

# 주택 증여 관련 변칙적 탈루혐의자 1,822명 세무검증 실시

- 국세청, 2021. 2

- (추진 배경) 국세청(청장 김대지)은 주택 증여가 증가함에 따라 정당한 증여세 납세의무 이행여부에 대한 사회적 관심이 높아지고 있어 주택 증여 관련 변칙적 탈루행위에 엄정하게 대응하기 위해 세무검증을 강화하였습니다.
- (검증 대상) 증여주택의 '취득'부터 '증여' 및 '그 이후'까지 증여 전후 과정을 분석하여 세금을 변칙 탈루한 혐의자 1,822명을 세무검증 대상자로 선정하였습니다.
  - 주택 증여세 신고 시 다른 증여재산 합산을 누락하고 증여재산공제를 중복 신고한 혐의자 1,176명,
  - 유사매매사레가액 등 시가로 신고하지 않고 공시가격으로 저가신고·무신고한 자 531명,
  - 주택을 증여한 증여자와 그 배우자 등의 주택취득 관련 자금출처 부족 혐의자 85명,
  - 주택을 부담부 증여로 받은 후 고액 임대보증금 등을 자력 없이 상환하거나, 증여세·취득세 등 주택보유비용을 편법증여 받은 혐의자 30명을 검증대상으로 선정하였습니다.
- \* 특히, 이번 세무검증 대상자 중 주택취득 자금출처 부족, 부담부 증여를 이용한 편법증여 혐의자 등은 세무조사를 통해 철저히 검증할 계획입니다.
- (향후 계획) 앞으로도 국세청은 주택 증여 과정에서 발생하는 모든 탈루행위를 지속적으로 철저히 검증하여 성실신고 문화가 정착되도록 최선을 다하겠습니다.

## 1

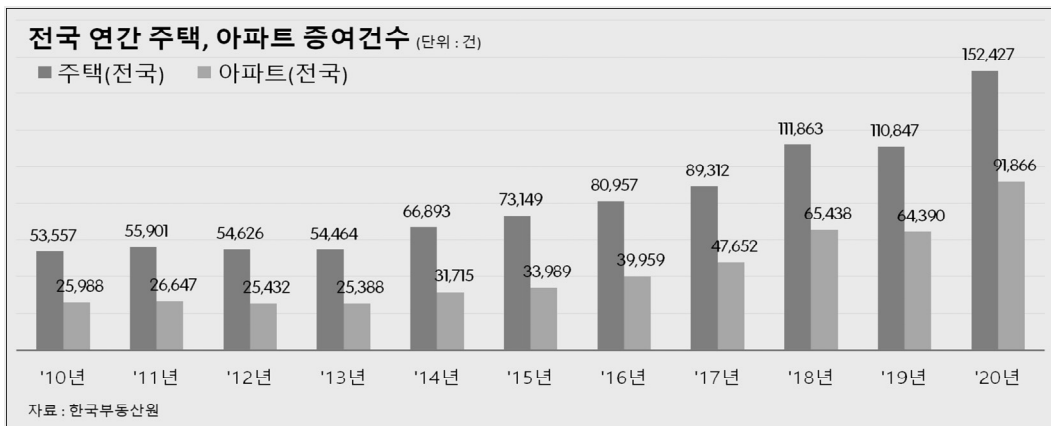
### 추진 배경

- 주택 증여는 '14년 이후 점차 증가하여 '20년 역대 가장 많은 15만건을 기록하였습니다. (자료: 한국부동산원)
  - \* 주택증여건수 : ('12) 5.5만건 ('14) 6.7만건 ('16) 8.1만건 ('18) 11.2만건 ('20) 15.2만건
  - 특히, '20년은 다른 해에 비해 가장 큰 폭으로 증가하였고, 그 중에서도 하반기에 증여가 급

증하는 양상을 보이고 있습니다.

