



안세회계법인 • 829-7575

세 계 재 경 Answer

... 2021/11/29

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

아파트 등 주택가격 폭등과 장수부모 1세대 1주택을 부담부증여시 양도소득세와 증여세 계산

• 경우 : 조정지역(서울 등) 아파트 : 10년 전 취득가 5억원, 현재시가 20억원(전세 보증금 10억원 있음)

| 증여, 부담부증여 구분 | 양도소득세 과세여부와 계산방법(자녀 중 1명에게만 명의 이전) |
|---|--|
| 1. 부담부증여부분 (양도소득과세) 전세금은 자녀가 상환 해야 함 | <p>10억원 전세금은 양도대가임</p> <p>① 9억 전세금까지는 1세대 1주택 비과세</p> <p>② 10억-9억 = 9억원 초과하는 1억 부분은 양도소득세 과세됨</p> <p>③ 양도차익 = (양도가액 1억원 - 취득원가 2500만원(25%) = 7500만원임</p> <p>④ 장기보유공제 적용됨(1세대1주택이면 10년이므로 7500만원×80%인 6000만원 공제됨)</p> <p>⑤ 양도소득 = 1억-2500만원-장기보유공제 6000만원-기본공제 250만원 = 12,500,000원</p> <p>⑥ 양도소득세 계산 = 12,000,000원까지 6%+500,000원×15%=795,000×1.1 = 874,500원</p> |
| 2. 순수증여부분 (증여세 과세) | <p>시가 20억원-전세금 10억원=10억원 증여(5천만원 공제는 과거 이미 적용으로 가정)</p> <p>① 1인 증여세 = 1억원×10%+초과 4억원×20%+초과 5억원×30% = 2.4억원(+상기 1의 ⑥ 874,500원)</p> <p>② 자녀 2인에게 증여시 : 증여가액은 각 5억원(1인당 증여세는 1억×10%+4억×20%=9천만원)</p> <p>총 증여세는 9천만원×2인 = 1.8억원</p> |
| 3. 부담부증여 아닌 전 액증여 | <p>① 1인증여 : 1억×10%+4억×20%+5억×30%+10억×40% = 6.4억원</p> <p>② 2인증여 : 20억÷2인 = 10억(1억×10%+4억×20%+5억×30% = 2.4억원</p> <p>2인 총 증여세 = 2.4억원×2인 = 4.8억원</p> |
| 4. 상속인 경우 (부동산 단일재산) | <p>① 20억-배우자공제 최소 5억-자녀 일괄공제 5억 = 상속세 과세가액 10억원임</p> <p>② 상속세 = 1억×10%+4억×20%+5억×30%=2.4억원</p> |