐하면 상속 재산으로 피상속인의 채무를 전부 갚지 못하므로 상속인 자기의 고유재산으로 갚아야 하기 때문이다.

따라서 민법에서는 상속포기제도를 두어 상속인을 보호하고 있다.

▶ 상속포기

상속을 포기하고자 하는 경우에는 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 내에 가정법원에 상속포기 신고를 해야 한다. 그러나 이 기간은 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 가정법원이 연장할 수 있다.

공동상속의 경우에도 각 상속인은 단독으로 상속을 포기할 수 있다.

상속을 포기하면 처음부터 상속인이 아니었던 것으로 된다.

즉, 피상속인의 재산상의 모든 권리와 의무는 상속을 포기한 자에게는 승계되지 아니한다. 포기한 상속분은 다른 상속인의 상속분의 비율로 그 상속인에게 귀속된다.

▣ 한정승인

상속재산으로 자산이 많은지 부채가 많은지 불분명한 때에는 상속으로 인하여 취득할 재산의 한도 내에서 피상속인의 채무를 변제할 것을 조건으로 상속을 승인할 수 있는데 이를 '한정승인'이라 한다.

따라서 한정승인을 하게 되면 상속재산보다 부채가 많다 하더라도 상속인 고유재산을 처분하면서까지 피상속인의 채무를 변제하지 않아도 된다.

상속인이 한정승인을 하고자 하는 경우에도 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 이내에 상속재산의 목록을 첨부하여 상속개시지의 가정법원에 한정승인의 신고를 하여야 한다.

다만, 상속인에게 중대한 과실이 없이 상속채무가 상속재산을 초과하는 사실을 상속개시일로부터 3개월 이내에 알지 못한 경우에는 그 사실을 안 날로부터 3개월 이내에 한정승인을 할 수 있다.

상속포기나 한정승인은 직접적으로 상속세를 절세하는 방법은 아니나 상속재산보다 부채가 많은 경우에는 상속포기나 한정승인제도를 이용하면 상속인의 재산을 보호할 수 있다.

▶ 관련 법규 : 민법 제1019조, 제1028조, 제1030조, 제1041조

5. 피상속인의 금융재산이나 부동산을 모를 때는 안심상속 원스톱 서비스를 이용하라.

불의의 사고로 피상속인이 갑자기 사망하였거나 별거하고 있다가 사망한 경우에는 상속인이 피상속인의 재산에 대해서 정확히 알 수 없는 경우가 있다.

특히, 화재사고가 발생하여 예금통장 등이 타버린 경우에는 상속인의 금융재산 등을 파악하는데 더욱 어려움이 많을 것이다.

더구나 상속인들은 피상속인이 보유하고 있는 부동산 및 금융재산 등에 대하여 상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 6개월 이내에 상속세를 신고·납부하도록 되어 있어, 고의성이 없어도 상속재산의 행방을 몰라 부득이하게 상속세를 적기에 납부하지 못하는 사태가 벌어질 수 있다.

이런 경우에는 행정안전부에서 상속인들에게 제공하는 안심상속 원스톱 서비스를 활용할 수 있다.

행정안전부에서는 상속인이 피상속인의 금융거래, 토지, 자동차, 세금 등의 확인을 개별기관을 일일이 방문하지 않고 한 번의 통합신청으로 문자·온라인·우편 등으로 결과를 확인하는 안심상속 원스톱 서비스를 제공하고 있다.

◆ 신청자격 및 이용절차

● 신청자격

- 민법상 제1순위 상속인(직계비속, 배우자)
 - ※ 단, 제1순위 상속인이 없는 경우는 2순위 상속인(직계존속, 배우자) 신청 가능
 - ※ 1·2순위 없는 경우, 3 순위(형제자매) 신청 가능 (증명서류 필요)
- 대습상속인
- 실종선고자의 상속인

● 신청방법

- 사망신고 할 때 가까운 시청이나 구청, 읍·면·동 주민센터 방문하여 신청 또는 온라인 신청 (정부24 : www.gov.kr)
 - ※ 신청·조회·발급 → ‘안심 상속’ 으로 검색
- 사망신고 이후에 신청할 경우에는 사망일이 속한 달의 말일부터 6월 이내 신청 가능

● 구비서류

- 상속인이 신청할 경우에는 상속인 본인의 신분증 지참
- 대리인이 신청할 경우에는 대리인의 신분증, 상속인의 위임장, 상속인의 본인서명사실확인서(또는 인감증명서) 지참
- 사망신고 이후에 신청할 경우에는 가족관계증명서 제출
 - ※ 온라인 신청의 경우, 공인인증서 필요

◆ 조회내용

● 금융거래

- 은행, 농협, 수협, 신협, 산림조합, 새마을금고, 상호저축은행, 보험회사, 증권회사, 자산운용사, 선물회사, 카드사, 리스사, 할부금융회사, 캐피탈, 은행연합회, 예금보험공사, 여탁결제원, 신용보증기금, 기술신용보증기금, 주택금융공사, 한국장학재단, 미소금융중앙재단, 한국자산관리공사, 우정사업본부, 종합금융회사, 대부업 신용정보 컨소시엄 가입 대부업체

● 국세 : 국세 체납액 및 납부기한이 남아있는 미납 국세, 환급세액

● 연금 : 국민연금·공무원연금·사립학교교직원연금, 군인연금 가입유무

● 토지·건축물 : 개인별 토지·건축물 소유 현황

● 지방세 : 지방세 체납내역 및 납부기한이 남아있는 미납 지방세, 환급세액

● 자동차 : 자동차 소유내역

● 건설근로자퇴직공제금: 건설근로자퇴직공제금 가입여부

◆ 조회결과 확인방법

- 상속인이 사망자 재산조회 통합처리 신청서에 기입한 조회결과 확인방법에 따라 안내
- 자동차 정보는 접수시, 토지·지방세 정보는 7일 이내, 금융·국세·(국민·공무원·사학)

연금 정보는 20일 이내에 결과를 확인

- 금융 거래, 국민연금 : 각 기관의 홈페이지에서 조회
 - 금융감독원 : www.fss.or.kr
 - 국민연금공단 : www.nps.or.kr
- 국세(국세청) : 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 조회
- 토지, 지방세, 자동차 : 직접 방문수령, 우편, 문자(SMS) 중 선택

※ 정부24 의 경우: 문자 (SMS), 우편 , 방문수령 가능

세무서에서 상속세를 결정할 때는 피상속인의 금융자산이나 부동산 등을 조회하여 신고누락 여부를 검증하고 있으므로 신고할 때 누락하면 안 물어도 될 가산세(무신고·과소신고가산세 10%~40%, 납부불성실가산세 1일 0.025%)를 물게 된다.

그러므로 피상속인이 금융회사와 거래를 한 것으로 판단되거나 의심되는 부동산이 있을 경우에는 금융감독원이나 국토교통부(지방자치단체 지적부서)에 조회하여 상속 재산과 부채를 정확히 파악함으로써 공제받을 수 있는 부채를 공제받지 않는다는가, 안 물어도 될 가산세를 무는 일이 없도록 하자.

▶ 출처 : 사망자 및 피후견인 등 재산조회 통합처리에 관한 기준(행정자치부 예규 제42호)

6. 상속세는 피상속인이 사망 당시에 가지고 있는 재산만 신고를 하면 된다?

사망일 전 2년 이내에 부동산을 처분하거나 예금을 인출하게 된 경우로 사망일 전 2년 이내에 5억 원 이상, 1년 이내에 2억 원 이상의 부동산을 처분 또는 예금을 인출하게 된 경우에는 그 처분(인출)가액의 사용처를 밝혀야 한다.

실제로 상속인들이 가장 많이 놓치는 부분이 바로 이 부분이다. 많은 이들이 사망일 당시 피상속인이 가지고 있는 재산에 대해서만 상속세가 과세된다고 오해를 하고 있다. 하지만 피상속인이 사망일 전에 처분한 재산 중 사용처를 밝히지 못하는 부분도 상속재산에 포함 될 수도 있다는 것을 알아 두자.

예를 들어 아버지가 사망한 이후, 상속세 신고를 위해 상속재산을 정리하던 중 아버지가 사망하기 6개월 전에 3억 원짜리 아파트 1채를 처분하고, 은행예금에서 1억 원을 인출하신 사실을 알게 되었다. 그러나 아파트 처분대금과 예금 인출대금을 어떻게 사용하셨는지 알 수가 없는데 상속세 신고를 할 때, 어떻게 해야 할까?

예금인출한 1억 원은 사망하기 전 1년 이내 2억 원 미만에 해당하므로 사용처 소명대상이 아니나, 부동산처분금액인 3억 원은 사망하기 전 1년 이내 2억 원 이상에 해당하므로 사용처 소명대상에 해당하여 추정상속재산에 해당된다.

따라서, 아버지가 어느 정도 연세가 있다면 부동산 등을 처분하는 경우 처분대금에 대한 사용처, 사용일자 등을 기록하고 증빙을 보관하는 것이 세금문제에 있어 유리하다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제15조, 상속세 및 증여세법 시행령 제11조

7. 상속재산에 어떤 것이 있는지 알아보자

상속세는 사망을 원인으로 하는 세금이기 때문에 주기적으로 부담하는 부가가치세나 소득세와 달리 접할 수 있는 기회가 많지 않은 세금이다. 이 때문에 피상속인이 어떤 재산을 갖고 있는 경우 상속세 신고를 해야 하는지 잘 모르는 경우가 많다.

상속세 과세대상이 되는 상속재산은 본래의 상속재산과 간주상속재산, 추정상속재산으로 구분된다.

◆ 본래의 상속재산

본래의 상속재산은 피상속인이 사망할 당시 소유하고 있는 재산으로서 부동산, 주식 등과 같이 금전으로 환산이 가능한 경제적 가치가 있는 물건과 특허권, 저작권 등과 같이 재산적 가치가 있는 법률상·사실상의 권리 등이 있다.

◆ 간주상속재산

간주상속재산에는 보험금, 신탁재산, 퇴직금 등이 해당된다. 간주상속재산은 본래적 의미의 상속재산은 아니지만, 그 재산을 취득한 결과 상속으로 취득하는 경우와 동일한 경제적 이익이 발생하기 때문에 조세회피방지, 실질과세, 과세형평을 위해 상속재산에 포함하고 있다.

◆ 추정상속재산

피상속인이 사망하기 전에 재산을 처분하거나 예금을 인출하여 현금을 직접 증여하는 등 변칙적인 방법으로 상속세를 회피할 가능성이 높아, 이러한 행위를 방지하기 위하여 피상속인이 사망하기 전 일정한 기간 내에 소유재산을 처분하거나 예금을 인출 또는 채무를 부담한 경우 그 금액이 일정금액 이상인 경우에는 상속인에게 자금의 사용처를 입증하도록 하고 있다.

이에 따라 상속인이 사용처를 소명한 결과, 입증하지 못한 금액에서 일정금액을 차감한 금액은 상속인이 현금으로 상속받은 것으로 추정하여 상속세 과세가액에 산입하는데, 이를 추정상속재산이라 한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제3조, 제8조~제10조, 제15 조

상속세 및 증여세법 시행령 제4조~제 6조, 제11조

8. 상속·증여재산에 대한 평가의 원칙은 시가이다.

부동산 등 재산을 상속이나 증여받을 때, 그 재산의 평가액이 얼마인지에 따라 납세자가 부담

할 세액이 결정된다. 따라서, 재산을 어떻게 얼마의 가치로 평가하는지가 중요한 문제이다.

상속이나 증여재산을 평가할 때는 시가로 평가하는 것이 원칙이며, 세법에서는 '상속세 또는 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 따른다.'라고 규정하고 있다.

시가란 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액을 말하는데, 시가에는 해당 재산의 실제 매매가액 이외에도 감정, 수용, 공매 또는 경매가액도 포함된다.

세법에서는 재산평가 시점을 상속개시일 또는 증여일로 정하고 있으며, 상속재산의 경우에는 상속개시일 전·후 6개월, 증여재산의 경우에는 증여일 전·후 3개월 이내에 매매, 감정, 수용, 공매 또는 경매가 있는 경우 그 확인되는 가액은 시가로 인정된다.

※ 평가기간 외에도 시가로 인정하는 경우 (상증법 시행령 제 49 조 제1항 단서)

① 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매 등*이 있는 경우

② 평가기간 경과 후부터 법정결정기한까지의 기간 중에 매매 등이 있는 경우

위 ①, ②의 경우로서 납세자 또는 지방국세청장·세무서장이 신청하는 때에는 평가심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매 등의 가액을 시가로 인정할 수 있다.

* 매매 등: 매매·감정·수용·경매 또는 공매

- 해당 재산에 대해 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액. 이 경우 특수관계인과의 거래 등 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우 등에는 제외
- 해당 재산 (주식 및 출자지분은 제외) 에 대하여 2 이상의 공신력 있는 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액
* 10 억 이하의 부동산의 경우 하나 이상의 감정기관
- 해당 재산에 대하여 수용·경매 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액·경매가액 또는 공매가액. 이 경우 물납한 재산을 상속인 또는 그와 특수관계인이 경매 또는 공매로 취득한 가액은 시가로 보지 않음
- 평가대상 재산과 면적·위치·용도 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산의 매매·감정·수용·경매 또는 공매 등의 가액. 이 경우 평가기간 내 신고일까지의 매매 등의 가액만 적용

상속이나 증여재산을 평가할 때는 시가로 하는 것이 원칙이지만 시가를 산정하기 어려운 경우가 있을 수 있다.

세법에서는 이와 같은 문제를 보완하기 위하여 평가해야 할 재산의 시가를 산정하기 어려운 경우에는 재산 종류별로 평가할 수 있는 방법을 규정하고 있다.

〈 주요 재산 종류별 평가 방법 〉

구 분	평가 방법
토 지	개별공시지가 • 인터넷 www.realtyprice.kr > 개별공시지가
주 택	개별주택가격, 공동주택가격 • 인터넷 www.realtyprice.kr > 개별단독주택 공시가격, 공동주택공시가격

오피스텔 및 상업용건물	<p>상업용건물/오피스텔 기준시가</p> <p>다만, 고시된 기준시가가 없을 경우 일반건물 평가방법으로 산정</p> <p>• 국세청 홈택스 www.hometax.go.kr > 조회 / 발급 > 기타 조회 > 기준시가 조회 > 상업용건물/오피스텔</p>
일반건물	<p>국세청장이 고시하는 건물 기준시가 산정방법에 따라 평가</p> <p>• 국세청 홈택스 www.hometax.go.kr > 조회 / 발급 > 기타 조회 > 기준시가 조회 > 건물기준시가 (양도), 건물기준시가(상속, 증여)</p>
임대차 계약이 체결된 부동산 등	<p>사실상 임대차 계약이 체결되거나, 임차권이 등기된 부동산의 경우 토지의 개별공시지가 및 건물의 기준시가와 1년간 임대료를 환산율(12%)로 나눈 금액에 임대보증금을 합제한 금액을 토지와 건물별로 비교하여 큰 금액</p>
코스피· 코스닥 상장주식	<p>평가기준일 이전·이후 각 2월간에 공표된 매일의 거래소 최종 시세가액의 평균액</p>
비상장주식	<p>1주당 순손익가치와 순자산가치를 각각 3 과 2의 비율로 가중평균한 가액</p>
저당권 등이 설정된 재산	<p>저당권, 담보권 등이 설정된 재산은 당해 재산이 담보하는 채권액을 시가 또는 보충적 평가가액과 비교하여 큰 금액</p>

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제60조, 상속세 및 증여세법 시행령 제49조

9. 병원비는 사망 후 내거나 피상속인의 재산으로 납부하는 것이 좋다.

피상속인이 큰 병에 걸렸거나 장기간 입원한 경우에는 병원비도 상당히 많은 금액이 든다. 이런 경우 많은 사람들이 피상속인 명의의 예금잔액이 있다 하더라도 자녀들의 통장에서 돈을 인출하여 병원비를 납부하는 경향이 있는데, 이는 상속세 측면에서는 전혀 도움이 안 되고 오히려 안 내도 될 세금을 내는 결과가 된다.

피상속인의 재산으로 병원비를 납부하면 그만큼 상속재산이 감소하므로 감소한 분에 대한 세금만큼 적게 낼 수 있지만, 자녀들의 재산으로 병원비를 납부하면 상속재산은 변동이 없기 때문에 그만큼 세금을 더 내는 결과가 된다.

또한 피상속인이 돌아가실 때까지 내지 못한 병원비는 채무로서 공제를 받을 수 있다.

그러므로 피상속인의 병원비는 돌아가시고 난 후에 내던가 그 전에 꼭 내야 하는 경우에는 피상속인의 재산에서 내는 것이 유리하다.

예를 들어 피상속인이 중병으로 장기간 입원하여 병원비가 5,000만 원이 나온 경우 자녀들의 재산으로 병원비를 전액 납부하였다면 상속재산에서 한 푼도 공제를 받지 못한다.

그러나 피상속인의 재산으로 납부하거나 돌아가시고 난 후에 상속재산으로 납부하면 5,000만 원을 공제받을 수 있으므로 그에 대한 상속세만큼을 절세할 수 있다.

절세받을 수 있는 금액은 과세표준의 크기에 따라 병원비 납부액의 10~50%이다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조, 제26조, 상속세 및 증여세법 시행령 제11조

10. 생명보험금과 퇴직금 등도 상속재산으로 볼 수 있다.

흔히 상속재산이라 하면 상속개시 당시 피상속인이 소유하고 있던 부동산이나 예금 등만 해당되는 것으로 알고 있는 경우가 많은데, 상속세 및 증여세법에서는 위와 같은 본래의 상속재산뿐만 아니라 다음과 같은 생명보험금 및 퇴직금 등도 상속재산으로 간주하고 있다.

▶ 생명보험금

피상속인의 사망으로 인하여 지급받는 생명보험 또는 손해보험의 보험금으로서 피상속인이 보험계약자가 된 보험계약에 의하여 지급받는 것은 상속재산으로 본다.

보험계약자가 피상속인이 아니더라도 피상속인이 사실상 보험료를 지불하였을 때에는 피상속인을 보험계약자로 보아 이를 상속재산으로 본다.

이 때 상속재산으로 보는 보험금의 가액은 아래와 같이 계산한 금액으로 한다.

$$\text{상속재산으로 보는 보험금} = \text{보험금 수령액} \times \frac{\text{피상속인이 부담한 보험료 합계액}}{\text{피상속인의 사망 시까지 불입된 보험료의 총합계액}}$$

▶ 퇴직금 등

퇴직금 · 퇴직수당 · 공로금 · 연금 · 기타 이와 유사한 것으로서 피상속인에게 지급될 것이 피상속인이 사망함으로써 인하여 상속인에게 지급되는 것은 상속재산으로 본다.

다만, 국민연금법 · 공무원연금법 · 사립학교교직원연금법 · 군인연금법 등의 규정에 따라 지급받는 유족연금 · 유족일시금 · 유족보상금 등은 상속재산으로 보지 아니한다.

▶ 신탁재산

피상속인이 신탁한 재산도 상속재산으로 본다. 다만, 신탁의 이익을 받을 권리를 다른 사람이 소유하고 있는 경우에는 그 이익에 상당하는 가액은 상속재산에서 제외한다.

위와 같은 재산은 상속이라는 법률상 원인에 의하여 취득한 재산은 아니지만, 그 재산의 취득 결과가 상속으로 인해 취득한 것과 같은 결과를 나타내므로 상속세 및 증여세법에서는 이를 상속재산으로 간주하고 있다.

상속세를 신고할 때는 위와 같은 간주상속재산도 빠짐없이 챙겨서 신고하는 것이 좋다. 왜냐하면 상속세를 신고하지 않거나 신고해야 할 금액보다 적게 신고한 경우에는 10%~40%의 신고불성실가산세를 물어야 하고, 납부까지 하지 않으면 내야 할 세금의 1일 0.025%를 가산세로 또 물어야 하기 때문이다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제8조, 제9조, 제10조

11. 상속재산을 공익법인에 출연하려거든 신고기한 내에 출연해야 한다.

요즈음은 평생 모든 재산을 자식에게 전부 물려주기보다는 장학재단을 설립하거나 학교에 기부하는 사례가 늘고 있다.

상속의 경우에도 피상속인이 유언으로 상속재산의 전부 또는 일부를 공익법인에 출연하도록 하는 경우가 있는데, 이러한 경우 세금문제는 어떻게 될까?

상속세 및 증여세법에서는 "피상속인 또는 상속인이 종교·자선·학술 기타 공익을 목적으로 하는 사업을 영위하는 자(공익법인 등)에게 출연한 재산에 대하여는 상속세 신고기한 내에 출연한 경우에 한하여 상속세 과세가액에 산입하지 아니한다"고 규정하고 있다.

그러므로 공익법인 등에 상속재산을 출연하고자 한다면 상속세 신고기한(상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6월) 내에 출연하여 세금을 절감하도록 하자. 위 기간을 지나 출연하면 좋은 일을 하고도 세금은 세금대로 물어야 한다.

한편, 정부에서는 공익법인에 대한 사후관리를 통해, 상속인이 재산을 출연한 공익법인 등의 이사 현원의 1/5을 초과하여 이사가 되거나 이사의 선임 기타 사업운영에 관한 중요사항을 결정할 권한을 가지고 있는 경우에는 공익법인에 재산을 출연했더라도 상속세를 과세하고 있다.

따라서 공익법인에 재산을 출연할 때에는 요건을 충분히 검토한 후 그 요건에 맞추어 출연해야 한다. 공연히 상속세를 줄여 보겠다고 공익사업에 출연하는 것으로 위장하였다가는 나중에 과소신고가산세 등을 추가적으로 부담하는 경우가 발생할 수도 있다.

Guide ...

▶ '공익법인 등'이라 함은 다음과 같은 사업을 영위하는 개인 또는 법인을 말한다.

- ① 종교의 보급, 기타 교화에 현저히 기여하는 사업
- ② 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 의한 학교 및 「유아 교육법」에 따른 유치원을 설립·경영하는 사업
- ③ 「사회복지사업법」의 규정에 의한 사회복지법인이 운영하는 사업
- ④ 「의료법」에 따른 의료법인이 운영하는 사업
- ⑤ 「법인세법」 제24조 제2항에 해당하는 기부금을 받은 자가 해당 기부금으로 운영하는 사업
- ⑥ 「법인세법 시행령」 제39조 제1항 제1호 각목의 규정에 의한 지정 기부금단체 등 및 「소득세법 시행령」 제80조 제1항 제5호에 따른 기부금대상민간단체가 운영하는 고유목적사업. 다만, 회원의 친목 또는 이익을 증진시키거나 영리를 목적으로 대가를 수수하는 등 공익성이 있다고 보기 어려운 고유목적사업은 제외한다.
- ⑦ 「법인세법 시행령」 제39조 제1항 제2호 다목에 해당하는 기부금을 받는자가 해당 기부금으로 운영하는 사업. 다만, 회원의 친목 또는 이익을 증진시키거나 영리를 목적으로 대가를 수수하는 등 공익성이 있다고 보기 어려운 고유목적사업은 제외한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제16조, 상속세 및 증여세법 시행령 제12조

12. 상속재산 중에 상속세가 비과세되는 금양임야나 묘토인 농지가 포함되어 있는지 살펴 보라.

상속재산 중에 선산이나 조상들의 묘지가 있는 농지가 포함되어 있는 경우 다음과 같은 요건을 충족하는 금양임야와 묘토인 농지에 대하여는 상속세가 과세되지 않는다. 다만, 금양임야와 묘토인 농지의 재산가액의 합계액이 2억원을 초과하는 경우에는 2억원 까지만 비과세 된다.

▶ 금양임야 (禁養林野)

'금양임야'란 묘지를 보호하기 위하여 벌목을 금지하고 나무를 기르는 묘지 주변의 임야를 말하는 것으로서, 다음과 같은 요건을 충족하여야 한다.

- 피상속인이 제사를 모시고 있던 선조의 분묘(무덤) 주변의 임야 이어야 한다.
- 제사를 주재하는 상속인(공동으로 제사를 주재하는 경우에는 그 공동 상속인 전체)을 기준으로 9,900㎡까지만 비과세 된다.

▶ 묘토(墓土)인 농지

'묘토'라 함은 묘지와 인접한 거리에 있는 것으로서 제사를 모시기 위한 재원으로 사용하는 농지를 말하며, 다음과 같은 요건을 충족하여야 한다.

- 피상속인이 제사를 모시고 있던 선조의 묘제(산소에서 지내는 제사)용 재원으로 사용하는 농지이어야 한다.
- 제사를 주재하는 자에게 상속되어야 한다.
- 제사를 주재하는 상속인을 기준으로 1,980㎡ 까지만 비과세 된다.

선산이 있는 집안의 종손이 상속을 받는 경우에는 상속세 비과세 요건을 갖춘 금양임야 및 묘토에 해당되는 상속재산이 있는 경우가 많이 있으며, 특히 선산이 대도시 주변에 있는 경우에는 최대 2억원까지 상속세를 비과세 받을 수 있다.

따라서 상속재산 중에 조상의 무덤이 있는 선산이 포함되어 있는 경우에는 최소한 비과세대상 면적만이라도 제사를 주재하는 자에게 상속을 해주어 세금을 절감하도록 하자.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제12조, 상속세 및 증여세법 시행령 제8조

13. 사망하기 1~2년 전에 재산을 처분하거나 예금을 인출하는 경우에는 사용처에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아야 한다.

사업가로서 50억대 재산을 소유하고 있는 최갑부씨는 오랜 지병으로 얼마 살지 못할 것 같자 자녀들에게 부담을 주지 않기 위해 상가건물을 20억원에 처분하여 그 중 12억원은 거래처 채무변제 및 병원비 등으로 지출하고 나머지는 4자녀에게 2억원씩 나누어 주었다.

그로부터 몇 달 후에 최갑부 씨는 사망하였으며, 자녀들은 상속받은 재산에 대해서만 상속세를 신고하였다.

그런데 얼마 후 지방국세청에서 상속세 조사를 나와 상가건물 처분대금을 어디에 사용하였는지 소명해 줄 것을 요구하였으나 자녀들은 내용을 잘 모를 뿐만 아니라 증빙도 갖추어 놓지 않아 소명을 하지 못하여 약 10억원에 가까운 상속세를 추징당하였다.

이와 같은 세금을 물지 않기 위해서는 어떻게 해야 하나?

대부분의 사람들은 상속세는 상속개시(사망) 당시 피상속인이 소유하고 있던 재산을 상속하는 경우에만 내는 것으로 알고 있으나, 상속세 및 증여세법에서는 상속개시 전에 재산을 처분하여 과세자료가 쉽게 드러나지 않는 현금으로 상속인에게 증여하거나 상속함으로써 상속세를 부당하게 감소시키는 것을 방지하기 위하여 상속개시 전 일정기간 내에 일정한 금액 이상을 처분하고 처분금액의 용도가 명백하지 아니한 경우에는 상속세를 과세하도록 규정하고 있다.

▣ 상속재산으로 보는 경우

- 피상속인이 재산을 처분하여 받거나 피상속인의 재산에서 인출한 금액이 재산종류별로 구분하여
- 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서
- 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우에는

이를 상속인이 상속받은 재산으로 본다.

위에서 1년 이내에 2억원(2년 이내 5억원) 여부 판단은 해당 기간 동안에 실제 영수한 금액으로 판단하고, 예금의 경우는 피상속인의 예금계좌에서 인출된 금액의 합계액에서 피상속인의 예금계좌에 재입금된 금액을 차감한 금액을 기준으로 판단하되, 예금계좌가 여러 개인 경우에는 이를 합산하여 적용한다.

상속개시 전 처분재산의 용도를 밝혀야 하는 대상이 상속개시 전 1년내 2억원(또는 2년내 5억원) 미만이므로 이에 해당되지 않는 경우 즉, 상속개시 전 1년 이내에 2억원에 미달하거나 2년 이내에 5억원에 미달하는 경우에는 용도를 밝히지 않아도 된다.

다만, 1년 내 2억원, 2년 내 5억원에 미달한다 하더라도 처분대금 등이 상속인에게 증여된 사실이 명백한 경우에는 그러하지 아니한다.

'재산종류별'이라 함은 다음과 같이 구분한 것을 말한다.

- 현금·예금 및 유가증권
- 부동산 및 부동산에 관한 권리
- 기타 재산

객관적으로 용도가 명백하지 아니한 경우란 다음에 해당하는 것을 말한다.

- 피상속인이 재산을 처분하거나 피상속인의 재산에서 인출한 금액을 지출한 거래상대방이 거래

증빙의 불비 등으로 확인되지 아니하는 경우

- 거래상대방이 금전 등의 수수사실을 부인하거나 거래상대방의 재산상태 등으로 보아 금전 등의 수수사실이 인정되지 아니하는 경우
- 거래상대방이 피상속인과 특수관계에 있는 자로서 사회통념상 지출사실이 인정되지 않는 경우
- 피상속인이 재산을 처분하고 받은 금전 등으로 취득한 다른 재산이 확인되지 아니하는 경우
- 피상속인의 연령·직업·경력·소득 및 재산상태 등으로 보아 지출사실이 인정되지 아니하는 경우

▶ 객관적으로 용도가 명백하지 아니한 경우

피상속인이 상속개시 전에 처분한 재산의 사용처를 상속인이 정확하게 밝히는 것은 현실적으로 매우 어렵다.

따라서 상속세 및 증여세법에서는 소명하지 못한 금액 전부를 상속재산으로 보는 것이 아니라, 사용처 미소명금액에서 처분재산가액의 20%와 2억원 중 적은 금액을 차감한 금액을 상속세 과세가액에 산입하도록 하고 있다.

예를 들어 처분재산가액이 10억원인 경우로서 사용처 미소명금액이 3억원인 경우에는 1억원만 상속세 과세가액에 산입한다.

※ 3억 - MIN(10억 × 20%, 2억) = 1억

그러므로 상속개시 전 처분재산이 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우에는 반드시 사용처에 대한 증빙을 확보해 두어야 한다. 특히 거래상대방이 피상속인과 특수관계에 있는 자인 경우에는 금융기관을 통하여 대금을 주고 받고 무통장입금증 등 객관적인 증빙을 확보해 두어야 인정을 받기 쉽다.

- ▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조
상속세 및 증여세법 시행령 제10조, 제11조

14. 중소기업의 대표자가 법인과 금전거래를 하는 경우에도 자금의 사용처에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아라.

조그만 중소기업을 운영하고 있는 정 사장은 회사의 자금사정이 어려울 때마다 개인적으로 사채 등을 빌려 일시적으로 사용한 후 변제하곤 하였다.

그러던 중 정 사장이 심장마비로 갑자기 사망하게 되었으며, 유족들은 사망당시 정 사장이 소유하고 있던 재산에 대해서 상속세를 신고하고 세금까지 납부하였다.

그런데 얼마 후 세무서에서 상속세 조사를 하면서 정 사장이 사망하기 전 2년 이내에 회사에 자금을 빌려주었다가 회수한 금액의 합계액에서 회사에 빌려 준 금액의 합계액을 차감한 순 가수금 반제금액

이 약 7억원에 달하므로 회수한 자금의 사용처를 소명해야 한다는 것이 아닌가?

