

분양권 · 채무 이용 편법증여 혐의자 85명 세무조사 착수

- 국세청, 2020. 11

- ◆ (착수 배경) 국세청(청장 김대지)은 일명 '부모찬스'를 이용하여 분양권 거래 또는 부동산 매매·증여과정에서 신고한 채무를 통해 편법적으로 증여세 등을 탈루한 혐의자를 다수 포착하고 세무조사에 착수하였습니다.
- ◆ (조사 대상) ①자녀가 분양권을 취득한 후 부모가 중도금을 대납하여 증여세를 탈루한 혐의자, ②분양권 매매시 실제 거래한 금액보다 낮게 계약서를 작성(다운계약)하거나 분양권을 양도하고도 무신고하여 양도소득세를 탈루한 혐의자, ③특수관계자에게 분양권을 시세 대비 저가에 양도받아 증여세를 탈루한 혐의자 46명과
 - ④부동산 등 거래 과정에서 자녀의 채무를 부모가 대신변제한 경우, ⑤부모 등으로부터 빌린 돈을 갚지 않고 면제 받은 경우, ⑥실제 증여받았음에도 허위로 차입 계약을 한 경우 등 증여세를 탈루한 혐의자 39명 등
 - 분양권이나 채무를 이용한 변칙적 탈세혐의자 85명을 조사 대상으로 선정하였습니다.
- ◆ (향후 계획) 앞으로도 국세청은 부동산 거래과정에서의 변칙적 탈세에 대하여 정보수집을 더욱 강화하고 부동산 거래 전 과정에 대하여 엄정하게 검증하겠습니다.

1

세무조사 착수 배경

- ◆ 국세청은 다양한 방법*으로 부동산 거래관련 정보를 수집하여 탈루혐의가 있는 경우 철저히 검증하고 있습니다.
 - * 「부동산거래탈루대응 TF」, 등기부본분자료, 부동산거래관리시스템(RTMS) 자료, 국토교통부·지방자치단체 등 관계기관 통보 탈세의심자료 등
- ◆ 부동산 시장 동향 파악 결과 지난해 하반기에는 아파트 가격이 상승하면서 전매 가능한 분양



권의 프리미엄도 함께 상승하였고

- 분양권 거래 과정에서 다운계약·무신고 등 여러 유형의 변칙적 탈세혐의가 있는 거래를 확인하였습니다.

◆ 또한, 국세청이 보유한 근저당권 등 과세자료와 자금출처조사과정 등에서 인정받은 채무에 대한 사후관리를 통해

- 자금능력이 부족한 자의 채무가 상환된 사실을 확인하고 부모, 배우자 등의 소득재산 상태를 정밀 분석한 결과
- 일명 '부모찬스'를 이용하여 자녀의 채무를 부모가 대신 상환하거나, 부모로부터 빌린 채무를 면제 받았음에도 증여세를 신고하지 않는 등 탈세혐의가 파악되었습니다.

◆ 이에, 국세청은 분양권 및 채무를 이용한 변칙적 탈세행위 혐의자를 다수 포착하고 세무조사에 착수하였습니다.

2

조사대상자 85명

◆ 주요 조사 대상자 선정 현황 및 사례는 다음과 같습니다.

가. 분양권 거래과정에서의 탈루혐의자 46명

① 자녀가 분양권을 취득한 후 부모가 중도금을 대납하여 증여세를 탈루한 혐의자

- 자녀 명의로 분양권을 취득(당첨 또는 매수)한 후 부모가 중도금 등을 대납하여 취득자금을 편법증여 받은 혐의 등

◇ 어머니의 사업체에서 근무하며 소득이 미미하고 자금능력이 없는 연소자가 분양가 ○억 원의 고가아파트 분양권을 매수하고 잔여 분양대금을 납입하여 아파트 취득(소유권보존 등기)

- 어머니가 분양권 매수대금 ○억 원을 지급하고 잔여 분양대금 ○억 원을 대납하여 자녀가 취득자금을 편법증여 받은 혐의

(붙임 세무조사 주요 선정사례 1 참조)

