

6. [개정] 증여

====※ 상속·증여는 **별도의 세율체계 적용**(상속 2.8%, 그 외(증여 포함) 3.5%)

*감정평가서 제출시 신고가액 인정

<p>증여취득시 중과세율</p> <p>조정대상지역 내 3억이상 주택 3.5% → 12%로 강화 1세대1주택자 증여 : 3.5% *부담부증여도 무상부분은 중과판단대상</p>	<p>①조정대상지역 내의 주택으로서 ②주택공시가격이 3억원 이상의 경우 두 가지 요건 모두 충족시 증여세율 12%로 중과 (법 §13의2②) ※ 단, 1세대 1주택자(증여자)가 배우자 및 직계존비속에게 증여하는 경우는 중과제외</p> <p>3억이상 타인에게 증여시 12% →다주택자(증여자)의 조세회피를 위한 명의분산 방지목적 →다주택자가 3억미만 주택 증여시에는 3.5% 적용 →수증자(취득자)의 주택 소유 수와 관계 없이 증여자의 주택 소유수를 기준으로 판단: 영28조의4 주택수판단 적용불가 -1세대의 주택 수 판단시 분양권, 입주권, 오피스텔은 포함 (법 제13조의3) - 증여는 주택수 제외 규정 없음</p>
---	--

Q. 상속받은 주택 1채를 포함하여 2채 보유중에 기존 주택을 자녀에게 증여하는 경우 적용 세율은? p. 173

- 1세대1주택자가 아니므로 12%임.
- = 상속받은 주택을 5년간 소유주택수에서 제외하는 건 유상취득의 경우에 한정됨.
- ※ 증여계약서 상 증여계약일이 2020.8.11. 이전이면 종전세율(3.5%) 적용

일반증여 (3.5%)	배우자,직계존비속 간의 유상취득시 (유상취득1~3%)
<p>*증여계약서 (검인,날인 필수 - 증여자가 중요)</p> <p>*취득세 신고서</p>	<p>* 수증인의 소득금액증명서, 또는 근로소득원천징수 명세서 (☞세무서/홈택스 발급, 금액의 크고작음은 상관하지 않음)</p> <p>* 소유재산처분시에는 부동산 재산매각 관련증빙서류</p> <p>* 입금확인증 (입금내역)</p> <p>* 매매계약서 + 신고필증 + 취득세 신고서</p>

지방세법7조11항 배우자 또는 직계존비속의 부동산등을 취득하는 경우에는 증여(3.5%)로 취득한 것으로 본다.
단, 부동산등의 취득을 위하여 그 대가를 지급한 사실이 증명되는 경우 유상취득으로 인정한다.

가. 그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 증명되는 경우

나. 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우

다. 이미 상속세 또는 증여세를 과세(비과세, 감면 포함) 받았거나 신고한 경우로서
그 상속 또는 수증 재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우

라. 가목부터 다목까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

→형제나 타인 간에 증여도 할수 있고 일반매매도 가능하지만 배우자 직계존비속 간의 일반매매는 증여로 간주한다.

☆특수관계인(소득세법제101조제1항)간 유상승계취득 :배우자 및 직계존비속 외의
특수관계인은 소득증빙 및 자금증빙 불필요하나 시가인정액은 적용

: 특수관계인으로부터 시가인정액보다 낮은 가격으로 부동산을 취득한 경우, 시가인정액과 사실상취득가격