부담부증여 체크리스트

집을 받으면서 그 집에 잡힌 **대출·전세보증금까지 함께 넘겨받는 증여**.
세금이 한 가지가 아니라, 자녀와 부모님에게 **나눠서** 생깁니다.

5억 집을 대출 2억과 함께 받으면

집 한 채가 두 몫으로 나뉜다고 생각하면 쉬워요

그냥 받은 몫
3억
자녀 증여세

대출을 떠안은 몫
2억
부모님 양도소득세

← 집 5억 전체 →

대출 2억만큼은 부모님이 "판 것"으로 봄

누가, 어떤 세금을 내나요

부담부증여 한 번에 세금이 세 가지

자녀 · 증여세
집값에서 넘겨받은 대출을 뺀 금액에
5억 – 2억
= 3억에 과세

부모님 · 양도소득세
넘겨받은 대출만큼은 집을 판 것으로 봄
2억 부분

자녀 · 취득세
부모·자녀 사이는 증여로 취득한 것이 원칙
따로 계산

단, 부모님과 자녀 사이에서는 대출을 넘겨받아도 **일단 넘겨받지 않은 것으로 봅니다.**
은행 대출서류처럼 객관적인 서류로 증명해야 위 계산이 그대로 적용됩니다. (2·3쪽)

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

* 근거: 상속세 및 증여세법 제47조 제1항·제3항, 같은 법 시행령 제36조, 소득세법 제88조 제1호, 지방세법 제7조 제11항·제12항. 일반 안내이며 개별 사안은 상담으로 확인하세요.

계산해 보면

같은 집, 같은 대출인데 서류 하나로 세금이 두 배

A · 대출 넘겨받은 게 서류로 확인될 때

성인 자녀가 5억 집 + 은행 대출 2억을 넘겨받음

집 5억 – 넘겨받은 대출 2억	3억 원
증여재산공제 (성인 자녀 ← 부모님)	– 5천만 원
과세표준	2억 5천만 원
세율: 1천만 + 1억 초과분 1억 5천만 × 20%	4,000만 원
기한 안 신고 시 세액공제 3%	– 120만 원

자녀 증여세 **3,880만 원**

+ 대출 2억 부분은 부모님 양도소득세를 따로 계산

B · 서류가 없어 대출을 안 넘겨받은 것으로 볼 때

대출을 빼지 않고 집 5억 전체에 증여세

집 5억 (대출 차감 없음)	5억 원
증여재산공제 (성인 자녀 ← 부모님)	– 5천만 원
과세표준	4억 5천만 원
세율: 1천만 + 1억 초과분 3억 5천만 × 20%	8,000만 원
기한 안 신고 시 세액공제 3%	– 240만 원

자녀 증여세 **7,760만 원**

증여세 세율: 과세표준 1억 이하 10% · 5억 이하 20% · 10억 이하 30% · 30억 이하 40% · 30억 초과 50% (누진). **10년 안에 부모님·조부모님께 받은 다른 증여가 있으면 공제가 줄고 합쳐서 계산**하므로 실제 세액은 달라질 수 있습니다.

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

* 예시는 성인 자녀, 10년 내 다른 증여 없음, 증여받은 달 말일부터 3개월 안 신고 기준입니다. 근거: 상속세 및 증여세법 제26조·제47조·제53조·제68조·제69조.

넘겨받기 전에 꼭 알아둘 것

부모·자녀 사이는 "안 넘겨받은 것"이 기본

배우자 사이도 마찬가지입니다. 말로만 "대출은 네가 갚아라"라고 정한 것으로는 부족하고, **객관적인 서류로 증명**해야 대출을 뺀 줍니다.

인정받는 서류는 누구에게 진 빚이냐에 따라 다름

은행 등 금융회사 대출은 **그 기관에 대한 채무임을 확인할 수 있는 서류**, 그 밖의 사람에게 진 빚은 **채무부담계약서·채권자확인서·담보설정 및 이자지급 증빙** 등으로 확인합니다.

빠지는 건 그 집에 잡힌 대출뿐

증여하는 **그 집을 담보로 한 채무**만 뺍니다. 집과 상관없는 부모님의 다른 대출을 대신 떠안아도 증여세 계산에서 빠지지 않습니다.

세입자가 있다면 전세보증금도 채무

부모님이 그 집을 임대하고 받은 **임대보증금**도 넘겨받는 채무에 들어갑니다. 나중에 세입자에게 돌려줄 돈을 자녀가 떠안는 셈이기 때문입니다.

부모님 양도소득세 신고도 3개월 안에

대출을 넘긴 부분은 부모님이 판 것으로 보기 때문에, **증여한 달 말일부터 3개월 안에** 부모님이 양도소득세를 신고해야 합니다. 차익이 없어도 신고 대상이고, 주택 수·보유기간에 따라 세금은 달라집니다.

취득세도 대출 부분을 자동으로 나눠 주지 않음

부모·자녀 사이에서는 **증여로 취득한 것이 원칙**입니다. 대출 부분을 유상 취득으로 보려면 자녀의 소득 등으로 대가를 치렀다는 사실을 증명해야 하므로, 세율은 미리 확인하세요.

현송세무회계

대표세무사 허훈 · 강남역

02-562-0111

hyunsongtax.com 상담 신청

* 근거: 상속세 및 증여세법 제47조 제1항·제3항, 같은 법 시행령 제10조 제1항·제36조, 소득세법 제88조 제1호·제105조 제1항 제3호·제3항, 지방세법 제7조 제11항·제12항.

증여 전 마지막 점검

우리 집 상황 체크해 보세요

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

- [ ] **넘겨받을 대출이 그 집을 담보로 한 대출인가요?**
  집과 상관없는 부모님 대출은 빠지지 않음
- [ ] **세입자가 있다면 전세보증금 금액을 확인했나요?**
  임대보증금도 넘겨받는 채무에 포함
- [ ] **대출을 넘겨받은 사실을 서류로 보여줄 수 있나요?**
  은행 대출은 그 기관 채무 확인 서류 · 개인 빚은 계약서·채권자확인서·이자 지급 증빙
- [ ] **최근 10년 안에 부모님·조부모님께 받은 증여가 있나요?**
  있다면 공제 5천만 원이 줄고 합쳐서 계산
- [ ] **증여받은 달 말일부터 3개월 안에 증여세를 신고할 수 있나요?**
  기한 안 신고 시 세액의 3% 공제
- [ ] **부모님 양도소득세도 같은 기간에 신고를 준비했나요?**
  부모님 주택 수·보유기간에 따라 세금이 달라짐
- [ ] **취득세 세율을 미리 확인했나요?**
  부모·자녀 사이는 증여 취득이 원칙 · 대가 지급 증명 여부에 따라 달라짐

애매한 항목이 있다면

집 시세·대출·전세보증금·부모님 주택 수를 알려주시면, 증여세·양도세·취득세를 함께 계산해 드립니다.

프로필 링크 → 홈페이지 상담 신청

현송세무회계
대표세무사 허훈 · 강남역

02-562-0111
hyunsongtax.com 상담 신청

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