

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

부동산 증여 부담부증여: 채무 입증, 전세 깐...

루리의 줍줍이 정리한 글



부동산 증여 부담부증여: 채무 입증, 전세 깐 아파트, 연부연납, 증여 후 매도까지

루리

아파트를 자녀에게 증여하면서 전세보증금이나 대출을 넘기는 부담부증여는, 넘긴 채무만큼은 증여세 계산에서 빼고 그 부분에는 증여한 사람에게 양도소득세가 매겨져요. 다만 부모와 자녀 사이 (직계존비속)에서는 채무를 넘겼다는 사실이 객관적으로 입증되지 않으면 채무가 없는 것으로 추정되니, 서류부터 챙기세요. 신고는 증여받은 달의 말일부터 3개월 안에 해요.

아파트를 자녀에게 증여하면서 전세보증금이나 대출을 넘기는 부담부증여는, 넘긴 채무만큼은 증여세 계산에서 빼고 그 부분에는 증여한 사람에게 양도소득세가 매겨져요. 다만 부모와 자녀 사이 (직계존비속)에서는 채무를 넘겼다는 사실이 객관적으로 입증되지 않으면 채무가 없는 것으로 추정되니, 서류부터 챙기세요. 신고는 증여받은 달의 말일부터 3개월 안에 해요.

2026-10-29 기준 국가법령정보센터에서 직접 확인한 상속세및증여세법(시행 2026. 1. 2.), 같은 법 시행령(시행 2026. 10. 1.), 소득세법(시행 2026. 7. 1.), 소득세법 시행령(시행 2026. 10. 1.), 지방세법(시행 2026. 7. 1.), 국세기본법(시행 2026. 10. 2.) 조문을 정리한 일반 설명이에요. 세무 상담이 아니에요. 세법은 매년 바뀌므로 신고 전에 국세청 126, 홈택스, 위택스에서 현행 기준을 다시 확인하세요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1. 한눈에 보는 순서

순서	할 일	근거
1	증여할 부동산의 시가 (매매사례가액·감정가액 등)와 담보 대출·전세보증금 정리	상속세및증여세법 제60조 https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제60조 (https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제60조)
2	수증자가 인수할 채무와 입증 서류 준비	같은 법 제47조 제3항, 시행령 제36조
3	증여세 과세가액·공제·세액 계산	같은 법 제47조, 제53조, 제26조
4	채무 인수분은 증여자의 양도소득세 신고 대상인지 확인	소득세법 제88조 (https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제88조) 제1호
5	증여세 신고·납부 또는 연부연납 신청	같은 법 제68조, 제71조
6	취득세 신고	지방세법 제20조 제1항

2. 「부담부증여 시 채무 인수 입증, 꼭 필요한 서류가 있나요?」

- 증여세 과세가액은 증여재산가액에서 그 재산에 담보된 채무 등으로서 수증자가 인수한 금액을 뺀 금액이에요(상속세및증여세법 제47조 제1항 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제47조>)).
- 그런데 배우자 간 또는 직계존비속 간의 부담부증여는 수증자가 증여자의 채무를 인수해도 그 채무액은 인수되지 않은 것으로 추정해요. 다만 국가·지방자치단체에 대한 채무 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 객관적으로 인정되는 채무는 예외예요(같은 조 제3항).
- 예외로 인정되는 경우는 시행령 제36조 제2항이 시행령 제10조 제1항 각 호에 따라 증명되는 경우로 정해요(<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제36조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제36조>)).

- 시행령 제10조 제1항의 증명 방법은 두 가지예요. 국가·지방자치단체·금융회사등에 대한 채무는 해당 기관에 대한 채무임을 확인할 수 있는 서류, 그 밖의 사람에 대한 채무는 채무부담계약서, 채권자확인서, 담보설정 및 이자지급에 관한 증빙 등으로 사실을 확인할 수 있는 서류예요 (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제10조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제10조>)).
- 증여세 신고서에는 채무 사실을 입증할 수 있는 서류도 첨부해야 해요(시행령 제65조 제2항 제3호 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제65조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제65조>)).
- 금융기관 대출을 넘길 때 은행이 발급하는 구체적인 서류 이름(채무인수 확인서 등)은 이 글에서 확인하지 못했어요. **공식 확인**이 필요해요.

