



삼일회계법인

자산관리를 위한 One Point Tax ⑦

부모 자녀간 자금거래시 증여세 유의사항

July 2025



근래 급격한 부동산 가치의 상승으로 인해 청년층의 주택 마련은 부모의 지원 없이는 꿈꾸기 어려운 것이 현실이다. 부모의 도움으로 주택 취득자금을 지원받는 경우 알아 두어야 할 증여세 상식에 대해 알아보자.

1. 증여재산공제 활용하기

부모가 거주자인 자녀에게 부동산 취득자금을 현금으로 증여하거나 혹은 자녀 명의 대출을 대신 갚아주는 경우 모두 증여세 과세 대상이다.

자녀가 부모로부터 증여를 받는 경우에는 5천만원(미성년자의 경우 2천만원)까지 증여재산공제가 적용되어 초과분에 대해서만 증여세가 과세된다. 이때 직계존속으로부터 10년간 증여 받은 재산을 합하여 5천만원을 공제하는 것이기 때문에 조부모, 외조부모, 증조부모 등으로부터 10년 내 증여 받은 재산이 있다면 이를 합하여 5천만원만 공제된다는 것에 유의하여야 한다.

혼인·출산 증여재산공제를 활용하면 추가적으로 1억원까지 증여재산공제를 더 받을 수 있다. 거주자가 직계존속으로부터 혼인신고일을 전후하여 2년 이내에 증여(24년 1월 1일 이후 증여하는 경우만 해당) 받는 경우에는 증여재산공제 5천만원과는 별개로 추가로 1억원까지 증여재산공제가 가능하다. 또한 자녀를 출산 또는 입양하고 이로부터 2년 이내에 증여(24년 1월 1일 이후 증여하는 경우만 해당) 받는 경우에도 1억원까지 공제가 가능하다. 단, 혼인에 따른 공제액과 출산 및 입양에 따른 공제액을 합하여 최대 1억원까지만 공제가 가능하다.

따라서, 본인과 배우자가 각각 증여재산공제와 혼인·출산 증여재산공제를 활용할 경우 각각 1.5억원까지 합하여 최대 3억원까지 양가의 직계존속으로부터 증여세 부담 없이 증여 받을 수 있다.

2. 취득자금을 부모로부터 차입할 때 고려할 사항

부모로부터 자금을 차입하여 부동산 취득자금을 조달하는 경우가 있다. 부모로부터 금전을 저울 혹은 무이자로 차입할 경우에는 적정이자율인 4.6%로 계산한 이자와 실제 수취한 이자와의 차이를 증여로 보아 증여세가 과세되는데 연간 적정이자와의 차이가 1천만원 이상인 경우에만 증여세가 과세된다. 따라서 약 2억원 정도의 자금을 무이자로 빌려주더라도 적정이자와 실제이자의 차이가 연간 1천만원에 미달하여 증여세가 과세되지 않는다. 이 경우 차입약정서를 잘 구비해야 한다. 이자지급 사실도 없고 약정서도 없다면 차입으로 인정되지 않아 증여세가 과세될 수 있기 때문이다. 또한, 차입약정서가 있더라도 실제 상환이 이루어지지 않는다면 이 또한 차입으로 인정되지 않아 증여세가 과세될 수 있다.

만약 필요한 자금이 2억원 이상이라면 적정이자와 실제이자와의 차이가 1천만원에 미달하도록 저율의 이자를 지급하고 2억 이상의 자금을 빌리면 된다. 다만, 이자를 수수하게 되면, 지급하여야 할 이자 중 27.5%를 원천징수하고 이를 다음 달 10일까지 관할세무서에 원천세 신고·납부하여야 하며, 이자를

수취하는 부모의 금융소득이 2천만원을 초과하는 경우에는 다른 종합과세 대상 소득과 합산하여 종합과세 된다는 것을 고려해야 한다.

