

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 주택세율 적용(1~3%)	무상 증여세율 적용(3.5%)
부담분(=채무인수분=채무승계액⇒유상) 다주택자는 중과적용 <채무승계액> 증여자의 임차보증금, 전세권, 대출금, 전세보증금	부담분 제외부분⇒무상증여분 취득세 3.5%, 교육세 0.3%, 농특세 0.2%(85㎡주택제외) 다주택+조정지역+3억이상 증여시 12%증과

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

<예시> 1주택보유자가 (시가표준액 6억/부담부 유상입증액 4억) 부담부증여시 취득세율은?		
빚 4억 부담부분 <채무승계액>	유상취득-주택세율 1.1%	임차보증금, 전세권, 대출금, 전세보증금 등 ※유상취득분이 주택일 경우 다주택자 세율적용하고 증빙서류도 추가적으로 받아야한다.
차액 2억	무상취득-증여세율 4%	
[개정] 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 하지 않는다.