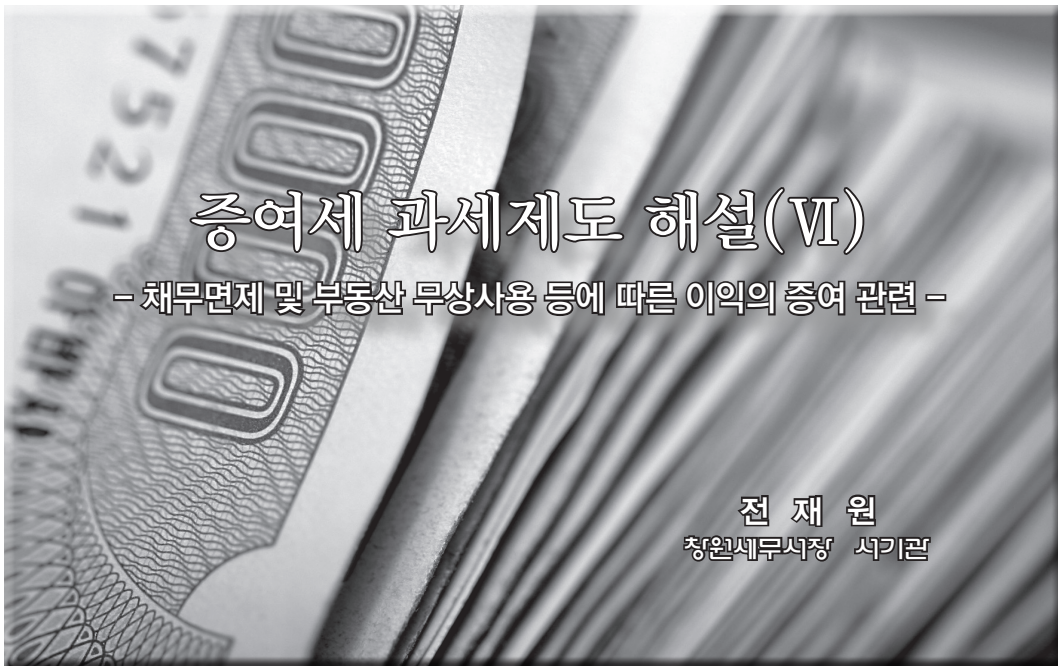




증여세 과세제도 해설(VI)

- 채무면제 및 부동산 무상사용 등에 따른 이익의 증여 관련 -

전 재 원

창원세무서장 서기관

I. 머리말

이번호에서는 증여세 완전포괄주의 도입 · 시행에 따른 개별적인 증여예시 유형중 채무면제 등에 따른 이익의 증여와 부동산 무상사용에 따른 이익의 증여 등을 중심으로 증여시기, 과세요건, 증여재산가액 계산방법 등에 대하여 설명하고자 한다.

II. 채무면제 등에 따른 이익의 증여

1. 의 의

채권자로부터 채무를 면제받거나 채무를 제3자가 인수 또는 대신 변제하면 채무자는 타인으로부터 채무액 상당액만큼 증여받은 것과 동일하다. 이 경우 채무자가 사업자라면 채무면제액으로 소득금액

계산에 반영되고, 채무자가 비사업자이면 본 규정에 따라 증여세를 부과한다. 채무자가 채권자로부터 채무면제를 받거나 채무의 인수 또는 변제를 받은 경우 그 면제·인수 또는 변제로 인한 이익을 그 이익을 얻은 자의 증여재산가액으로 하는 것이다.

- ① 채권자가 채무를 직접 면제 : 증여자(채권자) 수증자(채무자)
- ② 채무를 제3자가 인수하거나 변제 : 증여자(제3자) 수증자(채무자)

2. 과세요건

채권자로부터 채무를 면제받은 경우, 제3자가 채무를 인수한 경우, 제3자가 채무를 변제한 경우 3가지이다.

3. 증여재산가액

채권자로부터 채무의 면제를 받거나 제3자로부터 채무의 인수 또는 변제를 받은 경우에는 그 면제·인수 또는 변제로 인한 이익에 상당하는 금액을 그 이익을 얻은 자의 증여재산가액으로 한다.

단, 보상액을 지급한 경우에는 그 보상액을 차감한 금액으로 한다.

〈예시. 1〉

- ① 부(父)가 자(子)에게 증여한 후 증여세를 부(父)가 대신 납부한 경우 증여세 과세여부?