\* '20년 주택증여건수 : (1월~6월 소계) 6만건, (7월~12월 소계) 9.2만건

- 최근 주택 증여가 급격히 증가하면서 정당한 증여세 납세의무 이행여부에 대한 사회적 관심이 높아지고 있습니다.
    - 전국 세무관서장 회의('21.1.28.)에서는 "반사회적인 지능적·악의적 탈세에 대하여는 엄정히 대응"하고,
      - "주택증여의 경우 당초 취득부터 증여, 그 이후까지 전체 과정을 정밀 분석하여 변칙적 탈루행위 검증을 대폭 확대"할 계획임을 밝힌 바 있습니다.
    - 이에 국세청은 주택시장의 거래동향을 면밀히 모니터링하면서 각종 과세정보\*를 분석하여 주택 증여 관련 변칙적 탈루행위에 대한 검증에 착수하였습니다.
- \* 증여등기자료, 신고자료, 자산·부채·소득·소비 등 기타자료



## 2 그간의 추진 성과

- 국세청은 법원으로부터 수집한 전체 주택 증여 등기자료를 분석하여 증여세 무신고자 등에 대해 과세 결정\*을 하고,
    - \* 주택 증여 무신고자 과세결정: ('17년) 3.7천건, ('18년) 4.1천건, ('19년) 3.9천건
  - 주택 등을 증여받고 10년 이내 증여받은 다른 증여재산의 재차증여 합산\*을 누락한 불성실 신고 혐의자 등에 대한 검증을 하고 있습니다.
    - \* (재차증여 합산) 재산을 증여받았을 때 동일인으로부터 증여받은 10년 이내의 다른 재산의 증여 재산가액이 1천만원 이상이면 합산하여 신고
- 또한, 자산·부채·소득·소비 등 과세정보를 통합·연계하여 탈세혐의를 종합적으로 분석할 수 있는 「자금출처분석시스템」을 통해
- 다주택자 등 자산가의 재산변동상황을 상시 관리하여 자금흐름과 출처를 빈틈없이 추적하고



있으며,

- 주택 증여과정 등에서 인정받은 채무에 대하여는 만기 상환시까지 상환내용을 매년 정기적으로 사후관리를 통해 면밀히 점검하고 있습니다.
- 특히, 자력 없이 다주택을 보유한 연소자, 채무 상환자 등에 대한 자금출처를 확인하여 부모, 배우자 등으로부터 편법적인 방법으로 증여를 받은 혐의가 있는지 정밀 검증하고 있습니다.

● 신고내용 검증 또는 부채사후관리 결과, 주요 추정사례는 다음과 같습니다.

#### 사례 ① 재차증여 합산 신고를 누락하여 증여세 탈루

- ◆ 자녀가 父로부터 부동산을 증여받고 증여세를 신고·납부하였으나
  - 부동산을 증여받기 9년 전에 父로부터 비상장법인 발행주식을 증여받은 내역을 합산하지 않은 사실 확인
  - 비상장주식 가액과 부동산 가액을 합산하여 세액을 재계산하고, 수정신고를 안내하여 증여세 〇억원 추가 납부

#### 사례 ② 부담부 증여를 가장한 주택 편법 증여

- ◆ 자녀가 父로부터 고가의 아파트를 증여받으면서 해당 아파트에 담보된 父의 금융채무를 인수하였다고 신고하였으나, 채무 상환 내역에 대한 부채사후관리를 실시한 결과,
  - 증여받은 이후에도 금융채무와 관련된 이자 및 원금을 父가 계속 상환한 사실 확인
  - 자녀가 실제 채무를 인수하지 않았음에도, 인수한 것으로 가장하여 증여세 탈루
  - 증여세 〇억원 추정

#### 사례 ③ 주택 임대보증금을 대리 상환하는 방식으로 편법증여

- ◆ 30대 주부가 남편으로부터 아파트를 증여받으면서 해당 아파트에 거주하는 임차인의 보증금 〇억원을 승계하였다고 신고하여 이후 부채사후관리를 실시한 결과,
  - 증여 이후 임대차계약을 전세에서 월세로 변경하는 과정에서 임대보증금을 남편이 대리 상환한 사실을 확인하여,
  - 수정신고 안내 후 증여세 〇억원 추가 납부

### 3 주택 증여 관련 탈루혐의자 1,822명 세무검증 실시

● 국세청은 급증하고 있는 주택 증여에 엄정히 대응하기 위해 주택 증여와 관련된 변칙적 탈루 혐의자 1,822명에 대하여 세무검증을 실시합니다.

- 납세자의 신고내용과 유사재산의 매매가액자료를 분석하여 시가(유사매매사례가액)로 신고하지 않고, 공시가격으로 과소신고한 혐의 유형을 추가로 발굴하고,
- 주택 '취득'부터 주택 '증여' 및 '그 이후'까지 증여 전후 과정을 정밀 분석하여 변칙증여 혐의자를 선정하였습니다.
- 특히, 주택 증여 시점 뿐만 아니라 그 주택의 당초 취득과정에서 자금출처가 불분명하거나, 증여 이후 자력 없이 채무를 상환한 자 등을 집중적으로 분석하였습니다.