평소 회사와 관련한 업무는 정 사장이 혼자서 처리하였으므로 상속인들은 그 내용을 알지 못해 사용처를 밝히지 못하자, 세무서에서는 이 금액도 상속재산으로 보아 상속세를 추징한다고 한다.

이와 같이 사실상 상속받지 않은 것에 대해서도 상속세를 물어야 하나?

상속세 및 증여세법에서는 상속세 부담을 부당히 감소시키기 위해 소유재산을 처분하여 상속인들에게 미리 분배하거나 현금 등 세무관서에서 포착하기 어려운 자산형태로 전환하여 상속하는 것을 방지하기 위해, 피상속인이 재산을 처분하거나 금융회사 등에 부담한 채무의 합계액이

- 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상인 경우와
- 상속개시일 전 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서

용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우에는 이를 상속인이 상속받은 것으로 추정하고 있다.

위 사례의 경우 정 사장이 회사에 자금을 빌려준 것은 채권이 발생한 것이 되고, 자금을 회수(회사에서는 대표이사 가수금을 반제한 것으로 처리)한 것은 자산(채권)을 처분한 것으로 된다. 따라서 회사에서 가수금을 반제처리한 것에 대해서는 그 금액의 사용처를 밝혀야 상속재산에서 제외될 수 있다.

통상 개인업체와 유사한 중소기업의 경우 회사의 자금이 부족하면 대표이사가 일시적으로 자금을 융통하여 쓴 후 나중에 갚곤 하는데, 회사의 회계담당자나 가족은 어디에서 자금을 빌려다 쓰고 갚았는지 알지 못하는 경우가 많다.

이런 경우 위 사례와 같이 대표이사가 갑자기 사망하게 되면 사용처를 밝힐 수 없으므로 꼼짝 없이 상속세를 물어야 한다. 자금사정이 어려운 회사의 경우 가수금 반제액을 합쳐 놓으면 그 금액이 매우 크므로 상속세 또한 엄청나다.

위의 사례는 법인의 가수금의 경우를 예로 들었지만 가지급금의 경우도 마찬가지다.

이와 같이 억울한 세금을 물지 않기 위해서는 법인의 대표자가 법인과 금전거래를 하는 경우에는 평소에 자금의 조달과 사용에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아야 한다.

- ▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조
상속세 및 증여세법 시행령 제10조, 제11조

15. 피상속인의 부채가 2억원 이상인 경우에도 사용처에 대한 증빙을 확보해 두어라.

상속재산을 처분한 경우와 마찬가지로 금융기관 등에게 부담한 부채의 경우도 피상속인이 부담한 채무의 합계액이

- 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상인 경우와
- 상속개시일 전 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서

그 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우에는 사용처 미소명 금액에서 부채의 20% 상당액과 2억원 중 적은 금액을 차감한 금액을 상속인이 상속받은 것으로 보아 상속세를 과세한다.

그러므로 피상속인의 채무가 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우에는 그 사용처에 대한 객관적인 입증서류를 갖추어 놓아야 한다.

이 또한 피상속인이 사망하고 난 후 상속인이 피상속인이 생전에 차입한 부채의 사용처를 알아내고 그를 입증할 수 있는 증빙서류를 갖추는 것이 매우 어려우므로, 피상속인이 생전에 금전을 차입하여 사용할 때 증빙을 갖추어 놓는 것이 필요하다.

부채의 용도를 입증할 때 객관적으로 입증되지 아니한 금액이 부채총액의 20%에 미달하는 경우 즉, 부채의 용도를 80% 이상 입증한 경우에는 전체가 입증된 것으로 본다. 다만, 용도가 입증되지 않은 금액이 2억원을 초과하는 경우에는 2억원을 한도로 한다.

예를 들어 부채가 5억원인 경우에는 5억원의 80%인 4억원 이상 사용내역을 입증하면 나머지는 입증하지 않아도 전체가 입증된 것으로 본다.

하지만 부채가 20억원인 경우에는 20억원의 80%인 16억원 이상만 입증하면 되는 것이 아니라 18억원 이상을 입증 하여야 전체가 입증된 것으로 본다.

한편, 부채가 국가·지방자치단체 및 금융기관이 아닌 자에 대하여 부담한 채무인 경우에는 채무부담계약서, 채권자확인서, 담보설정 및 이자 지급에 관한 증빙 등 서류에 의하여 상속인이 실제로 부담하는 사실이 객관적으로 확인되지 않으면 상속인이 변제할 의무가 없는 것으로 보아 상속세 과세가액에 산입한다.

따라서 일반 사인간의 채무가 있는 경우에는 금융기관을 통하여 이자를 지급하고 무통장입금증 등 증빙서류를 확보해 두어야 쉽게 채무로 인정을 받을 수 있다.

- ▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조
상속세 및 증여세법 시행령 제10조, 제11조

16. 증여재산공제 한도 내에서 배우자나 자녀에게 미리 증여를 해두어라.

남편소유 재산을 사전에 부인이나 자녀에게 증여하면 상속재산이 줄어들게 되므로 당연히 상속세도 줄어들 수 있다.

그러나 증여를 하면 증여세가 과세되고, 일정기간 내의 증여재산은 상속세를 계산할 때 상속재산에 포함시키기 때문에 증여의 효과가 없으므로 이를 충분히 검토해 본 후 증여 여부를 결정해야 한다.

「상속세 및 증여세법」에서는 거주자인 수증자가 증여를 받은 때에는 다음과 같이 증여재산공제액을

과세가액에서 공제해 주고 있다.

증여자	배우자	직계존속*	직계비속**	기타 친족**
공제한도액	6억원	5천만원 (수증자가 미성년자인 경우 2천만원)	5천만원	1천만원

* 증여일이 2013년 12월 31일 이전인 경우 3천만원(수증자가 미성년자인 경우 15백만원)

** 증여일이 2015년 12월 31일 이전인 경우 직계비속은 3 천만원, 기타 친족은 5백만원

- 위 증여재산공제 한도는 10년간의 누적한도액임

- 증여자가 직계존속이면 그 배우자도 동일인에 해당함

- 기타 친족 : 배우자, 직계존비속을 제외한 6촌 이내의 혈족, 4촌 이내의 인척

따라서 2014년 1월 1일 이후 증여분부터 배우자에게는 6억원, 자녀에게는 5천만원(미성년자인 경우에는 2천만원)의 범위 내에서 증여를 하면 증여세를 내지 않고서도 상속세를 줄일 수 있다.

다만, 사망하기 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산의 가액은 상속세 계산시 이를 합산하므로 증여의 효과가 없다는데 유의하여야 한다.

예를 들어 30억원의 재산을 가지고 있으면서 자녀 2명이 있는 사람이

1) 사망하기 전 10년 전에 자녀에게 5억원을 증여하고 사망했다면 상속세 과세표준은 20억원(상속재산 25억 - 일괄공제 5억)이 되고 이에 대한 상속세의 산출세액은 6억4천만원이 되나,

2) 사망하기 전 10년 이내에 자녀에게 5억원을 증여하고 사망했다면

상속세 과세표준은 25억원(상속재산 25억+상속개시전 10년 이내에 증여한 재산 5억 - 일괄공제 5억)이 되며 이에 대한 상속세의 산출세액은 8억4천만원이 되어 증여를 하지 않은 것과 같다.

그러므로 상속세를 적게 내기 위한 목적으로 증여를 할 예정이라면 사망하기 10년 전에 증여를 해야 한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제13조, 제26조, 제53조

17. 장례비용이 500만원을 초과할 때에는 관련 증빙서류를 잘 챙겨 두어라.

피상속인이 사망한 때부터 장례일까지 장례를 치르는데 직접 소요된 비용은 피상속인이 부담할 비용은 아니나 사망에 따른 필연적인 비용이며 사회통념상 경비로 인정받고 있으므로, 상속세를 계산할 때도 일정한도 내의 금액은 비용으로 공제해 주고 있다.

장례비용이 500만원 미만인 경우에는 증빙이 없더라도 500만원을 공제해 주지만, 500만원을 초과하면 증빙에 의하여 지출사실이 확인되는 것만 공제해 준다. 다만, 장례비용이 1,000만원을 초과하는 경우에는 1,000만원까지만 공제해 준다.

장례비용에는 시신의 발굴 및 안치에 직접 소요되는 비용과 묘지 구입비, 공원묘지사용료, 비석·상석

등 장례를 치르는데 직접 들어간 제반 비용도 포함시키고 있다.

또한 2002년부터는 장례문화의 개선을 지원하기 위해 위 금액 외에 봉안시설의 사용에 소요된 금액을 500만원을 한도로 하여 추가로 공제해 주고 있다.

따라서 상속세 납부대상이 되는 자가 장례비용을 500만원 이상 지출한 경우에는 증빙서류를 꼼꼼히 챙겨놓아야 상속세를 조금이라도 줄일 수 있다.

- ▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조
상속세 및 증여세법 시행령 제9조

18. 상속세를 계산할 때 공제되는 채무에는 어떤 것이 있는지 알아 두어 빠짐없이 공제 받도록 하자.

상속을 받게 되면 피상속인의 재산에 관한 권리와 의무를 포괄적으로 승계하므로 채무도 함께 상속된다. 그러므로 상속세를 계산할 때는 상속으로 취득한 재산의 가액에서 승계한 채무를 공제하여 주고 있는데, 이를 '채무공제'라 한다.

'채무'란 명칭여하에 불구하고 상속개시 당시 피상속인이 부담하여야 할 확정된 채무로서 공과금 이외의 모든 부채를 말하며, 피상속인이 부담하여야 할 채무이면 금액에 관계없이 공제가 가능하다.

그러나 채무는 상속세를 계산하는데 있어 가장 중요한 공제항목이므로 납세자와 세무당국간 분쟁이 발생할 소지가 가장 많다. 따라서 세법에서는 공제가능한 채무의 입증방법 등을 엄격하게 규정하여 가공채무의 발생을 방지하고 있다.

▣ 공제가능한 채무의 입증방법

상속세를 계산할 때 공제되는 채무금액은 상속개시 당시 피상속인의 채무로서 상속인이 실제로 부담하는 사실이 다음 어느 하나에 의하여 입증되어야 한다.

1) 국가·지방자치단체 및 금융기관에 대한 채무

당해 기관에 대한 채무임을 입증할 수 있는 서류

2) 기타의 자에 대한 채무

채무부담계약서, 채권자확인서, 담보 및 이자지급에 관한 증빙 등에 의하여 그 사실을 확인할 수 있는 서류

▣ 공제가능한 채무의 범위(예시)

1) 미지급이자

상속개시일 현재 피상속인의 채무에 대한 미지급이자에 공제할 수 있는 채무에 해당한다.

2) 보증채무

피상속인이 부담하고 있는 보증채무 중 주채무자가 변제불능의 상태에 있어 상속인이 주채무자에게 구상권을 행사할 수 없다고 인정되는 부분에 상당하는 금액은 채무로서 공제한다.

3) 연대채무

피상속인이 연대채무자인 경우에 상속재산에서 공제할 채무액은 피상속인의 부담분에 상당하는 금액에 한하여 공제할 수 있다.

다만, 연대채무자가 변제불능의 상태가 되어 피상속인이 변제불능자의 부담분까지 부담한 경우로서 당해 부담분에 대하여 상속인이 구상권을 행사해도 변제받을 수 없다고 인정되는 경우에는 채무로 공제할 수 있다.

4) 임대보증금

피상속인이 토지·건물의 소유자로서 체결한 임대차계약서상의 보증금은 채무로서 공제된다.

5) 사용인의 퇴직금상당액에 대한 채무

피상속인이 사업상 고용한 사용인에 대한 상속개시일까지의 퇴직금 상당액(근로기준법에 의하여 지급하여야 할 금액을 말함)은 공제할 수 있는 채무에 해당한다.

▣ 채무에 대한 입증책임

상속개시 당시 피상속인의 채무가 존재하는지 여부, 보증채무 및 연대채무의 경우 주채무자가 변제불능의 상태에 있어 피상속인이 부담하게 될 것이라는 사유 등에 대한 입증책임은 납세의무자에게 있다.

위에서 살펴본 바와 같이 상속개시 당시 피상속인이 부담해야 할 채무가 있는 경우에는 금액에 관계 없이 모두 공제 가능하므로, 공제 가능한 채무가 있는 경우에는 증빙서류를 철저히 챙겨 빠짐없이 공제받도록 하자.

채무공제의 경우 가공 채무계약서를 작성하여 채무공제를 하는 사례가 빈번하기 때문에 세무당국에서는 사채의 경우 주소지 관할세무서에 통보하여 소득세 과세자료로 활용하고, 부채가 변제된 경우에는 자금의 출처 및 흐름을 조사하는 등 사후관리를 강화하고 있다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 상속세 및 증여세법 시행령 제10조

19. 건물을 상속할 때는 월세보다 전세가 많은 것이 유리하다.

임대 중에 있는 부동산을 상속받는 경우 상속인은 임대계약이 만료되면 보증금을 반환해야 할 의무가 있으므로 상속세 및 증여세법에서는 이를 피상속인의 부채로 보아 상속세를 계산할 때 공제를 해 주고 있다.

따라서 임대차계약을 체결할 때 월세 비중을 줄이고 보증금을 많이 받는다면 공제받을 수 있는 채무액이 많아지므로 상속세 부담을 줄일 수 있다.

예를 들어 시가 10억 상당의 건물을 임대하면서 보증금 4억에 월세 2백만원을 받았다면 상속이 개시되었을 때 4억원을 공제받을 수 있으나, 보증금 1억에 월세 7백만원을 받았다면 1억원 밖에 공제받을 수 없다.

또한 상속개시 1~2년 전에 체결한 임대차계약 내용 중 임대보증금의 합계액이 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우에는 그 사용처를 소명해야 한다. 상속세 및 증여세법에서는 그 사용처를 소명하지 못할 경우에는 소명하지 못한 일정금액에 대해 상속받은 재산으로 보아 상속세를 과세한다.

따라서 2년 이내의 임대보증금을 채무로 신고할 경우에는 그 사용처에 대한 증빙을 철저히 확보해 두어 나중에 그 사용처를 소명하지 못해 상속세를 추징당하는 불이익을 받지 않도록 하여야 한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조

20. 10년 이상 영위한 가업을 자녀에게 물려주고자 하는 경우 가업상속공제 제도를 적극 활용하라.

피상속인이 10년 이상 계속하여 경영한 중소·중견기업으로 가업상속공제 요건을 충족하는 경우 최대 500억까지 상속세가 과세되지 않는다.

가업상속공제란 중소기업 등의 원활한 가업승계를 지원하기 위하여 거주자인 피상속인이 생전에 10년 이상 계속하여 경영한 중소·중견기업의 가업상속재산을 상속인에게 정상적으로 승계한 경우에 가업영위기간에 따라 최대 500억까지 상속세과세가액에서 공제할 수 있는 제도이다.

※ 2019년 1월 1일 이후 상속분 : 공제를 100% (가업상속 재산가액 전액), 공제한도액 (가업영위기간 10년 이상 20년 미만 : 200억 원, 20년 이상 30년 미만 : 300억 원, 30년 이상 500억 원)

가업상속재산이란 개인기업은 상속재산 중 가업에 직접 사용되는 토지, 건축물, 기계장치 등 사업용 자산을 말하고, 법인기업은 상속재산 중 가업에 해당하는 법인의 주식·출자지분(사업무관자산 비율은 제외)를 말한다.

가업상속공제를 적용받기 위해서는 가업요건, 피상속인요건, 상속인요건을 모두 충족해야 한다.

1) 가업의 요건

가업이란 피상속인이 10년 이상 계속하여 경영한 기업으로, 상속개시일이 속하는 소득세 과세기간 또는 법인세 사업연도의 직전 소득세 과세기간 또는 법인세 사업연도 말 현재 상속세 및 증여세법 시행령 제15조의 요건을 충족하는 중소기업과 중견기업을 말한다.

2) 피상속인의 요건

가업상속공제 대상 가업이 법인이라면, 피상속인이 법인의 최대주주(최대출자자)로 특수관계인의 주식 등을 합하여 발행주식총수의 50%(상장법인 30%)이상을 10년 이상 계속 보유해야 한다.

* 가업승계에 따라 주식전부를 증여하여 최대주주 등이 아니게 된 경우 포함

- ① 피상속인이 상속개시일 현재 거주자일 것
- ② 피상속인이 가업의 영위기간 중 아래의 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ)의 어느 하나에 해당하는 기간을 대표이사(개인사업자인 경우 대표자를 말함)로 재직
 - (ㄱ) 100분의 50 이상의 기간
 - (ㄴ) 10년 이상의 기간(상속인이 피상속인의 대표이사 등의 직을 승계하여 승계한 날부터 상속개시일까지 계속 재직한 경우로 한정)
 - (ㄷ) 상속개시일부터 소급하여 10년 중 5년 이상의 기간

3) 상속인의 요건 (상속인의 배우자가 아래의 요건을 모두 갖춘 경우에는 상속인이 그 요건을 갖춘 것으로 본다)

- ① 상속개시일 현재 18세 이상
- ② 상속개시일 전에 2년 이상 직접 가업에 종사 (다만, 피상속인이 65세 이전에 사망하거나 천재지변 및 인재 등 부득이한 사유로 피상속인이 사망한 경우에는 2년 이상 직접 가업에 종사하지 않아도 됨)
- ③ 상속세 과세표준 신고기한까지 임원으로 취임하고 상속세 신고기한부터 2년 이내에 대표이사(대표자)로 취임해야 함

4) 가업상속공제 사후 의무요건

가업상속공제 후 7년*간 아래 요건 해당 시 사유 발생일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 공제받은 금액을 상속개시 당시의 상속세 과세가액에 산입하여 기간별 추정율[(5년차 미만) 100%, (5~7년차) 80%]을 차등적용하고 이에 이자상당액을 포함하여 상속세를 신고·납부해야 한다.

* 2020년 1월 1일 시행 이후 상속이 개시되는 분부터 적용함 (종전 10년)

- ① (자산유지) 가업용 자산의 20%(5년내 10%)이상 처분(처분비율 감안하여 추정)
- ② (가업종사) 상속인이 가업에 종사하지 아니하게 된 경우

③ (지분유지) 상속인의 주식 지분이 감소된 경우

④ (고용유지)

- 각 사업연도말 정규직 근로자 수의 평균이 기준고용인원의 80%에 미달하고 총급여액이 기준총급여액의 80%에 미달하는 경우
- 7년간 정규직 근로자 수의 전체 평균이 기준고용인원에 미달하고 7년간 총급여액의 전체 평균이 기준총급여액에 미달하는 경우

5) 탈세·회계부정 기업인의 가업상속 혜택 배제

◆ (범죄행위) 상속대상 기업의 경영과 관련한 탈세 또는 회계부정

◆ (행위시기) 상속개시 전 10년부터 상속 개시 후 7년까지

◆ (처벌대상자) 피상속인 또는 상속인

◆ (처벌수준) 확정된 징역형 또는 일정 기준 이상 벌금형*

* (탈세) 포탈세액 3억 원 이상이고 납부할 세액의 30% 이상인 경우 또는 포탈세액이 5억 원 이상인 경우

* (회계부정) 재무제표상 변경 금액이 자산 총액의 5% 이상

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제18조

상속세 및 증여세법 시행령 제15조

21. 배우자 상속공제를 최대한 활용하라.

부친이 연로하여 돌아가신 경우 나이 드신 모친에게 재산을 상속하면 얼마 후 또 상속을 해야 하므로 모친에게는 재산을 상속하지 않고 자녀들에게만 상속하는 경우가 있다.

상속재산이 10억원 이하이고 배우자가 있다면 상속세가 과세되지 않으므로 모친에게 상속을 하지 않더라도 상속세 측면에서는 아무런 문제가 없으나, 상속재산이 많아 상속세가 과세되는 경우에는 모친에게 상속을 하는 경우와 하지 않는 경우 상속세 부담에 있어서 차이가 많이 난다.

예를 들어 부친의 상속재산이 35억원이고 상속인으로 모친과 자녀 2명이 있다고 가정할 때 먼저 모친에게는 재산을 한 톨도 상속하지 않는다고 하면, 35억원에서 일괄공제 5억원, 배우자공제 5억원을 차감하면 상속세 과세표준이 25억원이 되며, 이에 대한 상속세는 8억 4천만원이 나온다.

다음에 모친에게 법정상속지분대로 상속을 하는 경우를 살펴보자.

법정상속지분은 모친이 3/7, 자녀가 각각 2/7씩이므로 모친이 15억원, 자녀가 각각 10억원씩 상속받게 된다. 이런 경우 35억원에서 일괄공제 5억원, 배우자공제 15억원을 차감하면 상속세 과세표준은 15억원이 되며, 이에 대한 상속세는 4억 4천만원이 된다. 따라서 모친에게 법정지분대로 상속을 하게 되면 4억원이나 상속세가 절감된다.

이와 같이 피상속인의 배우자가 있는 경우에는 배우자에게 일정부분 재산을 상속하면 상속을 전혀 하지 않는 경우보다 상속세를 절세할 수 있다.

배우자 상속공제를 받기 위해서는 배우자 상속재산 분할기한(신고기한으로부터 6월)까지 상속재산을 배우자 명의로 분할(등기·등록 등을 요하는 경우에는 그 절차를 마쳐야 함)하여야 한다.

만약 모친이 상속을 받고 10년 이내에 사망하여 다시 상속이 개시된 경우에는 전에 상속세가 부과된 상속재산 중 재상속분에 대한 전의 상속세 상당액을 산출세액에서 공제해 준다.

이때 공제되는 세액은 다음 산식에 의하여 계산한 금액으로 한다.

$$\text{단기재상속에 대한세액공제} = \frac{\text{전의 상속세 산출세액}}{\text{전의 상속세 과액가액}} \times \frac{\text{재상속분의 재산가액}}{\text{전의 상속재산가액}} \times \text{공제율}$$

※ 재상속분의 재산가액 : 전의 상속세액을 차감한 금액으로 함.

위 산식에서 공제율이라 함은 재상속기간이 상속개시 후 1년마다 10%씩 체감하는 구조로 되어 있으며, 그 율은 다음과 같다.

재상속기간	공 제 율	재상속기간	공 제 율
1년 이내	100분의 100	7년 이내	100분의 40
2년 이내	100분의 90	8년 이내	100분의 30
3년 이내	100분의 80	9년 이내	100분의 20
4년 이내	100분의 70	10년 이내	100분의 10
5년 이내	100분의 60		
6년 이내	100분의 50		

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제19조, 제30조

22. 상속재산 중 피상속인과 상속인이 10년 이상 동거한 1세대 1주택이 있는 경우는 동거주택 상속공제 적용여부를 검토하라.

다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 동거주택 상속공제(5억원 한도)를 상속세 과세가액에서 공제한다 (2009년 이후 상속개시분 부터 적용).

가. 피상속인이 거주자일 것

나. 피상속인과 상속인(직계비속에 한정함)이 상속개시일부터 소급하여 10년 이상(상속인이 미성년자인 기간은 제외) 계속하여 하나의 주택에서 동거할 것. 이 경우 피상속인과 상속인이 대통령령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되어 동거하지 못한 때에는 이를 계속하여 동거한 것으로 보되, 그 동거하지 못한 기간은 동거 기간에는 산입하지 아니한다.

다. 피상속인과 상속인이 10년 이상 계속하여 소득세법 제89조 제1항 제3호에 따른 1세대 1주택(고가주택을 포함)에 해당할 것. 이 경우 도중에 무주택인 기간이 있는 경우를 포함한다.

라. 상속개시일 현재 무주택자이거나 피상속인과 공동으로 1세대 1주택을 보유한 자로서 피상속인과 동거한 상속인이 상속받은 주택일 것

※ 일시적 2주택, 이농·귀농주택, 문화재주택, 상속인의 혼인으로 인한 혼인합가주택, 동거봉양을 위한 합가주택, 피상속인의 혼인으로 인한 합가주택, 공동상속주택(소수지분자)의 경우에 해당하여 1세대가 2주택을 소유한 경우에도 동거주택 상속공제가 가능함

예를 들어 2020년 3월 거주자인 부친의 사망으로 인하여 아파트 1채를 상속받는 경우로서 상속인인 모친·본인·여동생이 다음과 같은 경우

- 모친은 부친과 상속개시일로부터 소급하여 10년 이상 계속하여 동거하여 왔으며 본인도 미성년자인 기간을 제외하고도 부친과 10년 이상 계속 동거하였음
- 여동생은 상속개시일 현재 혼인으로 분가하여 거주
해당 주택을 모친이 단독으로 상속 받는다면 동거주택 상속공제를 적용할 수 없다.

이에 비해 위 주택의 모든 지분을 본인명의로 상속등기 하게 되면 전체 주택의 가액(담보된 피상속인 채무의 가액을 차감)을 과세가액에서 공제한다(6억 원 한도).

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제23조의2

23. 세대를 건너 뛰어 상속을 하면 상속세를 추가 부담해야 한다.

재산을 상속해 주고자 할 때 아들이 나이가 많거나 똑똑하지 못하여 재산을 지킬 능력이 없으면 손자가 상속을 받도록 유언을 하는 경우가 있다.

이와 같이 세대를 건너뛰어 손자에게 상속을 하게 되면 아들에게 상속할 때보다 30%(상속인이 미성년자이며 상속재산가액이 20억 원 초과할 경우 40%)를 할증하여 상속세를 부과한다.

이유는 정상적인 상속을 하게 되면 아들에게 상속을 할 때 상속세가 한번 부과되고 아들이 손자에게 상속할 때 또 다시 상속세가 부과되지만, 할아버지가 손자에게 상속을 하면 상속세가 한번 밖에 부과되지 않기 때문에 할증을 하는 것이다.

그러나 상속이 개시되기 전에 아들이 사망하여 손자가 아들을 대신하여 상속을 받는 대습상속(代襲相續)인 경우에는 세대를 건너 뛴 상속으로 보지 않기 때문에 할증과세를 하지 않는다.

반면 상속이 개시된 후 10년 이내에 상속인이 사망하여 다시 상속이 개시된 때에는 재상속기간에 따라 100%에서 10%까지 세액공제를 받을 수 있다.

그러므로 상속인이 나이가 많거나 건강이 좋지 않은 경우에는 할증과세를 받더라도 세대를 건너 뛰어 상속을 해 주는 것이 유리한지 아니면 정상적인 상속을 하고 단기재상속에 대한 세액공제를 받는 것이 유리한 지를 비교해 보고 유리한 방법을 선택하면 된다.

한편, 세대를 건너 뛴 상속에 대한 할증과세는 상속세 산출세액이 있는 경우에만 적용되므로 상속재산이 많지 않아 상속세가 과세되지 않는 경우에는 필요하다면 세대를 건너 뛴 상속도 고려해 볼 수 있다.

다만, 위 경우에는 상속공제 한도가 적용되어 상속세를 부담하는 경우도 있기 때문에 전문가의 조언이 필요하다.

상속공제는 상속인의 실제 상속재산의 한도 내에서 상속공제를 하므로 상속세 과세가액에서 공제할 금액(기초공제, 배우자상속공제, 기타인적공제, 일괄공제, 금융재산상속공제, 재해손실공제, 동거주택상속공제)은 상속세 과세가액에서 상속인이 아닌 자에게 유증 등을 한 재산의 가액,

상속인의 상속 포기로 그 다음 순위의 상속인이 상속받은 재산의 가액, 사전 증여재산의 과세표준에 해당하는 가액을 뺀 금액을 상속공제 한도로 한다.

상속재산 금액이 10억 원으로 상속인이 배우자, 자녀인 경우에 상속인이 상속받으면 일괄공제 5억 원, 배우자상속공제 5억 원으로 상속공제합계액이 10억 원이므로 상속세가 과세되지 않으나, 상속인의 상속 포기로 5억 원을 후순위 상속인인 손자, 손녀에게 상속하면 상속공제 한도액이 5억 원으로 상속세 과세표준 5억 원에 상속세 30% 할증하여 상속세액 1억1천7백만원을 부담하여야 한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제27조, 제24조

24. 상속세를 신고하지 않으면 정상신고한 때에 비하여 세금을 25% 이상 더 내야 한다.

상속으로 인하여 재산을 취득한 상속인은 상속개시일(사망일)의 말일로부터 6개월 이내에 상속세를 신고하여야 하며, 위 기간 내에 상속세를 신고하면 세금의 3%를 공제해 준다.

만약 상속세를 신고하여야 할 자가 신고를 하지 아니한 경우에는 내야 할 세금의 20%(또는 40%), 신고하여야 할 금액에 미달하게 신고한 경우에는 내야 할 세금의 10%(또는 40%)에 상당하는 가산세를 물어야 하며, 납부할 세금을 납부하지 아니하였거나 납부하여야 할 세금에 미달하게 납부한 때에는 납부하지 아니한 기간에 1일 0.025%를 곱한 금액을 추가로 내야 한다.

예를 들어 상속받은 재산에 대하여 1천만 원의 상속세를 내야하는 상속인이 신고하지 않아서 세무서에서 사망일로부터 1년 6개월이 지나서 고지가 된 경우와 정상적으로 신고한 경우의 내야할 세금을 알아보면 다음과 같다.

• 정상신고 시 납부할 세금 : ① - ② = 9,700,000원

① 납부세액 : 10,000,000원

② 신고세액공제 : (10,000,000원 × 3%) = 300,000원

• 무신고 시 고지된 세금 : ① + ② + ③ = 12,912,500원

① 납부세액 : 10,000,000원

② 신고불성실가산세 : 10,000,000원 × 20% = 2,000,000원

③ 납부불성실가산세 : 10,000,000원 × 365 × 0.025% = 912,500원

그러므로 상속세를 신고 납부하여야할 자가 신고납부를 모두하지 않으면 신고한 사람에 비하여 위와 같이 20% 이상을 더 내야한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제69조

국세기본법 제47조의2, 제47조의4

25. 세금이 많으면 나누어 내거나 상속받은 부동산 또는 주식으로도 낼 수 있다.

상속세는 대부분이 과세기준액에 미달되기 때문에 내는 사람이 많지 않지만 일단 납부대상이 되면 내야 할 세금이 고액인 경우가 많다.

이러한 경우에는 다음과 같은 납부방법이 있으므로 필요한 경우 활용하도록 하자.

▶ 분할납부

납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 세액의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 나누어 낼 수 있다.

나누어 낼 수 있는 금액은 다음과 같다.

- 납부할 세액이 2천만원 이하인 경우에는 1천만원을 초과하는 금액
 - 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 납부할 세액의 50% 이하의 금액
- 연부연납 허가를 받은 경우에는 분할납부를 할 수 없다.

따라서 납부할 세액, 연부연납기간, 연부연납가산금 등을 비교하여 분할납부와 연부연납 중 유리한 방법을 선택하여 신청하는 것이 좋다.

▶ 연부연납(年賦年納)

납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우 납부기한내에 일부를 납부하고 나머지는 세무서에 담보를 제공하고 연부연납기간 내에 나누어 낼 수 있는데 이를 '연부연납'이라 한다.

연부연납 기간은 연부연납허가일로부터 일반적인 경우에는 5년 내로 하며, 상속재산 중 가업상속재산이 차지하는 비율이 50% 미만이면 연부연납 허가일로부터 10년 또는 허가 후 3년이 되는 날부터 7년, 50% 이상이면 연부연납허가일로부터 20년 또는 허가 후 5년이 되는 날부터 15년 내로 한다.

