



‘강남4구·마용성 등 고가아파트’ 증여 관련 2,077건 전수 검증 실시

- 제3차 부동산 불법행위 대응 협의회 개최

□ 국무조정실 부동산 감독 추진단(단장 : 김용수 국무2차장겸임)은 12월 4일(목) 10시 정부서울청사에서 제3차 부동산 불법행위 대응 협의회*를 개최하고 국토교통부, 금융위원회, 국세청, 경찰청 등 각 부처가 추진하고 있는 부동산 불법거래 조사 현황 및 향후계획 등을 점검하였다.

* (참석) 기획재정부, 법무부, 행정안전부, 국토교통부, 금융위원회, 국세청, 경찰청 등

○ 특히, 국세청의 ‘강남4구 및 마용성 등 소재 아파트 증여’ 관련 증여세 신고 적정여부 전수검증 계획*을 논의하고, 고의 탈루 등 혐의가 있는 경우 세무조사를 통해 세금 추징뿐만 아니라 필요한 경우 관계 기관에 고발하는 등 최대한 강력한 조치를 취하기로 하였다.

* '25년 11월 기준 증여세 신고기한이 도과한 1~7월 중 증여한 2,077건 정밀검증

○ 또한 투기성 행위가 의심되는 자에 대한 재산·채무현황 등을 수시로 분석하여 정당한 세금 신고·납부 의무를 이행하지 않은 탈세 혐의자에 대하여 엄정 조치하기로 하였다.

□ 오늘 회의에서 논의된 국세청의 전수점검 내용은 다음과 같다.

< 고가아파트 증여 관련 국세청 주요 점검사항 >

① 부담부증여, 담보 등 채무를 이용한 편법증여

○ 부담부증여로 물려받은 부동산의 담보대출, 전세금에 대한 자녀의 실제 상환 여부, 부모로부터 생활비 별도 지원 여부 등 확인

② 증여자의 증여재산 형성과정

- 당초 부동산을 취득한 증여자의 재산형성 과정에서 사업소득 탈루, 가공 경비 계상 등 세금탈루 여부 확인

③ 시가보다 현저히 낮게 신고한 사례

- 매매사례가액 등 시가 신고시 적절성, 부당한 감정평가액 여부 확인, 공동주택공시가격 신고 시 시가보다 현저히 낮은 경우 국세청 직접 감정 평가 실시 등

④ 세대생략 증여 과정에서의 조세회피

- 세율적용 회피를 위한 위장증여, 증여재산 분산을 위한 쪼개기 증여 여부 검증

⑤ 증여세·취득세 등 부대비용 대납 여부

- 미성년자 등에 대한 증여세 대납 여부, 취득세·종부세·재산세 등 부대비용 자금 마련의 적정성 확인

※ 세부조사 추진내용 : 붙임

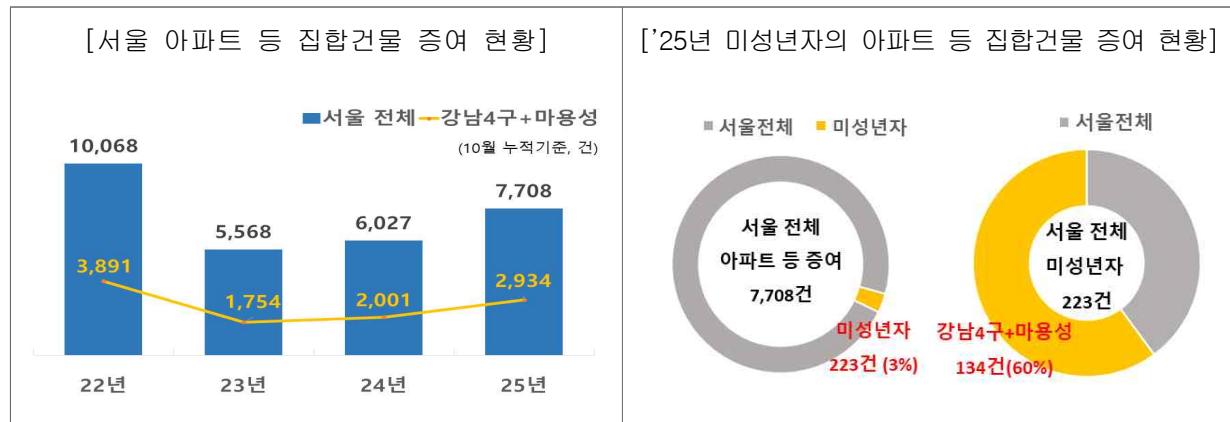
- 김용수 부동산 감독 추진단장은 “편법 증여를 통한 부의 대물림으로 국민의 내 집 마련 기회를 빼앗아서는 안된다”며, “정부는 선의의 실수요자 보호를 위하여 불법 투기를 근절하는데 총력을 다하겠다”고 밝혔다.