## 가. 재차증여 합산누락 등 불성실 신고 혐의자 1,176명

- 주택 증여세 신고 시 10년 내 다른 증여재산에 대한 재차증여 합산을 누락하고 증여재산공제를 중복 신고한 혐의자

### 사례 ①

#### 아파트 증여 신고 시 과거 주식 증여재산 합산 신고 누락

- ◆ 자녀가 부모로부터 비상장법인 발행주식 00주를 증여받고 증여재산공제를 적용하여 증여세를 신고·납부한 이후
- 부모로부터 고가 아파트를 증여받고 증여세 신고를 하면서 부모로부터 받은 재산가액을 합산하지 않고, 증여재산공제를 중복 적용받아 증여세를 과소 신고한 혐의

※ 재차증여 합산 시 동일인을 판단할 때 父와 母는 동일인으로 봄

## 나. 아파트 증여재산가액 과소·무신고 혐의자 531명

- 아파트 등을 증여받고 경제적 실질가치가 반영된 '시가'로 신고하여야 하나, 공시가격으로 과소신고하거나 무신고한 자

### 사례 ②

#### 유사매매가액이 아닌 공시가격으로 아파트 증여 과소신고

- ◆ 자녀가 부모로부터 고가 아파트를 증여받고 재산가액을 공시가격으로 평가하여 증여세를 신고·납부 하였으나
- 증여재산은 시가(時價) 평가가 원칙으로 증여일 전 6개월부터 후 3개월까지 동일단지 유사재산의 매매 사례가액이 존재하여
- 해당 매매사례가액을 적용하여 증여재산을 재평가한 결과 증여세를 과소 신고한 혐의

※ 시가가 없는 경우 공시가격 등 보충적 평가가 가능하나, 시가인 유사매매사례가액이 있으면 공시가격이 아닌 유사매매사례가액으로 신고해야 함 (상증령 §49④)  
공동주택의 유사재산 범위 : ① 동일한 단지, ② 전용면적 ±5%이내, ③ 공시가격 ±5%이내



## 다. 주택 증여자의 주택 취득자금 출처 부족 혐의자 85명

- 주택 증여자와 그 배우자가 증여주택을 매매 등으로 당초 취득할 때의 자금출처가 불분명한 자
  - 증여자와 그 배우자 등까지 분석 대상을 확대하여 주택 취득부터 증여까지 과정에 대한 자금출처를 검증하고 사업자금 누락 혐의 시 동시조사 선정

### 사례 ③

#### 매출누락 등 법인자금 유출을 통해 주택 등 편법 취득

- ◆ 사회초년생인 자녀가 대형마트 2곳을 운영하는 부모로부터 주택 및 아파트 분양권을 증여받았으나,
  - 父는 매출누락, 가공경비 계상 등 부당한 방법으로 법인자금을 유출하여 당해 주택 및 분양권을 편법 취득한 혐의(대형마트 법인세 통합조사 및父의 자금출처 조사 동시 선정)

## 라. 주택 수증 이후 채무면제 등으로 편법 증여받은 혐의자 30명

- 부담부 증여로 취득한 주택의 고액 임대보증금 등을 자력 없이 상환하고 자가(自家) 거주하거나,
  - 주택 부담부 증여 신고 후 금융채무를 부모가 대리 상환하거나 부모로부터 채무를 면제받은 편법증여 혐의자

### 사례 ④

#### 부담부 증여 후 아파트 임대보증금 면제로 편법 증여

- ◆ 자녀가 부모로부터 투기과열지구 소재 아파트(시가○○억원)를 해당 아파트에 담보된 금융채무를 인수하는 조건으로 증여받으면서 ○억원을 채무로 신고하였으나 부채사후관리를 실시한 결과,
  - 父를 임차인으로 하는 임대계약을 체결하고, 임대보증금 ○억원을 받아 해당 금융채무를 상환하였으며,
  - 그 후 자녀가 해당 아파트에 입주(부친은 퇴거)함에 따라 임대보증금을 임차인인父에게 상환해야함에 도, 이를 면제받는 방법으로 편법 증여받은 혐의

