



# 안세회계법인 • 829-7575

## 세 계 재 경 Answer

... 2021/10/18

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

### 부모가 부동산을 선 증여 후 양도할까? 먼저 양도 후 증여할까의 세금비교

• 부모 부동산 2건 중 1건 : 취득원가 10억원, 기준시가 21억원, 실제 양도가 30억원(10년 보유)

개념 구분	선증여(부동산) 후 양도	선양도 후증여(현금)
증여가액	① 자녀에 부동산 선증여 세금 21억원 ÷ 2인 = 10.5억원	② 자녀의 현금 후증여(전액)세금 • 30억 - 양도세 7.2억원 = 22.8억원
과세금액	• 증여세 과세금액 : 10.5 - 5천만 = 10억	• 1인당 22.8억 ÷ 2인 = 11.4억원 증여
증여세금	• 1억 × 10% + 4억 × 20% + 5억 × 30% = 2.4억원 × 2인 = 4.8억원	• 과세금액 = 11.4억원 - 0.5억 = 10.9억 원
취득세	21억원 × 3.5% × 1.2배 = 0.88억 총 세금합 5.68억	• 10억원까지 2.4억원 + 0.9억원 × 40% = 2.76억원 × 2인 = 5.52억원
양도소득	② 수증받은 자녀의 양도세	① 부모의 선양도세금
양도세 계산	30억 - 21억 - 5.68억 = 3.32억 ÷ 2인 = 1.66억	30억 - 10억 - 4억(장기보유공제 20억 × 10년 × 2%) = 16억의 양도세
최종양도세금	1.66억원의 양도세 : 3,760만원 + 1.5억 초과 1600만원 × 38% = 4368만원 × 2인 × 1.1 = 9610만원	3.846억 + 6억 × 45% = 6,546 × 1.1 = 7.2억원
총 세금합계	6.641억원	12.72억원 (= 5.52 + 7.2)
세금차이 이유	증여세율은 10억까지도 30% 이내	양도세율은 1억 초과부터 38.5%
재산권한관계	부모의 재산통제권 상실	부모가 자금통제권 확보
현실적 적용	재산이 많은 경우 선택	재산이 적은 경우 등에 선호