(해설) 증여자가 연대납세의무자인 경우에는 증여세 납세의무가 없으나 연대 납세의무자가 아님에도 납부한 경우에는 증여세 과세대상임

- ② 상속인이 상속받은 재산을 초과하여 상속세를 납부한 경우 증여세 과세여부?

(해설) 상속인은 상속재산 중 각자가 받았거나, 받을 재산을 한도로 하여 상속세를 연대하여 납부할 의무가 있는 것이며 상속인 각자가 받은 상속재산을 초과하여 대신 납부한 상속세액에 대하여는 다른 상속인에게 증여한 것으로 보아 증여세 과세대상임

4. 증여시기

가. 채무의 면제

채권자가 채무자에게 채무를 면제하는 의사를 표시한 때에 채권은 소멸하므로(민법 § 506) 면제 의사표시가 있는 때가 증여시기가 된다.

나. 채무의 인수

인수자가 채권자와 계약으로 채무자의 채무를 면하게 할 수 있으므로, 계약을 체결한 때가 증여시기이다. 인수자가 채무자와 계약으로 인수한 경우에는 채권자의 승낙에 의하여 그 효력이 생긴다. 채권자의 채무인수에 대한 승낙은 다른 의사표시가 없으면 채무를 인수할 때에 소급하여 그 효력인 생기므로(민법 § 457) 계약을 체결하고 채권자의 의사표시가 없다면 체결한 때가 증여시기이다.

다. 채무의 변제

채무의 변제는 제3자도 할 수 있으므로(민법 § 469) 당사자의 의사표시 등에 따라 증여시기를 판단하여야 한다.

5. 관련해석 사례

- (1) 증여세를 대신 납부해 준 경우 새로운 증여에 해당된다.(대법원 97누7493, 1997. 9. 5.)
- (2) 증여자가 연대납세의무자가 아닌 상태에서 증여세를 대신 납부하는 경우 그 대신 납부한 세액에 대하여는 증여세가 과세되는 것으로서, 계속하여 대신 납부하는 경우에는 대신 납부할 때마다 재차증여에 해당된다.(국세청 재삼46014-2303, 1994. 8. 24.)
- (3) 수증자가 증여일 현재 비거주자인 경우에는 수증자가 「상속세 및 증여세법」 제4조 제4항 각호의 1에 해당하지 아니하는 경우에도 증여자는 수증자가 납부할 증여세에 대하여 연대하여 납부

할 의무를 지는 것이며, 증여자가 연대납세의무자로서 수증자의 증여세를 대신납부하는 경우에는 채차 증여에 해당하지 않는 것임(서면 4탐-1050, 2008. 4. 29)

(4) 채무면제나 제3자의 채무변제 등으로 인하여 재산상의 이익을 얻은 경우 이를 재산권의 무상이 전으로 의제하여 과세하되, 그에 대한 반대급부의 제공이 있을 때에는 이를 공제하여 증여재산가액을 계산한다.(대법원 2004두1209, 2005.1.28.)

(5) 양수자의 지급할 양수대금을 제3자가 부동산으로 대물변제하면 양수자는 채무면제로 증여세가 과세되고, 제3자는 부동산 양도에 따른 양도소득세 납세의무가 있다.(국세종합상담센터 서면4탐-1677, 2007.5.21.)

Ⅲ. 부동산 무상사용에 따른 이익의 증여

1. 의 의

특수관계자의 토지위에 건물을 신축하여 사용하는 경우 토지사용료 상당액을 증여받은 효과가 발생한다. 특수관계자의 부동산을 무상으로 사용하는 경우로서 그 부동산 무상사용 이익이 1억원 이상인 경우 무상사용을 개시한 날에 당해 이익에 상당하는 가액을 부동산 무상사용자의 증여재산가액으로 한다.(상속세및증여세법 § 37)

2. 수증자

수증자는 특수관계에 있는 자의 부동산(당해 부동산 소유자와 함께 거주하는 주택과 그에 딸린 토지는 제외)을 무상으로 사용하는 자로 하며, 수인이 해당 부동산을 무상사용하는 경우에는 다음에 해당하는 자를 해당 부동산의 무상사용자로 한다.(2004.1.1. 이후 무상사용 분부터 적용)

- ① 해당 부동산의 실지사용자
- ② 해당부동산의 실지사용자가 불분명한 경우에는 부동산 소유자와의 근친관계 및 해당 부동산 사용자들의 재산상태 · 소득 · 직업 · 나이 등을 고려할 때 실지사용자로 인정되는 자

3. 과세요건

부동산 소유자와 무상사용자 또는 토지와 건물소유자 사이에 특수관계가 성립하여야 하며, 2004.1.1. 이후부터는 모든 부동산의 무상사용이 과세대상으로서 그 무상사용이익이 1억원 이상인 경우에 증여세를 과세하고 있지만, 2003.12.31. 이전에는 특수관계자의 토지에 건물을 소유하는 자가 당해 토지를 무상으로 사용하는 경우만을 증여세 과세대상으로 보았다.

