

이호 회계사의 세금 칼럼

배우자 증여 재산 5년 이내 양도하면 절세 효과 '0'

지난 2월, 현행 상속세및증여세법상 배우자 간 증여 공제액이 3억 원에서 6억 원으로 상향 조정됐다. 이에 따라 배우자에게 부동산 등을 증여한 후 양도하면 양도세 부담이 없다고 생각하는 사람들이 많다. 그러나 현행 세법은 이를 규제하기 위해 '배우자 간 증여 재산에 대한 이월 과세'와 '증여 후 양도 행위의 부인' 규정을 두고 있다는 점을 기억하자. 글 이호(화인경영회계법인 회계사)



나부자 씨는 1년 전 남편과 이혼한 뒤 고급 가구점을 운영하고 있다. 나 씨는 사업 확장 자금을 마련하기 위해 고민하다가 3년 전 남편으로부터 증여 받은 아파트를 떠올렸다. 7년 전 5억 원에 남편이 매입한 아파트는 현재 9억 원을 호가한다. 그리고 현행 상속세 및 증여세법상 배우자 간 증여의 경우 6억 원, 직계 존비속일 경우에는 3000만 원(미성년자인 경우 1500만 원)이 증여세 과세 가액에서 공제되는 것을 알고 있었기에 그녀는 세금 부담 없이 부동산을 처분했다.

그런데 나부자 씨의 생각과는 달리 이혼을 했더라도 부부 간 증여를 한 뒤 5년 안에 증여 재산을 양도하면 양도세는 수증자에게 이월 과세된다. 당해 아파트의 양도일 현재 나부자 씨가 이혼으로 인해 증여자(남편)의 배우자가 아니더라도 아파트를 증여받은 당시 증여자의 배우자였다면 배우자 이월 과세를 적용한다는 것이다. 게다가 양도세 부과에 필요한 취득 가액과 장기 보유 특별 공제는 증여자의 당초 취득 가액을 기준으로 하고, 양도세는 실거래가에서 최초 취득 가격을 뺀 금액에 대해 매겨진다. 7년 전 5억 원에 산 아파트가 현재 9억 원이 되면 양도 차익은 4억 원(9억 원-5억 원)이 되고 이 금액을 기준으로 양도세가 부과된다. 그러나 증여를 통해 취득 가격을 높여놓으면 양도세 부담을 상당 부분 회피할 수 있게 된다.

하지만 나부자 씨의 경우 3년 만에 증여 재산을 타인에게 양도했기에 양도세 납부를 피할 수 없고, 생각지도 못한 세금을 내게 돼 속이 쓰리다.

배우자 간 증여 재산에 대한 이월 과세
부부 간 증여를 한 뒤 5년 안에 팔면 재산을 증여받은 수증자가 세금을 내는데 이것이 배우자 간 증여 재산

에 대한 이월 과세다. 특히 양도세의 경우 양도일로부터 5년 이내에 그 배우자(양도 당시 혼인 관계가 소멸된 경우 포함)에게 증여받은 토지·건물 또는 특정 시설물 이용권의 양도 차익을 계산할 때 취득 가액은 당해 자산을 증여한 배우자가 취득한 시기를 기준으로 한다는 점을 기억해야 한다. 이 경우 거주자가 증여받은 자산에 대해 납부했거나 납부할 증여세가 있는 경우에는 필요 경비에 산입한다. 이 규정에 따르면 배우자에게 부동산을 증여한 후 5년 이내에 양도 시 양도 가액에 대응하는 취득 가액을 증여한 배우자의 취득 당시 가액으로 하기 때문에 양도소득세를 회피할 수 없게 된다. 예를 들어, 남편이 부인에게 증여했다면 양도세는 부인이 내는 것이다. 부부가 이혼한 경우에도 마찬가지다. 이혼 전 증여받은 부동산이라도 5년 안에 되팔면 아무런 절세 효과가 없다.

증여 후 양도 행위의 부인

양도소득세를 부당하게 감소시키기 위해 특수 관계자에게 자산을 증여(배우자 간 증여 재산에 대한 이월 과세의 적용을 받는 경우는 제외)한 후 그 자산을 증여받은 자가 증여일로부터 5년 이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다. 자녀에게 증여하고 5년 안에 매각하면 증여 후 양도 행위 부인이 성립되는 것이다. 이 경우 수증자가 당초 증여받은 자산에 대해서는 상속세 및 증여세법의 규정에 불구하고 증여세를 과세하지 않는다. 따라서 이미 수증자에게 증여세가 부과된 경우에는 부과를 취소하고 수증자에게 환급해야 한다.

증여세와 양도소득세는 각각 재산 가액에서 공제되는 내용이 증여 공제와 취득 가액 공제로 상이하고, 세율 구조도 틀리기 때문에 특수 관계자에게 증여한 후 양도하는 경우가 직접 양도하는 경우보다 세부담이 감소할 수 있어 이를 방지하기 위해 만들어진 규정이다.

이처럼 수증자에 따라 적용되는 세금 부과 기준이 다르므로 증여 전에 확인해볼 필요가 있다.

5년 이후 양도·부담부증여 통해 절세 가능해

이같이 현행 세법은 증여 공제를 이용해 양도소득세를 회피하는 것을 방지하고 있으나, 증여 공제를 이용해 세금을 절감할 수 있는 방법이 전혀 없는 것은 아니다.

먼저, 배우자에게 증여받은 부동산이라도 증여받은 날로부터 5년이 경과한 후에 양도하는 경우에는 배우자 간 증여 재산에 대한 이월 과세 규정을 적용받지 않으므로 양도소득세를 절감할 수 있다. 또한 직계 존비속 간 또는 배우자에게 재산을 이전하는 경우라도 일반적인 증여나 양도 이외에 세금 절감을 위해 부담부증여를 고려해볼 수 있다.

그러므로 5년을 전후로 배우자 간 증여 재산을 처분하게 된다면 각자의 상황에 따라 알맞은 증여 방법을 알아두는 것이 유리하다. ☞

