

무상사용에 따른 이익의 증여

우리 세법에서는 부모와 자식간 또는 형제 자매간 등 특수관계자로 부터 금전이나 부동산을 무상 저리 또는 저렴한 사용료로 이용하는 경우, 무상 저리 또는 저렴한 사용료로 이용함으로써 얻는 이익에 대하여 증여로 보도록 규정하고 있습니다.

또한 상속 증여세법에서는 증여세 과세를 위한 증여로 보는 기준이 무상 저리 또는 저렴한 이용료로 이용하는 정도가 일정한 한도 이상이 되는 경우만 증여로 보도록 하고 있고, 금전의 경우와 부동산의 경우를 달리 규정하고 있는데, 그 내용에 대하여 자세히 살펴보고자 합니다.

특수관계자간에 금전의 대여나 부동산의 사용 같은 경제 행위는 일상 생활에 종종 일어날 수 있는 일들이기 때문에 금전의 대여로 인한 증여 발생여부나, 부동산 사용으로 인한 증여 발생여부는 명확히 이해해 두는 것이 매우 중요한 경제 공부라 생각합니다.

특수관계자간에 금전을 무상 또는 저리로 이용하는 경우에는 그 증여 이익이 연간 1천만원이 넘지 않아야 증여의제로 보지 않는데 비하여, 부동산을 무상으로 사용하는 경우에 발생하는 이익에 대하여는 5년간 1억원이 넘지 않으면 증여로 보지 않습니다.

특수관계자간 금전이나 부동산의 무상 저가로 이용하는 경우는 정당한 사유 여부에 관계없이 위와 같이 한도를 적용하여 증여의제 여부를 판단하지만, 특수관계가 없는 경우에는 금전의 경우 연간 1천만원 이상, 부동산의 경우 5년간 1억 이상에 해당한다 하더라도 거래의 관행상 정당한 사유가 없는 경우에 한하여 과세합니다.

금전의 무상사용 이익에 대한 증여의제 [1]

특수관계자로부터 금전을 무상 또는 저리로 대출받은 경우 대출받은 날에 무상 저리로 대출받은 금액 만큼 대출받은 자가 증여받은 것으로 본다.

다만, 그 증여받은 금액이 연간 1천만원 미만인 경우는 제외한다.

(상증법 제41조의 4 ①항)

특수관계가 없는자와 금전 거래 시에는 비록 무상 저리로 인한 이익이 발생하였더라도 거래의 관행상 정당한 사유가 없는 경우에만 무상대부이익에 대하여 증여세를 과세할 수 있는데, 이 경우에도 증여 사실에 대하여 과세관청이 입증하여야 한다.

(서울행법2018구합75665, 2020.03.06.)(2015.12.15. 법 개정)

증여 이익

대출(차입)금액 * (적정 이자율 - 무상 저리 이자율) = 증여 이익

적정 이자율

(1) 개인으로부터 대출받은 경우 적정이자율

금전 무상대출 등에 따른 증여이익을 계산할 때 적정이자율은 기획재정부령으로 정하는 **당좌대출이자율에 의한다.**(상속증여세법 시행령 제31조의 4 ①항)

2016. 3.21 이후 동 규정에 따른 이자율은 **4.6%**로 고시됨.

(2) 법인으로부터 대출받은 경우 적정이자율

법인으로부터 대출받은 경우에는 법인세법 시행령 제89조 제3항에 따른 이자율(가중평균차입이자율 또는 당좌대출이자율)을 적정 이자율로 본다.

[사례]

아들(A)이 아버지로부터 금전 3억을 차입하면서 **무상(Case 1)** 또는 **저리(이자율 2.5%, Case 2)**로 차입한 경우,

무상 또는 저리로 인한 증여 의제 해당하는 지 검토 ?

