

**보도일시**

2019. 11. 12.( ) 12:00부터 사용하여 주시기 바랍니다.

생산 부서: 부동산납세과

발 표 자	노 정 석	자 산 과 세 국 장
담당 과장	과 장	(044)204-3401
담 당 자	가완순	사무관 (044)204-3417

배포 일자: 2019년 11월 12일

## 아파트 취득자·고액 전세입자 등 224명 자금출처조사 착수 - 부모 등으로부터 취득 자금을 편법증여 받은 30대 이하 집중 검증 -

- (배경) 최근 및 지방 일부지역의 고가 주택 거래가 늘어나면서 정당하게 세금을 신고·납부하고 있는지에 대한 검증의 필요성이 증가하고 있습니다.
- (조사 대상) 이에 국세청은 해당지역의 고가 아파트·주거용 오피스텔 취득자와 고액 전세입자 등 자금출처가 불분명한 탈세 혐의자 224명에 대하여 동시 세무조사에 착수하였으며,
  - 조사대상자는 고도화된 NTIS( ) 과세정보와 국토교통부 자금조달계획서, 금융정보분석원(FIU) 정보자료 등 유관기관과의 협조를 통해 자금흐름을 입체적으로 분석하여 선정하였습니다.
  - 특히, 경제적 능력이 부족한 30대 이하가 부모 등으로부터 증여 재산공제 한도액 5천만 원(미성년자 2천만 원)을 크게 초과하여 자금을 증여받고, 이를 신고하지 않은 혐의가 다수 포착되었으며,
  - 조사과정에서 금융조사 등을 통해 대상자 본인의 자금원천뿐만 아니라 부모 등 친인척간 자금흐름과 사업자금 유용 여부까지 추적하고, 차입금에 대한 사후관리도 철저히 하겠습니다.
- (향후 계획) 앞으로도 부동산 거래를 통한 탈루혐의에 대해 지속적인 검증을 실시하고, 현재 진행 중인 관계기관 합동조사 후 탈세 의심(실거래가 위반, 증여 의심 등) 자료가 통보되면 면밀히 점검할 계획이므로 성실한 납세의무 이행을 당부드립니다.



## 1

## 세무조사 착수 배경

- 최근 부동산 증여 거래가 지속적으로 증가하고 있는 가운데 대다수는 부동산 거래과정에서 성실하게 세금을 신고·납부하고 있으나, 일부에서는 아직도 편법증여 혐의가 나타나고 있으며,

<최근 5년간 부동산 증여현황>

(단위: 건)

연도	합계	주택 (전년대비증가율)	건물	토지
'18년	426,440	111,863 (25.2%)	130,524	184,053
'17년	371,992	89,312 (10.3%)	107,937	174,743
'16년	350,429	80,957 (10.7%)	96,568	172,904
'15년	324,472	73,149 (9.4%)	86,549	164,774
'14년	307,314	66,893 (2.3%)	80,866	159,555

\* 출처: 한국감정원

- 특히, 고가 아파트 거래가 증가하면서 부의 편법 이전을 시도하는 사례가 다수 포착되었습니다.
  - 세금을 정당하게 납부하지 않고 자산을 편법적으로 대물림하는 것은 납세의무를 성실히 이행하는 많은 국민들에게 상실감을 주게 되어 엄정하게 대응할 필요가 있습니다.
- 국세청은 뚜렷한 자금원이 없으면서 고가 아파트, 주거용 고가 오피스텔을 취득하였거나, 고급주택에 거주하는 고액 전세입자 등에 대한 자금흐름 분석을 완료하고,
- 부동산 거래를 통한 변칙적인 탈세행위 근절과 '공평과세' 실천을 위해 동시 세무조사에 착수하게 되었습니다.