② 분양권 매매시 실제 거래한 금액보다 낮게 계약서를 작성하거나 분양권을 양도하고도 무신고하여 양도소득세를 탈루한 혐의자

- ◇ 직장인이 ○억 원의 프리미엄을 받고 분양권을 양도하였음에도 양도가액을 ○천만 원으로 다운계약서를 작성하여 신고
 - 신고금액에 맞추어 대금을 계좌로 수령하고 차액은 현금으로 수령하여 양도소득세를 탈루한 혐의

- ③ 특수관계자에게 분양권을 시세 대비 저가에 양도하여 증여세를 탈루한 혐의자
- 고액의 프리미엄이 형성된 분양권을 프리미엄 없이 특수관계자에게 양도하거나 저가에 양도하여 양도소득세(부당행위계산 부인* 대상) 및 증여세 탈루
 - * 특수관계자에게 시가에 비해 낮은 금액1)으로 양도한 경우 시가로 양도소득세 재계산 하고 매수자에게는 저가 양수2)에 따른 증여세 부과
 - 1) 시가와 거래가액의 차이가 3억 원 이상이거나 시가의 5% 상당액 이상인 경우
 - 2) 시가와 거래가액의 차이가 3억 원 이상이거나 시가의 30% 상당액 이상인 경우

- ◇ 다주택을 보유하고 있는 어머니가 고율의 양도소득세를 회피하고자 ○억 원의 프리미엄이 형성된 아파트의 분양권을 무주택자인 아들에게 프리미엄 ○천만 원에 양도
 - 양도소득세 부당행위계산 부인 및 증여 혐의로 조사대상 선정
 (붙임 세무조사 주요 선정사례 2 참조)

나. 채무이용 변칙증여 혐의자 39명

- ① 자녀의 채무를 부모가 대신 변제하여 증여세를 탈루한 혐의자
- 부동산 매매증여 과정에서 해당 부동산에 담보된 부모의 채무를 자녀가 이전받은 것으로 신고하거나 부모의 부동산을 담보로 은행으로부터 자금을 차입한 후,
 - 실제로는 부모가 채무를 대신 갚으면서 이를 신고하지 않아 증여세를 탈루한 혐의 등

- ◇ 소득이 적은 자녀가 ○○억 원의 상가 건물을 취득하면서 건물에 담보된 채무 ○억 원을 인수하고 채무를 상환하였으나
 - 이자 및 원금 상환시점에 해당 채무를 상환할 자력이 없어 고액자산가인 부모가 대신 상환하여 증여세를 탈루한 혐의
 (붙임 세무조사 주요 선정사례 3 참조)

- ② 부모로부터 자금을 빌린 후 채무를 면제받는 방식으로 증여세를 탈루한 혐의자
- 부동산 취득 시 고액자산가인 부모로부터 고가의 부동산 취득자금 등을 빌린 것으로 신고한 후
 - 원금이자를 상환하지 아니하여 사실상 채무를 면제받는 방법으로 편법증여 받은 혐의 등



- ◇ 자녀가 고액 부동산을 매입한 후 관련 자금출처조사 시 아버지로부터 ○○억 원을 차입하였다고 소명하여 채무로 인정
- 이후 부채 사후관리 과정에서 채무를 변제하지 아니한 것으로 확인되는 바 부동산 취득자금을 편법 증여 받은 혐의

③ 허위의 차입계약을 작성하여 증여세를 탈루한 혐의자

- 부동산 취득자금을 증여받고도 특수관계자 등으로부터 차입한 것처럼 허위계약을 작성하여 자금조달계획서를 제출하는 방식으로 증여세를 무신고한 혐의 등

- ◇ 소득이 없는 전업주부가 투기과열지구 소재 고가아파트를 ○○억 원에 취득하면서 자금조달계획서에 기타 차입금(금융기관이외의 차입금)으로 취득한 것으로 신고하였으나
- 재산·소득 등으로 보아 자금 상환능력이 없어 고소득자인 배우자로부터 자금을 증여받고도 증여세를 무신고한 혐의