- 주택을 증여받은 연소자 중 뚜렷한 자금원천 없이 증여세, 취득세 및 종합부동산세 등을 부담하고 있어 주택보유에 따른 각종 비용을 부모로부터 편법증여 받은 혐의자

### 사례 ⑤

#### 고가 아파트 증여 이후 증여세, 취득세 등 편법 증여

- ◆ 대학생인 자녀가 부동산 임대업자인 부모로부터 수도권 소재 아파트(시가○○억원)를 증여받고 증여세, 취득세 등 ○억원을 납부하였으나,
  - 자녀는 고액의 주택 유지비용 및 관련 세금을 납부할만한 자금원천이 확인되지 아니하여 부모로부터 관련 비용을 편법 증여받은 혐의

## 5 향후 계획

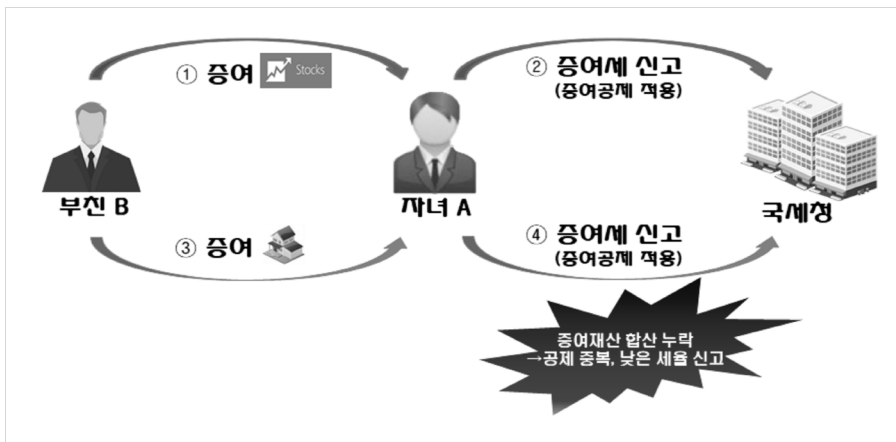
- 국세청은 앞으로도 부동산 시장동향을 면밀히 모니터링하면서 증여주택의 '취득', '증여' 및 '그 이후'까지 전 과정에서 발생할 수 있는 변칙적 탈루행위를 지속적으로 철저히 검증하겠습니다.
  - 빅데이터 분석시스템을 통해 시가를 반영하지 않은 저가신고, 10년 내 다른 증여재산의 합산신고 누락 등 불성실 신고행위를 차단하고,
  - 주택 증여자의 최초 주택 취득단계의 자금출처를 분석하여 법인자금 유출 등 부당한 방법을 이용한 주택의 취득 여부를 치밀하게 검증하겠습니다.
  - 또한, 채무를 활용한 부담부 주택 증여에 대해서는 채무의 자력 상환 여부를 끝까지 추적하여 철저하게 관리하겠습니다.
- 성실신고가 최선의 절세이므로 납세자 여러분의 성실한 납세의무 이행을 당부드립니다.

## 붙임 1 세무검증 주요 추정사례

사례 1-1	해당 증여일 전 10년 이내 증여재산 합산신고 누락하고 증여재산공제 중복 적용하여 증여세 과소신고
--------	--

- 인적사항
  - 증여자 : 부친 B
  - 수증자 : 자녀 A

### ● 주요 검증내용





- 자녀 A는 부친 B로부터 부동산을 증여받고 증여재산공제를 적용하여 증여세를 신고·납부하였으나
  - 부동산을 증여받기 9년 전에 부친 B로부터 비상장법인 발행 주식을 증여받은 내역을 합산\*하지 않은 사실을 확인하여
  - 비상장주식 가액과 부동산 가액을 합산하고 증여재산공제를 1회 적용하여 세액을 재계산한 후 수정신고를 안내한 결과, 자녀 A는 수정신고로 증여세 ○억원 추가 납부
  - \* (재차증여 합산) 해당 증여일 전 10년 이내에 동일인으로부터 받은 재산가액 합산