담당부서 <총괄>	국무조정실 부동산 감독 추진단	책임자	과 장	신강민	(044-200-2645)
		담당자	사무관	김순영	(044-200-2647)
<부동산 탈세조사>	국세청 상속증여세과	책임자	과 장	신상모	(044-204-3441)
		담당자	서기관	이정순	(044-204-3442)
		담당자	서기관	조상훈	(044-204-3452)
		담당자	사무관	서범석	(044-204-3457)

1

추진배경

- 최근 정부의 부동산 규제로 인해 대출 문턱이 높아진 가운데, ‘똘똘한 한 채’에 대한 선호와 집값 상승 기대로 ‘강남 청약’이 곧 로또 당첨이라는 인식과 함께 청약 시장의 열기는 식을 줄 모르고 있습니다.
- 이와 더불어 자산가들 사이에서는 고액의 현금증여와 규제를 피하기 위해 집을 팔지 않고 물려주는 증여 거래가 급증하고 있는 추세입니다.
- 국세청(청장 임광현)은 이러한 과정에서 탈세 등 탈루행위가 발생할 소지가 있어, 고가 아파트가 밀집해 있는 강남4구 및 마용성 소재 아파트증여에 대해 증여세 신고 적정 여부를 전수 검증할 예정입니다.
- 부동산 등기 자료에 따르면, 올해 1월~10월 서울의 집합건물 증여건수는 '22년 10월 기준 10,068건을 기록한 이후 3년 만에 최대치인 7,708건이었으며, 미성년자에 대한 증여건수(223건) 또한 '22년 이후 최대 수준이었습니다.
- 특히, 미성년자가 증여받은 아파트의 절반 이상이 강남4구·마용성(마포·용산·성동구) 등 가격상승 선두지역에 집중되어, 자녀 세대의 자산 양극화는 더욱 커지고 있습니다.



- 이에, 아파트 가격을 시가대로 적절히 신고하였는지에 대해 검증하고, 부담부증여 등 채무이용 편법증여가 의심되는 건에 대해 정밀 점검하여 탈루 혐의가 있는 경우 철저히 세무조사하겠습니다.

① 부담부증여, 담보 등 채무를 이용한 편법증여 조사

- 대다수 국민들은 집값 상승으로 ‘영끌’로도 내 집 마련이 쉽지 않은 상황에서, 대재산가인 부모의 도움으로 손쉽게 고가 아파트를 취득하고도 채무를 이용해 납세의무를 회피하는 사례를 집중 점검하겠습니다.
- 부담부증여로 물려받은 부동산의 담보대출이나 전세금을 증여받은 자녀가 실제 상환했는지, 대출 상환은 본인 월급으로 하였으나 부모로부터 생활비를 별도로 지원받고 있는지 여부에 대해서도 철저히 확인하겠습니다.

유형 1 부담부 증여 후 대출 상환은 본인 소득으로, 생활비는 부모찬스

- 근저당 채무를 자녀가 부담하는 조건으로 아파트를 **부담부 증여***받은 뒤 **자녀가 본인 월급**으로 은행에 채무○억원을 **상환**하였다고 소명
- 채무는 본인 월급으로 상환하였으나, 생활비·교육비 등은 부모로부터 증여받은 혐의

* 부담부 증여: 증여재산이 담보하는 채무까지 인수하는 증여방식으로, 채무 상당액에 대해서는 증여자가 양도소득세를 부담하므로 증여세 절세방안으로 활용

유형 2 증여 주택에 설정된 임대보증금을 祖父가 우회 증여

- 祖父가 임차인으로 거주하고 있는 부친 소유의 주택을 자녀에게 **부담부증여**
- 祖父가 되거나 이후에도 **임대보증금**을 돌려받지 않는 방식으로 증여 은닉한 혐의

② 증여자의 증여재산 형성과정 확인

- 당초 부동산을 취득한 증여자의 재산형성과정에서의 세금탈루 등 문제가 없는지도 자세히 들여다보겠습니다.
- 증여자의 아파트 구입 자금이 사업소득 탈루나 가공경비 계상 등으로 마련된 사실이 확인되면, 관련 사업체까지 조사 범위를 확대하고,
- 불법·탈세행위에 대해서는 세금 추징뿐만 아니라 필요한 경우, 관계 기관에 고발 조치하는 등 법과 원칙에 따라 엄정히 처리하겠습니다.