3

자금 흐름을 면밀하게 추적하고 위법 사항 조치

- ◆ 분양권을 자녀 등 타인 명의로 취득한 경우, 다운계약을 작성한 경우, 특수 관계자간 허위로 차입계약을 한 경우에는
 - 정상거래로 위장하기 위해 계약서 내용과 금융거래 내역을 일치시켜 놓는 경우가 많습니다.
- ◆ 따라서 금융 추적조사로 계좌 간 거래 내역을 확인하고, 금융정보분석원(FIU) 자료 등을 활용하여 현금의 흐름을 정밀하게 추적하는 등
 - 금융거래 내역을 집중 검토하여 거래금액의 적정여부와 실제 차입 여부 등을 면밀하게 검증할 계획입니다.
- ◆ 특수관계자 차입금에 대하여는 자금의 대여는 물론 실제 이자 지급 여부와 필요시 자금을 대여한 친인척 등에 대하여도 자금의 흐름과 조달 능력을 면밀히 검증하고
 - 취득한 분양권이나 대여한 자금의 원천이 사업자금의 유출에서 비롯되었거나 사업소득 탈루 혐의가 있는 경우 관련 사업체까지 조사범위를 확대하여 검증할 계획입니다.
- ◆ 또한, 조사과정에서 명의신탁 등 부동산 거래관련 법령*을 위반한 것으로 확인되는 경우 관계기관에 신속히 통보하고
 - * 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 등
 - 다운계약서 등 거짓계약서를 작성한 경우 「소득세법」 제 91조*에 따라 양도자는 물론 양수

인이 동 부동산을 매도시에도 비과세·감면을 배제*할 것이며

* 1세대 1주택 비과세, 8년 자경농지 감면요건을 충족하더라도 비과세· 감면을 배제하고 양도소득세 추징, 최고 40%에 해당하는 가산세 부과

- 사기 그 밖의 부정한 방법으로 탈세한 사실이 확인되는 경우에는 「조세범처벌법」에 따라 조치하겠습니다.

4 주요 탈루 사례

◆ 최근 세무조사 결과, 적발된 주요 추징사례는 다음과 같습니다.

사례 ① 분양권을 불법전매하고 다운계약서 작성 및 거래조작

- ◆ 프리미엄이 높게 형성된 인기 아파트 단지의 분양권을 매도하고 양도소득세를 무신고하여 조사한 결과
 - 전매제한 기간임에도 분양권 당첨 즉시 ○억 원에 양도하고 대금을 현금으로 수령하였으나,
 - 전매제한이 해제된 이후 매매가 된 것처럼 ○천만 원으로 다운계약서를 작성하고 금융거래를 조작한 사실 확인
 - 양도소득세 ○천만 원 추징 및 「부동산거래신고 등에 관한 법률」제3조(부동산거래의 신고) 위반으로 관계기관 통보
- (붙임 세무조사 주요 추징사례 1 참조)

사례 ② 비영업대금을 우회 회수하여 편법 증여 및 이자 수익 누락

- ◆ 자금원이 부족함에도 고가아파트를 취득하여 자금출처 조사 결과
 - 전문직에 종사하는 남편(男便)이 거액을 지인에게 대여한 후 이를 처(妻)의 계좌로 회수하는 방법으로 편법증여하고, 이 과정에서 대여금에 대한 이자 ○억 원에 대한 소득세 신고 누락 사실 확인
 - 처 증여세 ○천만 원, 배우자 소득세 ○천만 원 추징
- (붙임 세무조사 주요 추징사례 2 참조)

**사례 ③ 부동산 양도 이면 계약을 통한 양도소득세 탈루**

- ◆ 고가 부동산 양도내역 확인 중 양수자가 취득한 부동산을 신탁하면서 신탁이익의 수익자로 양도자를 지정하여 조사한 결과
- 양도인은 ○○억 원에 부동산 양도 후 양수인이 이를 신탁하면서 신탁이익의 수익자로 양도자를 지정하여 신탁이익 ○억 원을 추가로 지급한 사실을 확인하고 동 금액을 양도가액에 가산
 - 양도소득세 ○억 원 추정
- (붙임 세무조사 주요 추정사례 3 참조)