## 2

## 그 간의 추진 경과

### 가. 조사 성과

- 국세청은 그동안 부동산 거래를 통한 세금탈루 행위를 근절하고 공정한 세정을 구현하기 위하여 편법적인 재산증식 등 「세금 없는 부의 대물림」 차단에 세정역량을 집중하여 왔습니다.
- 이에 따라, 부동산 취득과정의 불분명한 자금원천과 고액 전세입자에 대하여 자금출처조사를 실시하는 등 철저히 검증해왔으며,
- 특히, 2017년 8월 이후 부동산·금융자산 편법증여 및 양도소득세 탈루혐의 등에 대해 7차례에 걸쳐 2,228명을 조사하여 4,398억 원을 추징하였습니다.

(명, 억 원)

착수일	조사대상자	추징세액
'17. 8. 9.	286	684
'17. 9. 27.	302	275
'17. 11. 28.	255	469
'18. 1. 18.	532	1,148
'18. 4. 24.	268	773
'18. 8. 29.	360	245
'18. 11. 28.	225	804
합계	2,228	4,398

- 아울러, 분양권 불법전매, 업·다운 계약서 작성 등 부동산 거래질서를 어지럽히는 위법행위에 대해서도 지방자치단체와 협조하여 탈루세액을 추징하는 등 엄정하게 대응하고 있습니다.

## 나. 주요 탈루사례

○ 최근 세무조사 결과, 적발된 주요 추징사례는 다음과 같습니다.

### 세무조사 주요 추징사례 (붙임 참고)

#### 사례 ① 부친으로부터 현금을 증여받아 고가 부동산 등 취득

◆ 신고소득이 많지 않은 30대 B는 고액재산가인 부친 A로부터 현금을 편법증여 받아 고가 부동산을 매입하고 호화 생활을 하면서 증여세 무신고

#### 사례 ② 배우자로부터 현금을 증여받아 고가 아파트 취득

◆ 특별한 소득이 없는 B는 방송연예인 배우자 A로부터 고액의 현금을 편법증여 받아 부부 공동명의로 고가 아파트를 취득하고 증여세 무신고

#### 사례 ③ 외조모 명의의 계좌를 통한 우회증여로 고가 부동산 취득

◆ 20대 직장인 B는 건설업을 운영하는 부친 A가 외조모 명의의 계좌에 입금한 자금을 수차례 현금으로 인출하여 부동산 취득 자금으로 사용하고 증여세 무신고

#### 사례 ④ 미취학 아동이 직계존속으로부터 편법 증여받고 부동산 취득

◆ 미취학 아동 C는 3세때 주택 두채를 취득하면서 일부자금을 부친 A로부터 편법 증여받고, 또한 취득시 임대보증금을 부채로 공제 후 조부 B로부터 즉시 현금 증여받아 보증금 상환하고 증여세 탈루

#### 사례 ⑤ 부친이 대표이사인 회사로부터 가공급여를 받아 부동산 취득

◆ 20대 사회초년생 B는 실제로 근무하지 않았음에도 부친 A가 대표이사인 법인으로부터 급여를 받아 고가 주택 및 토지를 취득하고 증여세 등 무신고

#### 사례 ⑥ 상가건물을 자녀에게 증여하면서 승계한 임대보증금 양도세 누락

◆ A는 자녀 B에게 상가 임대보증금을 승계하는 조건으로 상가를 증여하는 과정에서, B는 부채(임대보증금)를 차감한 상가 증여분에 대해 증여세를 신고하였으나, A는 부채(임대보증금)에 상당하는 양도소득세 무신고

### 3 검증 대상자 선정

□ 국세청은 그간 고도화·정교화된 NTIS(차세대국세행정시스템)의 다양한 과세정보와 국토교통부의 자금조달계획서\*, 금융정보분석원(FIU) 정보 등 과세인프라를 활용하여,

