

## 7. 부담부증여 §7조12항

증여자의 채무나 담보대출을 인수하는 증여로서 하나의 취득에 유상승계와 무상승계취득이 동시에 발생

§지방세법7조⑫ 증여자의 채무를 인수하는 부담부(負擔附) 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상으로 취득하는 것으로 본다. 다만, 배우자 또는 직계존비속으로부터의 부동산등의 부담부 증여의 경우에는 제11항(증여로 간주)을 적용한다.

유상 주택세율적용 (1~3%)	무상 증여세율적용 (3.5%)
부담분 (=채무인수분=채무승계액→유상) <b>다주택자는 중과적용</b>	부담분 제외부분→무상증여분 취득세 3.5%, 교육세 0.3%, 농특세 0.2%(85㎡주택제외)
<채무승계액> 증여자의 <b>임차보증금, 전세권, 대출금, 전세보증금</b>	<b>다주택+조정지역+3억이상 증여시 12%중과</b>

구비서류	
부담부증여계약서	채무금액 명확히 기재해야함. <b>검인날인 확인</b>
<b>증여인의 부채증명원</b>	담보대출의 경우 은행에서 발급 또는 근저당권 변경계약서
또는 임대차계약서	전월세 보증금
<b>수증인의 소득증명원</b>	증여와 마찬가지로 대가지급을 위한 증빙서류 필요.(2016.1.1.개정) 소득증명원(빚갚을 능력이 있다는 증명)이 없으면 부담분을 매대로 인정받을 수 없고 증여로 간주. ※제3자의 채무는 소득증빙 불필요(7조12항 해석상) -연금수령확인서
<b>※소유재산처분시 증빙</b>	-실거래신고서 및 부동산 등기부 은행별 잔고증명서(단, 예적금등의 해지로 잔고사유 증빙시) -소유재산담보 : 은행 부채증명서 -상속 및 수증재산 : 상속세 및 증여세 납세증명서
<b>가족관계증명서 및 등본</b>	<b>주택일 경우 (채무승계액 유상세율적용시 다주택자는 중과)</b> 주택을 부담부 증여로 취득하는 주택이 1세대 4주택에 해당하는 경우 채무액에 상당하는 부분은 유상으로 취득하는 것에 해당하므로, 유상거래 부분(=부담부 금액)에 대해서는 취득세율 중과여부 확인 적용<행안부적용요령>
취득세신고서	※공증받은 차용증으로 사인금전채무 증빙시 불인정함.

<b>&lt;예시&gt;</b> 1주택보유자가 (시가표준액 6억/부담부 유상입증액 4억) 부담부증여시 취득세율은?		
빚 4억 부담부분 <채무승계액>	유상취득-주택세율 1.1%	<b>임차보증금, 전세권, 대출금, 전세보증금 등 ※유상취득분이 주택일 경우 다주택자 세율적용하고 증빙서류도 추가적으로 받아야한다.</b>
차액 2억	무상취득-증여세율 4%	
<b>[개정]</b> 4주택 보유자가 보유 주택 중 6억원짜리 주택을 같은 1세대를 구성하고 있는 자녀에게 부담부증여(유상입증 3.5억)하는 경우 적용되는 취득세율은?(운영요령Q24)		
▶ 해당 주택이 조정지역 내에 있는 주택이라면 유상, 무상 증여 모두 12% 세율을 적용한다.		

- ★ 채권액(채무승계액 5억)이 시가표준액(3억)보다 높은 경우 채권액(5억)으로 적용함. ('23운영요령p18)  
<→부담부증여 취득시 적용과표 유권해석지침 서울시 세무과-7653/2018.4.4. 행안부 지방세운영과-731/2018.4.3.>
- ★ 부채잔액증명의 금액으로 하고 채권최고액(x)으로 하지않는다.