유형 3 현금수입금액을 신고누락한 자금으로 부동산 취득 후 증여

- 산부인과 의사와 성형외과 의사인 부부가 여러 채의 고가 아파트 취득 후 미성년 자녀들에게 증여하고 호화·사치 생활 영위
- 국세청 신고소득 대비 과다한 자산취득·지출 \Rightarrow 현금수입 누락 혐의

③ 시가보다 현저히 낮게 신고한 사례 검증

- '25년 11월 기준 중여세 신고기한이 도과한 1~7월 중 해당 지역 아파트의 중여 건수는 2,077건이며, 이 중 중여세가 신고된 건은 1,699건입니다. 신고된 1,699건 중 1,068건은 매매사례가액 등 시가로 신고하였으며, 631건은 시가를 산정하지 않고 공동주택공시가격으로 신고하였습니다.
- 국세청은 시가로 신고한 1,068건에 대해서는 적절한 가액인지, 상속증여 세법상 인정되지 않는 부당한 감정평가액은 아닌지 등을 확인할 예정이며,
- 공동주택공시가격으로 신고한 631건 중 시가보다 현저히 낮게 신고한 부동산에 대해서는 국세청이 직접 감정평가하여 시가로 과세하겠습니다.

유형 4 인근 시세보다 훨씬 낮은 금액으로 감정평가하여 저가 신고

- 고가 아파트를 중여받은 후 감정평가액(39억원)으로 신고하였으나, 인근 시세의 65%에 불과한 낮은 금액으로 저가 신고한 혐의

소재지	기준시가	신고가액	인근 시세	결정가액
○○동	22억원	39억원(감정가액)	60억원	○○억원(감정가액)

* 국세청 감정평가액의 80% 미만으로 감정평가한 법인은 시가불인정 감정기관으로 지정 가능하며, 해당 기관이 평가하는 감정가액은 시가로 볼 수 없음(상증법§60⑤)

- 아울러, 국세청 감정평가 기준에서 벗어나기 위해 '쪼개기 중여'나 법인을 이용해 우회증여한 사례들에 대하여도 정밀 검증할 예정입니다.

유형 5 법인에 증여하면서 기준시가로 신고하는 방식으로 감정평가 회피

- 아파트를 자녀가 지배주주인 **가족법인**(부동산임대업)에 증여하면서 기준시가로 자산수증이익 계상하여 법인세 신고
- 자녀에게 직접 증여할 경우, 국세청 **감정평가대상**으로 선정되므로 이를 회피하기 위해 **법인을 이용한 혐의**

소재지	기준시가	(법인수증이익) 신고가액	감정가액	주주(자녀 2명)의 증여세	
		신고세액		결정세액	
○○동	29억원	29억원 (기준시가)	68억원	각 ○억원	각 ○○억원

* 특정법인 증여의제 이익 = (법인이 얻은 증여재산가액 - 법인세액) × 지분율

④ 세대생략 증여 과정에서의 조세회피 검증

- 최근 늘어나는 미성년자 등에 대한 세대생략 증여 과정에서의 조세회피 행위 여부에 대해서도 철저히 검증하겠습니다.
- 고액 세대생략 증여건을 대상으로 더 높은 구간의 세율 적용 회피를 위한 위장 증여는 아닌지, 증여재산을 분산시키기 위한 쪼개기 증여인지 여부 등을 표본 검증하고, 그 결과에 따라 추후 대상을 확대하도록 하겠습니다.

유형 6 합산과세·고세율을 피하기 위해 증여자를 祖父로 위장

- 부친이 고가 아파트를 미성년 자녀에게 증여하고, 증여세·취득세 납부를 위한 현금은 祖父가 증여한 것으로 신고
- 祖父는 증여할 만한 자력이 없음에도, 부친의 증여재산(아파트)에 합산 시 더 높은 세율이 적용되는 것을 피하기 위해 현금 증여자를 祖父로 위장한 혐의

⑤ 증여세·취득세 등 부대비용 대납 여부 확인

- 미성년자 등 자금조달 능력이 없는 자에게 아파트를 증여한 경우에는, 증여세 대납 여부는 물론 취득세(중과시 시가의 12%) 등 부대비용에 대한 자금이 정당하게 마련되었는지 빠짐없이 확인하겠습니다.
- 수증자가 증여세·취득세 등을 납부할 능력이 없어 증여자가 대신 납부한 경우뿐만 아니라,
- 종합부동산세·재산세 등 부동산 보유시 발생하는 각종 부대비용까지 부모, 조부모 찬스로 해결하며 정당한 세부담 없이 부를 축적하는 행위를 모두 찾아내 빈틈없이 과세하겠습니다.