\* 투기과열지구 내 실거래가 3억 원 이상 주택 취득 시 제출하며, 『부동산거래 신고 등에 관한 법률』 제5조에 근거하여 국세청 통보

○ 고가 아파트 등 취득자와 고액 전세입자에 대한 소득·재산·금융자료와 카드 사용내역 등 PCI분석\*을 통해 현금 흐름을 입체적으로 분석하였고,

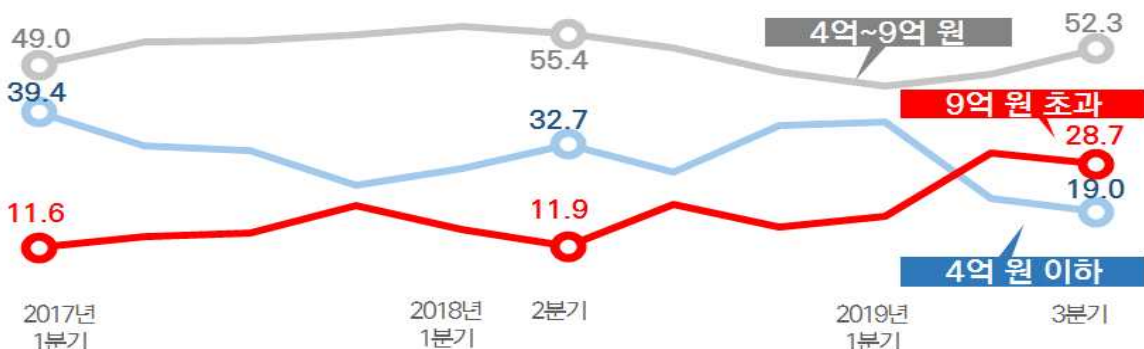
\* PCI(Property, Consumption, Income)분석: 자산·지출·소득 연계분석

- 그 결과, 연소자가 부모 등으로부터 현금을 편법증여 받거나 사업소득 탈루 또는 사업체 자금을 유용하여 부동산을 취득한 혐의가 있는 자를 검증대상자로 선정하였습니다.



① (고가아파트 등 취득자) 최근 서울 및 지방 일부지역 고가 아파트 거래 비중이 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있고, 취득연령은 30·40대가 가장 많은 것으로 나타나고 있습니다.

<'17~'19년 서울지역 아파트 매매거래 가격대별 비중>



\* 출처: 국토교통부 아파트 실거래가 공개시스템

<'19년 1월~9월 서울지역 아파트 연령대별 매입비중>

구분	20 이하	30대	40대	50대	60대	70대이상	기타
건수	1,093	10,876	10,744	7,459	4,324	2,192	1,700
비중	2.8%	28.3%	28.0%	19.4%	11.3%	5.7%	4.4%

\* 출처: 한국감정원

- 이 중 30대 이하는 대다수가 사회초년생으로 자산형성 초기인 경우가 많아 취득 자금이 불명확한 사례가 다수 포착되어 집중적으로 검증을 실시하게 되었으며,
- 부모 등 직계존속이 자녀에게 증여한 금액이 10년간 증여재산 공제한도액 5천만 원을 초과하면 증여세를 신고·납부해야 함에도, 이를 이행하지 않은 혐의가 다수 포함되었습니다.

증여자	배우자	직계존속	직계비속	기타친족
증여재산공제한도(10년 합산)	6억 원	5천만 원 (미성년자 수증 2천만 원)	5천만 원	1천만 원

☞ 조부모 증여시에는 증여세 산출세액의 30% 할증과세(미성년자 증여재산 20억 초과시 40%)

② (고액 전세입자) 최근 고액 전세입자가 급격히 늘어나면서 전세금을 증여받는 등 탈루개연성이 증가하고 있고,

- 이런 방식으로 편법증여 받은 고액 전세자금은 향후 고가 주택을 취득하는 자금원천으로 사용될 가능성이 높은 만큼, 매년 지속적인 검증을 실시하고 있습니다.