사례 ④**어머니의 부동산을 담보로 금전을 차입하고, 부동산 양도 대금으로 차입금 변제**

- ◆ 자녀 B는 어머니 A로부터 부동산을 무상 담보 제공받아 금융기관으로부터 ○억 원을 차입하여 본인의 사업자금으로 사용하고,
- 이후 어머니 A가 담보제공한 부동산을 양도하면서 그 양도대금으로 자녀 B의 대출금 ○억 원을 대신 상환함
 - 어머니 A가 대신 상환한 채무 및 무상담보 이용 이익*에 대한 증여세 ○억 원 추정
- * 「상속세및증여세법」제41조의4 및 동법 시행령 제31조의 4
 $[\text{차입금} \times \text{적정이자율}(4.6\%) - \text{실제 지급이자}], \text{연간 } 1\text{천만 원 이상인 경우 과세}$

사례 ⑤**아버지로부터 차입한 채무를 면제받고 증여세 무신고**

- ◆ 자녀B는 자금출처조사 과정에서 아버지 A로부터 사업자금을 차입하였다고 소명하여 채무로 인정받았으나,
- 이후 부채사후관리를 실시한 결과 장기간 원금, 이자를 상환하지 아니하고 채무를 면제 받은 사실을 확인함
 - 채무면제 이익에 대한 증여세 ○억 원 추정

사례 ⑥**주택 취득자금을 증여 받았음에도 차입금으로 허위신고**

- ◆ 자녀가 아버지로부터 차입한 자금으로 아파트를 취득하였다고 자금조달계획서를 제출하였으나,
- 조사결과 실제 아버지로부터 아파트 취득자금 ○억 원을 증여받았으나 이를 숨기기 위해 허위 차용증을 작성한 사실을 확인함
 - 증여받은 부동산 취득자금에 대하여 증여세 ○억 원 추정
- (붙임 세무조사 주요 추정사례 4 참조)

5 향후 계획

과세인프라 지속 확충

- ◆ 국세청은 부동산 거래관련 탈루혐의를 파악·분석하기 위한 과세 인프라를 지속적으로 확충해 오고 있습니다.
 - 국토교통부로부터 확보하는 부동산 거래신고 자료(RTMS)*에 부동산 분양계약 내용이 포함되어 있어, 당첨자 등 분양권 전매혐의자의 파악이 더욱 용이해졌으며,
 - * 「부동산거래관리시스템」 등을 통해 부동산 등 매매 계약 후 30일내에 관할 지자체에 신고한 자료가 관련 법령에 따라 국세청에 통보
 - 또한, 올해 근저당권 자료를 전산 구축하면서 자체보유 과세정보와의 연계 분석*을 통해 채무를 이용한 변칙적 탈루혐의자 선정과 해당 채무에 대한 사후관리를 보다 정밀하게 실시할 수 있게 되었습니다.
 - * 자산·부채 및 소득·소비 등 과세정보를 통합 연계하여 종합분석