3

향후 추진방향

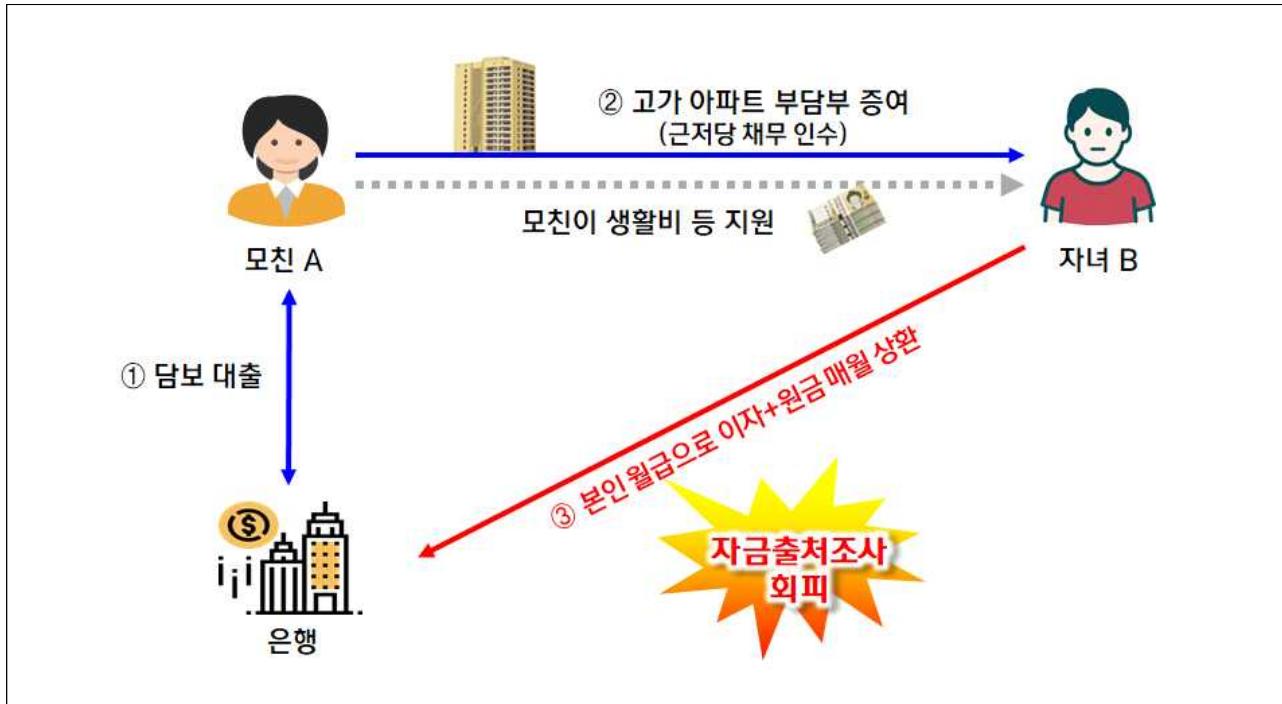
- 앞으로도 국세청은 부동산 시장동향을 면밀히 모니터링하면서 집을 편법적인 부의 이전 수단으로 악용하는 행위에 엄정히 대응할 계획입니다.
- 최근 급증하는 강남4구·마용성 등 고가아파트 중여 거래에 대해서는 일회성에 그치지 않고 부동산시장이 안정화될 때까지 전수점증을 계속 이어나가는 한편,
- 강화된 대출 규제에도 불구하고 ‘강남 청약’ 열풍을 부추기는 현금 부자들에 대한 자금출처점증을 실시함으로써 자산양극화를 심화시키는 투기성 행위 차단에 역량을 집중하겠습니다.
- 또한, 소득 대비 고가의 주택을 취득하거나 호화생활을 영위한 자에 대한 재산·채무현황 등을 수시로 분석하여, 정당한 세금 신고·납부 의무를 이행하지 않은 탈세 혐의자는 엄정 조치하겠습니다.
- 성실신고가 최선의 절세이므로 납세자 여러분의 성실한 납세의무 이행을 당부드립니다.

