

**(1) 주택구입을 위해 자녀가 부모에게 자금(3억4천만원)대여 차용증 작성
상환기간 10년으로 설정시 질문**

Q1. 상환기간과 이율은?

- 상환기간 : 10년
- 이율 : 21억원(연이자 1천만원) 초과분인 1억3천만원에 대해서만 4.6%를 적용해도 가능한지?

**Q2. 자녀가 부모님에게 3억4천만원을 줄 경우 아래 2가지 케이스에 대한 계산이 맞는지, 그리고 아래 중
절세에 가장 유리한 케이스는? 아래 두가지보다 더 유리한 케이스가 있는지?**

Case1) 금340,000,000원 중 일부 대여, 일부 증여

구분	원금	법정이자 (年 4.6%)	실제 내야하는 年이자	월 납입금	세금	비고
대여(차용증)	금217,000,000원	금9,982,000원 ¹⁾	-	-	무이자 ²⁾	10년후 원금상환
증여	금123,000,000원	-			금7,081,000원	

- 1) 이자소득 1천만원 미만은 비과세이므로 상기 조건에 따라 차용증 작성할 경우 대여금에 대한 연 이자 금9,982,000원은 지급안해도 되나? 1년차(첫 해)에만 연이자 지급 안하면 되는것인지, 대여기간 10년동안 연이자 지급 안해도 되는것인지?
- 2) 연 이자 금9,982,000원을 지급해야할 경우 2년차부터 이자소득세 발생안하나?

Case2) 금340,000,000원 중 전액 대여

구분	원금	법정이자 (年 4.6%)	실제 내야하는 年이자	월 납입금	세금	비고
대여(차용증)	금340,000,000원	금15,640,000원	금5,640,001원	금470,000원 ¹⁾	금129,250원	10년후 원금상환

- 1) 법정이자 금15,640,000원(1년) 중 1천만원을 제외한 5,640,001원만 차용인이 대여인에게 지급하면 되는것인지?

차용증 이자에 대한 증여세 과세

차용증 이자의 세법상 적정이자율은 연 4.6%이다. 적정이자율보다 적게 받는 이자는 차용인에 대한 증여로 보아 증여세를 매긴다. 이때, 흔히 아는 것처럼 적정 이자보다 적게 지급한 금액이 1년에 1000만원 이하라면 증여세 과세대상에 해당하지 않는다. 3억을 차용한다고 가정했을 때 적정 이자는 1년에 1380만원이지만, 실제로 380만원까지 이자를 받는다고 하더라도 이자에 대한 증여세는 매기지 않는다.

소액의 경우 4.6%의 적정 이자액이 1000만원보다 적다면 무이자로 해도 이자소득에 대한 증여세 이슈가 발생하지 않지만, 금전대차 관계를 인정받기 위해서는 일반적인 거래들과의 유사성이 중요하기 때문에 소액이라도 이자를 주고받는 것을 추천한다.

[출처 : [더오래]집 살 때 부모에게 빌린 돈...차용증 안썼다가 낭패볼수도, 2021.12.02., 중앙일보]

증여세 안내는 최소 이자율							증여세
금액	법정이자 (4.6%)	실제 내야하는 이자	월 납입금	실제 차용증 이자율	이자금액		
100,000,000	4,600,000			0	무이자 + 종합소득세 신경 X	5,000,000	
200,000,000	9,200,000			0	무이자 + 종합소득세 신경 X	20,000,000	
217,000,000	9,982,000			0	무이자 + 종합소득세 신경 X	23,400,000	
300,000,000	13,800,000	3,800,001	317,500	1.27	이자소득세 신경	40,000,000	
350,000,000	16,100,000	6,100,001	510,417	1.75	이자소득세 신경	50,000,000	
400,000,000	18,400,000	8,400,001	703,333	2.11	이자소득세 신경	60,000,000	
450,000,000	20,700,000	10,700,001	892,500	2.38	이자소득세 신경	70,000,000	
500,000,000	23,000,000	13,000,001	1,087,500	2.61	이자소득세 신경	80,000,000	
550,000,000	25,300,000	15,300,001	1,278,750	2.79	이자소득세 신경	90,000,000	
600,000,000	27,600,000	17,600,001	1,470,000	2.94	이자소득세 신경	105,000,000	
650,000,000	29,900,000	19,900,001	1,662,917	3.07	이자소득세 신경	120,000,000	
700,000,000	32,200,000	22,200,001	1,855,000	3.18	종합소득세 신경	135,000,000	
750,000,000	34,500,000	24,500,001	2,043,750	3.27	종합소득세 신경	150,000,000	
800,000,000	36,800,000	26,800,001	2,240,000	3.36	종합소득세 신경	165,000,000	
850,000,000	39,100,000	29,100,001	2,429,583	3.43	종합소득세 신경	180,000,000	
900,000,000	41,400,000	31,400,001	2,617,500	3.49	종합소득세 신경	195,000,000	
950,000,000	43,700,000	33,700,001	2,810,417	3.55	종합소득세 신경	210,000,000	
1,000,000,000	46,000,000	36,000,001	3,008,333	3.61	종합소득세 신경	225,000,000	