부동산 거래관련 탈세혐의자 정밀 검증

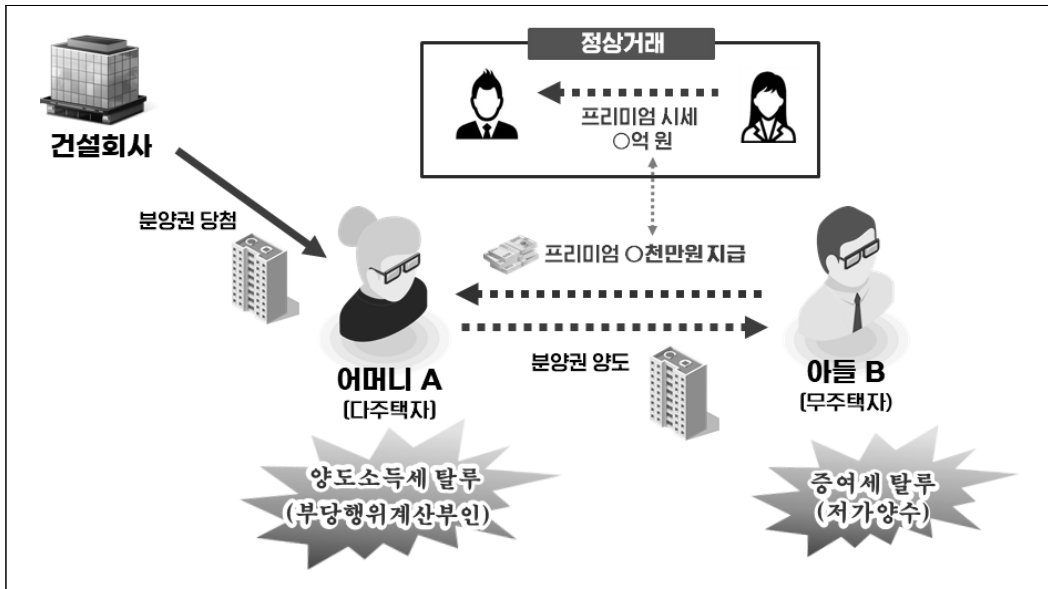
- ◆ 앞으로도 국세청은 주택 및 분양권 등의 거래내역에 대해 빅데이터 분석*을 통해 보다 정교하게 다운계약 등 비정상 거래를 상시 포착하고
 - * 부동산거래신고 자료(RTMS), 양도소득세 신고자료, 인터넷 시세자료를 연계 분석하여 다운계약 등 불성실신고 혐의자 추출
- 근저당권자료*와 자금조달계획서 등 다양한 과세정보의 연계 분석을 강화하여 채무를 이용한 편법증여혐의를 빈틈없이 파악하고 이를 지속적으로 사후관리하는 등
 - * 근저당권자, 채무자, 채권최고액, 설정일자, 해제일자 등
- 향상된 과세인프라를 통해 취득·보유·양도 등 부동산 거래관련 전 단계에서의 편법 증여를 통한 세금탈루 혐의를 더욱 촘촘하게 검증해 나가겠습니다.

사례 2 특수관계자간 분양권 저가양도를 통한 양도소득세 및 증여세 탈루

◆ 인적사항

- 양도자 : 어머니 A
- 양수자 : 아들 B
- 주 소 : ○○시

◆ 주요 혐의내용



- 다주택자인 어머니 A가 ○억 원의 프리미엄이 형성된 아파트 분양권을 무주택자인 아들 B에게 프리미엄 ○천만 원에 양도
 - 양도일 전후 3개월 이내 동일 평형, 동일 기준시가의 분양권이 프리미엄 ○억 원으로 거래된 사례가 다수 존재하는바
 - 어머니 A는 특수관계자에게 저가에 양도하여 양도소득세를 과소 신고하고 아들 B는 저가양수에 따른 이익 ○억 원을 수증한 혐의