담당 부서 <총괄>	자산과세국 상속증여세과	책임자	과장	신상모 (044-204-3441)
		담당자	서기관	이정순 (044-204-3442)
		담당자	서기관	조상훈 (044-204-3452)
		담당자	사무관	서범석 (044-204-3457)

사례 1

고가 아파트를 부담부증여 받은 후 자금출처조사를 회피하기 위해 대출 상환은 본인 소득으로, 생활비는 부모 찬스

□ 주요 혐의내용



□ 주요 탈루혐의

- B는 모친 A로부터 서울 ○○ 소재 OO억원의 고가 아파트에 대한
근저당 채무 ○억원을 인수하는 조건으로 부담부증여를 받음
 - B는 근저당 채무에 대해 본인의 근로소득으로 상환하고 있는 것으로
소명하였으나,
 - 연간 ○억원에 달하는 신용카드 사용액 등 생활비·자녀 유학비·
해외여행경비 등 호화 사치생활 자금에 대한 출처가 불분명

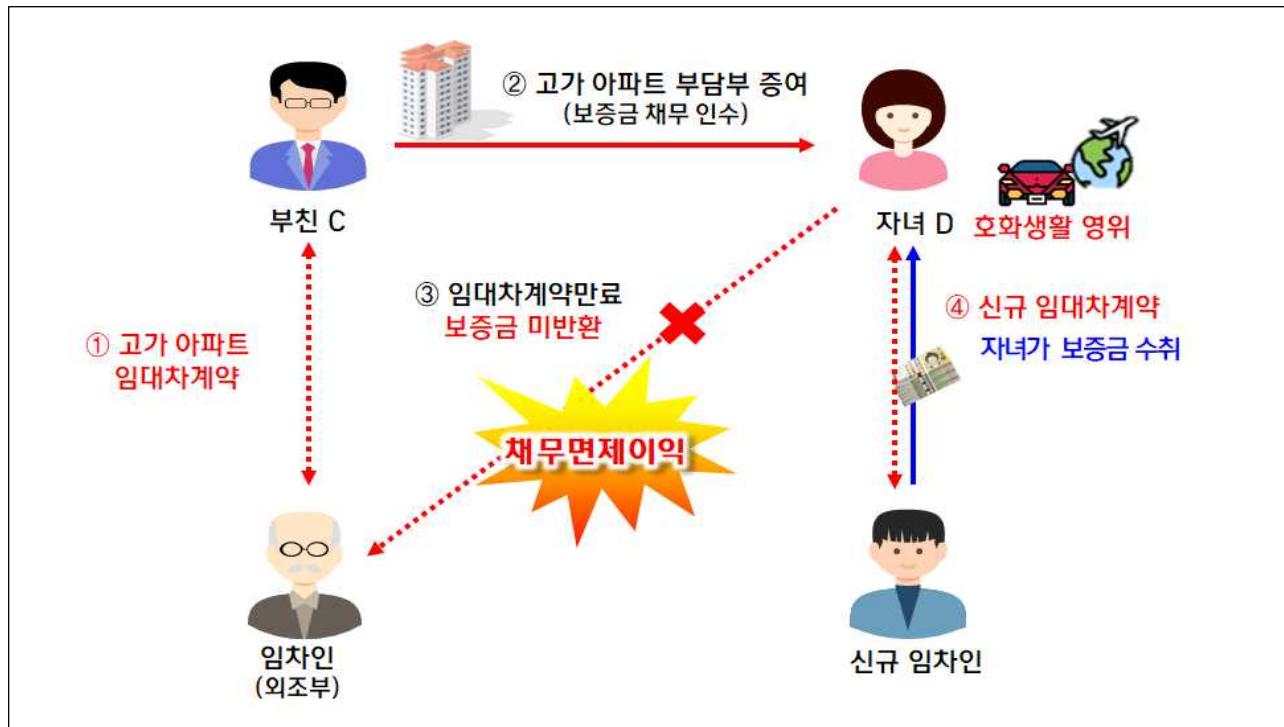
□ 검토 결과

- 채무상환 증빙을 갖추기 위해 본인 소득은 근저당채무 상환에 사용하고 생활비 등을 모친으로부터 중여받은 혐의가 있어 자금출처조사대상 선정

사례 2

부친으로부터 ○○억원의 고가 아파트를 부담부 증여받으면서
특수관계인에 대한 임대보증금 미상환하여 증여세 탈루

□ 주요 혐의내용



□ 주요 탈루혐의

- 부친 C는 ○○구 소재 아파트를 자녀 D에게 증여하며 보증금 채무 ○○억원은 자녀 D가 부담하게 하는 부담부 증여 신고를 함
- 해당 아파트의 기존 임차인은 자녀 D의 특수관계인(외조부)으로, 임대차 계약 만료 후 전출한 것으로 확인되나, 보증금 반환 내역은 불분명
 - 자녀 D가 새로운 임차인으로부터 수취한 고액의 보증금은 해외주식·콜드바 등 투자자산 취득 및 명품구입 등 사치 생활자금으로 사용

□ 검토 결과

- 부채사후관리 결과 임대차계약서는 있으나, 실제 임대보증금을 미반환한 것으로 확인되어 조사대상 선정
- ⇒ 채무면제이익으로 증여세 ○억원 추징 가능