즉, 일반적인 경우에는 신고기한(상속개시일의 말일부터 6개월)내에 1/6을 납부하고 나머지 5/6는 매년 1/6씩 5년간 납부할 수 있으며, 가업상속 재산의 경우 나머지는 허가 후 3년이 되는 날부터 매년 1/8씩 7년간, 상속재산 중 가업상속재산이 50% 이상인 경우에는 허가 후 5년이 되는 날부터 매년 1/16씩 15년간 납부할 수 있다.

연부연납을 하려면 상속세를 신고할 때 또는 세금고지서상의 납부기한 내에 관할 세무서장에게 신청하여 허가를 받아야 한다.

또한 연부연납을 하는 때에는 연부연납세액 중 납부하지 아니한 금액에 대하여 일정한 이자를 부담하여야 한다. 연부연납가산금 이자율은 다음과 같다.

구 분	2015년 3월 6일 이후	2016년 3월 7일 이후	2017년 3월 15일 이후	2018년 3월 19일 이후	2019년 3월 20일 이후	2020년 2월 11일 이후	2021년 3월 16일 이후
연 환산이자율	2.5%	1.8%	1.6%	1.8%	2.1%	1.8%	1.2%

▶ 물납(物納)

세금은 현금으로 납부하는 것이 원칙이나, 상속세는 고액인 경우가 많아 상속받은 재산(제13조에 따라 상속재산에 가산하는 증여재산 중 상속인·수유자가 받은 증여재산으로 제한) 중 부동산과 유가증권(상장주식과 비상장주식을 제외하되, ① 상장주식의 경우 처분이 제한된 경우는 포함 ② 비상장주식의 경우 다른 상속재산이 없는 경우 등은 포함)의 가액이 전체 재산가액의 1/2을 초과하고 납부세액이 2천만 원을 초과하며 상속세 납부세액이 상속재산 중 금융재산가액을 초과하는 경우에는 상속받은 부동산이나 유가증권으로도 세금을 납부할 수 있도록 하고 있다. 비상장주식은 납부할 상속세가 비상장주식 등(해당 자산에 담보된 채무액을 차감한 가액)을 제외한 상속재산으로 상속세를 납부하기 부족한 경우 그 부족분에 대해서만 물납이 가능하다.

물납에 충당할 부동산 및 유가증권의 수납가액은 상속세를 과세할 때 평가한 가액으로 한다.

물납을 하고자 하는 경우에도 상속세 신고 시 또는 세금고지서상의 납부기한 내에 관할 세무서장에게 신청하여 허가를 받아야 한다.

연부연납이나 물납을 하는 것이 납세자에게 반드시 유리한 것은 아니다.

연부연납의 경우 은행예금 이자율과 연부연납가산금 이자율, 일시납부했을 때의 기회비용 등을 고려하여 연부연납을 할 것인지를 결정하고, 물납의 경우도 물납하고자 하는 부동산 또는 유가증권의 시가와 상속세 결정 시의 평가액 등을 비교하여 물납하는 것이 유리한지 아니면 처분하여 현금으로 납부하는 것이 유리한 지를 따져보고 결정하는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제70조~제73조

상속세 및 증여세법 시행령 제65조, 제67조~제75조

26. 상속세는 장기 세금계획을 세워 미리미리 대비하자.

상속세는 사망을 한 경우 상속받은 재산에 대하여 내는 세금으로, 언제 사망을 할 지 또 사망할 당시의 재산이 얼마나 될 지 등을 알 수 없기 때문에 세금계획(Tax Planning)을 세우기가 쉽지 않다.

그렇다고 아무런 대비도 하지 않고 있다가 갑자기 상속이 개시되면 안 내도 될 세금을 내야 하는 경우가 생긴다.

상속세 세금계획은 상속인인 자녀들이 세우기가 매우 곤란하다.

부모가 생존해 계시는데 사망을 전제로 하여 계획을 세운다는 것이 불효를 저지르는 것으로

생각되고, 재산의 분배처분 등에 대한 결정은 피상속인이 해야 하기 때문이다.

상속인들이 할 수 있는 방법이라야 상속이 개시되고 나서 세법에서 인정하고 있는 각종 공제 제도를 최대한 활용하는 것인데 이는 근본적인 대책이 못된다.

따라서 상속세 세금계획은 피상속인이 세워서 대비하는 것이 바람직하다.

상속세 세금계획을 세울 때는 다음과 같은 사항이 고려되어야 할 것이다.

1) 상속대상 재산 파악

현재의 상황에서 상속세 과세대상이 되는 재산이 어떤 형태로, 어느 정도의 규모로 구성되어 있는지를 파악한다.

왜냐하면 부동산·예금·주식 등의 형태에 따라 평가방법이 다를 뿐만 아니라 다른 재산으로 바꾸어 보유하는 것이 유리한지 여부 등도 검토해야하기 때문이다.

2) 피상속인의 연령 및 건강상태

예측하기 어렵고 또한 예측하기도 싫은 것이지만 피상속인이 언제 사망할 것인지를 알아야 그에 맞추어 세금계획을 세울 수 있기 때문이다.

3) 다양한 절세방안 모색

현행의 법 테두리 안에서 상속세 부담을 가장 최소화 할 수 있는 방안을 모색하는 것이 중요하다.

선택 가능한 절세방안이 한 가지 뿐인 경우는 많지 않으므로 여러 가지 방안을 검토해서 가장 절세효과가 큰 방안을 선택해야 할 것이다.

그러나 실제로 절세방안을 결정함에 있어서는 절세효과 못지않게 피상속인의 주관적 의지가 매우 중요하다.

예를 들어 회사의 주식을 2세에게 사전에 증여하고 증여세를 내는 것이 나중에 상속세를 내는 것보다 유리하더라도 피상속인이 경영권을 계속 가지고 있기를 원하는 경우에는 채택할 수 없기 때문이다.

4) 상황변화에 따른 세금계획의 수정

당초의 세금계획은 그 당시의 상황 하에서 수립된 것으로 시간이 지남에 따라 상속재산의 변동, 세법개정, 피상속인의 의중 변화 등 상황이 변하게 된다.

따라서 상황변화에 따라 세금계획도 수정하여야 한다.

5) 납세자금 대책

상속세는 과세미달자가 대부분이지만 과세되는 경우 수억, 수십억 등 고액 납세자가 많이 발

생한다.

따라서 납세자금 대책을 마련해 놓지 않으면 상속재산을 처분해야 하거나 공매를 당하는 상황이 발생할 수도 있다.

자녀명의로 보장정보험을 들어 놓는다든지, 사전증여 등으로 세금을 납부할 수 있는 능력을 키워 놓는다든지 아니면 연부연납 또는 물납을 하도록 할 것인지 등 납세자금대책이 검토되어야 한다.

이와 같이 상속세 세금계획은 검토해야 할 사항도 많고 절세효과를 따져보는 것도 매우 복잡하다.

따라서 상속세 세금계획을 세우고 이를 시행할 때는 전문가의 도움을 받는 것이 좋다.

또한 상속세 세금계획은 단시일 내에 시행할 수 있는 것만으로는 효과가 크지 않으며, 10년 이상의 장기간에 걸쳐 시행해야 효과가 크므로 하루라도 빨리 계획을 수립하여 시행하는 것이 좋다.

27. 상속세 신고가 끝났다고 방심했다가는 큰 낭패를 볼 수 있다.

상속세는 신고를 마쳤다고 하여 납세의무가 확정되는 것이 아니다.

신고를 하고 나면 세무서에서 납세자가 신고한 내용과 세무서에서 수집한 부동산 취득·양도 자료, 금융재산 조회자료, 보험금 및 퇴직금 지급자료 등을 대조하여 누락시킨 재산은 없는지, 신고할 때 공제받은 부채 등은 정당한지 등을 조사하여 상속세를 결정한다.

그러므로 상속세 신고서와 관련 증빙서류는 상속세를 결정할 때까지 잘 보관하여야 한다.

또한 상속세가 결정되고 신고누락 및 부당공제 부분에 대하여 세금까지 추징당하였다 하여 모든 게 다 끝난 것은 아니다.

상속세를 결정할 때 채무로 공제받은 금액 중 상속인이 스스로의 힘으로 변제할 수 없다고 인정되거나 세무서에서 사후관리하고 있다가 채무를 변제하면 자금출처를 조사하여 증여를 받은 사실이 확인되는 경우, 당초 신고한 채무가 가공부채로 확인되는 경우 증여세 또는 상속세를 부과하고 있다.

- ▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조
상속세 및 증여세법 시행령 제10조

증여세 절세전략

1. 부담부증여는 왜 양도소득세를 신고·납부해야 하는지 알아보기

양도소득세 과세대상인 자산이 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등의 방법으로 사실상 유상 이전되는 경우 양도소득세가 과세된다.

증여자의 증여재산에 담보된 채무를 수증자가 인수하는 부담부증여의 경우 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전된 것으로 본다.

따라서, 양도소득세의 과세대상이 되는 자산을 채무와 함께 증여하는 경우에는 증여(증여재산가액-채무액)에 해당될 뿐만 아니라 양도(채무액)에도 해당되는 것이다.

예를 들어, 2015년 1월 1일 아버지가 2억원에 취득하여 보증금 2억 원에 전세를 주고 있는 아파트를 아들에게 2021년 1월 1일 증여할 경우에 일반증여와 부담부증여를 비교해 보자. 이때 시가는 5억 원이고, 양도소득세 계산시 기타 필요경비는 없는 것으로 가정한다.

◆ 일반증여시 납부할 세액 : 7천 760만원

구 분	증여세
증여재산가액	5억원
채무액	-
증여세 과세가액	5억원
증여재산공제	5천만원
증여세 과세표준	4억 5천만원
세율	20% (누진공제 1천만원)
산출세액	8천만원
신고세액공제	240만원
납부할 세액	7천760만원

◆ 부담부 증여 시 납부할 세액 : 6천 503만원

구 분	증여세	구 분	양도소득세
증여재산가액	5억원	양도가액	2억원
채무액	2억원	취득가액	8천만원
증여세 과세가액	3억원	양도차익	1억2천만원
증여재산공제	5천만원	기본공제	250만원
증여세 과세표준	2억5천만원	과세표준	1억 1,750만원
세율	20%	세율	35%
산출세액	4천만원	산출세액	2천623만원
신고세액공제	120만원		
납부할 세액	3천880만원		

일반증여의 경우 수증자인 자녀가 증여세로 7천 760만 원을 납부하여야 하고, 부담부 증여의 경우 수증자인 자녀가 증여세로 3천 880만 원을 납부하고 아버지가 양도소득세로 2천 623만 원을 납부하여야 한다.

참고로 국세청에서는 부담부증여 시 수증자가 인수한 채무에 대하여 전산에 입력하여 사후관리하고 있으며 입력된 사후관리대상 부채를 매년 1회 이상 검증을 하고 있다.

부채를 사후관리 하는 이유는 수증자가 부채를 실제로 인수한 것인지를 확인하여, 그 상환자금의 출처는 무엇인지를 확인하기 위해서이다.

특히, 미성년자의 부채상환자금에 대해서는 자금출처를 보다 정밀하게 확인하여 증여세 탈루 여부를 철저히 검증하고 있다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제88 조

상속세 및 증여세법 제47조, 상속세 및 증여세법 시행령 제36조

2. 증여세 세금계산 구조

세금계산 구조는 직접적인 절세방안은 아니나 전반적인 흐름을 알고 있으면 다양한 절세방안을 찾을 수 있을 것이기에 간단히 소개 하고자 한다.

증여재산가액 • 증여당시 시가	+	10년 내 증여재산 • 10년 내 동일인으로부터 증여받은 재산가액 • 증여자가 직계존속의 경우에는 그 배우자 포함	-	담보된 채무 • 증여재산에 담보된 채무
=	증여세 과세가액	-	증여재산공제 {증여자 기준} • 배우자 : 6억원 • 직계존속 : 5천만원 (미성년자 : 2천만원) • 직계비속 : 5천만원 • 기타친족 : 1천만원 • 창업자금 등 : 5억원	= 증여세 과세표준 × 세율 • 10% ~ 50% • 창업자금 10% • 가업승계 10% (20%)
=	증여세 산출세액	+	세대를 건너뛴 상속에 대한 할증과세 • 산출세액의 30%(40%) 할증	- 세액공제 등 • 신고세액공제 • 외국납부세액공제 • 영농자녀 증여세 면제 등 • 박물관 자료 등 징수유예
+	가 산 세 • 신고불성실가산세 : 10~40% • 납부불성실가산세 : 1일 0.025%	=	납부할 세액	

4. 사전계획에 따라 내는 증여세는 기꺼이 부담하라.

상속세를 절세하기 위해서 또는 미리 재산을 분배해 줄 목적으로 사전에 재산을 증여하는 경우가 흔히 있다. 왜냐하면 증여세를 어느정도 물더라도 지금 자녀에게 재산을 증여해 주면 10년, 20년 후에는 그 재산이 몇 배 몇십 배로 늘어날 수 있는데, 증여를 하지 않고 나중에 상속을 하게 되면 지금 증여세를 내는 것보다 훨씬 많은 상속세를 내야 하는 경우가 발생하기 때문이다.

예를 들어 지금 아들(25세)에게 1억 2천만 원짜리 부동산을 증여하면 자녀공제 5,000만 원을 공제한 7,000만 원에 대하여 증여세가 과세되는데 이에 대한 세율이 10%이므로 700만 원이 세금이 되며, 이 금액을 3개월 내에 자진신고하고 납부하면 3%를 공제해 주므로 내야할 세금은 679만원이 된다.

그런데 증여를 하지 않고 20년 후에 아버지가 사망하였다고 가정할 경우 사망 당시 상속재산이 50억 가량 되고 위 부동산가액이 5억 원이라면 상속세는 50%의 세율이 적용되어 위 재산에 대한 상속세만 하더라도 2억 5천만 원이 된다. 따라서 세금부담이 약 40배정도 늘어난다.

위 사례는 재산이 증가하는 것을 전제로 하였으나 현재의 1억 원이 20년 후에 얼마로 늘어날지 아니면 오히려 줄어들지는 알 수 없으며, 현재의 세율이 20년 후에도 변하지 않는다고 할 수도 없다.

하지만 증여를 하고 10년 이내에 증여자가 사망하면 증여한 재산가액을 상속재산가액에 가산한다.

그러나 이 경우에도 상속재산가액에 가산하는 증여재산의 가액은 증여당시의 가액으로 하므로 부동산이나 주식 등을 증여한 후 가격이 오르면 상속세는 크게 절약된다.

만약 상속재산이 적어 내야 할 상속세가 없다면 이미 납부한 증여세를 환급받을 수 없기 때문에 손해를 볼 수도 있는데, 이럴 때에는 부모가 직계비속에게 증여세 면세점인 5,000만원(미성년자인 경우에는 2,000만원) 이하로 증여하면 된다.

이와 같이 사전에 증여하면 장래의 상속세를 크게 절약할 수 있을 뿐만 아니라 소득이 없거나 적은 자녀가 나중에 다른 재산을 취득할 때 증여받은 재산에서 발생된 소득을 취득자금의 소명자료로도 활용할 수 있다.

그러므로 사전계획에 따라 납부하는 증여세는 즐거운 마음으로 납부해도 된다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제13조, 제20조, 제53조

4. 증여를 하였으면 증거를 남겨라.

타인으로부터 증여를 받으면 증여받은 달의 말일부터 3개월 이내에 증여세를 신고하여야 하며, 10년 내 동일인(직계존속의 경우에는 그 배우자 포함)으로부터 증여받은 금액을 합산하여 신고하여야 한다.

◆ 증여재산공제

- 배우자로부터 증여받은 경우 : 6억원
- 직계존속(계부, 계모포함)으로부터 증여받은 경우 : 5,000만원(증여받은 자가 미성년자인 경우에는 2,000만원)
- 직계비속으로부터 증여받은 경우 : 5,000만원 (2015년 12월 31일 이전 증여인 경우 3,000만원)
- 배우자 및 직계존비속이 아닌 친족으로부터 증여받은 경우 : 1,000만원(2015년 12월 31일 이전 증여인 경우 500만원)

그러나 신고를 해놓지 않으면 사실상 증여재산공제액 범위 내에서 증여가 있었다 하더라도 그 사실을 객관적으로 입증하기가 어려우므로 증여사실을 인정받지 못할 수도 있다.

예를 들어 아버지가 미성년자인 아들이 나중에 결혼하여 집을 장만할 때 쓰라고 아들 명의로 2,100만원을 저축하였는데, 15년 후에 이자가 붙어 위 금액이 7,000만원으로 늘어났다고 가정해 보자.

저축당시 아버지가 증여세를 신고하고 증여받은 돈으로 증여세 10만원까지 납부하였다면 15년 후에 아들이 위 저축액 7,000만원을 찾아서 집을 장만하는데 사용하더라도 아무런 문제가 없다.

즉, 증여 사실을 인정받으려면 반드시 증여세를 신고해야 하며, 과세미달로 신고하는 것보다는 납부세액이 나오도록 증여 재산공제액보다 약간 많은 금액을 증여해서 언제, 누구로부터, 얼마만큼을 증여받아, 증여세를 얼마나 내었는지를 알 수 있게 신고서 및 영수증을 근거로 남겨놓는 것이 좋다.

특히 법인의 주식을 자녀에게 증여하는 경우에는 반드시 증여세 신고를 하고 증여세도 납부한 다음 신고서와 영수증을 보관해 두고, 주주명부상 명의개서 및 주식등변동상황명세서를 법인세 신고시 반드시 제출하여야 한다.

중소법인의 경우 주주명부 자체를 작성·보존하지 않는 경우도 많고 또한 주주명부가 작성되어 있더라도 주주명부상 명의개서 등이 제대로 이루어지지 않아 주주명부 내용과 실질주주 내용이 다른 경우가 많이 발생되고 있어 나중에 주식가치가 크게 증가된 다음 명의신탁 해놓은 것으로 인정받게 되면 생각하지도 않았던 거액의 세금을 물 수 있기 때문이다.

다만 증여세를 신고·납부하고 해당 증빙을 갖추었더라도 2004년부터는 미성년자가 주식을 취득 후 5년 이내에 개발사업의 시행, 사업의 인가·허가 등으로 재산가치가 상승한 경우에는 타인의 기여에 의해서 재산이 증가한 사유에 해당되어 증여세를 추가 납부해야한다는 점을 고려해야 한다.

Guide ... 직계존비속간 부동산을 매매한 경우

직계존비속에게 대가를 지급받고 양도한 사실이 명백히 인정된다면 증여추정 규정이 적용되지 아니하지만 이 경우에도 당해 재산의 시가보다 높거나 낮은 대가를 지급하는 경우에는 고가·저가양도에 따른 이익의 증여규정은 적용된다.

즉, 대가가 시가보다 큰 경우에는 그 대가와 시가의 차액에서 시가의 100분의 30에 상당하는 가액과 3억원 중 적은 금액을 뺀 가액을 양도자의 증여재산가액으로 하여 증여세를 과세하며, 시가가 대가보다 큰 경우에는 그 시가와 대가의 차액에서 시가의 100분의 30에 상당하는 가액과 3억원 중 적은 금액을 뺀 가액을 수증자의 증여재산가액으로 하여 증여세를 과세한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제42조, 제45조의2, 제53조

5. 공시지가나 기준시가가 고시되기 전에 증여하라.

시가를 산정하기 어려운 경우에는 토지는 개별공시지가, 주택은 개별(공동)주택가격, 주택 이외의 건물은 국세청 기준시가로 부동산 가액을 평가하여 증여세를 계산한다.

그런데 개별공시지가, 개별(공동)주택가격 및 국세청 기준시가는 통상 1년에 한 번씩 고시하므로 부동산 가액을 평가할 때는 증여일 현재 고시되어 있는 개별공시지가나 국세청 기준시가(이하 '기준가격'이라 함) 등을 적용한다.

즉, 증여일 현재 당해 연도의 기준가격이 고시되어 있으면 새로 고시된 당해 연도의 기준가격을 적용하지만, 당해 연도의 기준가격이 고시되어 있지 않으면 이미 고시되어 있는 전년도 기준가격을 적용한다.

그러므로 동일한 연도에 동일한 부동산을 증여하더라도 당해 연도의 기준가격이 고시되기 전에 증여하느냐 고시된 후에 증여하느냐에 따라 세금의 크기가 달라진다.

개별공시지가는 매년 5월말까지, 개별(공동)주택가격은 매년 4월말까지, 국세청 기준시가는 오피스텔·상업용 건물 등의 경우 매년 12월 말경에 고시하고 있다.

따라서 기준가격이 전년도보다 높게 결정될 것으로 예상되는 때에는 기준가격이 고시되기 전에, 전년도보다 낮게 고시될 것으로 예상되는 때에는 기준가격이 고시된 후에 증여하면 세금을 절감할 수 있다.

토지의 경우 개별공시지가를 결정·고시하기 전인 5월초에 토지소재지 관할시·군·구 또는 읍·면·동사무소에서 토지소유자 등에게 공람을 거친 후 5월 31일경에 확정 고시한다.

그러므로 사전에 개별공시지가에 대한 열람을 통하여 증여하고자 하는 토지의 공시지가를 예측할 수 있다.

상업용 건물 등의 국세청 기준시가는 매년 실지거래가액을 조사한 후 시세변동 및 가격편차를 감안하여 시가의 80% 수준에서 결정하고 있다. 그러므로 건물 가격이 전년도에 비하여 상승하였다면 금년도 기준시기도 상승할 것으로 보편 된다.

특히 2005년부터는 국세청 상업용 건물·오피스텔의 기준시기도 소유자가 열람할 수 있으므로 사전에 고시될 기준시가를 확인할 수 있다.

지금까지 예로 봐서는 개별공시지가나 국세청 기준시가는 특별한 경우를 제외하고는 매년 전년도보다 조금씩 높게 결정되고 있다.

따라서 부동산을 증여하고자 하는 경우에는 부동산가격이 하락하는 등 특별한 사유가 없는 한 고시일 이전에 증여하면 세금을 조금이라도 절약할 수 있다.

개별공시지가·개별주택가격은 토지(건물)소재지 시·군·구청 홈페이지에 접속하여 검색해 볼 수 있으며, 국세청 기준시가는 국세청 홈페이지를 방문하여 「조회·계산」-「기준시가」를 클릭하면 고시내용을 확인해 볼 수 있다.

공동주택가격은 2006년부터 국토교통부 공동주택가격 열람시스템 홈페이지(www.realtyprice.kr)에서 검색할 수 있다.

6. 상속재산 협의분할은 상속등기 전에 해라.

피상속인이 유언을 하지 않고 사망을 하면 민법의 규정에 의한 법정상속이 이루어지며, 법정상속은 지분으로 상속이 되기 때문에 상속인이 여러 명 있는 경우에는 상속재산을 공유하게 된다.

재산을 공유하게 되면 관리하거나 처분하는데 불편이 따르므로 공동상속인들이 협의하여 상속재산을 분할하는 경우가 있는데 이를 '협의분할'이라 한다.

협의분할을 하게 되면 지분에 변동이 생기게 되는데, 협의분할이 각 상속인의 상속분이 확정되어 등기·등록 전에 이루어졌느냐 후에 이루어졌느냐에 따라 증여세를 내고 안내고 하는 차이가 있다.

먼저, 협의분할을 한 후 최초로 상속등기를 하는 경우 특정상속인이 법정상속분을 초과하여 상속재산을 취득하게 되더라도 이는 공동상속인으로부터 증여받은 것으로 보지 않고 피상속인으로부터 상속받은 것으로 보므로 증여세 문제가 발생하지 않는다.

그러나 법정상속분대로 상속등기 등을 하여 각 상속인의 상속지분이 확정된 후에 협의분할을 하여 특정상속인이 법정상속분을 초과하여 상속재산을 취득하는 경우 그 초과된 부분에 상당하는 재산가액은 공동상속인 중 지분이 감소된 상속인으로부터 증여받은 것으로 본다.

다만, 법정지분대로 상속등기 등을 하였다가 상속인간 협의에 의해 상속분을 재확정하여 상속세 신고기한 내에 경정등기를 하고 상속세를 신고한 경우에는 지분변동분에 대하여 증여세를 과세하지 않는다.

그러므로 상속재산을 협의분할하고자 하는 경우에는 등기·등록·명의개서 등을 하기 전에 분할하되, 등기 등을 했다가 재분할을 하더라도 상속세 신고기한 내에 경정등기를 하고 변경된 내용대로 상속세를 신고해야 상속지분 변동분에 대해 증여세를 부담하지 않게 된다.

Guide ... ▶ 참고

- 상속세 물납신청한 재산에 대해서만 먼저 법정상속지분으로 등기하여 물납을 신청하였으나 과세관청으로부터 물납신청이 거부된 후, 상속인들이 상속재산 전부를 협의분할하여 등기하는 경우 물납거부된 상속재산의 지분변경에 대하여는 증여재산에 포함되지 아니한다.

- ▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제4조
상속세 및 증여세법 시행령 제24조

7. 증여한 재산을 되돌려 받으려거든 3개월 내에 돌려 받아라.

아파트 두 채를 소유하고 있는 이주택 씨는 아들이 결혼을 하게 되어 아파트 하나를 아들에게 증여했다. 며칠이 지난 후 세무사를 하는 친구를 만나 자랑삼아 얘기를 했더니 그 친구는 아파트 기준시가를 확인해 보고 나서 증여세를 2,400만원 내야 한다고 하지 않는가?

아들이 아직 그만한 세금을 낼 능력이 안되기에 이주택 씨는 자기가 세금을 내 줄 수밖에 없다고 하자 친구는 그러면 그것에 대해서 또 다시 증여세 480만원을 내야 한다고 한다.

이주택 씨가 세금은 생각 하지도 않고 증여를 했다가 세금만 내게 생겼다고 하자, 친구는 아파트를 다시 이주택 씨 명의로 되돌려 놓으라고 했다.

그러면 증여세를 내지 않아도 되며 명의를 이주택 씨 앞으로 해 놓고 아들이 들어가 살면 되지 않느냐고 했다.

위와 같이 증여를 했다가 이를 취소하고 되돌려 받으면 증여세 문제는 어떻게 될까?

증여를 받은 후 당사자간의 합의에 의하여 그 증여받은 재산(금전은 제외)을 증여세 신고기한(증여를 받은 날의 말일로부터 3개월) 이내에 반환하는 경우에는 처음부터 증여가 없었던 것으로 본다. 따라서 당초 증여한 것이나 반환받은 것 모두에 대하여 증여세를 과세하지 않는다.(단, 금전은 제외)

그러나 재산을 반환하기 전에 세무관서에서 증여세 결정을 하는 경우에는 증여세를 내야 한다.

한편 수증자가 증여받은 재산(현금은 제외)을 증여세 신고기한이 지난 후 3개월(당초 증여가 있는 날의 말일로부터 6개월) 이내에 증여자에게 반환하거나 다시 증여하는 경우에는 당초 증여에 대하여는 과세하되, 반환하거나 재증여하는 것에 대해서는 과세하지 않는다.

그러나 당초 증여가 있는 날의 말일로부터 6개월이 경과한 후에 반환하거나 재증여하는 경우에는 당초 증여뿐만 아니라 반환·재증여 모두에 대하여 증여세를 과세한다.

이를 요약하면 다음과 같다.

반 환 시 기	증여 목적물	당초 증여 시	반환 시
신고기한 내	금전 이외의 재산	과세 제외	과세 제외
신고기한 경과 후 3개월 이내	금전 이외의 재산	과세	과세 제외
신고기한으로부터 3개월 경과	금전 이외의 재산	과세	과세

따라서 금전을 제외한 증여재산을 되돌려 받으려면 증여세 신고기한(증여일이 속한 달의 말일 부터 3개월) 내에 되돌려 받아야 증여세를 물지 않는다.

다만, 이런 경우에는 당초 증여 및 반환하는 것에 대하여 각각 지방세인 취득세를 물어야 하므로 이것도 함께 고려하여 반환여부를 결정하여야 할 것이다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제4조

8. 6억원 범위 내에서는 배우자에게 자산을 증여해 주는 것이 좋다.

부부간에 재산을 증여하면 증여세를 계산할 때 10년간 6억원을 공제해준다. 즉, 6억원 까지는 증여세가 과세되지 않는다.

이를 잘 활용하면 부인한테 사랑 받고, 세금을 절약할 수 있으며, 재산도 보존할 수 있다.

예를 들어 정금슬 씨가 부인 명의로 6억원짜리 아파트를 구입 했다고 하자.

부인이 소득이 없더라도 이는 증여재산공제액(6억원) 이하이므로 부인 명의로 아파트를 구입한 데 대해 증여세는 과세되지 않는다.

만약 이 아파트를 정금슬씨 명의로 취득했다고 하면 나중에 정금슬 씨가 사망했을 때 아파트가액만큼 상속재산이 늘어나 상속세 부담도 그만큼 더 늘어나게 될 것이다.

이와 같이 6억원 한도 내에서 부인 명의로 재산을 취득하거나 부인에게 재산을 증여해 주면 증여세를 물지 않으면서 나중에 자녀들의 상속세 부담도 덜어 줄 수 있다.

또한 부인 명의로 재산을 취득하게 되면 남편이 빚 보증을 섰다가 잘못되는 경우에도 그 재산만큼은 지킬 수 있으며, 남편이 사업을 하다가 부도 등의 사유로 세금을 체납하여 재산이 공매 되는 경우에도 재산을 지킬 수 있다.

다만, 고의로 세금을 면탈할 목적으로 재산을 부인명의로 돌려놓는 경우에는 세무서에서 「사해행위취소소송」을 제기하여 체납세금을 징수하고 있으므로, 이를 잘못 이용하면 취득세 등만 부담하게 되므로 이러한 행위는 하지 않는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제53조

9. 고액의 재산을 취득하는 경우에는 자금출처 조사에 대비하라.

"자금출처조사"란 어떤 사람이 재산을 취득하거나 부채를 상환하였을 때 그 사람의 직업·나이, 그 동안의 소득세 납부실적·재산상태 등으로 보아 스스로의 힘으로 재산을 취득하거나 부채를 상환하였다고 보기 어려운 경우, 세무서에서 소요자금의 출처를 제시하도록 하여 출처를 제시하지 못하면 이를 증여를 받은 것으로 보아 증여세를 징수하는 것을 말한다.

재산취득 자금출처 해명안내문을 받으면 해명자료는 최대한 구비하여 제출하여야 하며, 자금출처로 인정되는 대표적인 항목과 증빙서류는 다음과 같다.

구 분	자금출처로 인정되는 금액	증빙서류
근로소득	총급여액 - 원천징수세액	원천징수영수증
원천징수영수증 (이자·배당·기타소득 포함)	총지급액 - 원천징수세액	원천징수영수증
사업소득	소득금액 - 소득세상당액	소득세신고서 사본
차입금	차입금액	부채증명서
임대보증금	보증금 또는 전세금	임대차계약서
보유재산 처분액	처분가액 - 양도소득세 등	매매계약서
현금·예금 수증	증여재산가액	통장사본

특히 개인간의 금전거래의 경우에는 사적인 차용증, 계약서, 영수증 등만 가지고는 거래사실을 인정받기 어려우므로 이를 뒷받침할 수 있는 예금통장사본, 무통장입금증 등 금융거래 자료를 준비하는 것이 좋다.

- ▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제45조
 상속세 및 증여세법 시행령 제34조
 상속세 및 증여세 사무처리규정 제29조

10. 부채를 상환할 때도 상환자금의 출처 조사에 대비해야 한다.

나잘난 씨는 아들이 결혼할 나이가 되자 나중에 결혼하면 분가해 살도록 아들 명의로 국민주택규모 아파트를 한 채 매입해서 1억 5천만원에 전세를 주었다.
 1년쯤 지났을 때 세무서에서 아들의 아파트 취득자금 출처에 대하여 소명하라는 안내문이 나왔으나 전세계약서와 아들의 근로소득원천징수영수증 등을 제출하고 해결을 하였다.
 얼마 후 아들이 결혼을 하게 되어 나잘난 씨가 전세금을 대신 갚아주고 아들이 입주해 살고 있는데, 이번에는 전세금 반환자금의 출처를 소명하라는 안내문이 다시 나왔다.
 나잘난 씨는 지난번 자금출처조사를 할 때 소명자료를 제출했기 때문에 다 끝난 줄 알았지 전세금을 갚아 준 것에 대하여 또다시 자금출처 조사가 나올 줄은 미처 생각하지 못한 것이다.
 아들이 소명자료를 제출하지 못하자 세무서에서는 나잘난 씨가 전세금 상당액을 증여한 것으로 보아 그에 대한 증여세를 고지하였다.

상속세를 결정할 때 공제받은 채무나 재산취득자금에 대한 출처를 조사할 때 자금의 원천으로 소명한 부채는 상속세 과세기 또는 자금출처 조사시 세무서에서 인정해 주었다고 하여 다 끝난 것이 아니다.

세무서에서는 상속·증여세(부담부증여 등)를 결정하거나 재산취득자금의 출처를 확인하는 과정에서 인정한 부채를 국세청 컴퓨터에 입력하여 관리한다.

국세청에서는 매년 정기적으로 금융회사 등 채권자에게 채무변제 여부를 조회하며, 조회결과 부채를 갚은 사실이 확인되면 부채를 갚은 자금을 소명하라는 안내문을 발송한다.

안내문을 받으면 상환자금의 출처를 소명해야 하며, 소명을 하지 못하거나 타인이 갚은 사실이 확인되면 증여세가 과세된다.

그러므로 부채를 갚은 경우에는 자금출처조사에 대비하여 미리미리 입증서류를 챙겨두는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제45조
상속세 및 증여세법 시행령 제34조

11. 고령인 자가 거액의 재산을 처분한 경우에는 자금의 사용처에 대한

증빙을 철저히 갖추어 놓아라.

국세청에서는 「과세자료의제출및관리에관한법률」의 제정 시행, 각종 세법에 과세자료 제출의무 부여, 직접수집 등의 방법으로 다양한 과세자료를 수집·전산입력 하여 개인별로 관리하고 있는데, 그 중에는 고령인 자가 일정규모 이상의 재산을 처분하였거나 재산이 수용되어 보상금을 받은 자료도 포함되어 있다.

이와 같이 재산을 처분하거나 수용당하고 거액의 보상금을 받은 사람에 대하여는 일정기간 재산의 변동상황을 사후관리하고 있으며, 이 때에는 배우자나 직계존비속 등 특수관계에 있는 자들의 재산변동상황도 함께 사후관리 한다.

사후관리 결과 특별한 사유 없이 재산이 감소한 경우에는 재산처분 대금의 사용처를 소명하라는 안내문을 보내오며, 보상금을 받고 난 후 배우자나 직계존비속 등이 재산을 취득한 사실이 확인되면 취득자금의 출처를 소명하라는 안내문을 보내온다.

안내문은 재산을 처분하거나 보상금을 받은 후 바로 나오는 것이 아니라 통상 2~3년이 지난 후 보내오므로 이 기간 중에 처분대금을 사용하는 경우에는 사용처에 대한 증빙을 갖추어 놓는 것이 좋다.

자금을 사용하고 몇 년이 지난 뒤에 증빙서류를 확보하기란 여간 어려운 일이 아니기 때문이다.

재산 처분대금의 사용처와 취득자금의 출처에 대한 소명요구에 대하여 소명을 명확히 하지 못하면 재산을 처분한 자가 재산을 취득한 자에게 증여한 것으로 보아 증여세를 과세한다.

특히 고령인 자가 거액의 보상금을 받은 경우 자녀들이 부동산을 취득하였다가 거액의 증여세를 추징당하는 경우가 종종 있으므로 이런 경우에는 취득자금 출처에 대한 입증서류를 더욱더 철저히 갖추어 놓을 필요가 있다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제45조
상속세 및 증여세법 시행령 제34조

12. 자녀의 증여세를 부모가 대신 납부하면 또 다시 증여세가 과세된다.

자녀에게 부동산이나 주식 등을 증여하는 경우 증여세는 증여를 받은 자녀가 납부해야 되는데 자녀가 소득이 없으면 세금을 납부할 능력도 없다. 현금으로 증여를 받으면 증여받은 현금으로 세금을 납부하면 되지만 부동산이나 주식을 증여받으면 이를 처분하지 않는 한 세금을 납부할 방법이 없다. 그렇다고 세금을 안낼 수도 없으므로 결국 부모가 대신 납부하게 된다.

이와 같이 자녀를 대신하여 납부한 증여세는 부모가 또 다시 증여한 것으로 보므로 당초 증여한 재산가액에 대신 납부한 증여세를 합산하여 추가로 과세한다.

이를 모르고 자녀에게 증여를 한 후 증여세 신고를 하고 세금까지 납부하여 증여세 문제가 깨끗이 종결되었다고 잊고 있다가 나중에 세무서로부터 증여세를 더 내야 한다는 고지서를 받는 경우가 있다. 이런 경우는 바로 부모가 자녀를 대신하여 증여세를 납부했기 때문이다.

그러므로 자녀가 증여세를 납부할 수 있는 정도의 소득이 없는 경우에는 증여세 상당액 만큼의 현금을 더하여 증여하면 한번의 신고납부로 증여세 문제를 깨끗이 해결할 수 있다.

나중에 증여세를 추정당하게 되면 그에 상당하는 가산세까지 물어야 하므로 부담만 더 늘어나게 된다.

Guide ... 자녀 명의로 은행에 적금을 든 경우

직업, 연령, 소득 및 재산 상태 등으로 볼 때 재산(예금, 적금, 주식매수 대금, 부동산 등)을 자력(自力)으로 취득하였다고 인정하기 어려운 경우에는 그 재산을 취득한 때에 그 재산의 취득자금을 그 재산의 취득자(자녀)가 증여받은 것으로 추정하여 이를 그 재산취득자의 증여재산가액으로 한다.

또한, 차명계좌를 이용한 변칙증여에 대한 과세강화 및 차명계좌 증여추정 적용을 명확히하기 위해 2013년 1월 1일 이후 신고하거나 결정, 경정하는 분부터 금융계좌에 보유하고 있는 재산은 명의자(자녀)가 취득한 것으로 추정하며, 만약 자녀 명의의 계좌를 개설하여 현금을 입금한 경우에는 그 입금한 시기에 증여한 것으로 추정하게 된다.

다만, 자녀 명의의 계좌로 입금한 것이 증여가 아닌 다른 목적으로 행하여진 특별한 사정이 있는 경우라면 증여로 추정하지 않으나, 그에 관한 입증책임은 이를 주장하는 납세자에게 있다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제2조, 제4조

13. 세대를 건너 뛰어 증여하면 세금을 30% 더 내야 한다.

할아버지가 손자에게 재산을 증여하면 일반적인 경우 즉, 할아버지에서 아버지로 재산이 이전되었다가 다시 아버지에서 손자로 이전되는 경우에 비하여 한 단계가 생략되었으므로 세금 부담이 훨씬 줄어든다.

이와 같이 한 세대를 건너 뛰어 재산을 이전함으로써 상속세 또는 증여세를 회피하는 행위를 방지하기 위하여 세법에서는 증여자의 자녀가 아닌 직계비속에게 재산을 증여하는 경우에는 증여세액에 세액의 30%(수증인이 미성년자이며 증여재산가액이 20억원 초과할 경우 40%)에 상

당하는 금액을 더해서 내야 한다.

다시 말해 일반적으로 계산한 증여세액이 1,000만원이라고 할 경우 세대를 건너 뛰어 증여하면 1,300만원의 증여세를 내야 한다.

다만, 증여자의 최근친인 직계비속이 사망하여 그 사망자의 최근친인 직계비속이 증여를 받는 경우에는 증여세를 할증하여 과세하지 않는다.

즉, 아버지가 사망한 상태에서 할아버지가 손자에게 증여하는 경우에는 할증과세를 하지 않는다.

이 경우 직계존·비속간인지 여부를 판정할 때는 부계와 모계를 모두 포함한다.

따라서 할아버지, 할머니가 손자녀에게 증여하는 경우뿐만 아니라 외할아버지, 외할머니가 외손자녀에게 증여하는 경우에도 할증과세가 된다.

이때는 물론 증여재산공제도 성년인 경우에는 5,000만원, 미성년자인 경우에는 2,000만원까지 공제된다.

참고로 장인과 사위, 시아버지와 며느리 사이는 직계존비속관계가 아니다. 따라서 증여재산공제도 1,000만원에 불과하다.

그러므로 세대를 건너뛰어 증여를 하고자 할 때에는 30% 할증과세를 한다는 것을 고려하여 증여 여부를 결정하는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제57조

14. 증여세를 신고하지 않으면 정상신고한 때에 비하여 세금을 25% 이상을 더 내야 한다.

다른 사람으로부터 재산을 증여받은 자는 증여를 받은 날의 말일로부터 3개월 이내에 증여세를 신고하여야 하며, 신고를 하면 내야 할 세金的 3%를 공제해 준다.

혹자는 증여는 개인간에 그것도 특수관계에 있는 자간에 이루어지는 것인데 국세청에서 어떻게 증여사실을 알까 하여 신고를 하지 않는 경우가 있는데 이는 아주 잘못된 생각이다.

국세청에서는 「상속세 및 증여세법」 및 「과세자료의 제출 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 거의 모든 과세자료를 수집·전산입력 하여 관리하고 있다.

따라서 등기·등록이나 명의개서 등을 요하는 재산의 변동사항은 물론이고 각종 기관이나 단체를 통하여 거래된 자료도 대부분 국세청에서 관리하고 있다고 보면 된다.

그러므로 증여를 받았으면 적법하게 신고를 하고 5% 세액공제를 받는 것이 조금이라도 세금을 절약하는 길이다.

또한, 증여세를 신고하여야 할 자가 신고를 하지 아니한 경우에는 내야 할 세金的 20%(또는 40%), 신고하여야 할 금액에 미달하게 신고한 경우에는 내야 할 세金的 10%(또는 40%)에 상당하는 가산세를 물어야 하며, 납부할 세금을 납부하지 아니하였거나 납부하여야 할 세금에 미달하게 납부한 때에는 납부하지 아니한 기간에 1일 0.025%를 곱한 금액을 추가로 내야 한다.

예를 들어 증여받은 재산에 대하여 1천만원의 증여세를 내야 하는 수증인이 신고하지 않아서 세무서에서 증여등기일의 말일로부터 1년 3개월이 지나서 증여세가 고지가 된 경우와 정상적으로 신고한 경우의 내야 할 세금을 알아보면 다음과 같다.

- 정상신고 시 납부할 세금 : ① - ② = 9,700,000 원
 - ① 납부세액 : 10,000,000 원
 - ② 신고세액공제 : (10,000,000 원 × 3%) = 300,000 원
- 무신고 시 고지된 세금 : ① + ② + ③ = 12,912,500 원
 - ① 납부세액 : 10,000,000 원
 - ② 무신고가산세 : 10,000,000 원 × 20% = 2,000,000 원
 - ③ 납부불성실가산세 : 10,000,000 원 × 365 × 0.025% = 912,500 원

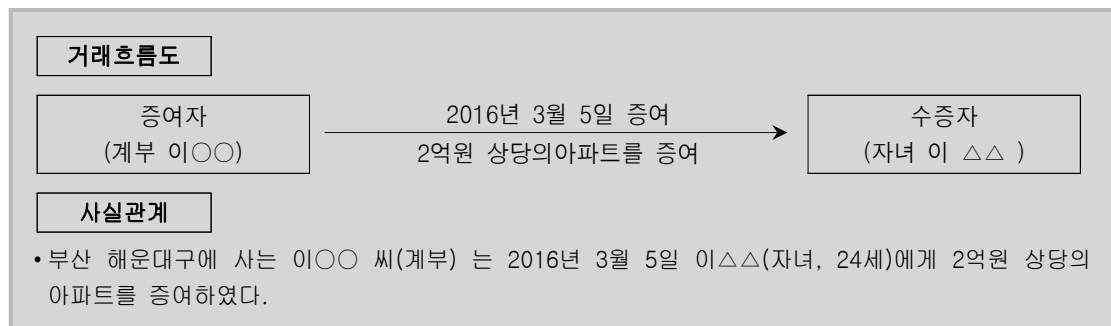
그러므로 증여세를 신고 납부하여야 할 자가 신고 납부를 모두 하지 않으면 신고한 사람에 비하여 위와 같이 30% 이상을 더 내야 한다.

물론 증여받은 재산가액이 증여재산공제액에 미달하는 경우에는 내야 할 세금이 없으므로 신고를 해도 공제받을 세액이 없으며, 신고를 하지 않더라도 가산세가 부과되지 않는다. 즉 신고를 하나 하지 않으나 마찬가지다.

그러나 이 경우에도 신고를 해 놓으면 나중에 증여받은 사실에 대한 증빙이 필요할 때 요긴하게 활용할 수 있으므로 신고를 해 놓는 것이 좋다.

- ▶ 관련 법규 : 국세징수법 제47조의2, 제47조의4
상속세 및 증여세법 제58조, 제68조

15. 계부·계모가 자녀에게 증여하는 경우에도 5천만원(미성년자는 2천만원)이 공제된다.



2014년 1월 1일부터는 위와 같이 계부·계모가 자녀에게 증여하는 경우에는 10년간 5,000

만원 한도로 증여재산공제를 받을 수 있으며, 미성년자(만 20세 미만, 2013년 7월 1일부터 만 19세 미만)인 자녀가 증여받는 경우는 그 공제 한도가 2,000만원이 적용된다.

다만, 전처소생의 자녀가 직계혈족인 부친이 사망한 후 재혼하지 않은 계모로부터 부동산이나 현금을 증여받는 경우에는 4촌 이내의 인척(혈족의 배우자)에 해당하여 5천만원이 아닌 1천만원이 공제된다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제53조

16. 창업자금 또는 10년 이상 영위한 가업 주식을 생전에 자녀에게 증여하면 증여세 특례세율(10%)을 적용받을 수 있다.

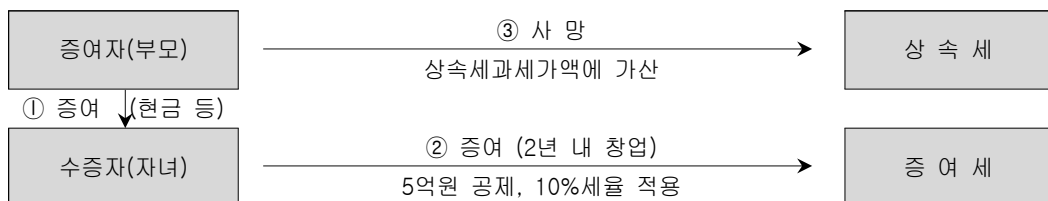
일반 증여재산의 경우에는 10%~50%의 누진세율이 적용되지만, 창업자금(자녀에 대한 창업 초기 지원책) 또는 가업승계 주식(생전에 계획적으로 가업을 사전 상속할 목적)에 대해서는 창업자금 최대 30억 원(창업을 통하여 10명 이상 신규 고용한 경우에는 50억 원), 가업승계주식 등 최대 100억 원까지 5억 원을 공제한 후 10% 특례세율(가업승계주식 등의 경우 과세표준이 30억 원 초과분에 대해서는 20%)을 적용하여 증여세가 과세된다.

이 특례세율을 적용받는 증여재산은 증여세 신고기한까지 특례 적용 신청을 한 경우에만 적용이 가능하고, 증여자가 사망한 경우에는 증여시기에 관계없이 상속세 과세가액에 가산된다.

◆ 창업자금에 대한 증여세 과세특례

창업자금에 대한 증여세 과세특례(조세특례제한법 §30의5)는 출산을 저하, 고령화에 따라 젊은 세대로의 부의 조기 이전을 촉진함으로써 경제활력 증진을 도모하기 위해 2006년 1월 1일 이후부터 도입된 제도이다.

※ 창업자금은 양도소득세 과세대상(부동산 등)이 아니어야 한다.



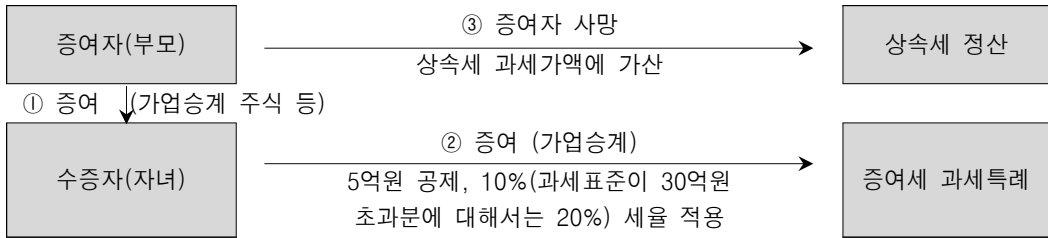
60세 이상의 부모(증여 당시 부모가 사망한 경우에는 그 사망한 부모의 부모를 포함)로부터 증여일 현재 18세 이상인 거주자가 증여받아야 하며, 수증자는 증여받은 날로부터 1년 이내에 창업중소기업(조세특례제한법 제6조)을 창업하여야 한다.

2년 이내에 창업하지 않거나, 창업자금을 증여받은 날부터 4년이 되는 날까지 모두 해당 목적

에 사용하지 아니한 경우 등에는 증여세가 부과된다.

◆ 가업승계 주식 등에 대한 증여세 과세특례

가업승계 주식 등에 대한 증여세 과세특례는 중소·중견기업 경영자의 고령화에 따라 생전에 자녀에게 가업을 계획적으로 사전상속하도록 함으로써 중소기업 등의 영속성을 유지하고 경제활력을 도모하기 위해 2008년 1월 1일 이후부터 도입된 제도이다.



증여자는 증여일 현재 가업을 10년 이상 계속하여 경영한 60세 이상의 부모(증여 당시 부모가 사망한 경우에는 그 사망한 부모의 부모를 포함)이고, 10년 이상 계속하여 경영한 중소기업 등으로서 증여자와 특수관계자의 주식 등을 합하여 해당 법인의 발행주식총수(출자총액)의 50%(상장법인 30%) 이상의 주식 등을 소유하여야 한다.

수증자(배우자)는 증여일 현재 18세 이상 거주자이고, 증여세 신고기한까지 가업에 종사하고 증여일로부터 5년 이내에 대표이사 취임하여야 한다. 최대주주 등 자녀 1인에 대해서만 적용이 가능하다.

가업을 승계한 후 주식 등을 증여받은 날로부터 7년 이내에 정당한 사유없이 가업에 종사하지 않거나 주식 등을 증여받은 수증자의 지분이 감소한 경우 등에는 증여세가 부과된다.

- ▶ 관련 법규 : 조세특례제한법 제30조의5, 제30조의6
조세특례제한법 시행령 제27조의5, 제27조의6



친환경 · 포용 · 공정경제로의 대전환을 위한 ESG 인프라 확충 방안

- 기획재정부 -

I. 추진배경

◇ 코로나19 등을 계기로 전 세계적으로 ESG 논의가 급격히 확산

- 코로나 19 發 양극화 우려, 기후위기 대응의 시급성 환기로 인해 글로벌 ESG 논의가 가속화
 - 효율성 뿐만 아니라 회복력(resilience), 지속가능성(sustainability) 등에 기반한 성장 모델로 전환* 필요성이 증대
 - * 지속가능성의 판단척도로 환경·사회적 가치 강조되고, 근로자, 고객, 거래기업 등 이해관계자의 장기적 가치창출을 중시하는 이해관계자 자본주의가 부상
- ESG 논의는 사회적 담론을 넘어 기업·투자자의 자발적 행동변화를 촉발하며, 메가트렌드로 부상
 - 세계 최대 자산운용사 블랙록(Blackrock)의 ESG 투자 본격 선언 ('20.1월) 등 글로벌 자본시장의 ESG 관련 투자가 급격히 증가*
 - * '21년 상반기 ESG 채권 발행액(5.9천억\$)이 '20년 연간 발행액(5.5천억\$) 초과(블룸버그)
- 그간 EU가 글로벌 ESG 관련 정책을 선도해왔으나, 美, 中도 작년부터 정책기조를 전환*해 ESG 정책에 적극적인 모습
 - * (美) '청정 에너지인프라 계획' 발표('20.7월), (中) 2060 탄소중립 선언('20.9월) 등

◇ ESG 확산을 포스트 코로나 시대 선도형 경제로의 도약 기회로 활용

- 정부는 한국판 뉴딜('20.7월), 2050 탄소중립 추진전략('20.12월) 등을 통해 저탄소(E)·포용(S)·공정(G) 경제로의 대전환을 추진
 - ESG 확산을 경제 대전환 가속화의 기회로 활용, 경제 생태계 전반에 ESG 가치를 실현하며 지속가능한 성장기반 확충
- 특히, 올해를 'ESG 경영 확산의 원년'으로 삼고, ESG 이행과정에서의 시장부담과 혼란을 최소화하기 위해 제도정비에 착수
 - * “정부는 올해를 모두를 위한 기업정신과 ESG 경영 확산의 원년으로 삼고 더 많은 기업이 참여하도록 힘껏 돕겠다”(VIP, 상공의 날 기념식, '21.3.31)

☞ ESG가 포스트 코로나 시대 지속가능성장을 위한 핵심 아젠다로 부각된 만큼, 체계적 대응을 위해 'ESG 인프라 확충 방안' 마련

II. ESG 국내외 동향 및 시사점

1. ESG 개념 및 국제동향

◇ (개념) 자본시장 투자자 관점에서 주요 투자 의사결정 요인이자, 기업의 가치에 영향을 미치는 비재무적 요소를 통칭

- ① 투자 의사결정 등에 있어 환경(E) · 사회(S) · 지배구조(G) 등 비재무적 요소를 적극 고려하는 흐름을 통칭하는 개념*

* ESG 투자는 “ESG를 경영의사결정 및 투자전략에 통합하는 과정”(IMF, '19)

↳ 전통적인 재무리스크 외 ESG 관련 리스크를 기업의 재무적 수익성과 연계

- ② 한편, 기업이 경제적 가치 외에 환경 · 사회적 가치를 적극 고려·창출함으로써 기업의 명성과 가치를 높이는 활동을 통칭

◇ (국제동향) ESG 규율이 강화되고 경영·투자가 확산되고 있으며, ESG 기준에 대한 국제 표준화 작업 착수

- ① (정부·국제기구) 정보공개 등 규율체계를 마련 중*이며, 점차 법적책임 부여 및 금융당국 등이 감독을 강화하는 추세**

* '20년 기준 전 세계 84개국에서 ESG 정보공개제도를 도입

** G20 금융안정위원회(FSB)는 기후변화의 재무적 영향 관련 공시체계 마련을 위한 TF(TCFD) 설립, 권고안 발표('17년)

- ② (기업) 글로벌 대기업을 중심으로 ESG 경영을 공식적으로 선언*하고, 지속가능성 보고** 등 정보공시가 일반화되는 경향

* (예) 애플, '30년 탄소배출 제로 선언('20.7월), 모건스탠리, 1조달러 ESG 펀드 조성('20.8월) 등

** 52개국 매출 상위 각 100개 기업의 80%가 지속가능성 보고 수행 중(KPMG)

- ③ (투자) 글로벌 선도 금융회사 중심으로 ESG 투자전략 마련 → 글로벌 투자규모는 '20년 약 \$35.3조 수준(최근 4년간 약 55% 증가)

- ④ (ESG 표준) 다양한 기업·투자자 이니셔티브 등장, 다수의 표준 제시* → GRI·SASB 등을 중심으로 국제표준화 착수('20.9월)

* GRI(글로벌 지속가능보고 이니셔티브), SASB(지속가능성 회계기준위원회) 등에서 지속가능 보고 표준 발표, UN 사회책임투자원칙 발표(PRI) 등

2. 국내 현황 및 시사점

◇ 현재 ESG 생태계 조성 단계 → 글로벌 스탠다드에 부합하면서도 시장의 부담을 최소화하는 질서있는 확산 필요

- ① (기업) 실질적인 ESG 이행을 요구받고 있는 상황에서 주요 경제단체, 대기업 중심으로 ESG 경영이 확산 중

■ 주요 경제단체들은 ESG 포럼 개최(대한상의 등), ESG 위원회 등을 발족(경총, 전경련 등)하며 적극적으로 대응

■ 대기업을 중심으로 ESG 경영 선포 및 계열사별 사업계획 수립, ESG 전담 조직 신설 등 ESG 경영이 빠르게 확산

* (삼성) 각사 ESG 사업계획 수립, (SK) RE100 가입 및 ESG 위원회 설립, (LG전자) '30년까지 탄소중립 달성 목표, (포스코) 2050 탄소중립 공동선언 등

■ 대기업과 달리 중소기업은 ESG를 경영부담(시간, 비용 등)으로 인식하거나, 체계적 대응에 어려움을 겪는 경우 다수

* 선진국(10점) 대비 ESG 대응수준(전경련, '21): (대기업) 7, (중견기업) 5, (중소기업) 4
중소기업의 15.1%만이 환경 요인에 대한 준비가 되어 있다고 응답(중진공, '21)

☞ 기업이 실질적인 ESG 경영전략으로 전환하고, 대기업 중심에서 중소기업까지 확산될 수 있도록 지원 필요

② (투자) ESG 투자 규모가 증가하고 있으나, 아직 초기 단계

- 연기금 및 주요 금융기관은 ESG 평가 시스템 구축, 관련 상품 출시 등 ESG를 반영한 투자전략을 마련·추진 중

* (예: 국민연금) ESG 벤치마크 지수 개발 등 책임투자 활성화 방안 발표('19.11월), '22년까지 전체 투자의 50% 이상 ESG 기업에 투자할 방침('20.9월)

- ESG 투자가 단기간에 급증하면서, 그란소셜위험* 문제가 제기되는 등 신뢰성 저하 우려도 상존

* 실제 녹색·사회적 경제활동에 사용하지 않으면서 '무늬만' 녹색·사회적 채권으로 발행하는 등 친환경 경·사회책임 경영 등을 허위·과장해 홍보하는 행위

☞ ESG 우수기업에 자금이 활발히 유입되도록 공공부문이 뒷받침하고, 건전한 시장 형성을 위한 제도 정비 필요

③ (민간 생태계) 다양한 기관(컨설팅사, 신평사, 언론사 등)이 ESG 컨설팅 및 평가 등에 참여하며 국내에도 ESG 생태계 조성 중

- ESG 논의가 동시다발적으로 이루어지며 필요성에 대한 인식이 빠른 속도로 확산, 구체적인 이행방안을 모색하는 단계

- ESG 개념의 포괄성 등으로 인한 공시·평가기준 상이*, ESG 관련 정보부족 등으로 기업·투자자의 대응에 혼란 발생

* 전세계 600여개 이상의 ESG 평가지표 존재 → 평가간 항목·배점 상이

☞ ESG 경영·투자 관련 가이드라인 제공 등을 통해 시장 형성단계에서의 혼란 최소화 필요

④ (정부) 산업부, 환경부, 금융위 등을 중심으로 ESG 관련 정책을 마련하고, 제도정비에 착수하는 등 발빠르게 대응

- ▶ (산업부) '지속가능경영 확산대책' 발표('20.12월)
- ▶ (환경부) 녹색채권 가이드라인 마련('20.12월), 환경책임투자 법적 근거 마련('21.4월)
- ▶ (금융위) ESG 정보공개 단계적 의무화 계획 수립('21.1월)

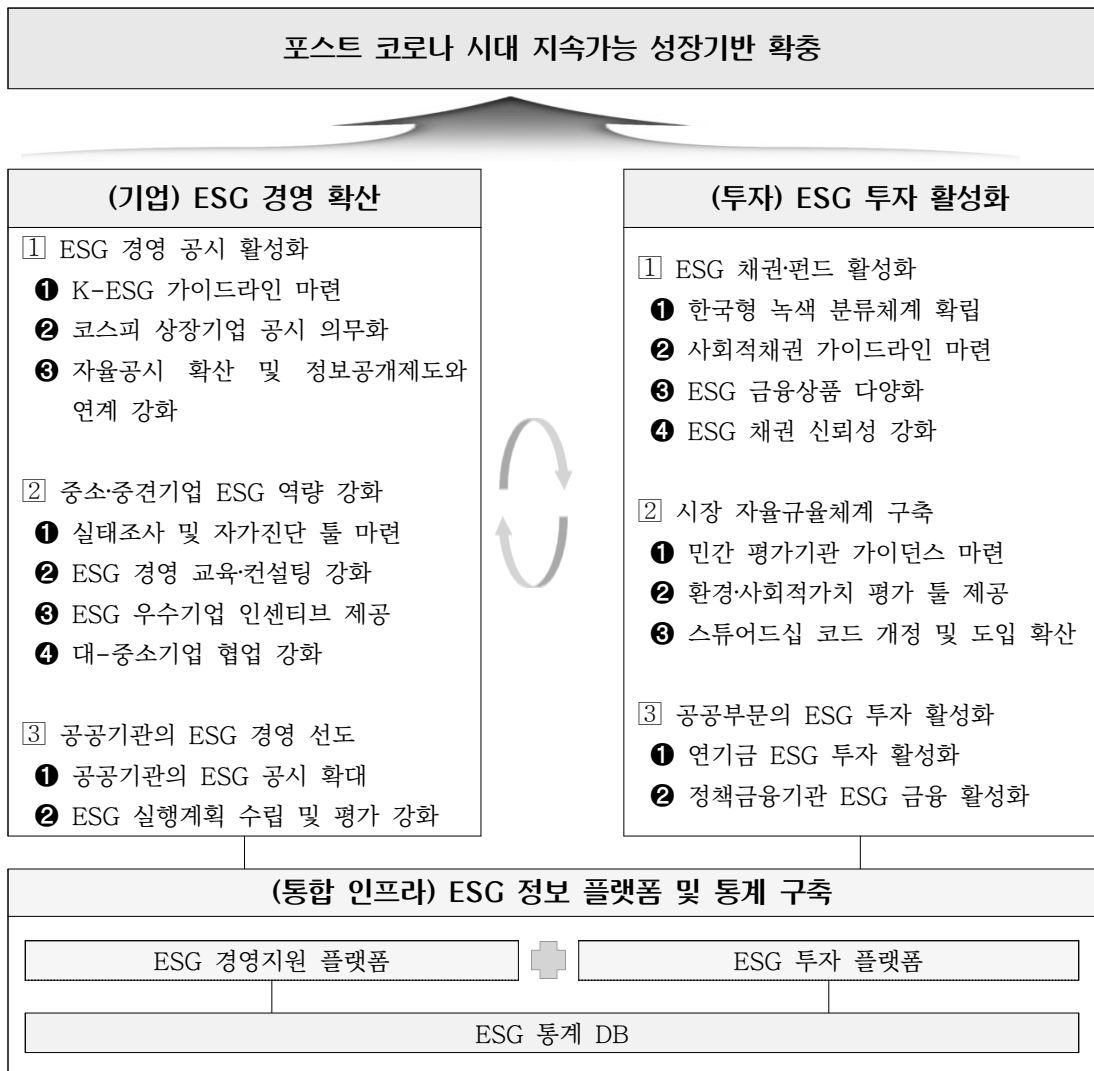
- 다만, 각 분야 정책이 산발적으로 발표되면서 정책간 연계성 부족 문제가 제기
 - ESG 관련 각종 정보공개제도가 부처별로 각각 운영되며, 관련 정보가 산재*되어 있어 접근성이 낮은 상황