● 조치사항

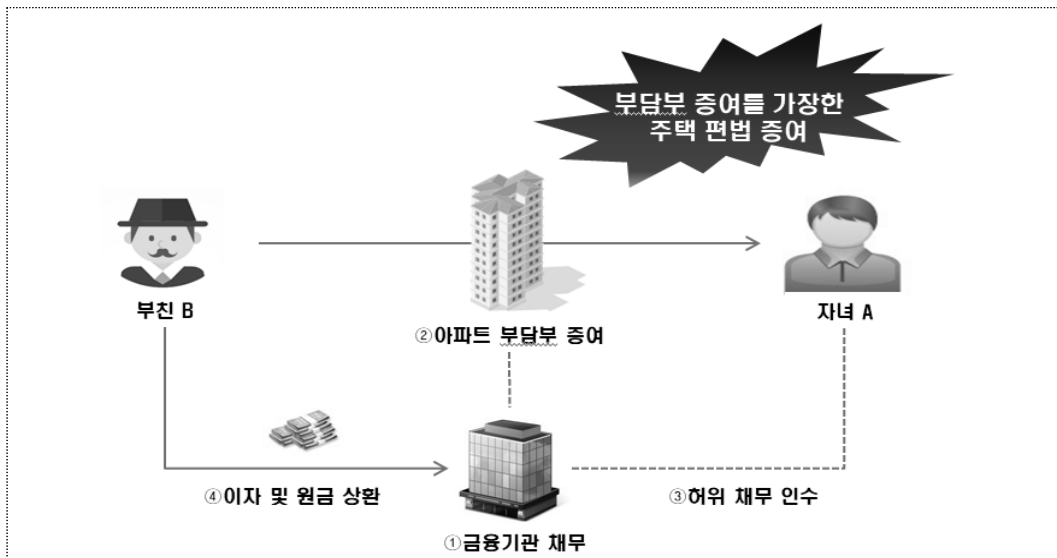
- 증여세 과소신고 혐의에 대해 증여세 ○억원 추가 납부

사례 1-2	실제 채무를 인수하지 않았음에도 부담부 증여를 가장하여 부친으로부터 주택 편법 증여
--------	--

● 인적사항

- 증여자 : 부친 B
- 수증자 : 자녀 A

● 주요 검증내용



- 자녀 A가 부친 B로부터 고가 아파트를 증여받으면서 해당 아파트에 담보된 부친의 금융채무를 인수하였다고 신고하였으나,
  - 이에 대한 부채사후관리를 실시한 결과, 증여받은 이후에도 채무와 관련된 이자와 원금을

- 부친 B가 계속 상환한 사실 확인
- 자녀 A가 실제 채무를 인수하지 않았음에도, 인수한 것으로 가장하여 증여세 탈루

● 조치사항

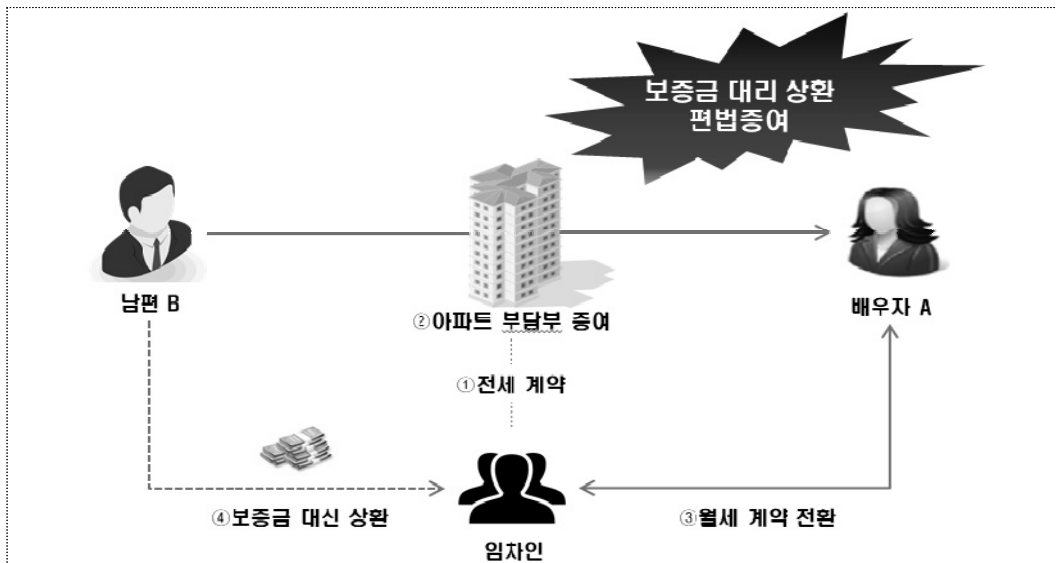
- 실제 인수하지 않은 허위 채무에 대해 증여세 ○억원 추정

사례 1-3	부담부 증여를 통해 주택을 증여받고 임차인에게 반환할 임대보증금을 남편이 대리 상환하는 방식으로 편법 증여
-----------	--