3. 「전세권 아파트 성인자녀 증여」

- 시행령 제36조 제1항은 증여자가 해당 재산을 타인에게 임대한 경우의 임대보증금을 증여세 과세가액에서 빼는 채무로 정해요.
- 그러므로 전세보증금이 있는 집을 자녀에게 넘기면서 자녀가 보증금 반환 의무를 이어받으면 부담부증여가 되고, 직계존비속 사이에서는 앞의 입증 규정이 그대로 적용돼요. 임대차계약서 등 어떤 서류가 입증 서류로 충분한지는 **공식 확인**이 필요해요.
- 증여재산의 가액은 증여일 현재 시가예요(법 제60조 제1항). 증여일 전 6개월부터 후 3개월까지의 평가기간 안의 매매·감정·수용·경매·공매 가액이 시가로 인정될 수 있어요(시행령 제49조 제1항 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제49조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제49조>)).
- 임대차계약이 체결된 재산은 임대료 등을 기준으로 환산해 평가한 가액과 일반 평가 가액 중 큰 금액을 재산 가액으로 해요(법 제61조 제5항 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제61조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제61조>)).
- 채무를 넘긴 부분은 증여자에게 양도로 보아 양도소득세를 매겨요(소득세법 제88조 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제88조>) 제1호 <https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제88조> (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제88조>)). 이 부분은 증여세 과세가액에서 빠지므로 같은 금액에 증여세와 양도소득세가 겹쳐 매겨지는 것은 아니예요.
- 다만 직계존비속 간에 채무 인수가 입증되지 않아 채무가 인수되지 않은 것으로 추정되는 금액은 양도로 보지 않아요(소득세법 시행령 제151조 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법시행령/제151조>) 제3항 <https://www.law.go.kr/법령/소득세법시행령/제151조> (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법시행령/제151조>)).

4 4. 양도소득세와 증여세 계산 구조

- 양도로 보는 부분의 양도가액은 평가한 가액에 채무액을 증여가액으로 나눈 비율을 곱한 값이고, 취득가액도 같은 비율로 안분해요(소득세법 시행령 제159조 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법시행령/제159조>) 제1항 <https://www.law.go.kr/법령/소득세법시행령/제159조> (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법시행령/제159조>)).
- 양도소득세 신고는 부담부증여의 채무액 부분이 양도로 보이는 경우 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 해요(소득세법 제105조 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제105조>) 제1항 제3호 <https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제105조> (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제105조>)).
- 부과제척기간은 상속세·증여세가 원칙 10년이고, 신고서를 제출하지 않은 경우 등은 15년이에요. 부담부증여에 따라 함께 과세되는 소득세의 제척기간 특례도 같은 조에 있어요(국세기본법 제26조의2 제4항 <https://www.law.go.kr/법령/국세기본법/제26조의2> (<https://www.law.go.kr/법령/국세기본법/제26조의2>)).

5 5. '부동산 증여 연부연납 질문'

- 증여세 납부세액이 2천만원을 초과하면 납세의무자가 신청해 연부연납 허가를 받을 수 있어요. 이때 담보를 제공해야 해요(상속세및증여세법 제71조 제1항 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제71조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제71조>)).
- 기간은 조세특례제한법 제30조의6 (<https://www.law.go.kr/법령/조세특례제한법/제30조의6>) 과세특례를 받은 증여재산은 15년, 그 밖의 증여재산은 연부연납 허가일부터 5년이에요(같은 조 제2항 제2호). 각 회분의 분할납부 세액이 1천만원을 넘도록 기간을 정해야 해요.
- 신청 시점은 증여세 과세표준 신고를 할 때 연부연납신청서를 함께 제출하는 것이에요(시행령 제67조 제1항 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제67조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제67조>)).
- 세무서장은 신청서를 받으면 기한 안에 허가 여부를 서면으로 통지하고, 그 기간까지 통지가 없으면 허가한 것으로 봐요. 기한후신고의 경우 증여는 신고한 날이 속하는 달의 말일부터 6개월이에요(같은 조 제2항).
- 담보는 금전, 유가증권, 납세보증보험증권, 은행 등의 납세보증서, 토지, 보험에 든 등기·등록된 건물 등이에요. 금전·납세보증보험증권·은행 납세보증서가 아닌 담보는 담보할 세액의 120% 이상, 금전 등은 110% 이상으로 제공해야 해요(국세징수법 제18조 제1항·제2항 <https://www.law.go.kr/법령/국세징수법/제18조> (<https://www.law.go.kr/법령/국세징수법/제18조>)).
- 연부연납을 허가받으면 각 회분에 연부연납 가산금이 붙어요(법 제72조 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제72조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제72조>)). 가산율은 시행령 제69조가 국세기본법 시행령의 이자율을 따르게 하는데, 현재 수치는 공식 확인이 필요해요.