* (공시정보) 거래소 KIND, (투자정보) 거래소 사회책임투자채권 홈페이지, (환경정보) 환경정보공개시스템, (고용정보) e고용노동지표 등

■ ESG 관련 정부 규제가 강화될 것에 대한 시장 우려도 존재

☞ ESG 정책방향이 '지원'에 초점이 있다는 점을 명확히 하고, 정책간 정합성 확보 등을 통해 정책 효율성 제고 필요

III. 기본 추진방향



- ◇ ESG 확산을 우리경제의 대전환 전략으로 활용하는 한편, 시장의 부담 완화를 위해 ESG 관련 인프라 확충
- ① 민간 중심의 ESG 생태계 조성을 위해 ESG 공시·투자 관련 가이드라인을 제공하되, 평가 등 민간 영역에 대한 관여 최소화
 - ② ESG 확산을 촉진하기 위한 관련 인프라 구축, 인센티브 설계 등을 집중 추진하며, 공공부문이 ESG 확산을 뒷받침
 - ☞ ESG 경영 확산 및 ESG 투자 활성화의 선순환 체계 구축을 통해 포스트 코로나 시대 지속가능 성장기반 확충

IV. 중점 추진과제

1. 경제·산업 생태계 전반에 ESG 경영 확산

① ESG 경영 가이드라인 마련 및 공시 활성화

❶ 범부처 합동 K-ESG 가이드라인 마련

- 기업의 ESG 초기 진입 부담 완화와 공시 활성화를 위해 범부처 합동의 K-ESG 가이드라인 마련
 - 공신력을 갖춘 국내·외 주요 기관(13개)의 평가체계 등을 분석하여 핵심·공통문항(60여 개) 중심으로 가이드라인 마련('21.12.)
 - ESG 경영에 쉽게 진입할 수 있도록 초기 진입단계 중소기업이 우선적으로 갖추어야할 문항을 함께 제시

구분	주요내용(예시)
환경 (E)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (초기단계) 환경경영 목표 및 정책, 환경 법규위반 등 ▶ 온실가스 배출량, 폐기물·오염물질 배출량 등
사회 (S)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (초기단계) 사회책임경영 목표, 신규채용, 정규직, 간접고용, 복리후생비, 산업재해율, 사회 법규위반 등 ▶ 성평등, 인권, 공급망 관리, 사회공헌활동, 개인정보보호 등
지배구조 (G)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (초기단계) 윤리경영 및 반부패 발생사실, 지배구조 법규위반 등 ▶ 이사회 구성, 이사회 활동, 주주관리, 감사기구 등

- 기업 규모별·업종별 특성을 반영하여 가이드라인을 구체화·차별화('22~'23년)하고, 국제 논의동향 등을 지속적으로 반영
- 글로벌 평가·공시기관(GRI, SASB 등)이 한국의 법·제도 여건에 대한 이해를 제고*할 수 있도록 K-ESG에 대한 대외협력 강화
 - * 이사회 임기 : (MSCI) 15년 이상 연임여부 평가, (韓 상법) 사외이사 임기 6년으로 제한
 - 인증 다양성 : (DJSI) 회사 구성원 인증비율 평가 → 단일민족국가인 한국에 불리

- K-ESG 가이드라인을 토대로 글로벌 표준화 논의에 참여하고, 해외 평가·공시기관과 협의 및 시범사업* 추진

* 해외 평가기관 등이 국내 기업 평가시 K-ESG 가이드라인 활용 촉진

② 코스피 상장기업에 대한 ESG 공시 의무화

- 코스피 상장기업은 기업지배구조 보고서1」, 지속가능경영 보고서2」 공시(통상 ESG 공시를 의미)를 단계적으로 의무화

- 1」 (기업지배구조 보고서) 주주의 권리, 이사회 및 감사위원회의 구성 및 운영현황, 외부감사인의 독립성 등
 - ▶ ('19년 기시행) 자산 2조원 이상 → ('22년) 1조원 이상 → ('24년) 5천억원 이상 → ('26년) 전 코스피 상장사
 - 2」 (지속가능경영 보고서) 환경 관련 기회·위기로인 및 대응계획, 노사관계·양성평등 등 사회이슈관련 개선노력 등
 - ▶ ('25년) 일정규모(예: 자산 2조원) 이상 → ('30년) 전 코스피 상장사

- 글로벌 ESG 확산에 적극 대응하기 위해 상장사 대상으로 ESG 정보공개 현황을 점검하고, 활성화 방안 검토('21.下)
- 기업의 예측가능성을 높이기 위해 산업계 등 이해관계자 의견 수렴을 거쳐 기업 규모별 의무화 일정을 제시('22년)
- 거래소의 전자공시시스템을 통한 공시 활성화, 정보공개 범위 확대 등 공시정보의 신뢰성 제고* 방안도 지속 강구
 - * 공시사항을 거짓으로 잘못 공시하거나 고의적으로 중요사항을 기재하지 않고 공시하는 행위 등을 방지

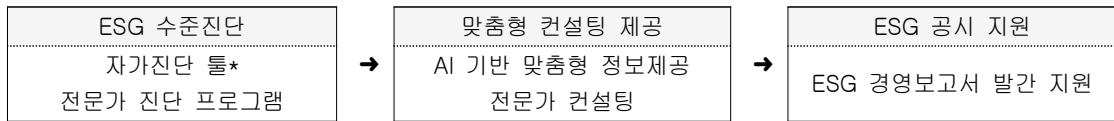
③ 자율공시 확산 및 각종 정보공개제도와 연계 강화

- 코스닥 기업 등은 자율공시 체계를 유지하되, 기업 규모별·업종별 K-ESG 가이드라인 등을 활용하여 공시 활성화 유도
- ESG 관련 각종 정보공개제도*와 ESG 공시 간 공시 항목·시기 등에 대한 연계 강화를 통해 기업의 공시부담 완화
 - * (E) 환경정보공개(환경부), (S) 고용형태공시(고용부), (G) 기업집단현황공시(공정위) 등
 - 중장기적으로 ESG 관련 공시제도의 지표간 정합성을 강화하고, ESG 공시기업에 대한 관련공시 의제화 방안* 등 검토**
 - * (유사사례) 고용형태공시의 경우, 공공기관은 공공기관 경영공시로 같음 가능
 - ** 연구용역('22년) → ESG 관련 공시제도 연계강화 로드맵 마련('23년)

② 중소·중견기업 ESG 역량 강화

① ESG 경영 실태조사 추진 및 자가진단 툴 마련

- 경제단체 등과 협업*하여 중소·중견기업의 ESG 경영 수준, 준비정도, 취약분야 및 애로사항 등에 대한 실태조사 추진
 - * 산업부-대한상의('21.下), 중기부-중기중앙회('22.上) 협업으로 실태조사 실시
- K-ESG 등을 활용하여 중소·중견기업 자가진단 툴을 마련하고, 컨설팅, 공시지원 등과 연계하여 활용도 제고('22년~)



- * ESG 데이터 입력 → 데이터 분석 → ESG 성과, 보완점 등 종합분석 자료 제공
- 기업 유형(규모, 업종 등)에 따른 맞춤형 진단과 분석이 가능하도록 다양한 ESG 경영 자가진단 툴 개발·제공*
 - * 산업부-중기부 협업으로 추진하고, ESG 경영지원 플랫폼에 기능 탑재
- 기업의 ESG 경영 실태·지원실적·개선사항 정보를 축적·분석하여 AI 기반 정보제공* 프로그램 도입
 - * 기업에 필요한 범부처 지원사업 정보를 맞춤형으로 제공

② 실질적 ESG 경영을 위한 교육·컨설팅 강화

- 지속가능경영확산(산업부), 탄소중립ESG 산업생태계 조성(중기부) 사업 확대 및 연계 강화를 통해 ESG 교육·컨설팅 강화('22년)
 - 수출기업, 하도급 기업 등 글로벌 규율 강화에 큰 영향*을 받는 기업, ESG 초기 진입기업 등에 대한 맞춤형 지원 추진
 - * ESG 평가요소로 공급망 관리가 포함되면서, 수출 기업 및 하도급 기업의 ESG 경영 요구 증대
 - ESG 경영기획·평가대응 등을 위한 사내전문가 육성 교육 프로그램을 운영하고, 온라인 교육 신설
 - ESG 경영 우수 사례집 발간 등을 통해 우수사례 확산
- 친환경 사업재편, 안전관리체계 구축, 건전한 노사관계 형성 등 실질적 ESG 경영 이행을 위한 환경·노동 분야 지원 확대
 - 제조 소기업을 대상으로 저탄소 경영체계 구축을 지원하는 '탄소중립 경영혁신 바우처'*('21년 100억원) 확대
 - * 탄소수준 진단 → 심층 컨설팅 → 기술지원(시제품 제작, 시스템 및 시설구축, 제품시험, 규격인증 등) → 융자 등 다양한 정책사업 연계 지원
 - 개별 제도에 따라 분산 추진하던 14개 분야 환경 컨설팅 사업을 수요자 친화적으로 연계·개편 추진('22년)

<예시> 화학물질 수입·가공하는 A기업이 화학물질 등록 컨설팅 신청시 (현행) 화학물질 등록 컨설팅만 제공 → (개선) 기업 필요시 수질·대기 분야 컨설팅도 함께 제공하고, 컨설팅 결과에 따라 정책융자·스마트 생태공장 지원사업 등을 연계하여 지원

- 기업의 안전보건관리체계 구축 지원을 위한 가이드라인 제작·보급('21.8월) 및 '안전관리 현장지원단' 신설·운영*('21.下)
- * 소규모 사업장 대상 안전보건관리체계 진단 및 맞춤형 솔루션 제공
- 노사파트너십, 공정임금체계 등 기업의 인사노무 관련 사회적 책임 이행을 위한 '일터혁신 컨설팅' 확대
- * '21년 예산 221억, 지원목표 2,480건

③ ESG 우수 기업에 대한 인센티브 제공

- ESG 관련 정부 포상·인증 제도* 등을 활용하여 우수기업에 대한 재정사업 우대 및 조달·금융상 혜택 제공('22년)
- * (예) 산업부 지속가능경영대상(20점), 고용부 노사문화 우수기업(10점), 고용부 산업안전보건관리인증(2213건), 공정위 소비자 중심경영 인증(185건) 등
- (재정사업) ESG 관련 정부 포상을 확대하고, 포상기업에 대해 관계부처 재정사업 지원시 우대

▶ (산업부) 지속가능경영 우수기업 포상 확대, 탄소중립 기술개발 R&D 지원 참여시 가점, '혁신기업 국가대표 1000' 종합 금융 지원기업 선정 시 가점 등

▶ (중기부) 중소기업 기술개발제품 우선구매제도 우대, 정책자금 금리·보증료 인하, 그린 스타트업 2000 등 선정시 우대 등

- (조달) ESG 관련 포상·인증 기업에 공공조달 낙찰자 선정시 신인도 평가 가점 부여
- * 가점 부여 대상 협의('21.下) → 조달청 물품구매적격심사 세부기준 개정('22.上)
- (금융) 민간 금융기관과 협약을 통해 환경성 평가 우수기업에 대한 우대 금리 제공 확대* 등 인센티브 강화
- * (현행) 환경부와 10개 은행이 협약하여 환경성 평가 우수 기업에 대해 0.1~1.5%p의 우대금리 적용 → (개선) 협약 기관 및 우대금리 수준 확대
- 민간의 신뢰성 있는 평가체계 구축 등 시장 여건을 반영하여, ESG 우수기업에 대한 인센티브 확대 검토

▶ (대상) ESG 관련 정부 포상·인증 기업에서 민간 평가 우수기업으로 확대 검토

▶ (범위) 공공조달, 세제 인센티브 제공 등으로 제도화하는 방안 검토

④ 대·중소기업 협업 강화

- 대기업의 공급망 ESG 관리 강화가 중소기업의 ESG 경영을 촉진할 수 있도록 대·중소

ESG 협업 및 지원사업* 활성화

* (예) S社, 협력업체 CEO 대상 준법·환경교육, 임금격차 해소 지원 등

- '협력사 ESG 지원사업'*(동반성장위원회, '21년~) 참여 활성화를 위한 인센티브 확대
**('22년)

* 상생협력기금에 출연하여 협력 중소기업에게 ESG 교육, 역량진단, 컨설팅 등 지원

** (예) 협력 중소기업에 금융지원, 참여기업에 상생협력 프로그램 제공 등

- ESG 경영 이행을 위해 대-중소 협력이 필요한 분야를 분석('21.下)하고, ESG 산업 네트워크를 확대*하여 기업간 협력 강화

* ESG 산업네트워크 포럼(산·학·연, '19년) → 중소·중견기업 참여 강화('21.下)

- 대-중소기업 협업을 확산할 수 있도록 세제 등 인센티브 강화

- 협력 중소기업에 대한 ESG 경영 지원 관련 비용*을 연구·인력개발 세액 공제 대상으로 추가(조특법 시행규칙 개정, '22년)

* 협력 중소기업 임직원 대상 ESG 경영 교육을 위해 지출하는 지도요원 인건비 및 지도관련 경비

- 협력사의 ESG 경영 지원 실적 등을 동반성장지수 평가에 반영*하고, 점진적·단계적으로 확대('22년~)

* '21년도 평가부터 '협력사의 지속가능경영 관련 인증 및 평가 대응역량 강화지원 실적' 등을 평가항목에 반영

③ 공공기관의 ESG 경영 선도

① ESG 공시 확대

- ESG 자율공시 확산을 선도하기 위해 공공기관* 및 지방공기업 경영공시 항목에 ESG 관련 항목을 순차적으로 확대('21년~)

* '21년 공시항목으로 (E) 녹색제품 구매실적, 온실가스 감축실적, (S) 가족돌봄 휴가·휴직, 직장어린이집, 안전경영책임보고서, 봉사·기부 실적 등 추가

- K-ESG 등을 반영하여 공시항목을 확대*하되, 자율공시 항목으로 우선 도입한 후 정식 공시항목으로 신설('22년~)

* (예: 공공기관) (E) 물 사용량, 에너지사용량, (S) 개인정보보호 현황 등

- 공기업의 경우, 코스피 상장여부 및 기업규모 등을 고려하여 '25년부터 단계별로 지속가능경영보고서 공시 의무화 검토

* 의무화 대상 확대방안(예: 상장공기업 → 시장형공기업 → 준시장형공기업) 및 시기 등에 대해 공공기관 운영위원회의 의결을 거쳐 추진

② ESG 실행계획 수립

- 공공기관 및 지방공기업 특성에 따라 ESG 경영 중점 목표 및 추진과제를 선정하여 ESG 실행계획 수립('22년)

- 공공기관은 공공기관별 혁신계획 수립시 ESG 요소를 강화*하고, 혁신계획의 이행상황을 주무부처가 점검
 - * '공공기관 혁신 가이드라인'에 탄소중립 등 ESG 과제 추가('22.上)
- 지방공기업은 '사회적가치 실현 실행계획'을 'ESG 실행계획'으로 확대·개편하고, 경영평가에 반영*하여 이행력 제고
 - * ESG 실행계획 수립여부, 추진성과 등 'ESG 실행 노력과 성과'에 대한 가점 신설

③ 경영평가에 ESG 요소 강화

- 공공기관 경영평가 시 윤리경영 등 '사회적 가치 구현'* 배점('21년도 평가: 공기업 24점, 준정부기관 22점) 확대 검토('21.下)
 - * 일자리 창출, 균등한 기회와 사회통합, 안전·환경, 상생협력·지역발전, 윤리경영
- 지방공기업 경영평가는 윤리경영, 지역상생 발전 등 '사회적 가치' 배점 상향('21년도 평가: 35점 → '22년도 평가: 38점)

2. ESG 투자 활성화 및 건전한 시장 조성

① ESG 채권·펀드 활성화

① 한국형 녹색 분류체계(K-Taxonomy) 확립

- EU, ISO 등 해외 분류체계를 바탕으로 국내 경제·산업 여건*을 고려한 한국형 녹색 분류체계 마련('21.4분기)
 - * 탄소 다배출 업종 중심의 산업구조, 배출정점 이후 탄소중립까지 촉박한 기한 등
- 탄소중립을 중심으로 환경보전(자원순환, 물 등)을 위한 경제활동의 녹색여부에 대한 적합성 평가기준 제시
 - 2050 탄소중립 시나리오, 국가온실가스 감축목표(NDC) 상향, EU 및 ISO* 등 국제동향을 고려하여 적합성 평가기준 마련
 - * ISO 국제표준 2차안에 대한 의견수렴 중('21.7~9월)으로, '21년말 최종안 공개 예정
- 민관합동 협의체 운영*을 통해 이해관계자 의견수렴 및 금융·실물부문에 미치는 영향에 대한 시뮬레이션 작업 추진
 - * 녹색금융 TF 산하 작업반 내 소위원회 및 산업계 협의체 구성·운영
- 국제적 논의 흐름, 기술 진보 및 사회적 공감대 등을 감안하여 적용대상 및 기준 등을 주기적(예: 2년)으로 수정·보완

- ▶ (적용대상) 녹색채권 우선 적용 → 적용대상 확대(예: 녹색대출·펀드 등) 검토
- ▶ (인정기준) 초기 인정기준 마련 후 단계적으로 인정범위 축소 등 검토

② 사회적채권 가이드라인 마련

- 민간의 사회적채권 발행 촉진 등을 위해 발행절차, 대상사업, 사회적 효과 산정방안 등을 제시하는 가이드라인 마련('22년)
 - * 연구용역 등을 통해 사업예시 등 구체화('22.上) → 의견수렴 및 시범적용('22.下)
- 국제자본시장협회(ICMA) 가이드라인, EU 소셜 택소노미* 논의 동향 등을 바탕으로 국내 법·제도** 등을 반영
 - * EU 집행위는 최근 사회적으로 지속가능한 경제활동을 분류한 소셜 택소노미 초안 발표('21.7월) → 전문가 작업을 통해 세부기준 마련 전망
 - ** 중소기업, 소상공인, 취약계층 관련 국내 법률상 기준 및 인증제도 등
- 녹색채권 및 사회적채권 가이드라인을 바탕으로 지속가능채권 원칙*을 제시하는 등 ESG 채권 가이드라인 정비
 - * 국제자본시장협회(ICMA) 가이드라인에 따르면 지속가능채권은 녹색채권과 사회적채권의 적합성을 모두 갖추도록 명시

③ ESG 금융상품 다양화

- 다양한 ESG 지수를 개발*하여, ESG 관련 ETF 등 ESG 지수 연계 투자 상품 출시 유도
 - * (예시: 한국거래소) (현행) KRX ESG Leaders 150 등 7개 지수 산출 중 → (개선) 기후변화 관련 지수 3개 추가 개발
- ESG 경영-투자 선순환 확산을 위해 ESG 채권(사회책임투자(SRI) 채권)의 하나로 지속가능연계채권(SLB) 도입 검토

- ▶ 【사회책임투자 채권】 (현행) 발행자금이 친환경·사회적 이득을 창출하는 프로젝트에 사용되는 녹색·사회적·지속가능채권 포함
→ (개선) 프로젝트 단위가 아닌 기업의 ESG 성과와 연계하여 발행하는 지속가능연계채권(SLB)까지 포함
- ▶ 【지속가능연계채권 사례】 '19년 이탈리아 전력회사 Enel이 15억 달러 규모로 최초 발행(청정에너지 발전 용량 비중 상향을 목표로 제시 + 미달성시 이자율 0.25%p 상향 조건)

④ ESG 채권의 신뢰성 강화

- 사회책임투자(SRI) 채권에 대한 외부검토 비용 지원을 통해 추가비용 부담을 완화하고, 시장 자율적 생태계 조성 촉진

- ▶ (SRI 발행 추가비용) SRI 채권 발행시, 일반채권 발행절차에 외부검토 및 자금사용 등에 대한 사후보고 절차가 추가
- ▶ (비용지원 해외사례) 싱가포르(외부검토 비용, 최대 8,400백만원), 홍콩(외부검토 비용, 최대 1.1억원), 일본(외부검토 및 컨설팅 비용, 최대 4억원) 등

- '22년부터 녹색채권 발행 외부검토 비용(기후대응기금)을 우선적으로 지원하고, 향후 사회책임채권 등으로 확대 검토
- 사후보고에 대한 외부평가 활성화, 녹색금융 표지제도(labelling)* 등 ESG 채권의 신뢰성 강화 방안에 대한 연구 추진
- * 녹색채권, 녹색대출, 녹색 주식투자 등 녹색금융상품에 '녹색' 표지 부여

② 시장 자율규율체계 구축

① 민간 평가기관 가이드스 마련

- ESG 평가기관이 준수해야할 최소한의 자격요건(평가독립성 등)을 규정하는 'ESG 평가기관 가이드스' 마련('22년)
- 특히, 평가방식, 평가결과 등에 대한 정보공개 활성화 등을 통해 평가결과의 공정성·신뢰성 제고

② 환경·사회적가치 평가 톨 제공

- 기업·금융기관 등이 활용할 수 있도록 환경성 평가*를 위한 지표·산식 등을 제시하는 가이드라인 마련('21.12월)
- * 배출량, 발생량, 사용량 등 실제 환경정보를 기반으로 탄소감축, 환경오염물질 저감, 자원효율성 제고 성과 등을 평가
- 사회적 가치와 연계 가능한 다양한 국제기준을 목표·실행·보고 관점에서 체계화하여 '사회적 가치 지표 풀' 구축('21.12월)

* '사회적 가치 지표 풀' 예시

① 목표		② 실행 원칙		③ 지표	
사회적 가치	SDGs	주제	출처	세부 내용	출처
7. 품위 있는 삶을 누릴 수 있는 양질의 일자리 창출	8. 양질의 일자리 확대와 경제성장	노동 관행	ISO 26000 6.4.	신규 채용 근로자와 이직 근로자의 인원 수 및 비율	GRI 401-1
				성별에 따른 육아휴직 이후의 업무 복귀 및 근속 비율	GRI 401-3

- 사회적 가치 풀을 활용하여 공공기관별 특성에 맞는 맞춤형 지표체계 구축 지원('22년)

③ 스튜어드십 코드 개정 및 도입 확산

- 기관투자자의 수탁자책임 범위에 환경 등 ESG 요소가 포함되도록 스튜어드십 코드* 개정 검토('21.4분기)
- * 기관투자자가 타인의 자산을 관리·운용하는 수탁자로서 책임을 다하기 위해 이행해야 할 원칙으로, '21.6월 기준 162개 기관이 채택·시행중
- 스튜어드십 코드를 도입한 주요 연기금*의 위탁운용사 선정시 스튜어드십 코드 도입기관

가점 부여 등을 통해 도입 확산

* 현재 국민(18년)·사학(19년)·공무원연금(20년) 및 우정사업본부(20년) 등 4개 기관 도입

③ 공공부문 ESG 투자 활성화

① 연기금의 ESG 투자 활성화

- 기금운용 및 연기금 투자폴 운용 시 ESG 투자를 촉진할 수 있도록 관련 평가 항목 확대·신설

- 기금운용평가 중 '공공성확보 노력도'* 평가시, 'ESG 투자'에 대한 별도 배점 신설('21회 제연도 평가부터 적용)

* 공공성투자 가능규모(기금의 여유자금 중 1년 이상 운용한 자금) 대비 공공성투자 비중

- ▶ (기존) 공공성투자(2점)로 신성장동력펀드, 사회책임투자펀드(SRI), 중소기업 대출금리 인하펀드 등을 인정하나, 대부분 신성장동력펀드에 투자중
- ▶ (개선) '공공성투자'(신성장동력펀드 등)와 'ESG투자'로 분리하여 각각 1점씩 부여

－ 향후 추진성과 등을 반영하여, ESG 투자 평가에 대한 변별력 확대* 등 검토

* (예) 현재 ESG 투자 비중이 1% 이상시 만점 → 만점이 되는 투자비중 상향 등

- 연기금 투자폴 운용사 선정시, ESG 요소 포함* 검토

* (예) ESG 책임투자 정책 및 지침 보유여부, ESG 평가보고서 등에 대한 가점 부여

- ESG 통합전략* 적용 확대, ESG 평가체계 개선, 석탄산업 분야 투자제한전략 도입** 등을 통해 국민연금의 ESG 투자 활성화

* 투자의사결정을 위한 재무분석 프로세스에 ESG요소를 체계적·명시적으로 융합

** 석탄산업 범위기준 마련을 위한 연구용역('21.下) → 지역별·자산군별 특성에 맞춘 단계적 시행방안 마련('22년) → 석탄산업 투자제한 시행('23년~)

② 정책금융기관의 ESG 금융 활성화

- 정책금융 지원시 ESG 평가요소 활용 및 ESG 우수기업에 대한 맞춤형 상품* 등 제공

* (수은) ESG 평가모형 기반 대출 지원, (중진공) Net-Zero 유망기업 용자, 탄소중립 금융 인센티브 제공, (기보) ESG 우수기업 보증한도 상향, 보증료율 할인 등

- 정책금융기관에 기업의 ESG 성과와 대출금리를 연계한 지속가능연계대출(SLL) 상품 도입 검토

- ▶ (개념) 대출은행과 차입기업 간에 ESG 평가기준(예: ESG 등급, 온실가스 감축률 등)과 대출금리가 연동되는 약정이 이루어지는 대출(예: 평가기준을 충족하는 기간 동안 낮은 금리 적용)
- ▶ (현황) 서유럽 중심으로 시장 성장 중, 아시아에서는 일본, 싱가포르 은행이 적극 참여

3. ESG 정보 플랫폼 및 통계 구축

- ❶ 시장 참여자들에게 ESG 관련 정보를 제공하는 ESG 경영 및 투자 플랫폼을 구축하고, 시스템간 연계* 추진('21.12월)
 - * 각 플랫폼의 관문 역할을 하는 'Single Access Point'를 구축하여 접근성 제고
 - (경영) ESG 국내외 동향·이슈, 범부처 정책 및 지원사업, 자가진단 툴을 제공하는 경영지원 플랫폼 구축
 - 플랫폼에 기반하여 「정보제공-교육-역량진단-대응전략 컨설팅」 역량강화 소과정 지원
 - (투자) 코스피 상장사의 ESG 공시 정보, 사회책임투자 채권 및 ESG 펀드 등 투자 정보 등을 제공하는 플랫폼 구축
 - * 거래소 정보(공시, SRI 채권)를 중심으로, 금융투자협회(ESG 펀드), 연기금 등의 ESG 투자 정보를 취합 제공
- ❷ 국내기업의 ESG 대응 현황 및 개별 기업의 상대적 수준을 파악하는데 참고할 수 있도록 ESG 관련 DB 확충
 - 환경정보공개시스템의 공개 정보 정비 및 환경분야 행정데이터에 대한 공개 확대*
 - * (예) 수질오염물질 배출량(국립환경과학원), 폐기물 발생량(환경공단) 등에 대한 평균, 분포도 등 제공
 - 산업재해 및 고용관련 데이터를 업종별·규모별로 체계화하여 공개하고, 산업안전 관련 통계 포털 구축

【 ESG 정보 플랫폼 구축(안) 】



글로벌 4대 벤처강국도약을 위한 벤처 보완 대책

- 중소벤처기업부 -

- ☐ 벤처생태계에 '인재와 자본'이 충분히 유입되어 '제2벤처붐'이 공고해지도록 「글로벌 4대 벤처강국을 위한 벤처보완대책」 발표, 12대 핵심과제 마련
- ☐ 벤처기업 글로벌 경쟁력 강화를 위해 ①주식매수선택권 제도개편, ②벤처특별법 일몰폐지 & 전면개정, ③기술보증 최고한도 200억원까지 상향, ④글로벌 벤처펀드 1조원 조성, ⑤기후대응보증 신설 검토 및 ESG 벤처투자 등 추진
- ☐ 벤처투자 시장 확대를 위해 ⑥모태펀드 민간출자자 인센티브 확대 및 벤처펀드에 현물출자 허용, ⑦실리콘밸리식 벤처펀드 지배구조 도입, ⑧창업초기펀드 1조원 조성, ⑨창업기획자 부가가치세 면제 등 지원 추진
- ☐ 회수시장 활성화를 위해 ⑩기술혁신 인수합병(M&A) 보증 신설 및 인수합병 벤처펀드 확대 추진, ⑪인수합병 시 세제혜택 확대 추진, ⑫중간회수펀드 신규조성 실시

중소벤처기업부(장관 권칠승, 이하 중기부)는 「글로벌 4대 벤처강국 도약을 위한 벤처보완대책」을 관계부처 합동으로 수립해 8월 26일(목) '제44차 비상경제 중앙대책본부 회의'에서 논의해 확정했다고 밝혔다.

최근 코로나19에도 창업·벤처 지표가 역대 최대*를 기록하고 외신들도 국내 창업·벤처생태계를 긍정적으로 평가**하는 등 '제2벤처붐'이 도래하면서, 창업·벤처기업이 일자리를 창출하고 우리 경제의 새로운 성장동력으로 부상하고 있다.

* '20년 신설법인(12.3만개), 벤처투자(4.3조원), 벤처펀드(6.6조원) 등 모두 역대 최대,
유니콘기업 : ('17) 3 → ('21.7) 15개 / '21.6말 벤처 총고용이 1년전 대비 6.7만명 증가 등
기술특례상장 : ('13~'16) 28개 → ('17~'20) 77개 (2.8배 증가), '20년 25개로 역대 최고

** "한국은 일본보다 많은 유니콘기업 보유, 글로벌 지향 스타트업 증가"(닛케이, '21.6)

"韓 빅테크 스타트업의 산실, 재벌 중심 경제구조 변화 전망"(WSJ, '21.7)

"최고부자 7명 중 4명이 창업가 출신, 재벌 주도에서 벤처 주도 경제로 전환"(블룸버그, '21.8)

그러나 앞으로 우리나라가 명실상부한 '글로벌 4대 벤처강국'으로 자리매김하려면 '인재와 자본'이 벤처생태계에 지속적으로 유입될 수 있는 제도적 기반이 필요한 상황이다.

민간 업계에서도 '제2벤처붐'이 단단해지려면 정책보완이 필요하다는 현장의견이 많았다.

특히 ①벤처기업의 인재유치·해외진출 지원, ②민간 중심 벤처투자 시장 조성 및 창업초기투자 보장, ③회수수단 다양화 등이 주로 제시됐다.