사례 3

신고 누락한 현금 매출로 수도권 소재 부동산 취득에 사용한 사실이 확인되어 소득세·의무위반 가산세 등 ○억원 추징

□ 주요 혐의내용



□ 주요 탈루혐의

- E는 산부인과 의사이며, 배우자인 F는 성형외과 의사로 고가 부동산을 다수 취득하여 보유 중, 자녀 G에게 1채를 증여하며 증여세 ○억원을 신고
- 부부가 신고한 소득금액에 비하여 같은 기간 고가 부동산 취득과 사치성 소비 등 지출 규모가 큰 것으로 나타나 자금출처확인 필요

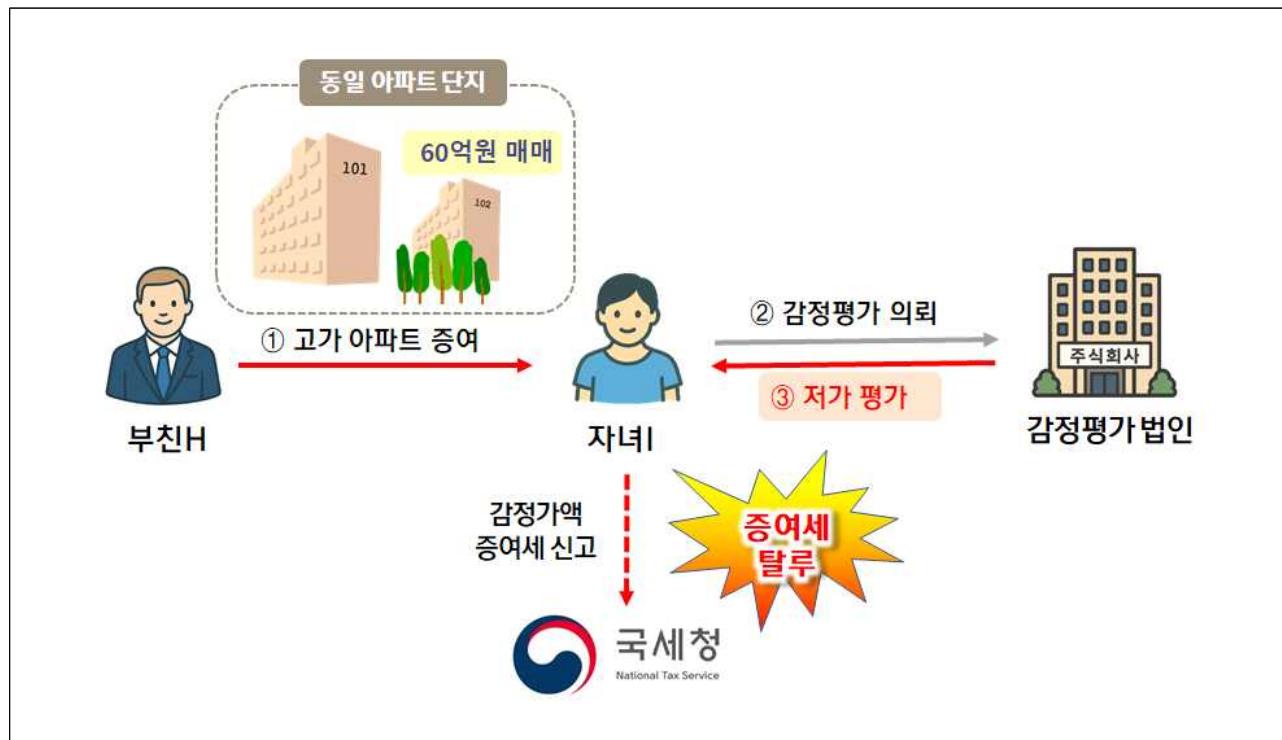
□ 검토 결과

- 환자들이 신분 노출을 꺼려하는 진료 과목에서 발생한 수입을 현금으로 수취하고 이를 신고하지 않은 채, 그 자금으로 고가 부동산을 구입한 혐의가 있어 자금출처조사 대상 선정
- ⇒ 소득세 및 현금영수증 미발급 가산세 ○억원 추징 가능

사례 4

동일 단지 같은 평형 아파트의 매매가격을 시가로 사용하지 않고, 감정평가법인에 저가 감정을 부탁하여 증여세 과소신고

□ 주요 내용



□ 신고내용 검토

- 부친 H는 서울 ○○동 소재의 고가 아파트를 자녀 I에게 증여함
- I는 증여세 신고를 준비하면서 동일 단지 같은 평형 아파트가 60억원에 거래된 사실을 알게 되었고 계획보다 증여세가 커지자,
 - 지인 소개로 알게 된 감정평가법인에 시가보다 낮게 평가해줄 것을 부탁
 - ⇒ 인근 아파트 매매가격의 65% 수준인 39억원(감정가액)으로 증여세 신고