● 인적사항

- 증여자 : 남편 B
- 수증자 : 배우자 A

● 주요 검증내용



- 30대 주부 A가 남편 B로부터 아파트를 증여받으면서 해당 아파트에 거주하는 임차인의 보증금 ○억원을 승계하였다고 신고하였으나
- 부채사후관리를 실시한 결과, 증여 이후 임대차 계약을 전세에서 월세로 변경하는 과정에서 임대보증금을 남편 B가 대리 상환한 것으로 확인하고 수정신고 안내

● 조치사항

- 남편 B가 대신 상환한 임대보증금에 대해 증여세 ○억원 추가 납부





## 붙임 2

## 세무검증 주요 선정사례

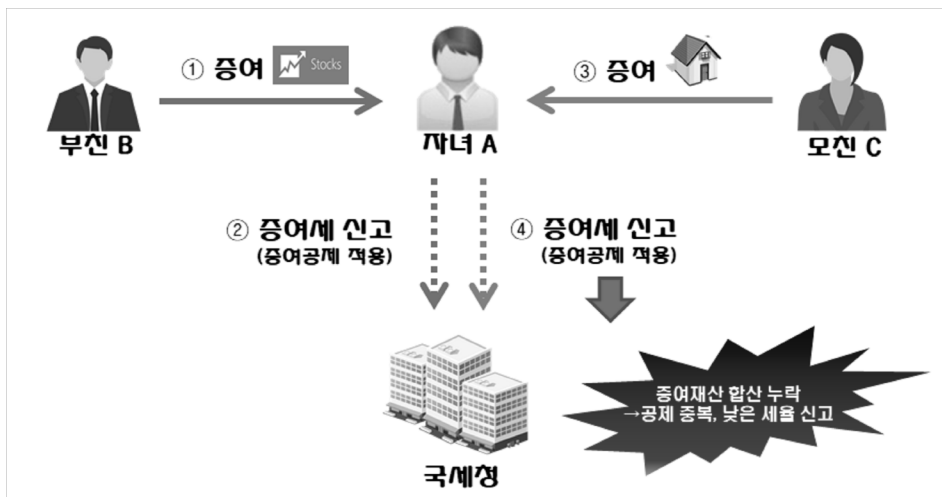
사례 2-1	아파트 증여 신고 시 과거 주식 증여재산 합산 신고 누락
-----------	---------------------------------

## ● 인적사항

○ 증여자 : 부모 B, C

○ 수증자 : 자녀 A

## ● 주요 혐의내용



- 자녀 A는 부친 B로부터 비상장법인 발행주식 00주를 증여받고 증여재산공제를 적용하여 증여세를 신고·납부한 이후
    - 모친 C로부터 고가 아파트를 증여받고 증여세 신고를 하면서 부친 B로부터 받은 재산가액을 합산\*하지 않고, 증여재산공제를 중복 적용받아 증여세를 과소신고한 사실 확인
- \* (재차증여 합산) 해당 증여일 전 10년 이내에 동일인(父母 포함)으로부터 받은 재산가액 합산