가. 개정연혁

○ 1997년 신설(시행령 제27조 1996.12.31. 신설)

1. 특수관계에 있는 자의 토지위에 건물을 신축하여 사용하는 경우
2. 건물과 부수토지를 함께 소유하고 있는 특수관계에 있는 자로부터 건물만을 증여받거나 매입하여 사용하는 경우
3. 타인으로부터 특수관계에 있는 자와 같이 토지와 건물을 각각 매입하는 경우로서 그 중 건물만을 매입하여 사용하는 경우

○ 시행령 제27조 1998.12.31. 개정(추가)

4. 특수관계에 있는 자와 같이 건물과 그 건물이 속한 토지를 각각 상속 또는 증여받는 경우로서 건물을 상속 또는 증여받은 자가 다른 사람이 상속 또는 증여받은 토지를 사용하는 경우(1998.12.31. 신설)
5. 건물과 그 건물이 속한 토지의 소유자가 다른 경우로서 건물의 소유자가 당해 토지를 유상으로 사용하다가 무상으로 사용하는 경우(1998.12.31. 신설)

○ 시행령 제27조 1999.12.31. 개정(추가)

1. 특수관계에 있는 자의 토지위에 건물을 신축 또는 증축하여 사용하는 경우(1999.12.31. 개정)

○ 시행령 제27조 2002.12.30. 개정(추가)

6. 건물과 부수토지를 함께 소유하고 있는 자가 그와 특수관계에 있는 자에게 당해 부수토지를 증여 또는 양도하고 당해 부수토지를 무상으로 사용하는 경우(2002.12.30. 신설)
7. 건물과 부수토지의 소유자가 다른 경우(건물과 부수토지의 소유자 사이에 특수관계가 있는 경우에 한한다)로서 그 소유자와 특수관계에 있는 자가 건물만을 증여받거나 매입하고 당해 부수토지를 무상으로 사용하는 경우(2002.12.30. 신설)
8. 그 밖에 제1호 내지 제7호와 유사한 경우로서 특수관계에 있는 자의 토지를 무상으로 사용하는 경우(2002.12.30. 신설)

○ 시행령 제27조 2003.12.30. 개정 → 포괄적으로 변경

- ① 법 제37조 제1항의 규정은 특수관계에 있는 자의 토지 또는 건물만을 각각 무상사용하는 경우에도 이를 적용하고, 수인이 당해 부동산을 무상사용하는 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 자를 당해 부동산의 무상사용자로 한다.(2003.12.30. 개정)
 1. 당해 부동산의 실지사용자(2003.12.30. 개정)
 2. 제1호의 규정에 의한 실지사용자가 불분명한 경우에는 부동산소유자와의 근친관계 및 당해 부동산사용자들의 재산상태 · 소득 · 직업 · 연령 등을 고려할 때 실지사용자로 인정되는 자(2003.12.30. 개정)

→ 위의 내용은 2004.1.1. 이후 부동산을 무상사용하는 분부터 적용하며, 이 경우 2003.12.31. 이전에 부동산을 무상사용하고 있는 분에 대하여는 2004.1.1.에 새로이 부동산을 무상사용한 것으로 보아 2004. 1. 1. 이후에도 무상으로 사용하는 경우에는 증여세를 과세함

4. 과세대상

해당 부동산 소유자와 함께 거주하는 주택과 그 부수토지를 제외한다.

1997.1.1. 이후부터 건물(당해 토지소유자와 함께 거주할 목적으로 소유자는 주택은 제외)를 소유하

기 위하여 특수관계자의 토지를 무상으로 사용하는 경우에는 건물소유자에게 토지무상사용이익에 대하여 증여세를 과세하였고, 2004.1.1. 이후 부터는 토지뿐만 아니라 특수관계자의 부동산(당해 부동산 소유자와 함께 거주하는 주택은 제외)을 무상으로 사용하는 경우에도 그 부동산 무상사용이익에 대해 과세하도록 개정하였다.