◆ 향후계획

- 양도소득세 조사 대상으로 선정



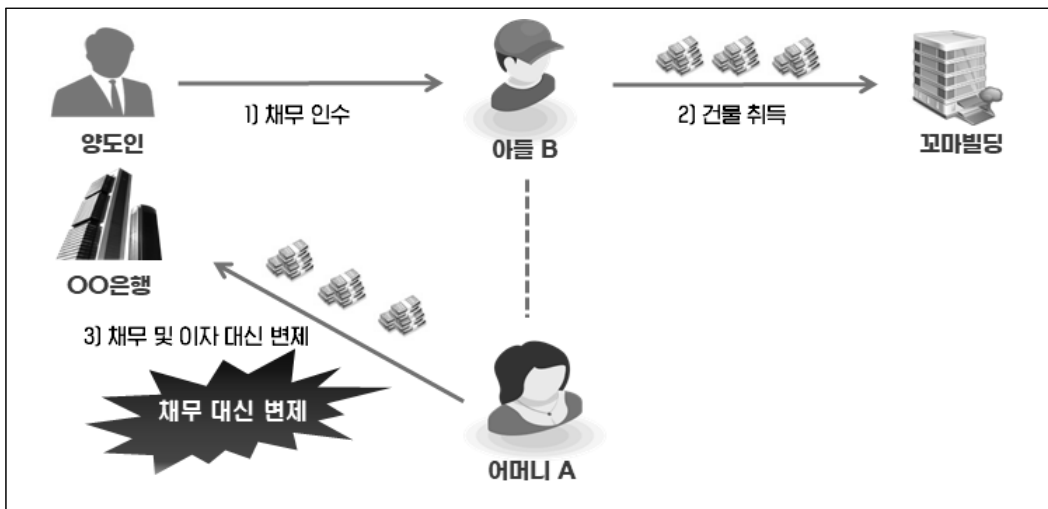
사례 3

소득이 적은 연소자가 꼬마빌딩을 취득하면서 인수한 근저당 채무를
어머니가 대신 상환하는 방법으로 편법 증여 혐의

◆ 인적사항

- 증여자 : 어머니 A
- 수증자 : 아들 B
- 주 소 : ○○시

◆ 주요 혐의내용



- 연소자 B는(30대) 상가 건물(○○억 원)을 취득하면서 인수한 근저당채무 ○억 원을 상환함
- 아들 B의 연령, 소득, 재산상태 등으로 볼 때 자력으로 상환하였다고 인정하기 어려워 고액 자산가인 어머니 A가 대신 상환한 혐의
- 어머니 A가 대신 상환한 채무 및 이자 ○억 원을 증여받은 혐의에 대해 조사대상자로 선정

◆ 향후 계획

- 채무 및 이자 상환자금 수증 혐의에 대해 조사 대상으로 선정

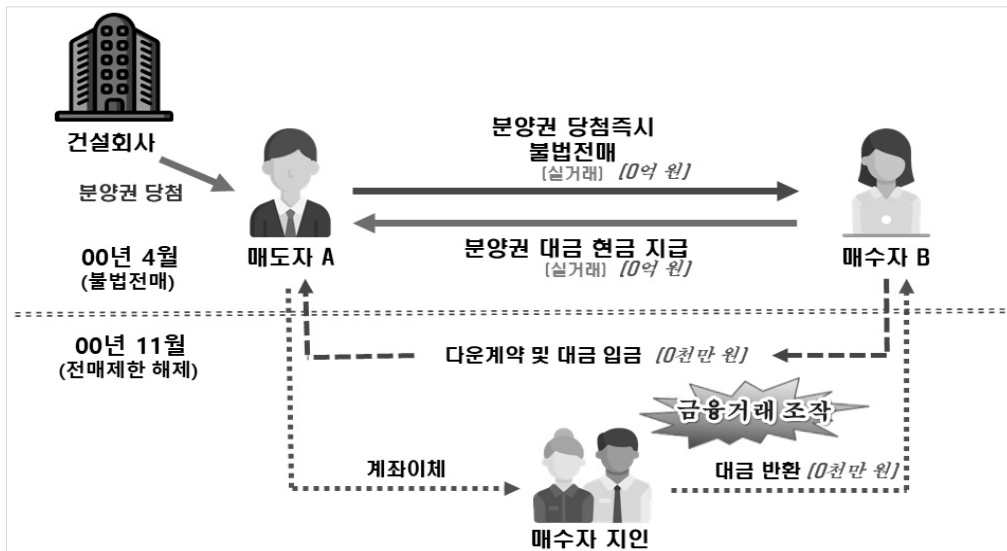
붙임 2 - 세무조사 주요 추정사례

사례 1 당첨 즉시 아파트 분양권을 매매하고 대금청산까지 완료하였으나, 전매 제한이 해제된 후 매매거래가 이루어진 것처럼 다운계약서를 작성하고 금융거래를 조작하여 양도세 탈루

◆ 인적사항

- 분양권 매도자 : A
- 분양권 매수자 : B

◆ 주요 조사내용



- 프리미엄이 높게 형성된 인기 아파트 단지의 분양권을 매도하였으나 무신고하여 조사한 결과,
 - 전매제한 기간임에도 분양권 당첨 즉시 10억 원에 양도하고 대금을 현금으로 수령하였으나,
 - 전매제한이 해제된 이후 매매가 된 것처럼 100만 원의 다운계약서를 작성하고 금융거래를 조작*한 사실 확인
- * 매도자가 다운계약 대금을 입금 받아 지인 계좌를 이용해 매수인에게 반환

