신혼집 공동명의 체크리스트

등기 지분이 반반이어도, 세금은 **실제로 누가 얼마를 냈는지**로 봅니다.
남편 돈으로 아내 지분까지 샀다면, 그 지분은 **남편이 아내에게 준 증여**입니다.

남편 돈 10억으로 산 집, 등기는 반반

등기 지분 50 : 50 · 실제 자금은 남편 100%



누구에게 받았느냐에 따라 공제가 달라요

공제는 받는 사람 기준, 10년 동안 합쳐서 계산

혼인신고를 마친 배우자
10년 합산 한도
6억 공제

혼인신고 전 (예비부부·사실혼)
법적으로 배우자가 아니라 배우자 공제 대상 아님
공제 없음

내 부모님 (직계존속)
성인 기준 · 혼인공제는 혼인신고일 전후 2년 안
5천만 + 1억
기본 + 혼인공제

배우자에게 받은 돈과 부모님께 받은 돈은 **공제를 따로 계산**합니다. 집값에 부모님 지원금이 섞여 있다면 누구 돈이 얼마인지부터 나눠 보세요.

현송세무회계
대표세무사 허훈 · 강남역
02-562-0111
hyunsongtax.com 상담 신청

* 근거: 상속세 및 증여세법 제2조 제6호·제53조·제53조의2, 민법 제812조 제1항. 일반 안내이며 개별 사안은 상담으로 확인하세요.

계산해 보면

같은 집, 같은 지분인데 혼인신고 하나로 0원 vs 8,730만 원

A · 혼인신고를 마친 뒤 반반 등기

남편 돈 10억으로 산 집, 아내 지분 5억

아내가 받은 증여 (지분 5억)	5억 원
배우자 공제 (10년 합산 6억 한도)	– 5억 원
과세표준	0원
아내 증여세	**0원**

B · 혼인신고 전에 반반 등기

배우자 공제 없이 지분 5억 전체에 증여세

아내가 받은 증여 (지분 5억)	5억 원
배우자 공제	적용 안 됨
세율: 1천만 + 1억 초과분 4억 × 20%	9,000만 원
기한 안 신고 시 세액공제 3%	– 270만 원
아내 증여세	**8,730만 원**

6억을 넘으면 넘는 부분만 과세됩니다. 예) 14억 집 반반 → 아내 지분 7억 – 공제 6억 = 1억 × 10% = 1,000만 원 (기한 안 신고 시 970만 원). 증여세 세율: 1억 이하 10% · 5억 이하 20% · 10억 이하 30% · 30억 이하 40% · 30억 초과 50%.

현송세무회계
대표세무사 허훈 · 강남역
02-562-0111
hyunsongtax.com 상담 신청

* 예시는 10년 안에 남편에게 받은 다른 증여 없음, 증여받은 달 말일부터 3개월 안 신고 기준입니다. 근거: 상속세 및 증여세법 제26조·제53조·제68조·제69조.

반반 등기 전에 꼭 알아둘 것

등기 지분과 실제로 낸 돈은 따로 봐요

증여는 명칭·형식과 관계없이 **재산을 대가 없이 넘겨주는 것**입니다. 남편 돈으로 아내 지분을 사면, 등기에 뭐라고 적었든 그 지분만큼은 증여입니다.

6억은 10년 동안 합친 한도

그 전 10년 안에 남편에게 받은 증여가 있으면 **그만큼 공제가 줄어듭니다.** 이번 지분만 보고 6억 안이라고 판단하지 마세요.

결혼식 말고 혼인신고가 기준

혼인은 신고해야 효력이 생깁니다. 결혼식을 먼저 올리고 혼인신고는 나중에 하는 동안 **잔금·등기를 하면 배우자 공제를 못 받을 수 있습니다.**

부모님 지원금은 배우자 공제와 별개

내 부모님께 받은 돈은 기본 5천만 원, 혼인신고일 전후 2년 안이면 **혼인공제 1억 원을 더해** 따로 계산합니다. 시부모님·장인장모님은 1천만 원뿐입니다.

세금이 0원이어도 자료는 남겨두기

나중에 자금 출처를 물으면 **어느 계좌에서, 얼마가, 언제** 나갔는지가 그대로 설명 자료가 됩니다. 신고 여부와 소명 대비는 따로 챙기세요.

공동명의면 팔 때 기본공제가 각자

양도소득 기본공제는 **사람마다 연 250만 원**입니다. 다만 주택 수·거주 요건에 따라 실제 유리한 정도는 달라집니다.

현송세무회계

대표세무사 허훈 · 강남역

02-562-0111

hyunsongtax.com 상담 신청

* 근거: 상속세 및 증여세법 제2조 제6호·제53조·제53조의2, 민법 제812조 제1항, 소득세법 제103조 제1항.

등기 전 마지막 점검

우리 부부 상황 체크해 보세요

하나라도 **"모르겠다"**면, 등기 전에 확인하는 게 가장 쌉니다.

- [ ] **집값을 실제로 누가, 얼마씩 냈는지 계산했나요?**
  등기 지분이 아니라 실제 자금 비율이 기준
- [ ] **잔금·등기 전에 혼인신고를 마쳤나요?**
  혼인신고 전이면 배우자 공제 6억이 없음
- [ ] **최근 10년 안에 배우자에게 받은 증여가 있나요?**
  있다면 6억 한도에서 먼저 빠짐
- [ ] **상대 지분 금액이 6억을 넘나요?**
  넘는 부분은 증여세 대상
- [ ] **부모님 지원금이 섞여 있나요?**
  부모님 돈은 5천만 + 혼인공제 1억으로 따로 계산
- [ ] **통장 이체 내역이 지분 비율과 맞나요?**
  계약금·중도금·잔금이 어느 계좌에서 나갔는지
- [ ] **증여세가 나온다면 3개월 안에 신고할 수 있나요?**
  증여받은 달 말일부터 3개월 · 기한 안 신고 시 3% 공제

애매한 항목이 있다면

집값·각자 낸 돈·혼인신고일·부모님 지원금을 알려주시면, 지분 비율과 증여세를 함께 계산해 드립니다.
프로필 링크 → 홈페이지 상담 신청

현송세무회계
대표세무사 허훈 · 강남역
02-562-0111
hyunsongtax.com 상담 신청

* 상속세 및 증여세법·민법·소득세법 기준 일반 안내이며, 개별 사안은 상담을 통해 확인하시기 바랍니다.