단, 주택의 일부에 점포 등 다른 목적의 건물이 설치되어 있는 경우에는 주택의 면적이 주택외의 면적을 초과하는 경우에 한하여 당해 토지소유자와 함께 거주할 목적으로 소유하는 주택으로 보아 부동산 무상사용에서 제외하도록 하였다.

5. 증여재산가액

부동산 무상사용에 따른 이익을 계산함에 있어 당초 증여시기로부터 5년이 경과한 후에도 계속하여 당해 부동산을 무상으로 사용하는 경우에는 5년이 되는 날의 다음날 새로이 무상사용을 개시한 것으로 보아 다시 5년간의 부동산무상사용에 따른 이익을 계산하여 증여세를 과세한다. 그러나 2003.12.31. 이전부터 2004.1.1. 현재까지 부동산을 무상으로 사용하는 경우에는 다음의 구분에 따라 증여세를 과세한다.

① 2003.12.31. 이전 무상사용분이 증여세 과세대상에 해당하는 경우

2003.12.31. 이전에 시행되던 상속세및증여세법시행령 제27조의 규정을 적용하여 5년간의 토지무상사용권리에 대하여 증여세를 과세하고, 그 5년이 되는 날의 다음날을 부동산무상사용에 따른 이익의 증여시기로 하여 2004.1.1. 이후 시행되는 상속세및증여세법시행령 제27조의 규정에 의하여 증여재산의 가액을 계산한다. 즉 2003.12.31. 까지는 구법에 의해 과세하고 2004.1.1. 부터는 신법을 적용하여 과세하는 것이 아니라 구법에 의해 과세되는 경우에는 5년이 경과한 때부터 신법을 적용하는 것이다.

〈예시. 2〉

토지무상사용일(종전)이 2001.7.1.부터 5년간(2006.6.30.)에 대하여 종전규정에 따라 과세하고, 2006.7.1. 이후에도 무상사용하는 경우에는 2004.1.1. 이후 시행되는 법령에 의거 다시 5년간의 이익에 대하여 증여세 과세

② 2003.12.31. 이전 무상사용분이 증여세 과세대상이 아닌 경우

2004.1.1.을 증여시기로 하여 2004.1.1. 이후 시행되는 상속세및증여세법시행령 제27조의 규정을 적용하여 증여재산의 가액을 계산한다. 1996.12.31. 이전부터 무상사용으로 구법에 의한 과세대상이 아닌 경우에는 2004.1.1. 이후부터 신법을 적용한다.

[예] 1996.1.1. 부(父)의 토지위에 자(子)가 건물을 신축하여 토지를 무상으로 사용하던 경우

- 종전규정은 1997.1.1. 이후 특수관계인의 토지위에 건물을 신축, 증축하여 토지를 무상사용하는 경우에 적용되므로 증여세 과세대상에 해당되지 않았으나,
- 2003.12.31. 개정에 따라 증여세 과세대상에 해당(1억원 이상)하게 되므로 2004.1.1.을 증여시기로 하여 증여세를 과세하는 것임

가. 무상사용이익의 계산

부동산 무상사용이익은 각 연도의 부동산 무상사용이익을 해당 부동산 무상사용기간을 감안하여 환산한 금액의 합계액을 말한다.

$$\square \text{ 부동산 무상사용이익} = \sum_{n=1}^n \left[(\text{부동산가액} \times \text{연 } 2\%) \div (1+0.1)^n \right]$$

n: 평가기준일부터의 경과연수

부동산가액은 상속세및증여세법 § 60~66에서 평가한 가액을 말하며, 평가기준일 경과연수는 5년 단위로 계산하며, 환산한 가액이 1억원 이상인 경우에만 적용한다.

<예시. 3>

○ 시가 15억원의 토지(소유자 : 부(父))에 자(子)가 건물을 신축하여 당해 토지를 무상사용하는 경우 증여재산 가액은?

→ 113,723,601원(1차+2차+3차+4차+5차)

1차 : $(15\text{억원} \times 2\%) \div (1+0.1) = 27,272,727\text{원}$

$$2차 : (15억 원 \times 2\%) \div (1+0.1)^2 = 24,793,388원$$

$$3차 : (15억 원 \times 2\%) \div (1+0.1)^3 = 22,539,444원$$

$$4차 : (15억 원 \times 2\%) \div (1+0.1)^4 = 20,490,403원$$

$$5차 : (15억 원 \times 2\%) \div (1+0.1)^5 = 18,627,639원$$

나. 증여세 과세제외

① 당해 부동산 소유자와 함께 거주하는 주택과 그 부수토지

② 2002.12.31. 이전에는 토지소유자에게 소득세가 부과되는 경우 무상사용자에게 증여세를 과세하지 아니하였으나, 2003.1.1. 이후 증여분부터는 토지소유자가 소득세를 납부한 경우에도 무상사용자에게 증여세를 부과하도록 하였다.