## ● 향후 계획

- 증여세 과소신고 혐의에 대해 검증 예정

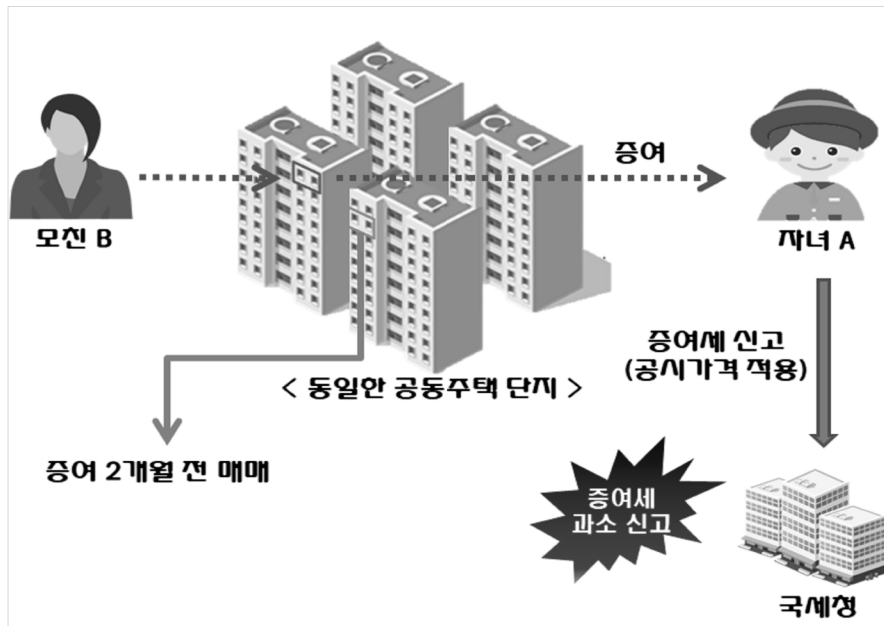
사례 2-2	유사매매가액이 아닌 공시가격으로 아파트 증여 과소신고
-----------	-------------------------------

● 인적사항

○ 증여자 : 모친 B

○ 수증자 : 자녀 A

● 주요 혐의내용



- 자녀 A는 모친 B로부터 고가 아파트를 증여받고 재산가액을 공시가격으로 평가하여 증여세를 신고·납부 하였으나
  - 증여재산은 시가(時價) 평가가 원칙으로 증여일 전 6개월부터 후 3개월까지 동일단지 유사재산의 매매가액이 존재하여
  - 해당 매매사례가액을 적용하여 증여재산을 재평가한 결과 증여세를 과소신고·납부한 사실 확인

● 향후 계획

- 증여세 과소신고 혐의에 대해 검증 예정



사례 2-3	대형마트를 운영하는 부친이 매출누락 등 법인 자금유출을 통해 주택 및 아파트 분양권을 편법 취득
-----------	---

● 인적사항

○ 증여자 : 부친 B

○ 수증자 : 자녀 A

● 주요 혐의내용



- 사회초년생인 자녀 A는 대형마트 2곳을 운영하는 부친 B로부터 주택 및 아파트 분양권을 증여받았으나,
  - 부친 B는 매출누락, 가공경비 계상 등 부당한 방법으로 법인자금을 유출하여 당해 주택 및 분양권을 편법 취득한 혐의

● 향후 계획

- 부친 B가 운영중인 대형마트에 대한 법인세 통합조사 및 부친 B에 대한 자금출처 검증 예정

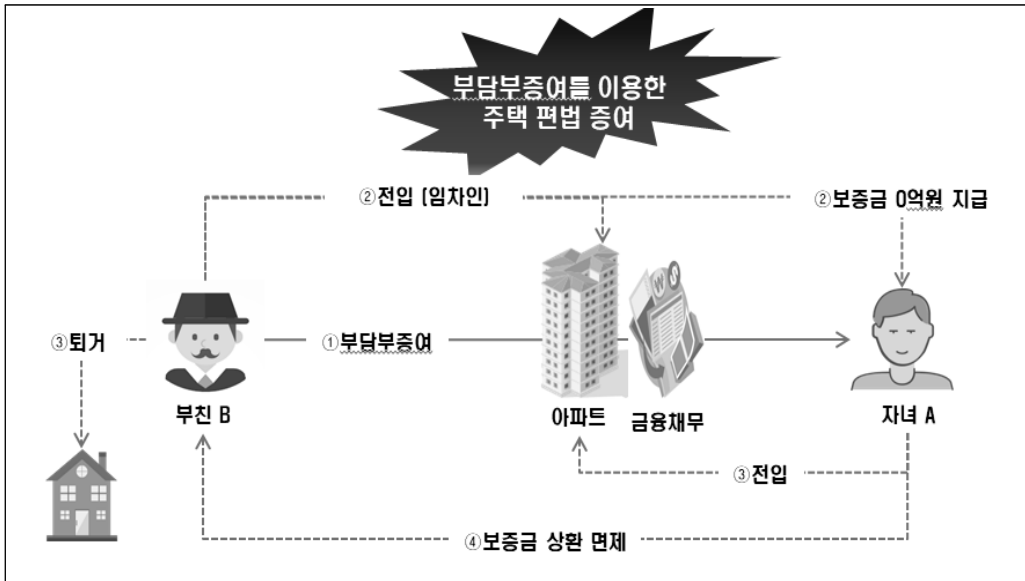
사례 2-4	자녀가 부담부증여를 이용하여 주택을 증여받고 부친이 임대보증금을 면제하는 방법으로 편법 증여
-----------	---

