

2020행안부운영요령 QnA

〈Q.1〉 부부간 매매인데 주택가격 3억 매매가격 5억. 수증자가 이체내역 및 소득증빙 못하는 경우 취득세는 어떻게 발급하나요?

=> 5억을 과세표준으로 하여 '증여'로 발급.

〈Q.2〉 직계존비속간 거래이고 부담부증여 계약서(부담부부분 3억으로 표시된)를 갖고왔는데 주택가격이 5억인 경우로 수증자 소득증빙을 못하는(안하는) 경우 계약서를 증여계약서로 다시 써오라고 해야 하나요?

=> 증여계약서로 바뀌을 필요 없이 그냥 부담부증여 계약서 받고 '증여' 5억으로 발급하면 될 것 같음.

- 지방세법상 직계존비속간 거래는 기본적으로 증여이고, 다만 유상거래에 해당하는 부분에 대해 대가지급한 사실을 민원인이 적극적으로 입증하는 경우에 한해 유상거래로 인정하는 것임.

〈Q.3〉 상속 취득세 신고시 시가표준액이 아닌 감정평가액으로 신고가 가능한가요?

=> 가능함. 2019년취득세 운용실무 p.83

〈Q.4〉 아들이 엄마 부동산을 5억에 '매수' 하면서 엄마와 전세계약을 체결(엄마가 세입자로 보증금은 3억)하면서 2억만 지급하면서 유상거래로 신고하는 경우 가능한가요? (cf. 주택공시가격은 4억)

=> 가능함.(직계존비속 간의 거래라는 특수성 때문에 일어나기 쉬운 저가매매대금 또는 고가 임차보증금과 같은 비정상적 거래의 징표가 없는 한) (대법원2023두59490, 2024.2.8.판결참조)

★소득증빙(대금지급 자금증빙)이 안되면 전체가 증여세율이 된다.(유권해석변경 행안부2020.6.24.)