***(차용증서와 일정기간별로 이자의 지급은 정상적 지급하는 것으로 보고 검토 함)**

***(계산의 편의상 1년간 차입으로 보고 검토 함)**

=>

<Case 1> 무상 차입인 경우

$300,000,000 * 4.6\% = 13,800,000$

* 무상 저가로 이용한 자금이 1천만원 이상이므로 증여 의제로 봄.

* 이 경우 특수관계자간인 부모자식간의 차입으로써 이자 지급 없이 지속적 무상 거래인 경우는, 원금인 3억원에 대하여 증여로 보게 될 여지도 있음.(소명에 곤란한 상황이 발생할 가능성도 있음)

<Case 2> 저리 차입인 경우(차입 이자율 2.5%로 가정)

$300,000,000 * (4.6\% - 2.5\%) = 6,300,000$

* 무상 저가로 이용한 자금이 1천만원 미만이므로 증여 의제에 해당하지 않음.

* 다만, 3억에 2.5%에 해당하는 이자에 대하여는 대여자의 이자소득세 신고대상임.

($300,000,000 * 2.5\% = 7,500,000$)

부동산의 무상사용 이익에 대한 증여의제 [2]

특수관계인의 부동산(그 부동산 소유자와 함께 거주하는 주택과 그에 딸린 토지는 과세대상에서 제외한다)을 무상으로 사용함에 따라 이익을 얻은 경우로서 5년간 현재가치로 합산한 무상사용이익이 1억원 이상인 경우에 그 무상 사용을 개시한 날을 증여일로 하여 무상사용자에게 증여세를 과세한다.

이 규정은 부동산 무상사용자가 특수관계자의 토지 또는 건물만을 각각 무상사용하는 경우에도 이를 적용한다.

(상속증여세법 제37조 ①항, 상속증여세법 시행령 제27조 ①항)

특수관계가 없는 경우에는 거래의 관행상 정당한 사유가 없는 경우에 한하여 증여세 과세하도록 하였으며, 이 경우에도 증여 사실에 대하여 과세관청이 입증하여야 한다. 이는 금전의 무상 저가의 경우와 같다.

타인의 부동산을 무상으로 담보 제공함으로써 인하여 얻는 이익으로서 연간 1천만원 이상인 경우 그 무상사용 이익에 대하여 무상사용자에게 증여세를 과세한다.

(1) 부동산 무상사용 이익

부동산 무상사용 이익은 다음의 계산식에 따라 계산한 각 연도의 부동산 무상사용 이익을 해당 부동산 무상 사용기간을 감안하여 기획재정부령이 정하는 방법에 의하여 환산한 가액에 따르며, 부동산 무상사용 이익이 1억원 이상인 경우에 한하여 증여세가 과세된다.

이 경우 부동산 무상 사용기간은 5년으로 하며, 해당 부동산에 대한 무상 사용기간이 5년을 초과하는 경우에는 그 무상사용을 개시한 날부터 5년이 되는 날의 다음날에 새로이 해당 부동산의 무상사용을 개시한 것으로 보아 증여이익을 계산한다(상증령 §27 ③,⑥).

[부동산 무상사용이익의 계산]

부동산가액(상속세및증여세법상 평가액) *

1년간 부동산사용료를 감안하여 기획재정부령이 정하는 **율(2%)** *

5년간 현재가치의 **합(3.79079)**

(=) 부동산가액 × 2% × 3.79079

$$\begin{aligned}
 & \text{부동산 무상사용이익} = \sum_{n=1}^5 \frac{\text{각 연도의 부동산 무상사용이익}}{(1 + 10/100)^n} \\
 & \text{현가 합계} \qquad \qquad \qquad n : \text{평가가준일로부터 경과연수}
 \end{aligned}$$

(2) 부동산 담보이용 이익

부동산을 무상으로 담보로 이용하여 금전 등을 차입함에 따른 이익("부동산 담보이용 이익")은 차입금에 적정 이자율을 곱하여 계산한 금액에서 금전 등을 차입할 때 실제로 지급하였거나 지급할 이자를 뺀 금액으로 하며, 부동산 담보 이용이익이 1천만원 이상인 경우에 한하여 증여세를 과세한다.