- 연부연납세액을 기한까지 내지 않거나 담보 보전 명령을 따르지 않으면 허가가 취소되고 세액이 징수될 수 있어요(법 제71조 제4항).

6. 분양권 증여, 증여 후 매도

- 분양권(건물을 취득할 수 있는 권리)을 증여할 목적으로 수증자 명의로 취득한 경우 증여재산의 취득시기는 그 건물의 사용승인서 교부일이예요(시행령 제24조 제1항 제2호 나목 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제24조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령/제24조>)). 이미 가진 분양권을 넘기는 경우의 취득시기와 부담부증여 때의 양도소득세 처리는 이 글에서 확인하지 못했어요. **공식 확인**이 필요해요.
- 배우자 또는 직계존비속에게서 증여받은 부동산을 증여일부터 10년 안에 팔면 양도차익을 계산할 때 증여자가 취득했을 때의 취득가액을 쓰고, 납부한 증여세 상당액은 필요경비에 넣어요(소득세법 제97조의2 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제97조의2>) 제1항 <https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제97조의2> (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제97조의2>)). 다만 이 규정을 적용한 세액이 적용하지 않은 세액보다 적으면 적용하지 않아요(같은 조 제2항 제3호). 연수는 등기부 소유기간으로 계산해요(같은 조 제3항).

7. 증여세 세율, 공제, 신고세액공제

- 증여세 세율은 과세표준 1억원 이하 10%, 1억원 초과 5억원 이하 1천만원+1억원 초과분의 20%, 5억원 초과 10억원 이하 9천만원+5억원 초과분의 30%, 10억원 초과 30억원 이하 2억4천만원+10억원 초과분의 40%, 30억원 초과 10억4천만원+30억원 초과분의 50%예요(법 제56조, 제26조 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제26조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제26조>)).
- 증여재산 공제는 10년 합산 기준으로 배우자 6억원, 직계존속 5천만원(미성년자 2천만원), 직계비속 5천만원, 4촌 이내 혈족·3촌 이내 인척 1천만원이예요(법 제53조 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제53조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제53조>)). 혼인·출산 증여재산 공제 1억원은 별도 규정(제53조의2)이예요.
- 기한 안에 신고하면 산출세액에서 공제·감면액을 뺀 금액의 3%를 공제받아요(법 제69조 제2항 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제69조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제69조>)).
- 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 안에 신고해야 해요(법 제68조 제1항 <https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제68조> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법/제68조>)).

8 8. 취득세

- 지방세법상 무상취득(증여)의 표준세율은 1천분의 35예요(제11조 제1항 제2호 <https://www.law.go.kr/법령/지방세법/제11조> (<https://www.law.go.kr/법령/지방세법/제11조>)).
- 조정대상지역의 시가표준액 3억원 이상 주택을 증여로 취득하면 1천분의 40의 표준세율에 중과기준세율(1천분의 20)의 400%를 더한 세율이 적용돼요. 조문으로 계산하면 1천분의 120이예요(제13조의2 제2항, 지방세법 시행령 제28조의6 제1항 <https://www.law.go.kr/법령/지방세법시행령/제28조의6> (<https://www.law.go.kr/법령/지방세법시행령/제28조의6>)). 1세대 1주택자의 주택을 배우자·직계비속이 무상취득하는 등 시행령 제28조의6 제2항의 예외 요건은 개별로 **공식 확인**이 필요해요.
- 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여에서 채무액 부분은 유상취득으로 보지만, 배우자·직계존비속 간 부담부증여는 같은 법 제7조 제11항을 적용해요(제7조 제12항 <https://www.law.go.kr/법령/지방세법/제7조> (<https://www.law.go.kr/법령/지방세법/제7조>)). 제11항은 배우자·직계존비속의 부동산 취득을 증여로 보되, 대가를 지급한 사실이 소득·재산 처분 등으로 입증되면 예외로 해요.
- 무상취득의 취득세 신고·납부 기한은 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월이예요(제20조 제1항 <https://www.law.go.kr/법령/지방세법/제20조> (<https://www.law.go.kr/법령/지방세법/제20조>)). 위택스(<https://www.wetax.go.kr> (<https://www.wetax.go.kr>))에서 신고해요.

