



# 안세회계법인 · 829-7575

## 세계재경저널 Answer

eAnSe.com • • • 2022/3/28

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅·計·經營 戰略

### 부유층의 다주택 중 하나를 선양도 후 증여·상속할까, 선증여 후 5년 뒤 양도할까의 비교

수증받은 자	선증여 후 5년 내 양도인 경우의 비교(5년 후는 정상계산)		
	증여세	양도세(소득세법 제97조의2)	합계금액
배우자	증여가 10억원 - 10년 단위 공제 6억원 = 4억원의 증여세는 7천만원	증여자 본인 양도로 계산 : 15억 - 5억 - 증여세 7천만원 - 2억(장기보유공제 20%) = 7.3억원에 대한 양도세 : 2.98억원	7천만원 + 2.98억원 = 3.68억원 (배우자 상속세는 별도)
자녀 1인 단독	증여가 10억원 - 10년 단위 5천 공제 = 9.5억원의 증여세는 2.25억원	본인 양도세로 계산 : 15억 - 5억 - 증여세 2.25억 - 2억(장기보유공제율 20%) = 5.75억원의 양도세 2.26억	증여세 2.25억원 + 양도세 2.26억원 = 총 4.51억원
자녀 2인 균등	각 1인 증여가 5억원 - 10년 단위 5천공제 = 4.5억원의 증여세 8천만원×2 = 1.6억원	본인 1인의 양도세로 계산 : 15억 - 5억 - 증여세 1.6억원 - 2억(장기보유공제율 20%) = 6.4억원의 양도세 2.56억원	증여세 1.6억원 + 양도세 2.56억원 = 총 4.16억원
특수관계자 증여 5년 후 양도	증여가 10억원 - 친족증여 1천만원 공제 = 9.9억원의 증여세 2.27억원	수증자의 양도세 15억 - 10억 = 5억원의 양도세는 1.92억원	수증자 증여세 2.27억원 + 양도세 1.92억원 = 4.19억원 ㉔ (5년 후 양도 정상거래)
특수관계자 경우 (실소유권 문제)	소득세법 제101조 제2항의 부당행위계산 규정 적용 : ㉔와 ㉕ 중 큰 세금 적용	본인의 직접양도세 15억 - 5억 - 2억(장기보유공제율 20%) = 8억원의 양도세 3.31억원 ㉕	수증자 세금 합 4.19억원이 본인 직접양도세 3.31억원보다 크므로 4.19억원으로 함
자녀증여 · 5년 후 양도	증여가 10억원 - 5천 공제 = 9.5억원의 증여세 2.25억원	자녀의 양도세 15억 - 10억 = 5억원의 양도세는 1.32억원	세금 합계 4.17억원 (정상거래와 비슷)
본인 양도 후 세후잔액 현금증여	15억원 - 양도세 3.31억원 = 11.69억원의 증여세는 3.1억원	본인의 직접양도세 15억 - 5억 - 2억(장기보유공제율 20%) = 8억원의 양도세 3.31억원	양도세 3.31억원 + 증여세 3.1억원 = 총 6.31억원 세금
사망 후 상속인 경우	상속세: 기초공제, 가족공제 등 모두 다른 재산에 적용 상속재산이므로 공시가로 계산 세율 40%×10억 = 4억원		상속세는 재산규모에 따라 3~5억원