* 담보이용 이익 = 차입금액 × 적정이자율 - 실제 지급한 이자

* 담보이용 이익이 1천만원 이상인 경우에 한하여 과세

(3) 부동산 무상사용이익의 수증자

수증자는 부동산을 무상 사용하거나 또는 무상으로 담보를 제공받는 자를 말한다.
이 경우 수인이 부동산을 무상사용하는 경우로서 2인 이상의 부동산무상사용자가 특수관계가 없는 경우 해당 부동산사용자들을 각각 무상사용자로 보며, 부동산사용자의 실제 사용 면적이 분명하지 않은 경우에는 해당 부동산사용자들이 각각 동일한 면적을 사용한 것으로 본다.

2인 이상의 수증자가 근친자관계에 있을 때에는 대표사용자를 무상사용자로 본다. "기획재정부령으로 정하는 대표사용자"란 해당 부동산사용자들 중 부동산소유자와 최근친인 사람을 말하며, 최근친인 사람이 2명 이상인 경우에는 최연장자를 말한다.

(상속증여세법 시행규칙 제10조)

(4) 증여자

부동산을 소유한 자.

수증자와 특수관계인이 아닌 경우에는 거래의 관행상 정당한 사유 없이 해당 부동산을 무상으로 사용하게 하거나 또는 무상으로 담보를 제공한 자.

(5) 부당행위계산 규정 적용

특수관계자에게 부동산을 무상으로 사용하게 한 경우, 상속증여세법에 의하여 증여의제로 증여세 과세하는 것과는 별개로 소득세법 및 부가가치세법상 부당행위계산 규정은 별도로 판단하게 된다.

[사례 1]

아들(A)이 아버지로부터 15억 짜리 부동산을 7년간 무상으로 사용한 경우, 부동산 무상사용에 따른 이익의 증여 계산 ?

* 부동산의 평가는 상속증여세법상 평가액을 기준으로 함.

=>

- 1) $1,500,000,000 * 2\% * 3.79079 = 113,723,700$
- 2) 5년간 부동산 무상사용이익이 1억원 이상이므로 증여세 과세 대상임.

[사례 2]

아들2명(큰아들A와 작은아들B)이 아버지로부터 15억 짜리 부동산을 7년간 무상으로 사용한 경우,

부동산 무상사용에 따른 이익의 증여 계산 ?

=>

- 1) $1,500,000,000 * 2\% * 3.79079 = 113,723,700$
- 2) $113,723,700 / 2 = 56,861,850$
- 2) 형제 A와 B가 동일한 면적을 무상사용하는 경우,
각각 무상사용이익이 56,861,850원이지만,
- 3) 2인 이상의 수증자가 근친자관계에 있을 때에는 대표사용자를 무상사용자로 보고,
최근친인 사람이 2명 이상인 경우에는 최연장자를 수증자로 보도록한 규정에 의하여
큰아들A가 전부 무상사용한 것으로 보고 증여이익 계산함.
- 4) 따라서, 5년간 부동산 무상사용이익이 1억원 이상이므로 증여세 과세 대상임.

특정법인과 거래를 통한 이익의 증여 [3]

특수관계자간에 직접 금전을 무상 저리로 대여하거나 부동산을 무상 또는 저가로 이용하게 하는 경우 이외의 경우로서 특수관계자가 지배하는 법인을 통하여 금전이나 부동산을 무상 저가로 이용하게 하는 경우는 전항에서 규정한 내용과는 별도로 증여 관련 규정을 정하고 있는데, 이에 대하여 간략하게 정리해봅니다.

특정법인과 거래를 통한 이익에 대한 증여세 과세규정

지배주주와 그 친족(지배주주등)이 직간접으로 보유하는 주식보유비율이 100분의 30 이상인 법인(특정법인)이 지배주주의 특수관계인과의 거래로 특정법인에 수증이익이 발생하는 경우로서 그 특정법인의 이익에 특정법인의 지배주주 등의 주식보유비율을 곱하여 계산한 금액이 주주별로 1억원을 초과하는 경우, 거래한 날을 증여일로 하여 그 특정법인의 지배주주등이 증여받은 것으로 본다.

