

증여세 절세 전략

증여세란 타인으로부터 무상으로 재산을 취득하는 경우에, 그 취득자가 증여받은 재산을 과세물건으로 하고, 그 재산가액을 과세 표준으로 하여 부과하는 조세로 상속세는 상속개시에 의하여 재산이 이전되는 경우에 과세되고, 증여세는 생존 중에 쌍방 간의 계약에 의하여 이전하는 재산에 대하여 과세된다는 것이 다를 뿐, 재산의 무상이전을 그 과세대상으로 한다는 점에서는 동일하기 때문에, 일반적으로 증여세는 상속세의 보완세로서의 성격을 가지고 있는 실질적 재산세 내지 유통세의 일종으로 설명한다.

글 _ 정태화 세무사



1. 현금보다는 부동산으로 증여하는 것이 유리하다.

증여를 하면 증여한 재산의 가액이 얼마인지를 평가하여 세금을 부과하는데, 평가는 증여 당시의 시가로 하는 것이 원칙이다.

증여한 재산이 현금이나 예금인 경우에는 액면금액이 바로 시가이므로 액면금액으로 평가되지만, 부동산인 경우에는 시가를 산정하기 어려우므로 아래와 같은 방법으로 평가를 한다.

- 토지 및 주택
 - : 개별공시지가 및 개별(공동)주택 가격
- 주택 이외의 건물
 - : 국세청 기준시가(일반건물, 상업용 건물 및 오피스텔 등에 국세청장이 매년 산정하여 고시하는 가액)

그런데 개별공시지가나 국세청 기준시가는 시가를 정확히 반영하기 어렵기 때문에 통상 시가보다 20~30% 낮은 수준에서 결정되고 있다. 따라서 부동산으로 증여하면 현금 증여에 비하여 시가와 기준시가의 차액에 대한 세금



만큼 절세효과를 볼 수 있다.

위에서는 기준시가가 시가보다 낮은 것을 전제로 하였으나 기준시가가 시가보다 높게 결정된 부동산이 있을 수도 있다. 이런 경우에는 부동산으로 증여하면 반대로 세금부담이 늘어난다.

따라서 증여하고자 하는 부동산의 시가와 개별공시지가 또는 국세청 기준시가를 비교해 보고 부동산으로 증여하는 것이 나은지 아니면 부동산을 처분하여 현금으로 증여하는 것이 나은지를 판단하는 것이 좋다.



다만, 대도시 아파트와 같이 거래가 빈번하게 이루어지는 경우에는 동일 또는 유

사한 아파트의 매매사례가액을 적용하여 증여 당시의 시가로 증여세를 납부하게 되어 다른 부동산과는 다르므로 유의하여야 한다.

2. 증여받은 후 3개월 전후에는 증여받은 재산을 팔거나 담보로 제공하지 않는 것이 좋다.

한심해 씨는 현재 살고 있는 아파트를 아버지 명에서 본인 명의로 등기를 이전한 다음 기준시가(1억3천만원)로 증여세를 신고하고 세금 900만원도 납부하였다.

등기를 하고 2개월이 지난 후 한심해 씨는 사업자금이 급히 필요하여 아파트를 담보로 은행에서 1억5천만 원을 대출받고 현재 원금과 이자를 갚아나가고 있는 중이다.

그런데 증여세 신고 마감일로부터 6개월(182일)이 지났을 무렵 세무서로부터 증여세 1,284만 원을 추가로 납부하라는 고지서를 받았다. 증여세 신고도 정당하게 했고 세금도 다 냈는데 무슨 일인가 하여 세무서를 방문해 내용을 알아보니 다음과 같았다.

한심해 씨는 은행에서 대출을 받을 때 은행에서 위 아파트의 감정을 외뢰했는데 두 곳의 감정평가법인에서 각각 1억9천만원과 2억1천만원으로 평가한 사실이 나타나 증여가액을 감정가액의 평균인 2억원으로 하여 증여세를 추징하였다는 것이다.



한심해 씨는 증여세를 내야 하나?

부동산을 증여하는 경우 증여재산은 증여 당시의 시가로 평가하는 것이 원칙이며, 시가를 확인할 수 없을 경우에만 보충적 평가방법으로 평가를 해야 한다.

여기서 '시가'란 불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액을 말하며, 증여일 전후 3개월 이내의 기간 중 매매·감정·수용·경매 또는 공매가 있는 경우에는 다음과 같이 확인되는 가액을 시가로 보도록 세법에서 규정하고 있다.

- 1) 당해 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액
- 2) 당해 재산에 대하여 2 이상의 감정평가법인이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액
- 3) 당해 재산에 대하여 수용·경매 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액·경매가액 또는 공매가액
- 4) 또한 당해 재산과 면적·종류·용도, 종목이 동일 또는 유사한 다른 재산에 대한 위의 1), 2), 3) 경우의 가액

또한 2005년 이후 증여 분부터는 증여 후 3개월이 지난 매매가액, 감정가액 등도 증여 일부터 매매일 등기까지 가격 변동이 없다고 인정되는 경우에는 시가로 보도록 규정하고 있다. 통상 증여재산에 대한 시가를 산정하기가 대단히 어렵기 때문에 명백하게 시가가 드러나는 경우를 제외하고는 토지 및 주택은 공시지와 개별(공동)주택가격, 주택 외 건물은 국세청 기준시가로 평가하여 신고·납부하고 있다. 그러나 위와 같은 사례가 있는 경우에는 기준시가로 평가하는 것이 아니라 반드시 매매가액이나 감정가액 등으로 증여재산을 평가하여야 한다.

왜냐하면 매매가액이나 감정가액 등은 통상 기준시보다 높으므로 이에 의하여 평가를 하면 기준시가로 평가한 경우보다 세금부담이 많아지므로 추후 적게 납부한 금액을 추징당할 뿐만 아니라 납부불성실가산세를 추가로 물어야 하기 때문이다.

한심해 씨의 경우 조금 더 기다렸다가 당해 증여세 신고에 대한 관할세무서의 최종 결정이 난 이후에 대출을 받거나 증여재산 이외의 부동산 담보로 대출을 받았더라면 추가로 증여세를 추징당하는 일은 없었을 것이다.

그러므로 증여일로부터 3개월 전후에는 가급적 매매나 감정을 하지 말고 부득이하게 매매 또는 감정을 하였거나 수용·경매·공매가 있는 경우에는 그 가액으로 증여세를 신고하는 것이 세금을 절약하는 길이다.