한편 실제로는 값을 생각이 없으면서 부모로부터 자금을 차입한 것처럼 차용증을 작성해놓는 경우가 있는데, 과세관청이 향후 상환여부와 상환 자금의 출처까지 추적하는 부채 사후관리를 하고 있기 때문에 본인의 정당한 자금으로 상환하지 않으면 결국 증여세 등이 과세되게 된다.

3. 재산취득자금의 증여 추정

상속세 및 증여세법에서는 재산 취득자의 직업, 연령, 소득 및 재산 상태 등으로 볼 때 재산을 자력으로 취득(혹은 채무를 자력으로 상환)했다고 인정하기 어려운 경우 그 재산 취득(채무 상환)자가 증여 받은 것으로 추정하여 증여세를 부과할 수 있는데, 신고된 소득 등으로 입증되지 않은 금액이 취득재산의 가액(채무의 상환금액)의 20%와 2억중 작은 금액에 미달하는 경우에는 증여 추정 규정을 적용하지 않는다.

그래서 재산 취득자금의 80% 정도만 입증하면 증여세가 과세되지 않는다고 생각하는 분들이 많다. 실제로는 본인이 번 돈은 다 써버리고 부모님으로부터 취득자금을 지원받은 경우에도 '일부는 부모가 빌려준 것으로 차용증 쓰고 나머지는 소득이라고 하면 되지 않을까요?'라는 질문을 간혹 받는다. 과연 그럴까?

증여세를 부과하기 위해서는 근거과세의 원칙에 따라 과세관청이 증여사실에 대한 근거를 제시하여야 한다. 그러나 증여 추정의 경우에는 증여사실이 없다는 반증을 납세자가 하지 못하면 증여세가 부과된다. 20%와 2억 중 작은 금액 이상으로 취득자금이 입증된다면 증여추정 규정을 적용하지 못할 뿐이지 과세관청이 세무조사 등을 통해 증여 사실을 입증한다면 증여세가 과세된다.

상속세 및 증여세법에서는 상속세나 증여세를 조사할 때 금융실명법에 불구하고 피상속인과 상속인 등의 계좌를 일괄하여 조회할 수 있도록 하고 있다. 주택 구입 당시에는 소득 등이 많아서 증여 추정이 배제되어 문제되지 않았다가 부모님이 돌아가시면서 신고한 상속세를 조사하면서 일괄 조회한 금융계좌를 통해 수년 전에 주택구입자금을 증여 받은 사실이 발견되어 증여세와 거액의 가산세가 추징되는 경우가 종종 발생한다.

부모와 자녀 등 특수관계인간 자금 거래는 자칫 잘못하면 거액의 증여세 등이 발생할 수 있으니, 신중하게 접근할 필요가 있고, 특히 금액이 큰 경우에는 필히 전문가의 도움을 받는 것이 추후 발생할 수 있는 논란을 최소화할 수 있는 방안임을 유의할 필요가 있다.

Contact Us

HNWI
고액자산가 세무자문팀

김운규 Partner

woon-kyu.kim@pwc.com
02-3781-9304



삼일회계법인

삼일회계법인의 간행물은 일반적인 정보제공 및 지식전달을 위하여 제작된 것으로, 구체적인 회계이슈나 세무이슈 등에 대한 삼일회계법인의 의견이 아님을 유념하여 주시기 바랍니다. 본 간행물의 정보를 이용하여 문제가 발생하는 경우 삼일회계법인은 어떠한 법적 책임도 지지 아니하며, 본 간행물의 정보와 관련하여 의사결정이 필요한 경우에는, 반드시 삼일회계법인 전문가의 자문 또는 조언을 받으시기 바랍니다.

S/N: 2507T-RP-083

© 2025 Samil PricewaterhouseCoopers. All rights reserved. “PricewaterhouseCoopers” refers to Samil PricewaterhouseCoopers or, as the context requires, the PricewaterhouseCoopers global network or other member firms of the network, each of which is a separate and independent legal entity.