◆ 조치사항

- 양도소득세 100만 원 추징, 관계기관 통보



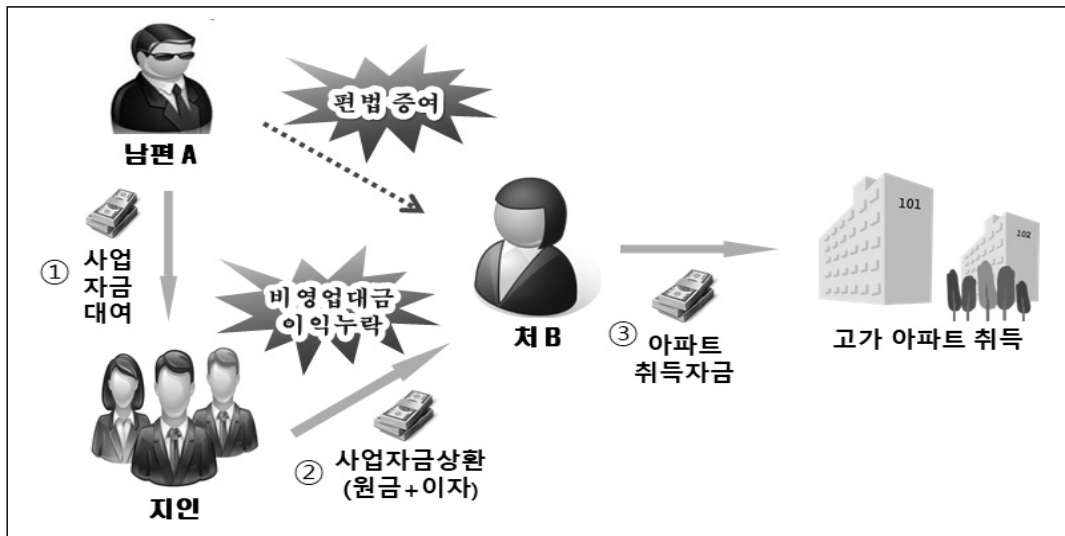
사례 2

지인에게 사업자금 대여후 배우자 계좌로 회수하는 방법으로 부동산 취득자금을 편법증여하고 비영업대금이익

◆ 인적사항

- 증여자 : 남편 A
- 수증자 : 배우자 B
- 주 소 : ○○시

◆ 주요 조사내용



- 소득발생 이력 등으로 보아 자금원이 부족한 자가 고가아파트를 취득하여 자금출처 조사대상자로 선정
- 남편 A가 지인에게 사업자금을 대여하고 처 B의 계좌로 대여금을 회수(원금 및 이자)하는 방법으로 편법증여하여 증여세 탈루
- 처 B는 편법증여 받은 0억 원으로 고가아파트를 취득하였고 남편 A는 대여금에서 발생한 이자 0억 원에 대한 이자소득세 누락