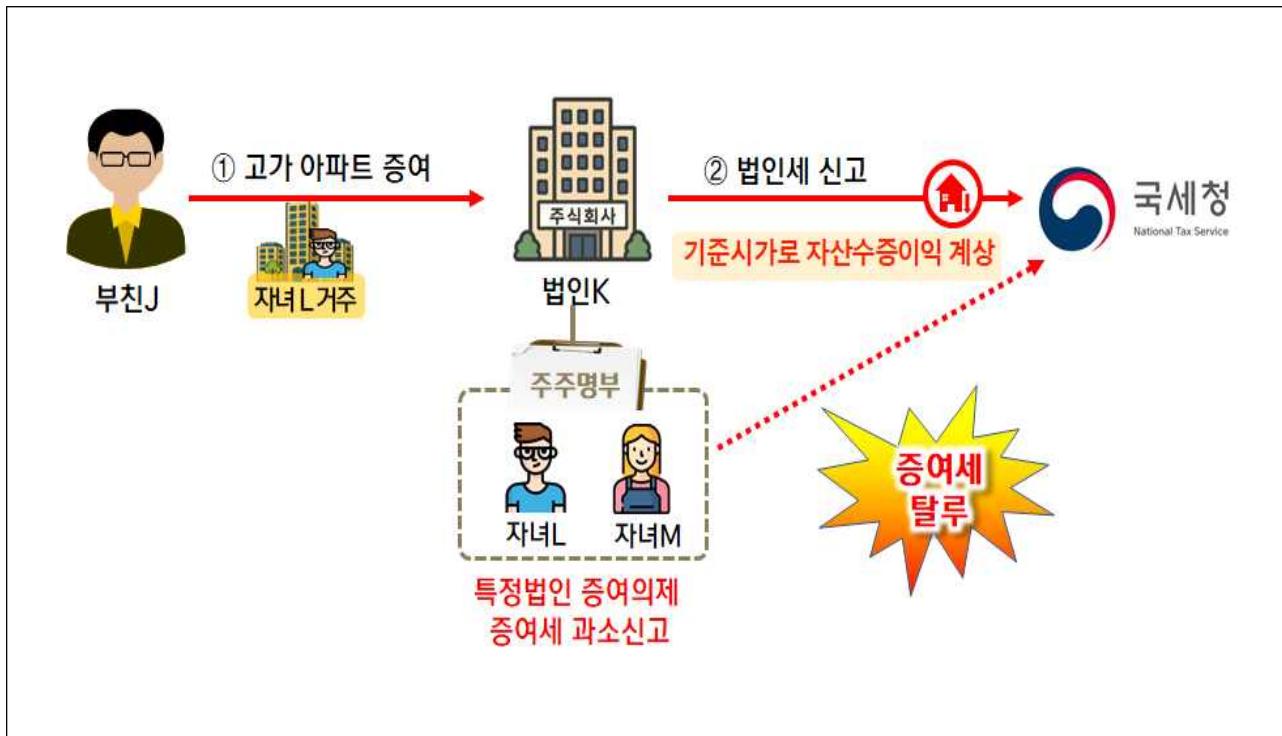
□ 검토 결과

- 국세청은 직접 감정평가 의뢰하여 ○○억원으로 시가를 바로잡고, 저가 평가한 감정평가법인을 “시가불인정 감정기관”으로 지정하는 것을 검토 중
- ※ 국세청 감정평가액의 80% 미만으로 감정평가한 법인은 시가불인정 감정기관으로 지정 가능하며, 해당 기관이 평가하는 감정가액은 시가로 볼 수 없음(상증법§60⑤)

사례 5

국세청 감정평가 기준에서 벗어나기 위해 부동산임대업을 영위하는 가족법인에 아파트를 우회 증여하고 기준시가로 자산수증익 계상

□ 주요 내용



□ 신고내용 검토

- 부친 J는 서울 ○○동 소재의 고가 아파트를 자녀 L, M이 주주인 가족법인 K(부동산임대업)에 증여 함
 - 법인세 신고 시 기준시가로 자산수증이익을 계상함
- 부친 J는 장거리 통근이 어려운 종업원을 위한 사택 사용 목적으로 증여한 것이라고 주장하였으나, 실제로는 자녀 L이 거주하는 것으로 확인
 - 자녀에게 직접 증여하면 국세청 감정평가 대상이 되어 증여세가 증가할 것을 우려, 가족법인에 우회 증여하는 방식으로 감정평가 회피