(상속증여세법 제45조의 5 ①항, ②항)

증여이익의 계산

특정법인의 주주나 출자자가 얻는 이익은 아래 (1)에서 (2)를 뺀 금액에 (3)의 비율을 곱한 금액으로 한다.

[(1) - (2)] * (3)

특정법인의 주주 등이 증여받은 것으로 보는 이익이 1억원 이상인 경우로 한정한다.
(상속증여세법 시행령 제43조의 4 ④,⑤,⑦)

(1) 특정법인이 얻는 거래이익

- ① 특정법인에 증여재산가액
- ② 특정법인의 채무를 면제·인수 또는 변제하는 경우,
그 법인이 얻는 이익에 상당하는 금액
- ③ 기타 거래로서, 시가와 대가와의 차액에 상당하는 금액

(2) 법인세 상당액

해당 거래이익

$$* \text{법인세 상당액} = \text{법인세액} \times \frac{\text{해당 거래이익}}{\text{각 사업연도 소득금액}}$$

(3) 주주 등의 지분을

특정법인의 지배주주와 친족의 직·간접으로 보유하는 주식보유비율을 말한다.
이 경우 주식보유비율은 증여받은 것으로 보는 거래를 한 날 당시 주식보유비율이다.
(자본거래-2035, 2020.05.27.)

증여세 과세 한도액

특정법인과 거래를 통한 이익의 증여의제액에 대한 증여세액이 지배주주등이 직접 증여받은 경우의 증여세 상당액에서 특정법인이 부담한 법인세 상당액을 차감한 금액을 초과하는 경우 그 초과액은 없는 것으로 본다. (상증법 제45조의 5 ②항)

(증여세 과세 한도액)

- = 지배주주등이 직접 증여받은 경우의 증여세 상당액(1)
- 특정법인이 부담한 법인세 상당액(2)

[사례]

(갑)법인의 지분율 구조

A(부) : 40%, B(모) : 20%, C(자) : 10%, D(타인) : 30%

A(부) 주주가 법인에 부동산 12억원을 증여함.

이 경우 주주 B, C가 얻는 증여 이익 계산

=>

1) A, B, C 친족으로써 특수관계에 해당함.

따라서 (갑)법인은 특정법인에 해당함.

2) 자산수증이익에 대한 법인세 계산(법인세법 제55조 ①항에 따른 산출세액)

$$12\text{억} * 20\% = 240,000,000$$

3) (주주별) 증여이익 계산(B 주주)

$$\begin{aligned} * \text{B(모)주주} &: (1,200,000,000 - 240,000,000) * 20\% \\ &= 192,000,000 \end{aligned}$$

* B(모)주주의 증여이익이 1억9천2백만원으로써 1억원 이상이 되므로 증여세 과세 대상임.

* 직접증여하는 경우의 증여세(1) :

$$192,000,000 * 20\% - 10,000,000 = 28,400,000$$

특정법인이 부담한 법인세(2) :

$$\begin{aligned} 240,000,000 * 192,000,000 / 1,200,000,000 * 20\% (\text{지분율}) \\ = 7,680,000 \end{aligned}$$

증여의제 과세한도 (1) - (2) :

$$= 28,400,000 - 7,680,000$$

$$= \underline{20,720,000} \text{ (특정법인과 거래를 통한 이익의 증여의제 과세) (***)}$$

4) (주주별) 증여이익 계산(C 주주)

$$\begin{aligned} * \text{B(모)주주} &: (1,200,000,000 - 240,000,000) * 10\% \\ &= 96,000,000 \end{aligned}$$

* B(모)주주의 증여이익이 96백만원으로써 1억원 미만이 되므로 증여세 과세 대상에서 제외됨.