이에 정부는 벤처생태계를 구성하는 벤처기업-벤처투자-회수시장 3대 분야에서 그간 추진했던 정책을 보완하는 '벤처보완대책'을 수립했다.

△벤처기업의 글로벌 경쟁력 강화, △민관 협력을 통한 벤처투자 시장 확대, △인수합병(M&A) 등 회수시장 활성화의 3대 전략 및 31개 세부 추진과제를 마련했으며, 세부내용은 다음과 같다.

① 전략 1 : 벤처기업의 글로벌 경쟁력 강화

먼저 인재확보, 성장제도, 글로벌화, ESG 4대 분야 지원책을 마련해 벤처기업의 글로벌 경쟁력을 강화한다.

* ESG : 환경(Environment), 사회(Social), 지배구조(Governance) 등 비재무적 경영요소

(주식매수선택권(Stock option) 제도개편) 벤처기업의 가장 강력한 인재영입 수단인 주식매수선택권 제도를 대폭 개편한다.

주식매수선택권의 부여대상 등 발행요건을 완화하는 방안을 검토하고 세금납부 부담을 덜기 위해 비과세 한도를 3,000만원에서 5,000만원으로 상향하면서 시가 이하로 발행하는 스톡옵션에도 행사이익에 대한 과세특례* 적용을 추진하기로 했다.

* 시가 이상 발행 등 일정요건을 갖춘 스톡옵션은 행사시 근로소득세를 납부하지 않고 처분 시에 양도소득세 납부 선택 가능(조특법 16조의4)

(단, 시가 이하 발행에 따른 차익 부분은 근로소득세로 부과)

(벤처기업 성장기반 조성) 또 벤처기업의 안정적인 성장을 위해 벤처특별법 일몰기한(현재 2027년) 폐지를 포함한 전면개정안을 연내 마련해 제도적 기반을 공고히 한다.

기술보증의 최고한도도 100억원에서 200억원까지 상향해 기술력 있는 유망 벤처기업의 스케

일업을 지원한다. 자본력이 약한 벤처기업의 판로를 지원하는 지분투자 방식 광고지원인 한국형 엠포이(M4E)*인 '광고·마케팅 벤처펀드'도 시범조성을 검토하기로 했다.

* 해외사례(Media for Equity) : 기업은 매체사에 지분을 제공하고, 매체사는 기업에 광고 등을 제공 하는 상생협력 모델로, 스웨덴 최초 도입 후 독일·프랑스 등 유럽 전역 확대

(글로벌화 지원) 벤처기업에 대한 해외투자 유치와 해외진출 지원도 확대된다. 연내 '글로벌 벤처펀드' 1조원을 추가 조성하고, '글로벌 기업투자설명회(IR)' 등 해외 벤처투자자와의 교류기회를 넓힌다.

(ESG 선도 벤처기업 육성) ESG가 확산되는 세계적 흐름에 맞춰 벤처업계의 ESG 경쟁력도 강화한다. 탄소가치평가에 기반한 기후대응보증 신설을 검토하고, 모태펀드에 ESG 심사체계를 시범 도입해 ESG 벤처펀드 조성을 추진해나간다.

② 전략 2 : 민관 협력을 통한 벤처투자 시장 확대

벤처투자 분야에서는 민간이 더 적극적으로 벤처투자에 나서도록 관련제도를 개선하되 창업초기 분야는 정부가 두텁게 지원한다.

(민간출자자 유입 촉진) 민간이 정부보다 수익은 더 받고 손실은 덜 보도록 모태자펀드 민간출자자에 대한 인센티브를 대폭 상향*하고,

* △'우선손실충당' 인센티브를 모태자펀드 전체 분야로 확대, △모태펀드 수령 초과수익의 최대 30%까지를 이전, △모태펀드 출자지분 매입 콜옵션 부여 등

벤처펀드에 산업재산권 현물출자를 허용하는 등 벤처투자 참여 통로를 넓힌다. 대·중견기업의 벤처투자 및 벤처펀드 출자에 대한 동반성장지수 가점 기준도 개선*하기로 했다.

* (예시) '창업·벤처기업 지원 및 투자'에서 '벤처투자'로 지표를 변경하고 증가율 기준 상향(최대 10% → 15%), 벤처펀드 출자기준 세분화 및 가점 상향(최대 0.5점 → 1점)

(실리콘밸리식 벤처펀드 지배구조 도입) 해외 벤처자본의 유입을 촉진하고 펀드운용 책임성을 제고하기 위해 미국에서 일반적으로 활용되는 실리콘밸리식 벤처펀드 지배구조도 도입한다.

창투사가 펀드운용 자회사를 설립하거나 법인격 없는 벤처펀드를 법인격 있는 주식·합자회사로도 설립할 수 있도록 벤처투자법을 개정한다.

(창업초기 벤처투자 확대) 최근 상대적으로 소외되고 있는 창업초기 벤처투자가 늘어나도록 창업초기펀드 1조원을 조성하고, 모태자펀드 운용사가 초기 창업기업에 투자시 인센티브를 상향*한다.

* △추가 성과보수 지급기준 단계별 차등화, △모태펀드 출자시 운용사의 3년내 초기창업 투자실적을 평가에 반영, △50억원 이하 펀드는 관리보수 0.5%p(2.5% → 3.0%) 상향 등

초기 창업기업에 주로 투자하는 창업기획자를 활성화하기 위해 창업기획자의 벤처펀드 운용·관리보수에 대한 부가가치세 면제를 추진하고 벤처펀드 결성 최소요건도 완화(20억원→10억원)한다.

③ 전략 3 : 인수합병(M&A), 구주(舊株)매각 등 회수수단 다변화

기업공개 위주이던 회수 수단도 인수합병, 구주매각 등으로 넓혀나간다.

(인수합병 유동성 공급) 최대 200억원의 기술혁신 인수합병 보증을 신설하고, 인수합병 벤처펀드를 2배로 확대(0.1조원 → 0.2조원)해 기업의 인수자금 마련을 돕는다.

특히 인수합병 벤처펀드의 경우, 상장법인 투자제한*을 폐지하고, 특수목적회사(SPC) 설립시 피인수기업 대주주 등의 출자를 예외적으로 허용**한다.

* (기존) 상장기업 펀드당 20% 이내 → (개선) 인수합병(M&A) 벤처펀드는 상장기업에 대한 투자한도를 폐지

** (기존) 벤처펀드 100% 출자(벤투법 개정안) → (개선) 피인수기업 대주주 등

창업투자회사·벤처펀드가 벤처기업 인수합병 시 기업결합 신고의무 면제범위 확대*도 추진한다.

* 창투사·벤투조합이 벤처기업 1/3 미만의 임원 겸임(대표이사 제외)시 신고의무 면제

(인수합병 세제혜택) 인수합병 세제혜택도 지속적으로 지원해 나간다.

2021년 세법개정안에서 발표('21.7.26)된 대로 주식교환형 벤처기업의 전략적 제휴 및 기술혁신형 인수합병에 대한 과세특례 일몰기한을 각각 2023년, 2024년까지로 연장하고 기술혁신형 인수합병은 세액공제 요건을 완화*하는 방향으로 추진할 예정이다.

* (기존) 회 50% 초과 취득 → (개선) 동일 사업연도 내 50% 초과 취득

이에 더해 인수자금이 부족한 창업기업들이 주식교환형 제휴를 더 많이 활용할 수 있도록, 전략적 제휴 과세특례 대상에 '창업후 3년내 우수 기술기업'을 추가하는 방안을 추진할 예정이다.

* (기존) 비상장 벤처기업, 매출액 대비 R&D 비중 5% 이상 중소기업 등 →

(추가) 창업후 3년내 우수 기술기업

(구주매각 지원) 벤처펀드로부터 투자받은기업이 성장하는데 필요한 시간을 확보하도록 중간회수펀드를 새롭게 조성한다.

중간회수펀드는 만기임박펀드의 출자자 지분을 인수하는 '유한책임조합원(LP)지분유동화펀드' 및 해당 펀드가 보유한 비우량 지분을 인수하는 '벤처재도약세컨더리펀드' 2가지 형태로 조성된

다.

(다양한 기업공개(IPO) 수단 활성화) 기업공개(IPO)와 자금조달의 유용한 수단으로 활용되는 기업인수목적회사(SPAC) 제도도 개선한다.

기업인수목적회사 합병 시 피합병법인이 소멸되어 사업상 불편을 초래하는 현행 절차가 개선*되며, 소멸합병에 대한 과세이연 특례도 추가**도 추진할 예정이다.

* (기존) SPAC 존속, 피합병기업 소멸 → (개선) SPAC 소멸, 피합병기업 존속방식 추가

** (기존) SPAC 존속합병시 과세이연 특례 → (추가) SPAC 소멸합병

벤처기업 등 미래성장형 기업이 코스닥 등 상장시장에 쉽게 접근할 수 있도록 유니콘기업에 대한 사전컨설팅 강화, '코너스톤 인베스터*' 제도 도입도 올해 하반기에 추진할 예정이다.

* 기관투자자가 IPO 이전에, 추후 결정되는 공모가격으로 공모주식 일부를 장기투자하기로 확정하고 그 대가로 공모주식을 배정받는 투자계약 제도

중기부 권칠승 장관은 "많은 선배 벤처인들의 도전과 노력이 있었던 '제1벤처붐'의 토양에 정부와 민간이 힘을 합쳐 '제2벤처붐'을 만들어

내면서, 오늘날 창업·벤처기업은 대한민국의 고용버팀목이자 새로운 성장동력이 되었다"며,

"중기부는 이번에 마련한 「글로벌 4대 벤처강국 도약을 위한 벤처보완대책」을 힘차게 추진해 벤처생태계에 인재와 자금이 몰려들어 케이(K)-벤처가 새로운 글로벌 대기업으로 성장하는 데 일조하겠다" 고 밝혔다.

◎ 「글로벌 4대 벤처강국 도약을 위한 벤처보완대책」 요약

Ⅰ. 추진배경 등

◆ 現 정부는 중소벤처기업부를 신설하여 "혁신 창업국가 실현"을 국정과제로 삼고, 20여차례 벤처·스타트업 대책을 수립·추진

◆ 이에 코로나19에도 벤처투자와 창업이 증가하는 등 제2의 벤처붐이 도래, 벤처·스타트업이 일자리를 창출하고 대안 성장동력으로 부상

* '20년 신설법인(12.3만개), 벤처투자(4.3조원), 벤처펀드(6.6조원) 등 모두 역대 최대,

유니콘기업 : ('17) 3 → ('21.7) 15개 / '21.6말 벤처 총고용이 1년전 대비 6.7만명 증가 등 기술

특례상장 : ('13~'16) 28개 → ('17~'20) 77개 (2.8배 증가), '20년 25개로 역대 최고

- ◆ 다만 민간에서는 제2벤처붐이 우리 경제에 안착되려면 추가적인 정책보완이 필요하다고 보고 있는 상황
 - 벤처기업 글로벌 경쟁력 강화를 위한 ①인재유치·글로벌진출 지원, 코로나19로 늘어난 ② 민간 유동자금의 벤처투자 유도, 투자-회수-재투자의 선순환 구조를 위한 ③M&A 활성화 등 요구

👉 제2벤처붐을 공고히 하여 글로벌 4대 벤처강국으로 도약하도록
"벤처기업-벤처투자-회수(EXIT)" 3대 분야에서 보완방안 마련

II. 추진과제

1 (전략) 벤처기업의 글로벌 경쟁력 강화

- ◆ (스톡옵션 제도개편) 벤처기업이 폭넓게 스톡옵션을 발행·활용할 수 있도록 부여대상 등 발행요건 완화 검토(벤처특별법 개정 추진 ~'22)
 - * 다만, 우수인재 유치를 위해 임직원 대상으로 부여하는 세제혜택 스톡옵션과는 명시적으로 유형을 분리할 수 있도록 방안 마련
 - 우수 인재들이 벤처기업에 유입되도록 비과세 한도를 상향(3천만원 → 5천만원)하고 행사 이익에 대한 과세특례* 대상 확대**(조특법 개정, '21)
 - * 시가 이상 발행 등 일정요건을 갖춘 스톡옵션은 행사시 근로소득세를 납부하지 않고 처분시에 양도소득세 납부 선택 가능(조특법 16조의4)
 - ** 시가 이하 발행 스톡옵션에도 행사이익 과세특례를 적용하되, 시가 이하 발행에 따른 차익 부분은 근로소득세로 부과
 - 다양한 시가 평가방법 인정, 표준계약서 마련·매뉴얼 보급, 기업 대상 교육, 지방중기청 현장지원반 등 측면지원(중기부, '21~)
- ◆ (벤처기업 성장기반 조성) 現 '27년까지인 벤처특별법 일몰기한을 폐지하고 지원제도 재정비, 공고한 제도적 기반 마련(중기부, ~'22)
 - 기술력 있는 유망 벤처기업에 대해서는 스케일업 촉진을 위해 기술보증 최고한도를 200억원까지 상향(기술보증기금 규정 개정, '21)
 - 자본력이 약한 벤처기업의 판로개척을 지원하는 한국형 M4E*인 '광고·마케팅 벤처펀드' 시범조성 검토(방통위·중기부, '22.上~)
 - * 해외사례(Media for Equity) : 기업은 매체사에 지분을 제공하고, 매체사는 기업에 광고 등을 제공하는 상생협력 모델로, 스웨덴 최초 도입 후 독일·프랑스 등 유럽 전역 확대

- ◆ (글로벌화 촉진) 벤처기업의 해외투자 유치·해외진출을 지원하는 글로벌 벤처펀드·해외 VC네트워킹 확대(중기부, '22.上~)
 - * '21년 글로벌펀드를 1조원 추가조성하고 한국인 창업 해외기업 등에도 투자.
 - ‘글로벌 벤처투자 IR’ 신설·정기 운영
 - 벤처·스타트업의 해외기술협력, 합작법인 설립 등을 위해 현지실증 및 K-스타트업 센터 액셀러레이팅 등 지원(중기부·과기정통부, '21~)
 - 제조·서비스에 국한된 해외진출 기술보증 대상을 소산업 확대하고, 은행 등 협업을 통해 대상기업 적극 발굴(중기부, '21~)
- ◆ (ESG 선도 벤처기업 육성) 탄소가치평가를 통해 기후 기술기업 등에 대한 기후대응보증 신설 검토(기재부·중기부, '22.上~)
 - * 탄소가치평가 : 기후환경기술의 사업화를 통해 발생할 것으로 예상되는 온실가스 감축량을 화폐단위로 평가하여 금융지원('19년 개발)
 - ESG 선도 벤처기업에 투자가 이루어지도록 모태펀드에 ESG 심사체계 시범도입 및 전용펀드 조성 검토(중기부, '22.上~)
 - 소셜벤처 지역거점 프로그램 확대를 검토하고 사회적가치를 화폐단위로 환산하는 측정체계 마련(중기부, '22.上~)

② (전략2) 민간 협력을 통한 벤처투자 시장 확대

- ◆ (민간 출자자 유입) 모태펀드 민간 출자자에 대한 인센티브를 강화하여 민간의 벤처투자 적극 참여 유도(중기부, '22.上)
 - * △'우선손실충당' 인센티브를 모태펀드 전체 분야로 확대, △모태펀드 수령 초과수익의 최대 30%까지를 이전, △모태펀드 출자지분 매입 콜옵션 부여 등
 - 신성장동력 분야 투자 활성화를 위해 벤처펀드에 산업재산권 등 현물출자 허용(벤처투자법 시행령 개정, ~'22.上)
 - 벤처펀드가 他 벤처펀드에 출자시 1인으로 계산(벤처투자법 시행령 개정, ~'22.上) 등 펀드 출자자 관련 규제완화
 - 대·중견기업의 벤처투자 및 벤처펀드 출자에 대한 동반성장지수 가점 기준 개선(동반위 규정 개정, '21)
- ◆ (투자기관의 전문성·책임성 향상) 해외자본 유입·책임성 제고를 위한 실리콘밸리식 벤처펀드 지배구조 도입(벤처투자법 개정, ~'22)
 - * 창투자 등의 펀드운용 자회사 설립 및 법인격 있는 벤처펀드 설립 허용 등
 - 전문성에 기반한 투자심사가 이루어지도록 대학원 전문과정 개설 등 통해 우수인력의 투자

심사역 유입 촉진(중기부·과기정통부, '21~)

- 건전한 투자문화가 조성되도록 유관협회에 자율규제 기능 부여, 현장검사 대상 확대* 등 추진(중기부, '21~)

* (기존) 창업투자회사, 벤처투자조합 → (추가) 창업기획자, 개인투자조합

◆ (창업초기 벤처투자 확대) 모태펀드 출자를 통해 기술지주회사 펀드 등 창업초기펀드 1조원 조성(중기부, '22~24)

- 모태펀드가 초기 창업기업에 투자시 인센티브 강화(중기부, '22.上)

* △추가 성과보수 지급기준 단계별 차등화, △모태펀드 출자시 운용사의 초기창업 투자실적을 평가 반영 등

- 초기기업에 투자하는 창업기획자 규제완화·지원(중기부·기재부, ~'22.上)

* △벤처펀드에 대한 자산관리·운용용역 부가가치세 면제, △벤처펀드 결성 최소 요건 완화(20억원 → 10억원), △엔젤+ 프로그램 확대 및 우대 강화

- 신산업 분야 규제 리스크 및 갈등 예방을 위해 정책담당부처와 벤처·스타트업간 소통하는 G-스타 플랫폼 구축(중기부 등, '21~)

* G (Government) - 스타 소통 플랫폼 : 신산업·융복합 분야 벤처·스타트업과 정책담당부처 실무자가 현장 애로사항 전달 및 정보공유 등 직접 소통하는 만남의 장

③ (전략3) 선순환 벤처생태계를 위한 회수(Exit)시장 활성화

◆ (M&A 유동성 공급·제도개선) 기업 인수자금 마련을 위해 기술혁신 M&A보증 신설, M&A 펀드 확대 등 유동성 공급(중기부, ~'22)

- 벤처기업 전략적제휴, 기술혁신형M&A에 대한 과세특례 일몰을 연장(각각 ~23년말, ~24년말)하고 요건 완화(조특법·시행령 개정, '22.上)

* 전략적제휴 과세특례 대상 확대 : 벤처기업 등 → 창업후 3년내 우수 기술기업

** 기술혁신형 M&A 세액공제 요건 완화 : "I회" 50% 초과취득 → "동일 사업연도 내"

- 벤처기업 M&A시 신고의무 면제범위 확대(공정거래법 개정, ~'22)

* (기존) 창투자·벤처조합이 벤처기업 M&A를 진행하면서 임원겸임시 신고 필요→

(개선) 창투자·벤처조합이 1/3 미만의 임원 겸임(대표이사 제외)시 신고의무 면제

- 민간 중심으로 M&A지원센터 확대, 센터간 정보공유, 공동 설명회 개최 등 정보교류·협업 촉진(중기부, '21~)

◆ (중간회수·재투자 지원) LP지분유동화펀드, 벤처재도약세컨더리펀드 등 중간회수펀드 신규 조성(중기부, '22.上~)

- 벤처기업 주식 매각대금으로 재투자한 주식의 처분시까지 양도세 과세이연 특례를 '23년말

까지 적용기한 연장(조특법 개정, '21)

◆ (IPO 활성화) SPAC 존속합병 외에도 소멸합병 절차를 개선하고, 소멸합병에 과세특례를 부여하여 SPAC 활성화(금융위· 기재부, '21)

* 기업인수목적회사(SPAC) : M&A만을 목적으로 설립하는 명목상 회사로, 공모를 통해 투자자로부터 자금을 모으고 기업합병에 따른 주가상승을 통해 수익 창출

- 거래소 전담직원 배치 등 유니콘 기업에 대한 사전컨설팅을 강화하고, Fast-Track 방식 신속심사(예: 45→30일) 실시
- 벤처기업 등 미래성장형 기업의 기업공개시 원활하게 투자자금을 모집할 수 있도록 코너스톤 인베스터* 도입
- * 기관투자자가 IPO 이전에, 추후 결정되는 공모가격으로 공모주식 일부를 장기 투자하기로 확정하고 그 대가로 공모주식을 배정받는 투자계약 제도

◎ 「글로벌 4대 벤처강국 도약을 위한 벤처보완대책」 본문

Ⅰ. 추진배경

1. 제2벤처붐의 도래

◆ 韓 벤처생태계의 도약 계기였던 제1벤처붐은 외환위기 극복을 위한 범정부 조치*와 정보화· IT혁명이라는 세계적 흐름에 힘입어 형성

* 중소기업청 신설, 코스닥 설립('96), 벤처특별법 제정('97), 초고속인터넷 개통, 벤처투자· 스톡옵션 세제혜택 신설('98) 등

- 벤처기업이 1만개, 벤처투자자 2조원, 코스닥 지수는 2,834p에 이르렀으나, 이후 벤처붐이 잦아들면서 장기침체 지속

◆ 최근 코로나19에도 벤처투자와 창업이 증가하는 등 제2의 벤처붐이 도래, 벤처기업이 일 자리를 창출하고 대안 성장동력으로 부상

- ① (창업열기 확산) 법인창업이 '20년 12.3만개('01. 6.2만개)로 과거기록 경신, 기업가정신 세계 9위('19. 15위) 등 국내외 인식도 크게 개선

* '스타트업 지능(Genome)' 글로벌 창업순위에서 서울이 270개 도시 중 20위 최초 기록('20.6) < 창업실패 두려움 2년 연속 세계 최하위(순위가 낮을수록 긍정적) >

구 분		한국				미국 ('20)	영국 ('20)	독일 ('20)
		'17(54개국)	'18(49개국)	'19(50개국)	'20(43개국)			
창업실패에 대한 두려움	순위	35	28	50	43	27	11	37
	지수	32.2	32.8	7.1	13.9	41.2	48.3	31.0

* 출처 : 글로벌 기업가정신연구 (GEM ; Global Entrepreneurship Monitor), 글로벌기업가정신연구협회 (GERA)

- ② (벤처투자 성장) '20년 신규 벤처펀드 결성은 6.6조원('00. 1.5조원), 신규 벤처투자는 4.3조원('00. 2조원)으로 역대 최대규모
 - '21년 상반기에도 벤처펀드 결성(2조 7,433억원), 벤처투자(3조 730억원) 등 모든 투자 지표가 최대치를 나타내면서 추가 기록경신 전망
- ③ (일자리 창출) 벤처·스타트업은 대기업보다 많은 일자리를 창출하고, 코로나19에도 일자리를 늘리는 등 든든한 고용 버팀목으로 기능
 - * '19년 벤처기업은 4대그룹(2.1만명)의 5.6배인 11.7만명 신규고용 창출
 - '21년 6월말 벤처기업 총고용은 72.7만명으로 1년전보다 6.7만명이 늘었고, 고용증가율(+10.2%)은 같은 기간 전체 고용보험 가입자 증가율(+3.4%)보다 높음
- ④ (코스닥 회복·성장동력) 코스닥이 20년만에 지수 1000p를 회복하였으며, 기술력·미래성장성으로 평가받는 기술특례상장 활성화*
 - * ('13~'16) 28개 → ('17~'20) 77개 (2.8배 증가), '20년 25개로 역대 최고
 - 코스피 시총 20위권 벤처(이력)기업은 '10년까지 0개였으나 '20년 4개 존재, 코스닥 시총 20위권에서는 '01년 6개에서 '20년 13개로 증가
 - '15~'20년 벤처투자 유치기업의 총 기업가치는 약 172.9조원으로, 삼성전자에 이어 코스피 2위, 코스닥 시가총액의 약 45% 수준
 - * 삼성전자 시가총액 483.6조, 코스닥 시가총액 385.6조('20.12.30일 기준)
- ⑤ (대형 성공사례) 기업가치 10억\$ 이상 비상장기업인 유니콘기업이 5배로 급증*하고, 유니콘 등급 이후에도 해외 대형투자 등 유치**
 - * 韓 유니콘기업(개) : ('17) 3 → ('18) 6 → ('19) 10 → ('20) 13 → ('21.7) 15
 - ** 야놀자('21.7 비전펀드 2조원 투자), 비바리퍼블리카('21.6 알키온 등 0.5조원 투자) 등
 - 조단위의 글로벌 기업공개(IPO)·인수합병(M&A)* 등 잇단 회수(Exit) 성공사례가 나타나면서 국제사회도 대한민국을 주목**
 - * 쿠팡(뉴욕증권거래소 상장), 우아한형제들(4조원대 M&A), 하이퍼커넥트(2조원대 M&A 등)
 - ** "한국은 일본보다 많은 유니콘기업 보유, 글로벌 지향 스타트업 증가"(닛케이, '21.6)
 - "韓 빅테크 스타트업의 산실, 재벌 중심 경제구조 변화 전망"(WSJ, '21.7)
 - "최고부자 7명 중 4명이 창업가 출신, 재벌 주도에서 벤처 주도 경제로 전환"(블룸버그, '21.8)

2. 그간 벤처생태계 활성화를 위한 정책추진 노력

- ◆ (국정기조 전환) 대기업 중심에서 중소벤처 주도 경제성장을 국정과제로 삼고 중소벤처기업부 신설, 20여차례 범정부 대책 추진
- ◆ (창업열기 확산) 유능한 인재가 창업에 적극적으로 뛰어들도록 실패부담을 줄이고, 신산업 창업을 가로막는 규제 완화
 - 정책금융기관 연대보증 전면폐지, 파산시 압류제외범위 확대로 창업의욕 고취
 - * 연대보증 면제 실적(조원) : ('17) 2.9 → ('18) 17.3 → ('19) 26 → ('20) 36.4
 - 규제샌드박스를 통한 신기술 실증, 임시허가로 신산업 창출 촉진
 - * '19.1~'20.2월 과제 410건 승인, 규제자유특구 24개 지정 → 투자유치 1.4조원, 고용창출 2,800여명
- ◆ (벤처 스케일업 촉진) 벤처확인 권한을 민간에 이양('21.2)하여 '벤처다운 벤처'를 선별하고, 스케일업을 위한 자금공급 및 제도혁신
 - * (과거) 기술보증기금 등 공공기관이 벤처확인, 보증·대출 유형 중심(약 85%) → (현재) 민간 벤처확인조차 벤처확인, 보증·대출 유형 폐지 및 혁신성장 유형 신설
 - 벤처기업이 유니콘기업까지 스케일업할 수 있도록 「K-유니콘 프로젝트」를 추진하고 융자·보증 등 성장자금 대폭 확대
 - * 은행 기술신용대출 잔액(조원) : ('17) 127.7 → ('18) 163.8 → ('19) 226.7 → ('20) 266.8
 - 비상장 벤처기업에 복수의결권 주식 허용, 실리콘밸리식 투융자 복합금융 도입 등 스케일업 관련 제도 지속 마련중
- ◆ (벤처투자 확대) 민간 벤처투자자가 벤처·스타트업 육성에 나서도록 투자 시장에 마중물 공급 및 세제 지원
 - 벤처투자 열기 확산을 위해 역대 최대 규모의 모태펀드 예산을 편성, 선도적인 투자 마중물 공급
 - * 모태펀드 출범('05) 이후 총 예산(7.3조원)의 약 2/3(4.8조원)를 '17~21년에 집중 출자
 - 혁신모험펀드(총 10조원), 스마트대한민국펀드(총 6조원), 지역뉴딜벤처펀드(총 0.5조원) 등 투자 생태계 도약을 위한 전략펀드 조성
 - 「벤처투자법」 제정('20.2), 일반지주회사의 기업형 벤처캐피탈(CVC) 허용('20.12) 등 벤처투자 제도도 재정비
 - * 창업지원법·벤처기업법에 분산된 벤처투자제도 일원화, 투자금지 업종 폐지, 벤처펀드 설립·운영의 자율성 강화로 민간자금 벤처투자 촉진 등
 - 엔젤투자자 세제지원을 강화하여, 민간의 적극적인 참여 유도
 - * 엔젤투자 공제율(1,500 → 3,000만원 한도) 확대, 크라우드 펀딩 소득공제 인정('18.1)

- ◆ (회수시장 개선) 코스닥 시장이 혁신기업에게 성장자금을 원활히 공급하도록 상장요건을 전면 개편*하고, 세제·금융지원 확대**

* 재무요건 중심에서 성장잠재력 중심으로 개편, 상장주관사의 풋백옵션 부담 면제 등

** 코스닥 벤처펀드 활성화, 연기금 등 기관투자자의 코스닥 유인 확대 등

- 엔젤세컨더리펀드 1천억원 조성 추진, 엔젤투자 구주 인수시 양도차익 비과세* 도입 등을 통해 엔젤투자자의 중간회수 지원

* 벤처캐피탈이 유상증자에 참여하면서 증자규모의 10% 이하의 엔젤투자자 구주 인수시

⇒ 벤처생태계 활성화를 위해 벤처기업 육성제도를 확충하고 벤처투자·IPO 촉진을 통해 민간자금 유입 노력

II. 제2벤처붐의 지속가능성 진단 및 정책보완 필요성

- ◇ 제2벤처붐 열기를 확산하면서 글로벌 4대 벤처강국으로 도약하려면, 지속가능성 관점에서 벤처생태계 기반을 공고히 할 필요

* GDP 대비 벤처투자('20) : (이스라엘) 2.2%, (美) 0.78%, (中) 0.19%, (韓) 0.22%

유니콘기업(CB insights, '21.7) : (美) 392, (中) 156, (印) 34, (英) 31, (韓) 11

- ◇ 벤처생태계를 구성하는 "벤처기업 - 벤처투자 - 회수(Exit)" 3대 분야에서 현장애로 및 아쉬운점을 파악, 보완방안 마련 추진

1. 벤처기업 성장 : (기존) 자금 + (보완) 인재유치 및 글로벌화

- ◆ 그간 벤처기업 지원은 기업들이 가장 크게 애로를 느끼는 벤처투자, 정책융자·보증, R&D 등 스케일업 자금 확충에 초점

- ◆ 그러나 이전보다 혁신성이 강화된 '민간 주도 벤처확인제' 도입에 맞춰 지원제도도 함께 변화해야 한다는 현장의견 대두

- 특히 최근 업계의 IT인력난이 불거지면서 벤처기업에 특화된 인재 유입 수단인 스톡옵션에 대한 개선요청 분출

* 주식매수선택권(Stock Option) : 회사가 임직원의 근로의욕을 고취시키고, 우수인재 확보를 위해 주식을 약정된 가격으로 매수할 수 있는 권리를 부여하는 제도

- 글로벌 진출 수요 증가로 해외기업과의 사업·기술 제휴 등 개방형 혁신 및 네트워킹·현지화·자금 등 맞춤형 지원도 요청

* 스타트업의 87.5%가 현지 실증(PoC, Proof of Concept)이 필요하다고 인정하나, 예산 부족, 파트너사와 PoC 기회 확보 등을 가장 큰 애로로 응답('20.12, 무역협회)