<전체 전세거래 중 9억 원 이상 전세거래 비중>

(건)

구분	2015	2016	2017	2018
전체	484,985	484,886	505,080	561,983
9억이상 전세	2,385	3,202	4,410	6,361
비율	0.49%	0.66%	0.87%	1.13%

\* 출처: 한국감정원

③ (다운계약 등 양도소득세 탈루) 주택·상가 등 부동산 매매 계약서를 실거래가로 작성하지 않고, 거래당사자간 서로 담합하여 업·다운계약서를 작성한 혐의가 포착되었습니다.

- 다운계약서를 작성하여 양도자는 양도소득세를 탈루하고, 취득자는 자금출처 검증을 회피하는 수단으로 악용되지 않도록 엄정하게 검증할 예정이며,
- 업·다운계약서 등 이중계약서를 작성할 경우에는 양도자와 양수자 모두 1세대 1주택자라 하더라도 비과세와 감면이 배제되는 만큼 철저히 관리하고 있습니다.

4] (기획부동산 업체) 그동안 관계기관의 지속적인 단속에도 불구하고, 여전히 활동하고 있는 기획부동산 업체에 대하여 세무검증에 착수하였습니다.

- 개발호재지역 주변 땅을 헐값에 사서 개발이 되는 것처럼 허위 과장광고를 통해 고가에 팔아 서민들에게 피해를 주는 사례가 다수 나타나고 있어,
- 국세청은 이들 업체가 지분으로 판매하는 토지 등기자료와 자체 수집한 현장정보를 바탕으로 수시 세무조사를 실시하여 조기에 채권을 확보하고,
- 가공비용 등을 계상하여 소득을 탈루하거나 법인자금을 사적으로 유출하는 조세포탈 행위에 대해서는 조세범처벌법에 따라 고발조치하는 등 엄정하게 대응할 것입니다.

## 4 세무조사 대상자 선정 유형

### 가. 고가 아파트 취득자

- ◆ 취업 3년차 사회초년생인 20대 직장인이 고가의 아파트를 취득하면서 부동산임대업을 하는 부모로부터 자금을 증여받은 혐의
- ◆ 소득이 전혀 없는 30대 주부가 고가 아파트 등 수 채의 주택을 취득하면서 남편으로부터 편법 증여받고 증여세를 탈루한 혐의



## 나. 주거용 고가 오피스텔 취득자

- ◆ 30대 직장인이 고가의 오피스텔 등 수 채의 부동산을 취득하면서 제조업 법인 대표이사인 부친으로부터 자금을 증여 받은 혐의
- ◆ 자동차 관련 사업을 운영하는 30대가 고가의 오피스텔을 취득하였으나 신고소득은 상대적으로 미미하여 수입을 누락한 혐의

## 다. 고액 전세입자

- ◆ 30대 변호사가 본인 소득은 모두 소비지출에 사용하고, 고액의 전세보증금 등을 법인대표인 부친으로부터 편법 증여받은 혐의
- ◆ 뚜렷한 소득원이 없는 20대가 고가의 아파트를 취득하고 고액의 전세 아파트에 거주하는 등 사업체를 운영하는 부친으로부터 편법 증여받고 증여세를 탈루한 혐의

## 라. 다운계약 등 양도소득세 탈루혐의자

- ◆ 아파트 분양권 양도 과정에서 추가 프리미엄을 수령하였으나 최초 계약서대로 신고하여 양도소득세를 탈루한 혐의
- ◆ 꼬마빌딩을 양도하는 과정에서 취득계약서를 허위로 작성(업계약)하여 양도차익을 부당하게 축소하고 세금을 탈루한 혐의

## 마. 기획부동산 업체

- ◆ 택지개발지구 인근 임야 수십 필지를 취득하고, 텔레마케터 및 블로거를 통해 허위·과장광고로 지분 판매하고 수수료를 허위 계상하는 등 제세 탈루한 기획부동산 업체
- ◆ 개발호재지역으로 알려진 지역 주변의 잡종지를 취득하여 수십여 필지로 분할하여 판매하고, 무자력자를 대표자로 내세워 가공경비를 계상하는 등 제세를 탈루한 기획부동산 업체