9 9. 가상 예시

E씨(가상)가 시가 6억원 아파트를 성인 자녀에게 증여해요. 전세보증금 3억원을 자녀가 이어받고 계약서로 입증된다고 가정해요. 증여세 과세가액은 6억원에서 3억원을 뺀 3억원, 직계비속 공제 5천만원을 빼면 과세표준 2억5천만원이예요. 세율표로 계산하면 1천만원+1억5천만원의 20%인 3천만원으로 산출세액이 4천만원이고, 기한 안 신고 시 신고세액공제 3%(120만원)를 빼면 약 3,880만원이예요. E씨는 별도로 양도가액 3억원(6억원×3억원/6억원)과 취득가액(예를 들어 2억원이라면 1억원)의 차액이 양도소득세 계산의 출발점이 돼요. 장기보유특별공제와 비과세는 계산에 넣지 않았어요.

10 체크리스트

- 증여일 전후 시가 자료(매매사례, 감정)를 모았다
- 임대차계약서와 보증금 반환 의무 인수 서류를 확보했다
- 금융기관 대출은 채무인수 관련 서류를 은행에서 받았다
- 증여세 신고기한(증여받은 달 말일부터 3개월)을 달력에 적었다
- 양도소득세 예정신고도 같은 기한 계산으로 확인했다
- 납부세액이 2천만원을 넘으면 연부연납 신청서와 담보를 준비했다

- 취득세 신고(3개월)와 세율 중과 여부를 확인했다
- 증여 후 10년 안 매도 계획이면 이월과세 영향을 확인했다

11 용어 정리

- **부담부증여**: 재산을 주면서 증여자의 채무도 함께 넘기는 증여예요.
- **수증자**: 증여를 받는 사람이에요.
- **연부연납**: 세금을 담보를 제공하고 여러 해에 나누어 내는 제도예요.
- **시가인정액**: 평가기간 안의 매매·감정 등으로 확인되는 시가예요.
- **이월과세**: 증여 후 일정 기간 안에 팔면 증여자의 취득가액을 기준으로 양도차익을 계산하는 제도예요.

12 자주 묻는 질문

Q. 부모 자녀 사이에도 채무를 넘기면 그만큼 증여세가 줄어요?

A. 객관적 서류로 입증될 때만 줄어요. 입증이 안 되면 채무가 인수되지 않은 것으로 추정돼요(법 제47조 제3항).

Q. 증여세와 양도소득세가 이중으로 나오나요?

A. 채무 인수분은 증여세 과세가액에서 빠지고 그 부분에 양도소득세가 따로 매겨져요. 같은 부분에 두 세금이 겹치지는 않지만, 두 신고를 모두 해야 해요.

Q. 연부연납은 몇 년까지 되나요?

A. 증여세는 일반적으로 허가일부터 5년이에요(법 제71조 제2항 제2호). 납부세액이 2천만원을 초과해야 해요.

Q. 기한을 놓쳤어요.

A. 국세기본법상 기한후신고를 할 수 있고 가산세가 붙어요. 자세한 내용은 같은 시리즈의 자녀 계좌 글을 참고하세요.

13 근거로 삼은 공식 출처

- 상속세및증여세법 제26조·제47조·제53조·제60조·제61조·제68조·제69조·제71조·제72조:
<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법>)
- 상속세및증여세법 시행령 제10조·제24조·제36조·제49조·제65조·제67조·제69조:
<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령> (<https://www.law.go.kr/법령/상속세및증여세법시행령>)

- 소득세법 제88조 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제88조>)·제97조의2·제105조, 시행령 제151조·제159조: <https://www.law.go.kr/법령/소득세법> (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법>)
- 지방세법 제7조·제11조·제13조의2·제20조, 시행령 제28조의6: <https://www.law.go.kr/법령/지방세법> (<https://www.law.go.kr/법령/지방세법>)
- 국세징수법 제18조: <https://www.law.go.kr/법령/국세징수법> (<https://www.law.go.kr/법령/국세징수법>)
- 국세기본법 제26조의2: <https://www.law.go.kr/법령/국세기본법> (<https://www.law.go.kr/법령/국세기본법>)
- 위택스(행정안전부): <https://www.wetax.go.kr> (<https://www.wetax.go.kr>)
- 국세청 홈택스: <https://www.hometax.go.kr> (<https://www.hometax.go.kr>)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🎯 루리에게 추천 상담 받기

14 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.