2. 벤처투자 : (기존) 정부 마중물 + (보완) 민간 주도 환경

◆ 모태펀드 등 정부 마중물이 벤처투자 성장에 많은 역할을 했으나, 앞으로도 벤처투자가 늘어 나려면 민간이 주도하는 환경 조성 필요

* 벤처펀드 중 민간출자자 비중 : ('16) 59.8% → ('18) 65.5% → ('20) 65.8%

- 민간 출자자의 벤처투자 참여시 인센티브를 확대하여 코로나19로 늘어난 시중 유동성*을 생산적 영역으로 유도

* 투자자예탁금(조원, 금투협회) : ('17) 26.5 → ('18) 24.8 → ('19) 27.4 → ('20) 65.5

- 향후 투자시장을 주도할 민간 투자자들이 높은 전문성을 바탕으로 책임있게 투자할 수 있도록 지원·관리감독 방안 마련도 병행

◆ 창업국가 건설을 위해 창업초기(업력 3년 미만) 벤처투자*는 집중보강

* ('19) 13,901억원(전체 중 32.5%) → ('20) 13,205억원(전체 중 30.7%) /

('20.1~6) 5,680억원(전체 중 34.3%) → ('21.1~6) 7,299억원(전체 중 23.8%)

3. 회수(Exit) 다양화 : (기존) IPO + (보완) 구주매각, M&A

◆ 대형 기업공개(IPO), 인수합병(M&A) 등 일부 성공사례를 전체 벤처기업으로 확산하기 위한 노력도 필요한 시점

◆ 국내 회수는 IPO를 중심으로 이루어지고 있으며, 구주(舊株)매각이나 M&A는 정체·감소

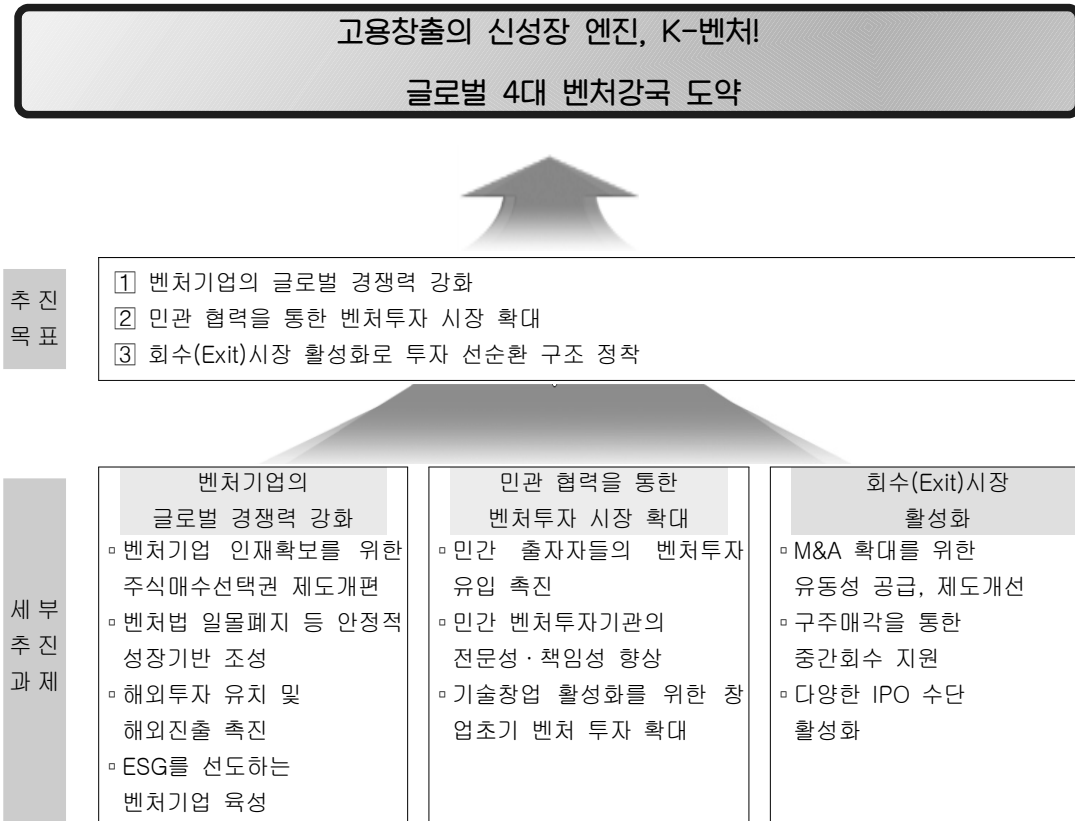
* M&A 및 장외매각 비중 : ('16) 40.2% → ('18) 51.4% → ('20) 32.2%

- 구주매각 및 M&A는 민간의 대규모 자금투입이 요구되는 영역이나, 신규투자자에 비해 유동성 공급 등 인센티브는 부족
- IPO의 경우 기술특례상장 확대 등 정부 노력으로 코스닥이 20여년만에 지수 1000p를 회복하면서, 상승세를 이어가려는 노력 필요

* 기술특례상장 실적 : ('13~'16) 28개 → ('17~'20) 77개, '20년 25개로 역대 최고

⇒ 대한민국이 명실상부한 글로벌 벤처강국으로 도약하기 위한 체질개선 방안 수립, 지속가능한 벤처생태계 조성

III. 목표 및 추진전략



IV. 세부 추진과제

전략1 - 벤처기업의 글로벌 경쟁력 강화

◇ 세계에서 경쟁할 수 있는 벤처기업 육성을 위해 그간 미진했던 인재유치, 글로벌화, ESG 지원제도 등 보강

1) 벤처기업 인재확보를 위한 주식매수선택권 제도 개편

◆ (발행요건 완화) 벤처기업이 폭넓게 스톡옵션을 발행·활용할 수 있도록 부여대상 등 발행요건* 완화 검토(벤처특별법 개정 추진, ~'22)

* 현행 : (부여대상) 임직원 및 변호사 등 대통령령에 열거된 자, (행사가격) 시가 이상 또는 1인당

5억원 내 시가 이하, (행사시기) 재직 2년 경과 후

- 다만, 우수인재 유치를 위해 임직원 대상으로 부여하는 세제혜택 스톡옵션과는 명시적으로 유형을 분리하는 방안 검토
 - * (해외사례) 美의 경우 스톡옵션 발행대상·행사시기·행사가격·보유기간 등 제한이 없으나, 인재유치 목적으로 세제특례를 받는 '세제혜택 스톡옵션'을 별도로 규정

◆ (세제 개편) 임직원 대상 스톡옵션은 제도취지(인재유치) 및 양면성(근로소득 & 벤처투자)을 감안하여 세제 개편(조특법 개정, '21)

- 우수 인재들이 벤처기업에 유입되도록 비과세 혜택 대폭 상향
 - * (기존) 행사이익 기준 3천만원 한도 → (개선) 행사이익 기준 5천만원 한도
- 세금납부 부담 완화를 위해 시가 이하로 발행하는 스톡옵션에도 행사이익에 대한 과세특례* 적용
 - * 시가 이상 발행 등 일정요건을 갖춘 스톡옵션은 행사시 근로소득세를 납부하지 않고 처분시에 양도소득세 납부 선택 가능(조특법 16조의4)
- 단, 시가 이하 발행에 따른 차익 부분은 근로소득세로 부과
- 벤처기업이 기술기업 인수 후 우수인재를 지속 유치할 수 있도록 자회사 임직원을 과세특례 대상에 포함하고, 일몰연장(~'24년말)

◆ (제도운영 개선) 스톡옵션 표준계약서 마련, 사례중심 매뉴얼 보급, 기업 대상 교육, 지방중기청 현장지원반 등 측면지원(중기부, '21~)

- 세금이슈 최소화를 위해 스톡옵션 부여시점이 아닌 스톡옵션 행사시점에 발행할 스톡옵션 종류를 선택할 수 있도록 행정지도
 - * '차액정산형' : 행사이익만큼을 현금으로 부여하여 세금이슈 최소화
 - * '신주발행형', '자기주식교부형' : 이익 미실현 상태에서 세금납부 필요
- 시가의 합리적인 추정이 어려운 비상장 벤처주식의 특성을 감안, 다양한 평가방법 인정(벤처특별법 시행령 개정, ~'22.上)
 - * (기존) 상속증여세법상 보충적 평가방법만 인정 → (추가) 최근 6개월 전후 매매기록, 국세청 훈령상 유사상장법인 평가방법 등

2) 벤처특별법 일몰폐지 등 벤처기업의 안정적인 성장기반 조성

◆ (벤처특별법 전면개정) 제2벤처법의 안착을 위해 現 '27년까지인 특별법 일몰기한을 폐지, 공고한 제도적 기반 마련(중기부, ~'22)

- 특례사항·조문체계 등 특별법상 기존 벤처기업 지원제도 재정비를 위해 연내 벤처기업법

전부개정안 마련

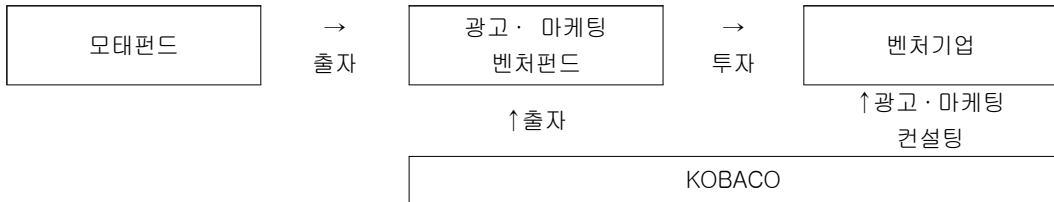
- * 기존의 세제·금융지원에 더해 同 대책의 기업활동·인력공급·판로지원 등 벤처기업 경쟁력 강화를 위한 지원근거 마련

- ◆ (보증한도 상향) 기술력 있는 유망 벤처기업에 대해서는 스케일업 촉진을 위해 기술보증 최고한도 확대(기술보증기금 규정 개정, '21)
 - 高科技(BB등급 이상) 보유 혁신성장 산업 영위기업은 보증한도를 (30→)70억원, 예비유니콘·강소기업100 등은 (100→)200억원까지 상향
 - 동일기업에 대한 보증한도 산정시 보증연계투자 금액 제외

- ◆ (광고·마케팅 펀드 조성) 자본력이 약한 벤처기업의 판로를 지원하는 한국형 M4E*인 '광고·마케팅 벤처펀드' 조성 검토(방통위·중기부, '22.上~)

- * 해외사례(Media for Equity) : 기업은 매체사에 지분을 제공하고, 매체사는 기업에 광고 등을 제공하는 상생협력 모델로, 스웨덴 최초 도입 후 독일·프랑스 등 유럽 전역 확대

〈 광고·마케팅 벤처펀드(M4E : Media for Equity) 조성안 〉



- 한국방송광고진흥공사-한국벤처투자자 매칭출자해 펀드를 조성하고, 마케팅 등 판로지원을 필요로 하는 벤처기업에 투자
- 피투자기업에 대해서는 광고기획, 마케팅 등 컨설팅 연계지원

3) 해외투자 유치 및 해외진출 촉진

- ◆ (글로벌 벤처펀드 운영) 벤처기업의 해외투자 유치·해외진출을 지원하는 글로벌 벤처펀드·해외 VC네트워킹 확대(중기부, '22.上~)
 - 글로벌펀드를 1조원 추가조성dlf하고, 국내기업으로 한정된 글로벌펀드 투자대상에 국내-해외기업간 조인트벤처**, 한국인 창업 해외기업 추가
 - * (기존) 3.4조원 → ('21년 추가조성) 약 1조원 이상
 - ** 2개 이상의 기업이 공동으로 기업운영에 참여하는 경영방식으로, 참여자가 공동으로 소유권(주식·채무·무형자산 등)을 보유하는 기업 형태
 - 해외 소재 벤처투자 거점을 확장(미국·동남아→유럽)하고 국내 벤처·벤처투자자와 해외 벤처투자자간 교류기회 확대
 - 국내 벤처투자자가 해외 벤처투자자와 글로벌 펀드 공동운용사로 지원하는 경우 가점 등

인센티브를 부여하여 해외진출 유도

- 해외 투자기관*에게 펀드출자를 홍보하거나 국내 벤처기업을 해외 투자자에 직접 소개하는 '글로벌 벤처투자 IR' 신설·정기 운영

* 해외 정부 모태펀드(프랑스, 핀란드, 베트남, 사우디 등), 벤처캐피탈, 액셀러레이터

◆ (글로벌 액셀러레이팅 추진) 벤처·스타트업의 해외기술협력·합작법인 설립 등을 위한 해외 진출 액셀러레이팅 확대(중기부·과기정통부, '21~)

- 국내 벤처기업과 글로벌기업간 기술협력, 조인트 벤처 설립 등을 추진하는 '수출 선도모델' 발굴 및 현지실증 지원

* 현지실증(PoC, Proof of Concept) : 현지기업의 내외부 시스템을 테스트베드 삼아

아직 상용화 전인 신기술·혁신 솔루션을 접목해 실증기회를 제공하는 것

- ICT분야 유망 스타트업의 글로벌시장 진출을 위한 전문 컨설팅, 해외진출 집중성장캠프, 기술매칭형 합작법인(JV)* 설립 등 지원

* 전문컨설팅(매년 90개사), 집중성장캠프(매년 20개사), 조인트벤처(18개사, '21년~)

- 벤처·스타트업 新수출 모델별로 현지 액셀러레이터를 통해 맞춤형 지원을 제공하는 'K-스타트업 센터 액셀러레이팅 프로그램' 운영

* K-스타트업센터(KSC, 싱가포르·스톡홀름·헬싱키·뉴델리·시애틀 등 7개소)에서 시행

◆ (특화보증 마련) 제조·서비스에 국한된 해외진출 기술보증 대상을 소산업 확대, 은행 등 협업을 통해 대상기업 적극 발굴(중기부, '21~)

* 해외진출보증 : ①국내 모기업에게 현지 자회사 주식 등을 취득하기 위한 자금을 기보가 보증(대출보증)하거나, ②현지 자회사가 현지 은행에서 직접대출을 받도록 국내은행이 지급보증(Stand-by L/C)하고, 기보는 지급보증을 보증

** ('19) 196억원 → ('20) 899억원 → ('21.6) 212억원 → ('22목표) 1,000억원

- 수출 벤처기업에 대한 체계적인 우대보증 프로그램 마련

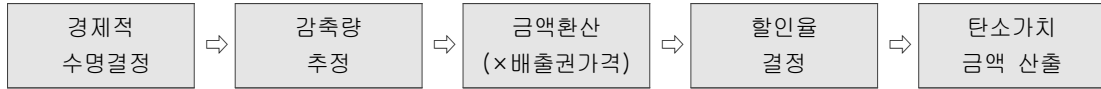
* 수출 예상기업 → 실적기업 → 주력기업 → 우수기업으로 지원단계를 구분하고 보증료 감면(0.2%p~0.4%p) 및 보증비율(90~95%) 차등화, 전결권 완화 등 우대

4) ESG를 선도하는 벤처기업 육성

※ ESG : 환경(Environment), 사회(Social), 지배구조(Governance) 등 비재무적 경영요소

◆ (탄소가치평가 보증 확대) 탄소가치평가 기반 보증 확대를 통해 탄소중립 경제를 선도하는 벤처기업 육성

* 탄소가치평가 : 기후환경기술의 사업화를 통해 발생할 것으로 예상되는 온실가스 감축량을 화폐단위로 평가하여 금융지원('19년 개발)



- 온실가스 감축, 저탄소 기술혁신·사업전환, 환경개선기술 보유기업 등에 기후대응보증 신설 검토(기재부·중기부, '22.上~)
 - * 기후대응기금 → 기술보증기금 출연을 통해 연간 80만tCO₂eq의 온실가스 감축효과 기대
- 신재생에너지 보급을 활성화하기 위해 신재생 발전·산업기업에 年 3,500억원 규모 보증 지원(산업부·중기부·금융위, '21~)
 - * 전력산업기반기금 → 녹색보증 年 500억원 규모 출연(기술보증기금 250억원, 신용보증기금 250억원)하여 7배수 지원

- ◆ (ESG투자 활성화) ESG를 적극 실천·대응하는 벤처기업에 투자가 이루어지도록 모태펀드에 ESG 심사체계 시범도입(중기부, '22.上~)
 - 벤처기업의 ESG대응 활성화를 위해 회수재원을 활용하여 ESG개선 목적에 투자하는 전용 펀드 조성 검토
 - * (예시) 사업(수출, 납품 등)과정에서 국내외 기관·단체로부터 ESG평가를 받은 기업, ESG 전담부서를 설치한 기업 등
- ◆ (소셜벤처 확산) 소셜벤처 지역거점 프로그램 확대를 검토하는 등 수도권에 집중된 소셜벤처가 전국 확산되도록 유도(중기부, '22.上~)
 - * 소셜벤처 : 사회적 가치와 경제적 가치를 통합적으로 추구하는 기업(벤처특별법)
 - ** ('19) 3개 지역 → ('20) 4개 지역 → ('21) 5개 지역
 - 소셜벤처가 창출하는 사회적 가치를 화폐단위로 환산하는 측정 체계를 마련하고 200여개사 대상 시범측정 추진

전략 2 - 민관 협력을 통한 벤처투자 시장 확대

◇ 민간 출자자 유입촉진·민간 투자자 역량강화를 통해 민간 중심 벤처투자 환경을 조성하되, 창업초기 벤처투자는 더욱 두텁게 지원

1) 민간 출자자들의 벤처투자 유입 촉진

- ◆ (민간 출자자 인센티브 상향) 모태펀드 민간 출자자에 대한 인센티브를 대폭 강화하여 민간의 벤처투자 적극 참여 유도(중기부, '22.上)
 - 현재 스마트대한민국펀드에서만 적용되고 있는 '우선손실충당' 인센티브를 모태펀드 전체

분야로 확대

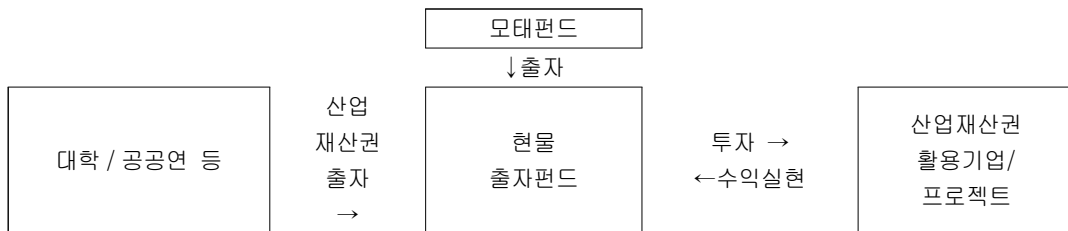
- * 우선손실충당 : 민간 손실금을 모태 출자액 10% 이내에서 보전
- 모태펀드 수령 초과수익의 최대 30%까지를 민간 출자자에게 이전
- 민간출자자에게 사전에 정한 행사가격으로 투자기간 중 모태펀드 출자지분의 최대 30%까지 매입할 수 있는 콜옵션 부여

◆ (펀드 현물출자 허용) 신성장동력 분야 투자 활성화를 위해 벤처펀드에 현물출자 허용(벤처투자법 시행령 개정, ~'22.上)

- 현금뿐 아니라 산업재산권 등 재산상 가치가 인정되는 현물을 벤처펀드에 출자하도록 허용

* 활용가능분야 : 대학·공공연 등 산업재산권 관련펀드 등

〈 현물출자펀드 조성안(예시) 〉



◆ (출자자 규제 완화) 펀드 출자자 관련 제도를 개선하여 다양한 민간 출자자가 벤처펀드에 참여하도록 유도

- 시장에서 자발적으로 민간 모펀드가 조성될 수 있도록 벤처펀드가 다른 벤처펀드에 출자시 1인으로 계산*(벤처투자법 시행령 개정, ~'22.上)
 - * (유사사례) 벤처투자법에서 '사모재간접 공모펀드'가 10% 이상 출자시 1인으로 계산('19~)하고 있으나, 벤처펀드의 경우에는 출자자를 모두 계산에 포함
- 기업이 다수에게 투자를 권유하는 경우* 의무제출하는 증권신고서 부담을 완화하기 위해, 일정 요건**을 충족하는 벤처펀드는 50인 산정시 제외되는 전문투자자로 인정(금융위, '21)
 - * 50인 이상의 투자자에게 10억원 이상의 새로 발행되는 증권의 취득을 권유(모집)하거나, 이미 발행된 증권의 매도·매수의 청약을 권유(매출)하는 경우
 - ** 금융투자상품 광고가 100억원 이상임을 입증하는 자료를 금융위에 제출한지 2년이 지나지 않은 단체(자본시장법 시행령 10조 3항 16호) 등

◆ (동반성장지수 개선) 대·중견기업의 벤처투자 및 벤처펀드 출자에 대한 동반성장지수 가점 기준 개선(동반위 규정 개정, '21)

* (예시) '창업·벤처기업 지원 및 투자'에서 '벤처투자'로 지표를 변경하고 증가율 기준 상향(최대 10% → 15%), 벤처펀드 출자기준 세분화 및 가점 상향(최대 0.5점 → 1점)

2) 민간 벤처투자기관의 전문성·책임성 향상

◆ (실리콘밸리식 벤처펀드 지배구조 도입) 해외 벤처자본 유입 촉진 및 펀드운용 책임성 제고를 위해 벤처펀드 지배구조 개선(벤처투자법 개정, ~'22)

- 창투사 등의 펀드운용 자회사 설립 및 법인격 없는 벤처펀드를 법인격 있는 주식·합자회사로도 설립 허용

* 기존 창투사·LLC형 VC(관리회사, 모회사) : 출자자 모집 및 펀드 관리 업무 수행

펀드운용 자회사 : 펀드를 설립·출자하고 운용사(GP)로서 투자기업 발굴,

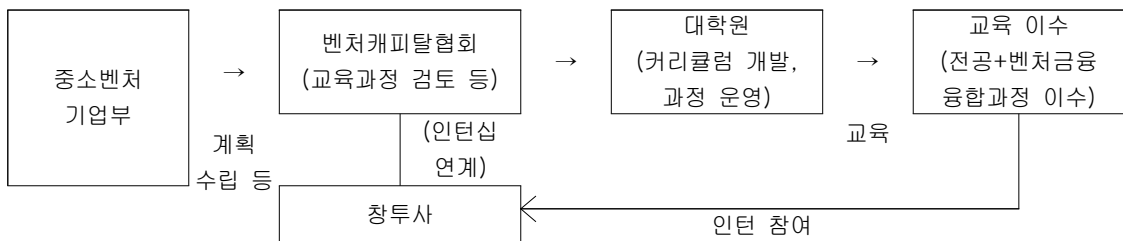
기업평가 등 실질적 펀드 운용 담당

** (유사사례) 집합투자기구의 경우 신탁형·조합형·회사형 등 다양한 형태 존재

- 신생 창투사 등이 펀드운용에 집중하도록 회계·마케팅 등을 위탁·지원하는 위탁전문회사 도입

◆ (벤처투자자 전문성 향상) 전문성에 기반한 투자심사가 이루어질 수 있도록 우수인력의 투자심사역 유입 촉진

- 대학원 등에 '전공+벤처금융 융합 과정'을 개설하고, 수료자는 창투사 전문인력 자격 부여 (벤처투자법 시행령 개정, ~'22.上)
- 교육과정 수료자, 투자경진대회 입상자 등 우수인재가 유입될 수 있도록 투자기관-인턴 연계 및 비용 매칭지원 검토(중기부, '23)



- 국내 VC 대상 ICT 전문성 강화 교육을 통해 인공지능, 블록체인, 5G 등 ICT 신산업 투자 촉진(과기정통부, '21~)

◆ (벤처투자 건전성 제고) 벤처투자 규모 확대와 더불어 건전한 투자문화가 조성되도록 건전성 제고 노력(중기부, '21~)

- 투자 업계가 자발적으로 피투자기업·출자자 보호에 적극 나서도록 유관협회에 자율규제 기능 부여(벤처투자법 개정, ~'22)

* 자율규제 기능(예시) : 영업질서 유지·출자자보호 규정 및 가이드라인 제개정, 출자자-업무집행조합원-피투자기업간 분쟁시 사전조정 등

- 개인의 벤처투자 등이 증가함에 따라 벤처투자의 건전성 확보를 위해 현장검사 대상 확대

* (기존) 창업투자회사, 벤처투자조합 → (추가) 창업기획자, 개인투자조합

- ** 개인투자조합 신규결성(억원) : ('17) 911 → ('18) 2,034 → ('19) 2,828 → ('20) 3,244
- 업계 의견수렴을 거쳐 既 마련된 벤처투자 표준계약서를 보급하고 현장검사시 지도감독에 활용

3) 기술창업 활성화를 위한 창업초기 벤처투자 확대

- ◆ (창업초기펀드 확대·규제완화) 모태펀드 출자를 통해 기술지주회사 펀드 등 창업초기펀드 1조원 조성(중기부, '22~24)
 - 사업화단계 기업에 대한 투자촉진을 위해 심사인력 등 일정 요건을 갖춘 기술지주회사는 벤처펀드 결성 허용(벤처투자법 고시 개정, '21)
 - * (기존) 개투조합만 결성 가능 → (개선) 법인출자 제한이 없는 벤처투자조합 결성 허용
 - 개인투자조합의 펀드자금 신탁의무를 20억원(現 10억원) 이상으로 조정, 개인투자조합의 펀드결성 애로 완화(벤처투자법 고시 개정, '21)
- ◆ (운용사 인센티브 상향) 모태펀드가 초기 창업기업에 투자시 인센티브 강화(중기부, '22.上)
 - * 인센티브(안) : 추가 성과보수 지급기준 단계별 차등화, 모태펀드 출자시 운용사의 3년 이내 초기창업자 투자실적을 서류평가에 반영 등
 - 50억원 이하 소규모 펀드는 관리보수 0.5%p(2.5% → 3.0%) 상향
- ◆ (민간 창업기획자 활성화) 초기 창업기업에 주로 투자하는 창업기획자에 대한 규제완화 및 지원(중기부·기재부, ~'22.上)
 - 창업기획자가 벤처펀드 조성에 적극 뛰어들도록 벤처펀드에 대한 자산관리·운용용역 부가 가치세를 면제하고, 벤처펀드 결성 최소요건 완화*(부가가치세법 시행령·벤처투자법 시행령 개정)
 - * (기존) 출자금 총액 20억원 이상 → (개선) 창업기획자의 경우 10억원 이상
 - 창업기획자가 보육기업을 기술보증기금에 추천하면 보증을 연계지원하는 엔젤+ 프로그램 확대 및 우대 강화(산정특례 3→5억원 등)
 - * 지원실적 : ('19) 31개사, 63억원 → ('20) 92개사, 212억원 → ('21.6) 74개, 172억원
- ◆ (G-스타 소통 플랫폼 구축) 신산업 분야 규제 리스크 및 갈등 예방을 위해 정책담당부처와 벤처·스타트업간 소통채널 구축(중기부 등, '21~)
 - * G (Government) - 스타 소통 플랫폼 : 신산업·융복합 분야 벤처·스타트업과 정책담당부처 실무자가 현장 애로사항 전달 및 정보공유 등 직접 소통하는 만남의 장
 - 중기부 - 관계부처 공동 "스타트업 소통 데이" 운영(분기별)

전략 3 - 선순환 벤처생태계를 위한 회수(Exit)시장 활성화

◇ 투자·회수·재투자의 선순환 연결고리 완성을 위해 구주매각, M&A, SPAC을 통한 IPO 등 회수수단 다양화

1) 인수합병(M&A) 확대를 위한 유동성 공급·제도개선

- ◆ (인수자금 공급) 기업이 인수자금을 마련할 수 있도록 기술혁신 M&A보증, M&A 벤처펀드 등 유동성 공급 확대(중기부, ~'22)
 - 기술혁신 M&A보증을 신설, 총자산 5천억원 이하인 기술 중견·중소기업이 벤처기업 인수 시 소요자금 최대 200억원 지원
 - 기술혁신 M&A 특성에 맞는 전담 평가모형 개발·전담조직 운영
 - 모태펀드 내 M&A 펀드를 당초 대비 2배 이상 확대('21, 0.1조원 → 0.2조원)하고, 관련 규제완화(벤처투자법 개정)
 - 상장법인을 통한 합병이 용이하도록 M&A 펀드에 대한 상장법인 투자제한 완화
 - M&A 펀드에 한해 M&A 목적 특수목적회사 설립시 피인수기업 대주주 등의 출자를 예외적으로 허용
 - * (기존) 벤처펀드 100% 출자(벤처법 개정안) → (개선) 피인수기업 대주주 등
- ◆ (M&A중개 활성화) 민간 중심으로 M&A지원센터* 확대, 센터간 정보공유, 공동 설명회 개최 등 정보교류·협업 촉진(중기부, '21~)
 - * M&A시장 활성화를 위해 M&A 매도·매수 기업 정보제공, 거래매칭 지원, 상담·자문비용 지원 등의 거래 활성화 기능 수행 목적
 - ** (기존) 한국M&A협회, 벤처기업협회, 벤처캐피탈협회, 기술보증기금, 신용보증기금, 기업은행, 삼일회계법인 → (추가) 민간 회계법인, 법무법인, PEF, 벤처캐피탈, 은행 등
- ◆ (세제혜택 확대) 전략적제휴*, 기술혁신형M&A**에 대한 과세특례 일몰을 연장(각각 ~23년말, ~24년말)하고 요건완화(조특법·시행령 개정, '22.上)
 - * 벤처기업 등의 주주(10% 이상 지분 보유)의 주식을 제휴법인에게 현물출자&신주획득 또는 제휴법인 보유 자기주식 또는 제휴법인 주주의 주식과 교환시 발생하는 양도세 과세이연
 - ** 기술혁신형 중소기업 합병시 인수금액이 피합병법인 순자산시가(자산총액 - 부채총액)의 130%를 초과하는 경우, 기술가치금액의 10%를 세액공제
 - 인수자금 부족·기업간 협업시 활용되는 주식교환형 제휴를 활성화하기 위해 전략적 제휴 과세특례의 대상 확대
 - * (기존) 벤처기업 등 → (추가) 창업후 3년내 우수 기술기업
 - 기술혁신형 중소기업 주식인수(M&A)시 적용하는 세액공제 요건 완화

* (기존) 회 50% 초과 취득 → (개선) 동일 사업연도 내 50% 초과 취득

◆ (기업결합 신고부담 완화) 경쟁제한 우려가 낮은 유형의 M&A는 기업결합 신고의무 면제범위 확대 등 추진(공정거래법 개정, ~'22)

○ 창투사·벤처펀드가 벤처기업 M&A시, 신고의무 면제범위 확대

* (기존) 창투사·벤처조합이 벤처기업 M&A를 진행하면서 임원겸임시 신고 필요→

(개선) 창투사·벤처조합이 1/3 미만의 임원 겸임(대표이사 제외)시 신고의무 면제

2) 구주(舊株)매각을 통한 중간회수 지원

◆ (중간회수펀드) 벤처펀드 피투자기업이 성장하는데 필요한 시간을 확보하도록 중간회수펀드 신규 조성(중기부, '22.上~)

* 신규상장기업 중 벤처투자자 피투자기업의 IPO 소요기간 : 14.7년('20년 기준)

→ 벤처펀드 운용기간 : 통상 7~8년

○ 만기임박펀드의 출자자 지분을 인수하는 'LP지분유동화펀드' 및 해당 펀드가 보유한 비우량 지분을 인수하는 '벤처재도약세컨더리펀드' 2가지 형태로 조성