[출처 : 부찾남 Youtube, 국세청에 증여 안 걸리려면 이렇게 돈 빌리세요 | 부모자식간 현금거래 절세방법]

<https://www.youtube.com/watch?v=COBksnE8ghU&t=4s>

(2) A와 B는 2021년 11월부터 동거중인 사실혼관계의 부부임(혼인신고 전)

A가 B에게 3천만원 금전거래시 절세할수 있는 방안은?

부모자식간의 대여 외에도 발생이자소득이 1000만원 이하일 때 증여세 과세대상에 해당되지 않는지?

(용도 : B 명의 마이너스통장 상환)

(3) ○ A(남편)와 B(아내)는 2021년 11월부터 동거중인 사실혼관계의 부부임(혼인신고 전)

○ A : 1주택자(경기도 수원 광교신도시 주택 18년 6월취득, 현시세 17억)

• A의 주민등록상 주소는 현재 수원 광교신도시 주택임

○ A 부친 : 1주택자(경기도 수원 영통구 매탄동 주택 22년 5월취득, 현시세 6억)

• A 부친의 주민등록상 주소는 현재 충북 보은이며, 22년 5월 주택취득에 따라 영통구 매탄동으로 주소이전예정

○ B : 무주택자(현재 경기도 수원 권선구 권선동 전세 거주, 만기23년 5월 전세1.3억)

• B의 주민등록상 주소는 현재 경기도 수원 권선구 권선동 전세 아파트임

• 권선구 권선동 전세 아파트는 B(아내) 및 B모친(장모)가 전입신고되어있으며 전세 1.3억 중 8천만원 버팀목전세대출중임. B모친은 22년 5월말 전출예정

○ A와 B가 동거중인 집의 전세계약 만기는 23년 5월말(현재 B명의 전세계약 중)

○ B명의 전세계약 만료(23년 5월) 이후에는 A 명의 전세계약으로 A,B 동거 예정

현재 A의 주민등록상 주소지는 수원 광교신도시로 되어있으나, 광고 주택에 전세입자가 5월에 들어오기로 해서 일시적으로(22년 5월부터 23년 5월까지) 주소지 이전을 해야하는 상황.

3-① A의 주소지를 동거중인 B의 주소지로 동거인 전입

3-② A의 주소지를 A의 부친명의 집으로 세대전입(이 경우 1가구 2주택)

이 경우 A가 1가구 1주택이었을때의 비과세 혜택이 사라지게 되는지?

3-①, 3-② 중 절세방안에 있어 A에게 유리한 케이스는?

(4) ○ A(남편)와 B(아내)는 2021년 11월부터 동거중인 사실혼관계의 부부임(혼인신고 전)

○ A : 1주택자(경기도 수원 광교신도시 주택 18년 6월취득, 현시세 17억)

• A의 주민등록상 주소는 현재 수원 광교신도시 주택임

○ B : 무주택자(현재 경기도 수원 권선구 권선동 전세 거주, 만기23년 5월 전세1.3억)

• B의 주민등록상 주소는 현재 경기도 수원 권선구 권선동 전세 아파트임

B는 부동산 투자를 계획하고 있으며 이 경우 B가 주택(1~2채) 취득 후 A와 B가 혼인신고했을 때 1가구 다주택이 됨.

① **사실혼(혼인신고 전)일 때 동거인인 A가 1주택인 사실이 B의 부동산 투자(청약, 매매)시 무주택자 지위를 잃게 만드는지?**

② **혼인신고를 할 경우 과거 사실혼 관계(동거)일때의 기간도 1가구 다주택으로 소급적용되어 세금부과 되는지? (3-①의 이력이 문제가 되는지)**