□ 검토 결과

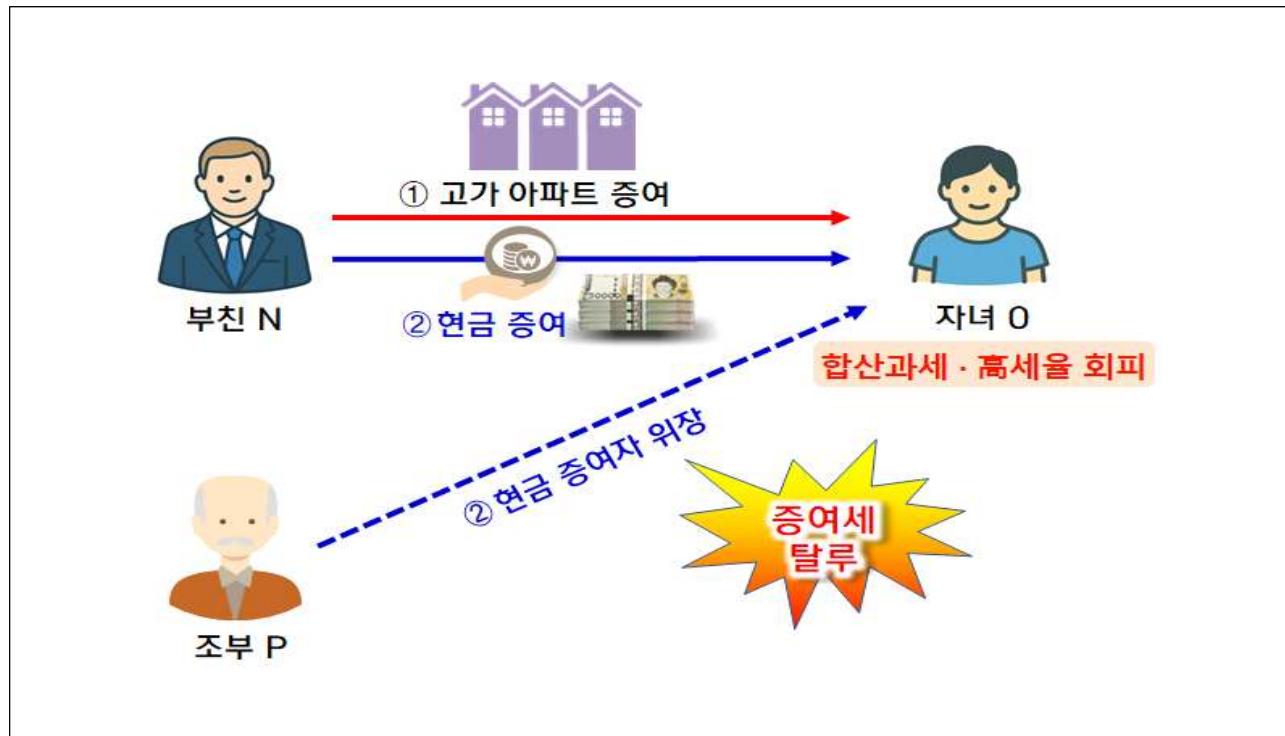
- 감정평가 후, 상증법 §45의5 특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여 의제* 규정을 적용하여 주주인 자녀 L, M에게 ○억원의 증여세 추징

* 특정법인 증여의제 이익 = (법인이 얻은 증여재산가액 - 법인세액) × 지분율

사례 6

아파트와 현금을 함께 증여하면서 합산과세를 피하기 위해 현금은 祖父가 세대생략 증여한 것으로 위장하여 증여세 과소신고

□ 주요 내용



□ 신고내용 검토

- 부친 N은 ○○동 소재의 고가 아파트를 자녀 O에게 증여
 - 증여세·취득세 등 납부를 위한 현금 ○○억원도 함께 증여하면서 아파트와 현금이 합산되어 高세율이 적용되는 것을 피하기 위해 현금은 O의 祖父인 P가 O에게 세대생략 증여한 것처럼 위장하여 신고
- 국세청은 P의 재산 상황 및 각종 세금 신고 내역을 볼 때 ○○억원을 증여할만한 자력이 없는 것으로 파악하고 자금 흐름을 검토
 - 실제 증여자가 祖父 P가 아닌 부친 N임을 밝혀냄

□ 검토 결과

- 현금 증여 ○○억원의 증여자가 부친 N이므로, N이 증여한 아파트와 현금을 합산하여 증여세 재계산, ○억원 추징