◆ 조치사항

- 처 B 증여세 0천만 원, 남편 A 소득세 0천만 원 추정

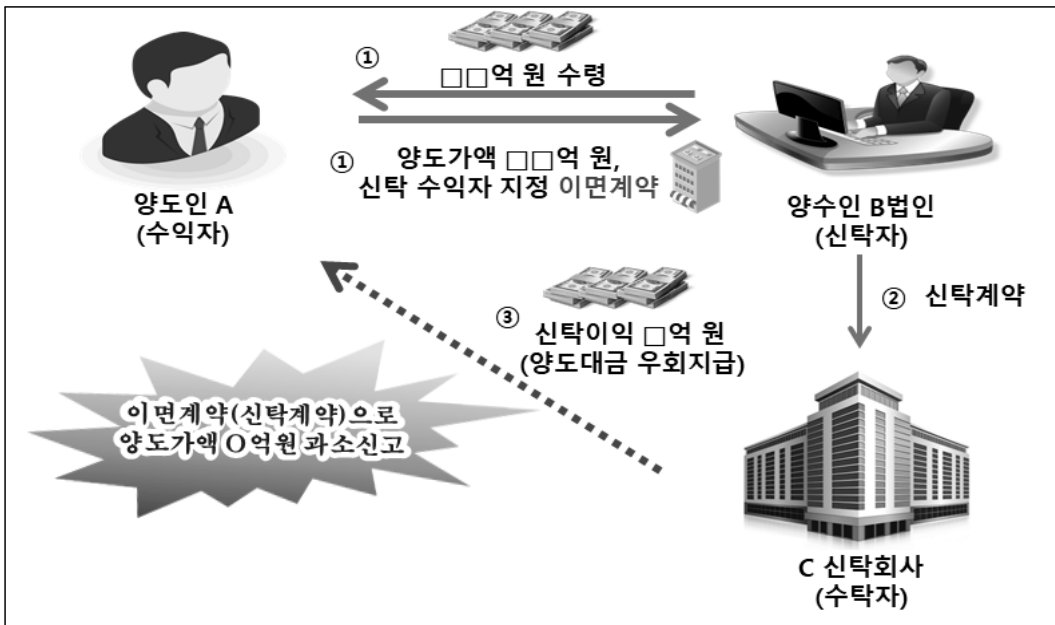
사례 3

고액 부동산을 양도하면서 신탁에 따른 이익을 수령하는 이면 계약을 통해 양도 소득세 탈루

◆ 인적사항

- 양도자 : A
- 양수자 : B법인
- 수탁자 : C신탁회사

◆ 주요 조사내용



- 양수자가 신탁회사와 체결한 부동산 신탁계약서에 당초 양도자가 수익자로 지정되어 있음을 확인하여 양도소득세 탈루혐의 포착
- 양도인 A가 부동산을 ○○억 원에 B에게 양도하고 양수인 B는 동 부동산을 C신탁회사에 신탁, 이 과정에서 수익자로 양도인 A를 포함하여 지정하고 신탁이익 ○억 원을 지급
- 이면 계약서를 작성하여 양도대금을 추가로 지급받고도 양도가액 축소 신고

◆ 조치사항

- 양도소득세 0억 원 추정

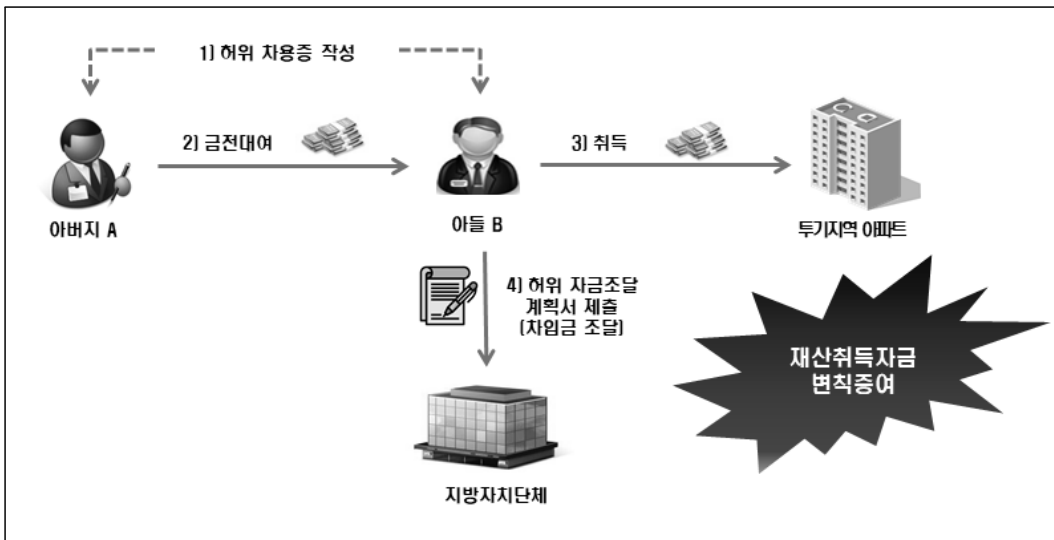


사례 4 자금조달계획서상 차입금을 허위신고한 사실을 확인하여 증여세 추정

◆ 인적사항

- 증여자 : 아버지 A
- 수증자 : 아들 B
- 주 소 : ○○시

◆ 주요 조사내용



- 고액자산가의 자녀 B는 사회 초년생임에도 불구하고 투기과열지구 소재 고가 아파트(○억 원)를 취득함
 - 자녀 B는 아버지와의 금전대차거래를 통해 차입한 자금으로 아파트를 취득하였다고 자금조달계획서를 제출하였으나
 - 조사결과 아버지로부터 아파트 취득자금 ○억 원을 증여받고도 증여세를 탈루하기 위해 허위 차용증을 작성한 것으로 확인됨

◆ 조치 사항

- 증여 받은 부동산 취득자금에 대하여 증여세 ○억 원 추정