● 인적사항

○ 증여자 : 부친 B

○ 수증자 : 자녀 A

● 주요 혐의내용



- 자녀 A는 부친 B로부터 투기과열지구 소재 아파트(시가 ○○억원)를 해당 아파트에 담보된 금융채무를 인수하는 조건으로 증여받으면서 ○억원을 채무로 신고하였으나 부채사후관리를 실시한 결과,
  - 부친 B를 임차인으로 하는 임대계약을 체결하고, 임대보증금 ○억원을 받아 금융채무를 상환하였으며,
  - 그 후 자녀 A가 해당 아파트에 입주(부친은 퇴거)함에 따라 임대보증금을 임차인인 부친 B에게 상환해야 함에도, 이를 면제 받는 방법으로 편법 증여 받은 혐의

● 향후 계획

- 자녀 A에 대해 자금출처 검증 예정



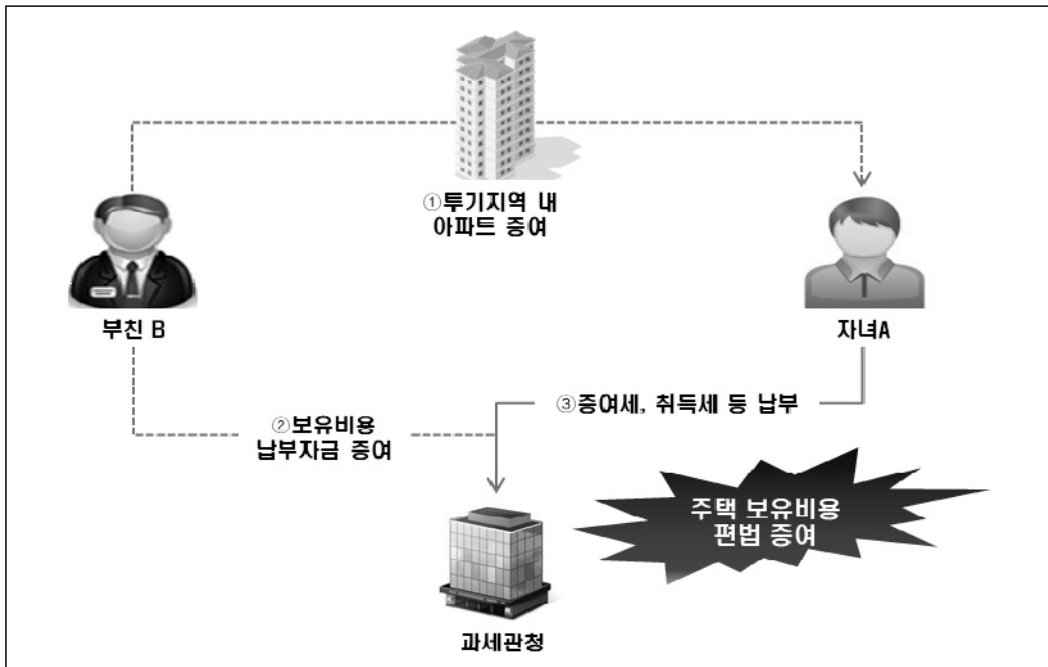
사례 2-5	투기과열지구 소재 고가 아파트를 자녀에게 증여하면서 고액의 증여세, 취득세 등 주택보유비용을 편법 증여
-----------	---

● 인적사항

○ 증여자 : 부친 B

○ 수증자 : 자녀 A

● 주요 혐의내용



- 대학생 자녀 A가 부동산임대업자인 부친 B로부터 투기지역내 고가아파트(시가○○억원)을 증여받고 증여세 및 취득세 등 ○억원을 납부하였으나,
  - 자녀 A는 고액의 증여세, 취득세 등 주택 보유비용을 납부할 만한 자금원천이 확인되지 아니하여 부친 B로부터 관련 자금을 편법 증여받은 혐의

● 향후 계획

- 자녀 A에 대해 자금출처 검증 예정