

# 증여세 절세 전략

증여세란 타인으로부터 무상으로 재산을 취득하는 경우에, 그 취득자가 증여받은 재산을 과세물건으로 하고, 그 재산가액을 과세 표준으로 하여 부과하는 조세로 상속세는 상속개시에 의하여 재산이 이전되는 경우에 과세되고, 증여세는 생존 중에 쌍방 간의 계약에 의하여 이전하는 재산에 대하여 과세된다는 것이 다를 뿐, 재산의 무상이전을 그 과세대상으로 한다는 점에서는 동일하기 때문에, 일반적으로 증여세는 상속세의 보완세로서의 성격을 가지고 있는 실질적 재산세 내지 유통세의 일종으로 설명한다.

글 \_ 정태화 세무사

## 1. 공시지가나 기준시가가 고시되기 전에 증여하라.

 부동산을 증여하면 매매가액이나 감정가액 등 시가가 확인되는 경우를 제외하고는 토지는 개별공시지가, 주택은 개별(공동)주택가격, 주택 이외의 건물은 국세청 기준시가로 부동산 가액을 평가하여 증여세를 계산한다.

그런데 개별공시지가나 국세청 기준시가는 통상 1년에 한 번씩 고시하므로 부동산가액을 평가할 때는 증여일 현재 고시되어 있는 개별공시지가나 국세청 기준시가(이하 “기준가격”이라 함)등을 적용한다. 즉, 증여일 현재 당해 연도의 기준가격이 고시되어 있으면 새로 고시된 당해연도의 기준가격을 적용하지만, 당해연도의 기준가격이 고시되어 있지 않으면 이미 고시되어 있는 전년도의 기준가격을 적용한다.

그러므로 동일한 연도에 부동산을 증여하더라도 당해 연도의 기준가격이 고시되기 전에 증여하느냐 고시된 후에 증여하느냐에 따라 세

금의 크기가 달라진다.

개별공시지가는 매년 5월말까지, 국세청 기준시가는 상업용 건물 등의 경우는 부동산 시장 변동에 따라 탄력적으로 고시(2005년의 경우는 12월 30일에 고시)하고 있다.

따라서 기준가격이 전년도보다 높게 결정될 것으로 예상되는 때에는 기준가격이 고시되기 전에, 전년도보다 낮게 고시될 것으로 예상되는 때에는 기준가격이 고시된 후에 증여하면 세금을 절감할 수 있다.

토지의 경우 개별공시지가를 결정·고시하기 전인 5월초에 토지소재지 관할 시·군·구 또는 읍·면·동사무소에서 토지 소유자들에게 공람을 거친 후 5월 31일 경에 확



정 고시한다.

그러므로 사전에 개별공시지가에 대한 열람을 통하여 증여하고자 하는 토지의 공시지가를 예측할 수 있다.

상업용 건물 등의 국세청 기준시는 매년 실지거래가액을 조사한 후 시세변동 및 가격편차를 감안하여 시가의 70~80% 수준에서 결정하고 있다. 그러므로 건물 가격이 전년도에 비하여 상승하였다면 금년도 기준시기도 상승할 것으로 보인된다.

특히 2005년부터는 국세청 상업용 건물·오피스텔의 기준시기도 소유자가 열람할 수 있으므로 사전에 고시될 기준시가를 확인할 수 있다.

지금까지 예로 봐서는 개별공시지가나 국세청 기준시가는 특별한 경우를 제외하고는 매년 전년도보다 조금씩 높게 결정되고 있다.

따라서 부동산을 증여하고자 하는 경우에는 부동산가격이 하락하는 등 특별한 사유가 없는 한 고시일 이전에 증여하면 세금을 조금이라도 절약할 수 있다.

개별공시지가는 토지 소재지 시·군·구청 홈페이지에 접속하여 검색해 볼 수 있으며, 국세청 기준시가는 국세청 홈페이지를 방문하여 [기준시가 조회]를 클릭하면 고시내용을 확인해 볼 수 있다.



## 2. 상속재산을 협의분할 하려거든 상속등기를 하기 전에 해라.

피상속인이 유언을 하지 않고 사망을 하면 민법의 규정에 의한 법정 상속이 이루어지며, 법정상속은 지분으로 상속이 되기 때문에 상속인이 여러 명 있는 경우에는 상속재산을 공유하게 된다. 재산을 공유하게 되면 관리하거나 처분하는데 불편이 따르므로 공동상속인들이 협의하여 상속재산을 분할하는 경우가 있는데 이를 “협의분할”이라 한다.

협의분할을 하게 되면 지분에 변동이 생기게 되는데, 협의분할이 상속등기 전에 이루어졌느냐 상속등기 이후에 이루어졌느냐에 따라 증여세를 내고 내고 하는 차이가 있다.

먼저, 상속등기를 하기 전에 협의분할을 한 경우에는 특정 상속인이 법정상속분을 초과하여 상속재산을 취득하게 되더라도 이는 공동 상속인으로부터 증여받은 것으로 보지 않고 피상속인으로부터 상속받은 것으로 보므로 증여세 문제가 발생하지 않는다.

그러나 법정상속분대로 상속등기를 하여 각 상속인의 상속지분이 확정된 후에 협의분할을 하여 특정 상속인이 법정상속분을 초과하여 상속재산을 취득하는 경우 그 초과된 부분에 상당하는 재산가액은 공동상속인 중 지분이 감소된 상속인으로부터 증여받은 것으로 본다. 다만, 법정지분대로 상속등기를 하였다가 상속인간에 협의에 의해 상속분을 재 확정하여 상속세 신고기한 내에 경정등기를 하고 상속세를 신고한 경우에는 지분 변동에 대하여 증여세를 과세하지 않는다.

그러므로 상속재산을 협의 분할하고자 하는 경우에는 상속등기를 하기 전에 분할하되, 상속등기를 했다가 재분할을 하더라도 상속세 신고기한 내에 경정등기를 하고 변경된 내용대로 상속세를 신고해야 상속 지분 변동분에 대해 증여세를 비과세 받을 수 있다.

### <참고예규>

상속세 물납 신청한 재산에 대해서만 법정상속 지분으로 등기하여 물납을 신청하였으나 과세관청으로부터 물납신청이 거부된 후, 상속인들이 상속재산 전부를 협의 분할하여 등기하는 경우 물납 거부된 상속재산의 지분변경에 대하여는 증여세를 비과세한다.