



안세회계법인 · 829-7575

세계재경저널 Answer

eAnSe.com • • • 2022/10/17

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅·計·經營 戰略

2주택 중산층 부모의 작은 1주택을 자녀에 전액 증여할 때, 부담부증여 할까의 고민

- 본인이 사는 1주택 + 빌라형 별도주택(시세, 기준시가 약 8억원, 취득원가 1억, 전세 4억)

개념, 비교	전액증여(종부세 감소)	부담부증여(종부세 감소)
개념, 방법	전세금을 부모가 갚으면 전부 증여	전세금은 수증받는 자녀 부담 조건
양도 개념	없음	전세금은 부담부증여로 유상 양도임
증여세 계산	<ul style="list-style-type: none">• 8억 - 5천만원 공제 = 7.5억• 1억×10% + 4억×20% + 2.5억×30% = 1.65억원×97% = 1.6억	<ul style="list-style-type: none">• 8억 - 4억(전세) - 5천공제 = 3.5억• 1억×10% + 2.5억×20% = 6천만원
양도세 계산	없음 (0)	<ul style="list-style-type: none">• (8억 - 원가 1억) × = 3.5억• 양도소득 3.5억에 대한 양도소득세 등 → 3억원까지 9460만원 + 5천만원×40% = 1.146억원×1.1 = 총 1.261억원
취득세 등	8억×8% = 6400만원 (조정지역임 : 비조정지역 3.5% 등)	증여 4억×8% = 3200만원 양도 4억×1% = 400만원
세금합계	총 2.24억원(=1.6+0.64억)	총 2.22억원(=0.6+1.261+0.36억)
향후문제	없음(전세금은 부모가 갚음)	자녀가 전세금 4억원 반환 의무