* (우량지분) 민간 세컨더리시장 / (비우량지분) 벤처재도약세컨더리펀드

◆ (재투자 과세이연 일몰연장) 벤처투자 자금 선순환을 위해 벤처기업 주식 매각대금으로 재투자한 주식의 처분시까지 양도세 과세이연 특례를 '23년말까지 적용기한 연장(조특법 개정, '21)

3) 다양한 기업공개(IPO) 수단 활성화

◆ (기업인수목적회사) 기업공개 및 자금조달의 유용한 수단으로 활용되는 기업인수목적회사 활성화(금융위·기재부, '21)

* 기업인수목적회사(SPAC) : M&A만을 목적으로 설립하는 명목상 회사로, 공모를

통해 투자자로부터 자금을 모으고 기업합병에 따른 주가상승을 통해 수익 창출

○ SPAC 합병시 피합병기업의 법인격이 소멸되면서 사업상 불편*을 초래하는 현행 절차 개선
** (거래소 규정 개정)

* SPAC이 존속하고 합병추진기업이 피흡수합병되어, 관공서·매출처·협력사 등에 등록된 법인격 변경과정에서 영업차질 및 불필요한 업무부담 발생

** (기존) SPAC 존속, 피합병기업 소멸 → (개선) SPAC 소멸, 피합병기업 존속방식 추가

○ SPAC 소멸합병시 사업목적·지분보유·사업지속 요건을 충족하지 못하더라도 적격합병으로 인정하여 과세이연(법인세법 개정)

* (기존) SPAC 존속합병시 과세이연 특례 → (추가) SPAC 소멸합병

◆ (상장시장) 벤처기업 등 미래성장형 기업의 상장제도 개선(금융위, '21~)

- 거래소 전담직원 배치 등 유니콘 기업에 대한 사전컨설팅을 강화하고, Fast-Track 방식 신속심사(예: 45→30일) 실시
- 벤처기업 등 미래성장형 기업의 기업공개시 원활하게 투자자금을 모집할 수 있도록 코너스톤 인베스터* 도입
 - * 기관투자자가 IPO 이전에, 추후 결정되는 공모가격으로 공모주식 일부를 장기 투자하기로 확정하고 그 대가로 공모주식을 배정받는 투자계약 제도
- 코스닥 기술특례상장시, 기술평가등급 기준을 시가총액별 차등적용 방식으로 개선('21.4~)
 - * (기존) 시가총액과 무관하게 기술평가기관 2개, A등급 이상 & BBB 등급 이상 → (개선) 시총 5천억원 이상 : 기술평가기관 1개, A등급 이상 / (개선) 시총 1조원 이상 : 사전평가절차 생략, 예비심사 이후 전문가 기술심사회의

V. 향후 추진일정

세부 추진과제		소관부처	향후일정
(전략1) 벤처기업의 글로벌 경쟁력 강화			
1-1. 벤처기업 인재확보를 위한 주식매수선택권(Stock-option) 제도개편			
	1-1-1. 부여대상 등 발행요건 완화 검토	중기부	~'22
	1-1-2. 비과세 한도 확대, 과세특례 확대 등 세제 개편	기재부	'21
	1-1-3. 표준계약서 마련 등 제도운영 개선	중기부	~'22.上
1-2. 벤처특별법 일몰폐지 등 안정적 성장기반 조성			
	1-2-1. 벤처특별법 일몰폐지 및 전면개정	중기부	~'22
	1-2-2. 기술보증 최고한도 상향	중기부	'21
	1-2-3. 광고·마케팅 펀드 시범조성 검토	방통위 중기부	'22.上~
1-3. 해외투자 유치 및 해외진출 촉진			
	1-3-1. 글로벌 벤처펀드 및 해외 VC 네트워킹 확대	중기부	'22.上~
	1-3-2. 글로벌 액셀러레이팅 추진	중기부 과기정통부	'21~
	1-3-3. 해외진출 특화보증 확대	중기부	'21~'22
1-4. ESG를 선도하는 벤처기업 육성			
	1-4-1. 기후대응보증 신설 검토 등 탄소가치평가 기반 보증 확대	기재부 산업부 등	'22.上~
	1-4-2. 모태펀드에 ESG 심사체계 시범도입 등 ESG투자 활성화	중기부	'22.上~
	1-4-3. 사회혁신을 위해 노력하는 소셜벤처 확산	중기부	'22.上~
(전략2) 민관협력을 통한 벤처투자 시장 확대			

세부 추진과제		소관부처	향후일정
2-1. 민간 출자자들의 벤처투자 유입 촉진			
2-1-1. 모태펀드의 민간 출자자에 대한 인센티브 상향		중기부	'22. 上
2-1-2. 벤처펀드에 현물출자 허용		중기부	~'22. 上
2-1-3. 벤처펀드 출자자 관련 규제 완화		중기부 금융위	'21~'22. 上
2-1-4. 동반성장지수 벤처투자 가점 개선		동반위	'21
2-2. 민간 벤처투자기관의 전문성·책임성 향상			
2-2-1. 실리콘밸리식 벤처펀드 지배구조 도입		중기부	~'22
2-2-2. 벤처투자기관 전문성 향상		중기부 과기정통부	'21~'23
2-2-3. 벤처투자 건전성 제고		중기부	'21~'22
2-3. 기술창업 활성화를 위한 창업초기 벤처투자 확대			
2-3-1. 창업초기펀드 1조원 조성 및 규제 완화		중기부	'21~'24
2-3-2. 모태펀드 운용사가 초기 창업기업 투자시 인센티브 강화		중기부	'22. 上
2-3-3. 민간 창업기획자 부가가치세 면제 등 활성화 지원		기재부 중기부	'21~'22. 上
2-3-4. G-스타 소통 플랫폼 구축		중기부 등	'21~
(전략3) 회수(Exit)시장 활성화로 투자 선순환 구조 정착			
3-1. 인수합병(M&A) 확대를 위한 유동성 공급, 제도개선			
3-1-1. 기술혁신 M&A 보증 신설 및 M&A 벤처펀드 확대		중기부	'21~'22
3-1-2. M&A 지원센터 확대 및 협업촉진		중기부	'21~
3-1-3. 전략적 제휴, 기술혁신형 M&A 일몰연장 및 요건완화		기재부	'21~'22. 上
3-1-4. 벤처기업 M&A시 신고의무 면제범위 확대		공정위	~'22
3-2. 구주(舊株)매각을 통한 중간회수 지원			
3-2-1. 중간회수펀드 신규 조성		중기부	'22. 上~
3-2-2. 재투자 과세이연 일몰연장		기재부	'21
3-3. 다양한 기업공개(IPO) 수단 활성화			
3-3-1. 기업인수목적회사(SPAC) 절차개선 및 과세특례 확대		금융위 기재부	'21
3-3-2. 벤처기업 등 미래성장형 기업의 상장제도 개선		금융위	'21~'22

새로운 보험회계기준(K-IFRS 제1117호 '보험계약') 시행 준비, "사전공시 모범사례를 활용하세요."

— 금융감독원 —

사전공시 모범사례의 성격

- 보험회사의 사전공시 작성 편의를 도모하고 재무정보이용자의 이해가능성을 제고하고자 참고 목적으로 제시하는 것으로 K-IFRS 제1117호에서 정한 모든 공시사항을 포함하고 있지 않으므로, 회사는 모범사례에서 제시된 사항 이외에 추가로 기재하여야 할 사항을 검토하여야 함
- 사전공시 모범사례가 제시하는 양식 및 기재범위는 회사 합리적 판단에 따라 조정될 수 있음
 - 회사는 사전공시 작성시 재무정보이용자의 정보이용 효익과 영위하는 업종의 특성 등 회사의 실정을 고려하여 공시사항을 추가하거나 변경·축소하여 사용할 필요가 있음

1. 주요 회계정책 변경사항

202X년 XX월 XX일 현재 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 새로운 한국채택국제회계기준은 다음과 같습니다.

2021년 4월 23일 제정된 K-IFRS 제1117호 「보험계약」은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 동 기준서는 현행 K-IFRS 제1104호 「보험계약」을 대체할 예정입니다.

K-IFRS 제1117호의 주요 특징은 보험부채의 현행가치 측정, 발생주의에 따른 보험수익 인식, 보험손익과 투자손익의 구분표시 등입니다. 즉, 현행 K-IFRS 제1104호에서는 과거 정보(보험판매 시점의 금리 등)를 이용하여 보험부채를 측정하고, 회사가 보험료를 수취하면 수취한 보험료를 그대로 현금주의에 따라 보험수익으로 인식하며 보험손익과 투자손익 간 구분표시 의무가 없었습니다. 반면, K-IFRS 제1117호에서는 현재시점(보고시점)의 가정과 위험을 반영한

할인율을 사용하여 현행가치로 보험부채를 측정하고, 보험수익은 매 회계연도별로 보험회사가 계약자에게 제공한 서비스를 반영하여 발생주의에 따라 수익을 인식하며 보험손익과 투자손익을 구분표시하게 됩니다.

보험회사가 K-IFRS 제1117호를 적용하여 재무제표를 작성하는 경우 현행 재무제표와 유의적인 차이를 발생시킬 것으로 예상되는 부분은 다음과 같습니다. 이러한 부분은 향후 발생할 모든 차이를 포함한 것은 아니며 향후 추가적인 분석결과에 따라 변경될 수 있습니다.

(보험부채 등의 평가)

K-IFRS 제1117호에 따르면, 보험회사는 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채 등을 측정합니다.

구체적으로, 보험회사는 유사한 위험에 노출되어 있고 함께 관리되는 계약으로 구성된 보험계약 포트폴리오를 식별한 후 동 포트폴리오 내에서 수익성이 유사한 계약 등으로 보험계약집합을 구분합니다. 이후 보험계약집합은 미래현금흐름에 대한 추정치(보험계약대출 관련 현금흐름 포함, 화폐의 시간가치 등 반영), 위험조정, 보험계약마진의 합계로 측정됩니다. K-IFRS 제1117호 도입에 따라 보험계약마진 계정이 새로 도입되는데, 이는 미래에 보험계약서비스를 제공함에 따라 인식하게 될 미실현이익을 의미합니다.

한편, 재보험계약은 재보험회사가 다른 보험회사가 발행한 원수 보험계약 등에서 발생하는 보험금 등을 보상하기 위해 발행한 보험계약을 의미하며, 출재된 보험계약집합도 보험계약집합에 대한 미래현금흐름의 현재가치를 추정할 때에는 원수보험계약집합과 일관된 가정을 적용합니다.

(재무성과의 인식 및 측정)

K-IFRS 제1117호에 따르면, 보험수익은 매 회계연도별로 보험회사가 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의에 따라 인식하며, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약·만기환급금 등)는 보험수익에서 제외합니다. 또한, 보험손익과 투자손익을 구분 표시함에 따라 정보이용자는 손익의 원천을 확인할 수 있습니다.

또한, 보험회사는 보험계약집합 관련 화폐의 시간가치와 금융위험 및 이들의 변동효과를 보험금융손익에 포함하며, 해당 기간의 보험금융손익을 당기손익과 기타포괄손익으로 구분할지에 대한 회계정책을 선택하여야 합니다.

(보험계약의 전환 관련 회계정책)

K-IFRS 제1117호 경과규정에 의하면, 보험회사는 전환일(2022.1.1., 최초 적용일 직전 연차보고기간의 기초시점) 전 발행된 보험계약집합에 대해 완전소급법, 수정소급법 또는 공정가치법을 적용하여 기존 원가기준 평가액을 현행가치 평가액으로 조정하여야 합니다.

원칙적으로 보험회사는 전환일 이전에도 K-IFRS 제1117호를 계속 적용해 온 것처럼 보험계

약집합을 식별·인식·측정(완전소급법)하여야 하지만, 동 방법이 실무적으로 불가능한 경우 수정소급법 또는 공정가치법 중 하나의 방법을 선택하여 적용할 수 있습니다. 다만, 일정요건을 충족하는 직접참가특성이 있는 보험계약집합의 경우 완전소급법 적용이 가능하더라도 공정가치법을 적용할 수 있습니다.

한편, 수정소급법은 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 사용하여 완전소급법과 매우 근접한 결과를 얻기 위한 방법이며, 공정가치법은 K-IFRS 제1113호(공정가치 측정)에 따른 공정가치 평가액 등을 활용하여 보험계약집합을 평가하는 방법입니다. 공정가치법 적용시 잔여보장부채에 대한 보험계약마진 등은 전환일의 보험계약집합 공정가치와 이행현금흐름의 차이로 산정합니다.

【 '주요 회계정책 변경' 관련 시점별 추가기재사항 (예시 : 보험부채 평가방법) 】

▶ ('21년) 예상되는 주요 회계정책 변경

K-IFRS 제1104호에서는 과거 정보를 이용하여 보험부채를 측정하여 왔으나, K-IFRS 제1117호에서는 현재시점(보고시점)의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 현행가치로 측정합니다. 또한 전환일 전 발행된 보험계약집합에 대해 완전소급법, 수정소급법 또는 공정가치법을 적용(선택)하여 기존 원가기준 평가액을 현행가치 평가액으로 조정하여야 합니다.

구분	K-IFRS 제1104호	K-IFRS 제1117호
보험부채 평가	<ul style="list-style-type: none"> 과거 정보를 이용하여 원가로 측정 	<ul style="list-style-type: none"> 보고시점의 정보를 이용하여 현행가치로 측정 전환일 시점에 과거 보험계약집합을 현행가치로 조정하는 전환방법 선택 필요 (완전/수정소급법, 공정가치법 중 적용)
...
...

▶ ('22년) 'K-IFRS 제1117호 시행 이후 실제 적용할 회계정책 등' 위주

◇◇보험회사는 K-IFRS 제1117호에서는 현재시점(보고시점)의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 현행가치로 측정하게 되며, 이 때 사용하게 될 평가모형은 다음과 같습니다. 원칙적으로 일반 생명보험계약 등에 대해서는 일반모형을 적용하되, 일정 요건을 충족하고 있는 직접참가특성이 있는 보험계약에 대해서는 변동수수료접근법을 적용할 예정입니다. 또한 최초 인식시점에서 보험계약 보장기간이 1년 이하인 일반손해보험계약 등에 대해서는 보험료배분접근법을 적용할 예정입니다.

한편, 전환일 전 발행된 보험계약집합에 대해 완전소급법과 공정가치법을 적용하여 원가기준 평가액을 현행가치 평가액으로 조정하였습니다.

구분	K-IFRS 제1104호	K-IFRS 제1117호
보험부채 평가	<ul style="list-style-type: none"> 과거 정보를 이용하여 원가로 측정 	<ul style="list-style-type: none"> 보고시점의 정보를 이용하여 현행가치로 측정 평가모형 : 일반모형, 변동수수료 접근법, 보험료배분접근법 회사는 과거 보험계약집합의 전환방법으로 완전소급법, 공정가치법을 선택 적용
...
...

※ 상기 사례를 참고하여, 재무제표에 유의적인 차이를 발생시킬 것으로 예상되는 회계정책들을 위주로 공시내용 기재

2. 도입준비상황

보험회사가 K-IFRS 제1117호를 원활히 도입하기 위해서는 별도의 도입추진팀 구성, 회계결산시스템 구축, 임직원 교육, 재무영향분석 등의 준비 작업이 필요합니다.

무엇보다, 보험부채 평가의 적정성을 위해 회계결산 시스템의 안정성, 시스템 산출값의 정합성 등이 확보되어야 하며, 회계정책, 계리적 가정 등이 합리적으로 설정되어 매 기간 일관되게 적용되어야 합니다. 이를 위해 보험회사는 시스템을 지속적으로 검증하는 한편, 여러 내부통제장치 등을 마련해야 합니다. 특히, 新 회계기준 시행 이후 신뢰성 있는 회계정보가 작성·공시될 수 있도록 회사는 변화된 회계환경에 맞는 내부회계관리제도를 수립하고 준수해야 합니다.

K-IFRS 제1117호의 도입은 단순히 회계기준의 변경에 그치지 않고 보험상품 개발, 판매 전략, 장기 경영전략 등에도 영향을 줄 것입니다. 이에, 회사는 新 회계기준 시행 이후 여러 경영전략 등을 재수립하는 한편, 관련 임직원 등을 대상으로 지속적으로 교육을 실시하고 경영진에게 도입 준비상황과 향후 추진 계획 등을 보고할 필요가 있습니다.

【 '도입 준비상황' 관련 시점별 추가기재사항 (예시) 】

- ▶ ('21년) ◇◇보험회사는 K-IFRS 제1117호 도입 준비를 위해 2017년 2월부터 0명으로 구성된 별도의 도입추진팀을 구성 및 운영하여 왔습니다.
2017년 3월 회계·계리법인 등에 부채평가시스템 등 결산시스템의 구축 용역을 의뢰하였으며 2020년 11월 통합 회계결산시스템을 완료하였습니다. 2021년 12월 현재 시스템을 시범운영하며 정합성 검증을 하고 있으며, 2022년까지 지속적으로 시스템을 고도화하는 한편 전반적인 내부 회계관리제도 체계도 구축해 나갈 계획입니다.
- ▶ ('21년) ◇◇보험회사는 K-IFRS 제1117호 도입 준비를 위해 2017년 2월부터 0명으로 구성된 별도의 도입추진팀을 구성 및 운영하여 왔습니다.

2017년 3월 회계·계리법인 등에 부채평가시스템 등 결산시스템의 구축 용역을 의뢰하였으며 2020년 11월 통합 회계결산시스템을 완료하였습니다. 2021년 12월 현재 시스템을 시범운영하며 정합성 검증을 하고 있으며, 2022년까지 지속적으로 시스템을 고도화하는 한편 전반적인 내부 회계관리제도 체계도 구축해 나갈 계획입니다.

또한, K-IFRS 제1117호 관련 사내교육과정을 신설하여, 회계·계리·상품 관련 임직원을 대상으로 대내외 교육을 실시하는 한편, 2022년에는 심화 교육과정을 마련할 예정입니다. 한편, 2021년 중 이사회 및 경영진에 도입 준비상황 등을 0회 보고하였습니다.

구체적인 도입 준비상황 및 향후 추진계획은 다음과 같습니다.

주요 활동	준비상황 (보고시점 기준)	향후 추진계획
도입추진팀 구성	· '17.2월 IFRS17 도입추진팀 구성 (현재 총 0명의 전담인력)	· 도입추진팀 지속 운영, · 전담인력 인력 보강 등
결산시스템 구축	· '17.3월 시스템 구축 용역의뢰 · 시스템 개발 완료, 시범운영 중	· 시스템 고도화 (병행결산) · 내부회계관리제도 구축
임직원 교육	· 실무자 교육과정 마련 및 실시	· 교육과정 증설, 심화과정 신설
경영진 보고	· 시스템 구축, 재무영향 등 보고	· 병행결산 관련 제반사항 보고

▶ ('22년) '21년 사전공시 내용을 업데이트

3. 재무영향평가

K-IFRS 제1117호 시행으로 부채의 평가방법, 수익인식방법 등이 변경됨에 따라 2023년 재무제표의 경우 재무수치 변동성이 발생할 것으로 예상됩니다. 또한, 2023년 1월 1일부터 K-IFRS 제1109호(금융상품)가 제1117호와 함께 동시에 최초 적용됨에 따라 보험회사의 전체 재무상태표, 손익계산서 수치 등에는 제1109호의 영향이 포함되어 있습니다.

【'23년 K-IFRS 제1117호(보험계약)와 제1109호(금융상품) 동시 최초적용 관련】

- IASB는 보험회사가 IFRS17보다 IFRS9를 우선 적용하는 경우, 자산·부채간 회계불일치 우려 등이 있어 IFRS9 적용을 IFRS17 시행일까지 한시적으로 연기할 수 있는 선택권을 부여
- 재무영향은 제1117호, 제1109호를 통합하여 공시하고, 제1109호의 영향이 큰 경우에는 세부적인 계정 영향 등을 별도 공시

(제1109호 사전공시 : 보도자료('17.1.3.) 新 IFRS 시행 준비, “금감원 모범사례를 활용하세요.” 참고)

2021년의 경우 지속적인 시스템 정합성 검증, 2022년 병행결산 준비 등의 작업이 수행될 것으로 예상됩니다. 이에, 2021년에는 K-IFRS 제1117호 시행에 따른 예비적·잠재적 영향(예시 : 재무변동의 방향성, 평가방법이 변경되는 보험부채(자산)가액 등)을 공시하고 2022년 연간 재무제표에 구체적인 재무영향 결과를 공시하였습니다.

【 '주요 재무영향 분석결과' 관련 시점별 추가기재사항 (예시) 】

▶ ('21년) 예비적, 잠재적 재무영향평가 결과

◇◇보험회사가 2021.12.31. 현재 입수 가능한 정보 등에 기초하여 K-IFRS 제1117호 적용이 재무제표에 미치는 잠재적인 영향을 평가한 결과, 보유중인 고금리 확정계약 등의 영향으로 K-IFRS 제1117호 시행 이후 보험계약부채 평가액이 증가할 것으로 예상됩니다. 2021.12.31. 현재 총 00백만원의 규모의 보험계약부채를 보유하고 있습니다.

또한, K-IFRS 제1117호를 적용할 경우 보험수익에서 저축성 보험료 등이 제외됨에 따라 보험수익의 감소가 예상되며, 2021년 기준 보험수익에서 저축성 보험이 차지하는 비중은 00%(00백만원)입니다.

※ 회사의 상황에 맞게 예비적, 잠재적 재무영향평가를 추가 분석, 공시

▶ ('22년) 구체적 재무영향평가 결과

㉢ 재무상태표, 손익계산서 등 수치 변동

◇◇보험회사가 2022.12.31. 현재 구축된 결산시스템 등을 활용하여 2022년 재무제표에 대해 K-IFRS 제1117호 최초 적용에 따른 재무영향 평가를 실시한 결과는 다음과 같습니다.

K-IFRS 제1117호를 적용할 경우 2022.12.31. 기준 자산, 부채, 자본은 각각 00백만원, 00백만원, 00백만원, 당기손익과 총포괄손익은 각각 00백만원, 00백만원으로 예상됩니다. 이는 K-IFRS 제1104호 대비 자산, 부채, 자본이 각각 00백만원, 00백만원, 00백만원 증가(감소), 당기손익과 총포괄손익은 각각 00백만원, 00백만원 증가(감소)한 수치입니다.

동 분석결과는 향후 이용할 수 있는 추가정보 및 경제상황 등에 따라 변경될 수 있습니다.

<재무상태표>

(단위: 백만원)

계정과목	K-IFRS 제1104호(A)1	계정과목	K-IFRS 제1117호(B)2	증감(B-A)
자산총계	xx	자산총계	xx	xx
금융자산	xx	보험계약자산	xx	
재보험자산	xx	재보험계약자산	xx	
...	xx	...	xx	
부채총계	xx	부채총계	xx	xx
보험계약부채	xx	보험계약부채	xx	
금융부채	xx	재보험계약부채	xx	
...	xx	...	xx	
자본총계	xx	자본총계	xx	xx

<포괄손익계산서>

(단위: 백만원)

계정과목	K-IFRS 제1104호1	계정과목	K-IFRS 제1117호(B)2	증감(B-A)
영업수익	xx	보험수익	xx	
보험료수익	xx	예상보험금 및 사업비	xx	
투자수익	xx	...	xx	

...		...	XX	
영업비용	XX	보험서비스비용	XX	
보험부채전입액	XX	실제보험금 및 사업비	XX	
지급보험금	XX	...	XX	
사업비	XX	...	XX	
신계약비상각액	XX	보험서비스결과	XX	
...	XX	투자손익	XX	
...	XX	투자수익	XX	
		투자비용	XX	
영업손익	XX	영업손익	XX	XX
영업외수익	XX	영업외수익	XX	
영업외비용	XX	영업외비용	XX	
당기손익	XX	당기손익	XX	XX
기타포괄손익	XX	기타포괄손익	XX	
총포괄손익	XX	총포괄손익	XX	XX

<현금흐름표>

(단위: 백만원)

구분	K-IFRS 제1104호(A)1)	K-IFRS 제1117호(B)2)	증감(B-A)
영업활동 현금흐름	XX	XX	XX
투자활동 현금흐름	XX	XX	XX
재무활동 현금흐름	XX	XX	XX

주 1) K-IFRS 제1104호 '보험계약'과 제1039호 '금융상품: 인식과 측정'을 적용한 금액

('23년 전에 K-IFRS 제1109호 '금융상품'을 도입한 회사는 제1104호와 제1109호를 적용한 금액)

2) K-IFRS 제1109호 '금융상품'과 K-IFRS 제1117호 '보험계약'을 동시 적용한 금액

㉔ K-IFRS 제1117호로의 전환방법에 따른 재무영향

◇◇보험회사는 전환일(2022.1.1.) 기준 직전 5년 이내(2017년~2021년) 발행된 보험계약집합에 대해 완전소급법을, 전환일 기준 5년 전(2016년 이전) 발행된 보험계약에 대해서는 공정가치법을 적용하여 보험계약부채의 평가액을 원가에서 현행가치로 조정하였습니다. 공정가치법 적용시 보험계약의 공정가치(K-IFRS 제1113호)는 신지급여력제도(K-ICS)에 의해 산출되는 보험계약부채 평가액을 토대로 일부 조정사항 등을 반영하여 산정하였습니다.

전환회계처리 관련 재무영향을 분석한 결과, 2022.1.1.기준 K-IFRS 제1117호 적용 보험계약자산, 보험계약부채는 각각 00백만원, 00백만원으로 예상됩니다.

〈전환방법이 보험계약부채 평가액 등에 미치는 영향(예상치)〉

(단위: 백만원)

전환 방법	대상 연도	K-IFRS 제1117호		
		보험계약자산 ¹⁾	보험계약부채 ¹⁾	보험계약마진 ²⁾
완전소급법	2017~2021년			
공정가치법	2016년 이전			
합계	-			

주 1) 보험계약자산과 보험계약부채에는 각각 재보험계약자산, 재보험계약부채를 포함하고, 모든 구성항목을 포함하여 전체 금액을 기재

2) 보험계약자산, 보험계약부채에 포함되어 있는 보험계약마진은 합산하여 기재

㉓ 보험부채 관련 재무영향

◇◇보험회사가 2022.12.31. 기준 보험부채에 대해 K-IFRS 제1117호를 적용할 경우 보험계약자산 및 보험계약부채는 각각 00백만원, 00백만원으로 평가됩니다. 보험계약부채에 보험계약대출 현금흐름 등이 00백만원 반영됨에 따라 부채 감소효과가 발생하였으나, 보유중인 고금리계약의 영향 등으로 결과적으로 보험계약부채는 증가할 것으로 예상됩니다.

〈K-IFRS 제1117호 적용시 보험계약자산·부채의 구성(예상치)〉

(단위: 백만원)

구분	K-IFRS 제1117호 적용 자산					K-IFRS 제1117호 적용 부채				
	합계 (A+B)	보험계약		재보험계약 자산(B) ¹⁾³⁾	보험계약 마진 ⁴⁾	합계 (C+D)	보험계약		재보험계약 부채(D) ¹⁾³⁾	보험계약 마진 ⁴⁾
		자산(A) 1)2)	보험계약 마진 ⁴⁾				부채(C) ^{1) 2)}	보험계약 마진		
평가 액										

주 1) 보험(재보험)계약자산, 보험(재보험)계약부채는 모든 구성요소를 포함하여 전체 금액을 기재

2) 보험회사가 발행한 보험계약집합 관련 자산, 부채 기재

3) 보험회사가 보유한 재보험계약(출재보험계약)집합 관련 자산, 부채 기재

4) 보험(재보험)계약자산, 보험(재보험)계약부채에 포함되어 있는 보험계약마진은 구분하여 별도 기재

※ 상기 사례를 참고하되, 재무제표에 유의적인 차이를 발생시킬 것으로 예상되는 영향분석 등을 추가하여 공시 가능



부가세영세율과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준 재정환율

통 화 명	8월 2일(월)	8월 3일(화)	8월 4일(수)	8월 5일(목)	8월 6일(금)
미 달 러 (USD)	1147.50	1151.50	1150.70	1145.80	1143.50
위 안 화 (CNH)	177.57	178.16	178.06	177.38	176.85
일 본 엔 (JPY)	1045.61	1053.28	1055.64	1046.54	1041.68
유 로 화 (EUR)	1361.57	1367.23	1365.77	1356.34	1353.22
영 국 파 운 드 (GBP)	1595.20	1599.38	1601.20	1591.23	1592.95
캐 나 다 달 러 (CAD)	920.10	921.09	918.06	913.24	914.98
홍 콩 달 러 (HKD)	147.64	148.14	147.96	147.36	147.05

통 화 명	8월 9일(월)	8월 10일(화)	8월 11일(수)	8월 12일(목)	8월 13일(금)
미 달 러 (USD)	1142.30	1145.00	1148.50	1155.00	1158.90
위 안 화 (CNH)	176.76	176.78	177.15	178.03	178.82
일 본 엔 (JPY)	1035.96	1037.84	1038.76	1045.96	1049.82
유 로 화 (EUR)	1341.92	1343.71	1346.04	1355.97	1360.32
영 국 파 운 드 (GBP)	1583.46	1585.31	1589.24	1601.64	1600.79
캐 나 다 달 러 (CAD)	908.28	910.68	917.59	923.59	925.64
홍 콩 달 러 (HKD)	146.82	147.11	147.59	148.47	148.92

통 화 명	8월 17일(화)	8월 18일(수)	8월 19일(목)	8월 20일(금)	8월 23일(월)
미 달 러 (USD)	1167.80	1174.90	1172.70	1174.50	1176.70
위 안 화 (CNH)	180.19	181.57	180.42	180.77	181.04
일 본 엔 (JPY)	1068.97	1071.94	1068.08	1069.92	1070.94
유 로 화 (EUR)	1375.67	1375.46	1373.76	1371.52	1376.03
영 국 파 운 드 (GBP)	1616.47	1614.14	1613.34	1601.25	1603.08
캐 나 다 달 러 (CAD)	929.00	930.84	926.89	915.54	917.72
홍 콩 달 러 (HKD)	150.02	150.78	150.58	150.78	151.05

통 화 명	8월 24일(화)	8월 25일(수)	8월 26일(목)	8월 27일(금)	8월 30일(월)	8월 31일(화)
미 달 러 (USD)	1174.00	1168.00	1166.50	1168.10	1170.80	1164.40
위 안 화 (CNH)	180.71	180.02	180.20	180.56	180.50	180.09
일 본 엔 (JPY)	1070.34	1064.77	1060.31	1061.47	1065.87	1058.88
유 로 화 (EUR)	1379.04	1373.16	1373.09	1373.39	1381.31	1373.70
영 국 파 운 드 (GBP)	1611.37	1603.43	1605.45	1600.65	1611.49	1602.16
캐 나 다 달 러 (CAD)	927.95	927.54	926.42	921.00	928.25	923.83
홍 콩 달 러 (HKD)	150.66	149.98	149.85	150.00	150.34	149.53

※ 상기의 기준·재정환율은 금융결제원의 자회사인 (주)서울외국환중개에서 고시한 내용으로 외화외상매출의 회계반영, 결산 평가와 부가세영세율 과세표준 계산시 적용됩니다.

※ (주)서울외국환중개 홈페이지(<http://www.smbs.biz>, 전화 : 3705-5500)에서 당일의 기준환율을 보실 수 있습니다.