* '소득세가 부과되는 경우'란 증여시기가 속하는 소득세 과세기간의 토지사용에 따른 소득세를 과세표준 확정신고기한 내에 신고·납부하거나 동 기한 내에 소득세가 부과된 경우를 말하며, 기한 후 신고 또는 조사 등으로 추정되는 경우를 포함하지 아니한다.

6. 증여시기

부동산 무상사용 이익의 증여시기는 사실상 당해 부동산의 무상사용을 개시한 날이다. 이 경우 무상사용기간이 5년을 초과하는 경우에는 그 무상사용을 개시한 날부터 5년이 되는 날의 다음날에 새로이 부동산 무상사용을 개시한 것으로 본다.

2003.12.31. 이전 증여분의 경우 건물을 신축하여 사용하는 경우에는 건물사용승인서교부일 등, 건물을 매입하는 경우에는 잔금청산일 등, 상속이나 증여의 경우에는 상속개시일 또는 증여일, 새로이 무상으로 사용하는 경우는 무상으로 사용하는 날을 증여시기로 적용한다. 2003.12.30. 개정 전 상속세및증여세법에서 과세대상이 아닌 부동산을 2003.12.31. 이전부터 무상으로 사용하여 2004.1.1. 현재 계속 무상 사용하는 경우에는 2004.1.1. 에 새로이 부동산을 무상으로 사용하는 것으로 본다. (2003.12.30. 개정 상속세및증여세법 부칙 § 5)

7. 경정 등의 청구

부동산 무상사용이익은 무상사용을 개시한 날부터 5년 단위로 과세하나, 5년 이내에 당해 부동산을 상속하거나 증여하는 경우 등의 사유발생으로 무상사용하지 않는 경우에는 증여세를 차감하여야 한다. 이 경우 그 사유가 발생한 날로부터 3월 이내 결정 또는 경정을 청구할 수 있다.(2003.12.30. 상속세 및증여세법시행령 제18177호 부칙 제14조에 의거 2004.1.1. 이후 미결분 결정, 경정분부터 적용)

가. 청구사유

- 1) 부동산 소유자가 당해 토지를 양도한 경우
- 2) 부동산 소유자가 사망한 경우
- 3) 1)부터 2)까지의 경우와 유사한 경우로서 부동산 무상사용자가 당해 부동산을 무상으로 사용하지 아니하게 되는 경우

나. 청구세액

□ 증여세 산출세액 × [(사유발생일부터 부동산 무상사용기간의 종료일까지의 월수 ÷ 부동산 무상사용기간의 월수(60월))]

- 1) 증여세 산출세액은 직계비속에 대한 할증과세를 포함한다.
- 2) 월수는 역(曆)에 따라 계산하되, 1월 미만이면 1월로 한다.

〈예시. 4〉

- 2004.9.1. 시가 15억원의 토지(소유자 : 부(父))에 자(子)가 건물을 신축하여 당해 토지를 무상사용 하였음.
- 2007.10.10에 토지를 건물소유자인 자(子)에게 증여(시가 20억원)한 경우 경정청구 금액은?
- 2004년 증여세액 : (113,723,601원*) - 3천만원) × 10% = 8,372,360원
- 2007년 경정청구세액 : 8,372,360원 × (23월/60월) = 3,209,400원

* 앞의 [예시 3] 참조

8. 관련 해석 사례

- (1) 부모의 토지를 무상임대 사용한 것은 증여세 과세대상이다(대법원 2002두 10377, 2004.3.12.).
- (2) 토지 소유자와 함께 당해 토지위에 건물을 신축하여 공동사업자로서 부동산임대업 등을 영위하거나 당해 토지의 사용에 대한 정상적인 대가를 토지소유자에게 지급하는 경우에는 부동산을 무상으로 사용하는 경우에 해당되지 아니한다(국세종합상담센터 서면4탐-1096, 2005.6.30.).
- (3) 갑의 토지 위에 을(갑의 부(父))이 주택을 신축하고 그 주택을 갑이 무상으로 사용하는 경우에는 갑이 을의 부동산(주택)을 무상으로 사용한 것으로 볼 수 있어 증여세 과세대상이다(국세종합상담센터 서면4탐-3181, 2007.11.5.). ☺