## 5

### 조사 방법

- 이번 조사는 금융조사 등 자금출처조사를 통해 조사대상자 본인의 자금원천 흐름은 물론, 필요 시 부모 등 친인척간의 자금흐름과 사업자금 유용 여부까지 면밀히 추적할 계획이며,
  - 조세전문가의 조력을 받아 날로 지능화되는 계획된 변칙증여에 대해서는 자금조성 과정에 대한 금융조사를 실시하고,
    - 취득한 부동산의 자금원천이 사업자금의 유출에서 비롯된 경우에는 해당 사업체까지 조사대상을 확대하는 한편,
    - 차입금으로 자산을 취득한 경우에는 부채를 상환하는 과정까지 철저히 사후 관리하겠습니다.
  - 특히, 조사과정에서 사기 그 밖의 부정한 방법으로 탈세한 사실이 확인되는 경우 「조세범처벌법」에 따라 고발하는 등 법과 원칙에 따라 엄정 조치하겠습니다.

## 6

### 향후 계획

- 국세청은 국토교통부로부터 매월 받는 자금조달계획서\*를 자금출처 분석에 적극 활용하고, 지방자치단체에서 수보하는 실거래가 위반자료와 증여의심자료는 체계적으로 전산 관리하여 탈루여부 검증에 더욱 강화하겠습니다.

\* 투기과열지구 내 실거래가 3억 원 이상 주택을 취득하는 경우 제출

- 특히, 10월 11일 착수한 서울지역 실거래 관계기관 합동 조사팀<sup>1)</sup>의 조사결과, 탈세의심<sup>2)</sup>거래로 이달 내 통보될 자료에 대해서는 탈루여부를 면밀히 점검하여, 자금출처 검증을 실시하는 등 엄정히 대응할 계획입니다.

1) 국세청, 국토교통부, 한국감정원, 서울시·관할구청, 행정안전부, 금융감독원, 금융위원회 32개 기관 합동으로 서울지역 거래 신고내용 조사(19. 10. 11.~12. 27.)

2) (주요 의심사례 예시) ① 자기자금 없이 22억, 25억의 아파트 구입  
② 미성년자가 자기자금 6억, 임대보증금 5억으로 약 11억 아파트 취득

- 최근 보유세 부담과 양도소득세 중과세를 피하기 위해 자녀 등에 대한 주택증여가 급증함에 따라, 부담부증여를 통한 조세회피, 증여가액 축소를 통한 증여세 탈루 등에 대해서도 지속적으로 점검할 예정입니다.

- ◆ (부담부증여를 통한 조세회피) 임대보증금 등 채무를 승계하는 조건으로 부담부증여를 하면 증여금액이 줄어드는 효과가 있으나, ① 해당 채무부분에 대해서는 양도소득세를 신고하여야 함에도 무신고하는 사례, ② 추후 채무를 부모가 대신 변제하여 증여세를 탈루하는 사례
- ◆ (증여재산가액 저가 신고) 아파트 증여재산가액 평가 시 유사매매사례 가액이 있음에도 공시가격으로 평가하여 증여세를 과소신고하는 사례

- 또한, 변칙적인 세금 탈루행위에 보다 체계적으로 대응하기 위해 전산분석시스템을 활용하여 재산현황 및 탈세수법 등을 다각적으로 분석하고,
- 부동산·주식·예금 등 고액자산을 보유한 연소자 등에 대해서는 검증범위를 확대하여 탈세여부를 지속적으로 검증해 나갈 계획  
이므로, 납세자 여러분의 성실한 납세의무 이행을 당부드립니다.

**붙 임: 세무조사 주요 추정사례**

## 붙임 1

## 세무조사 주요 추정사례

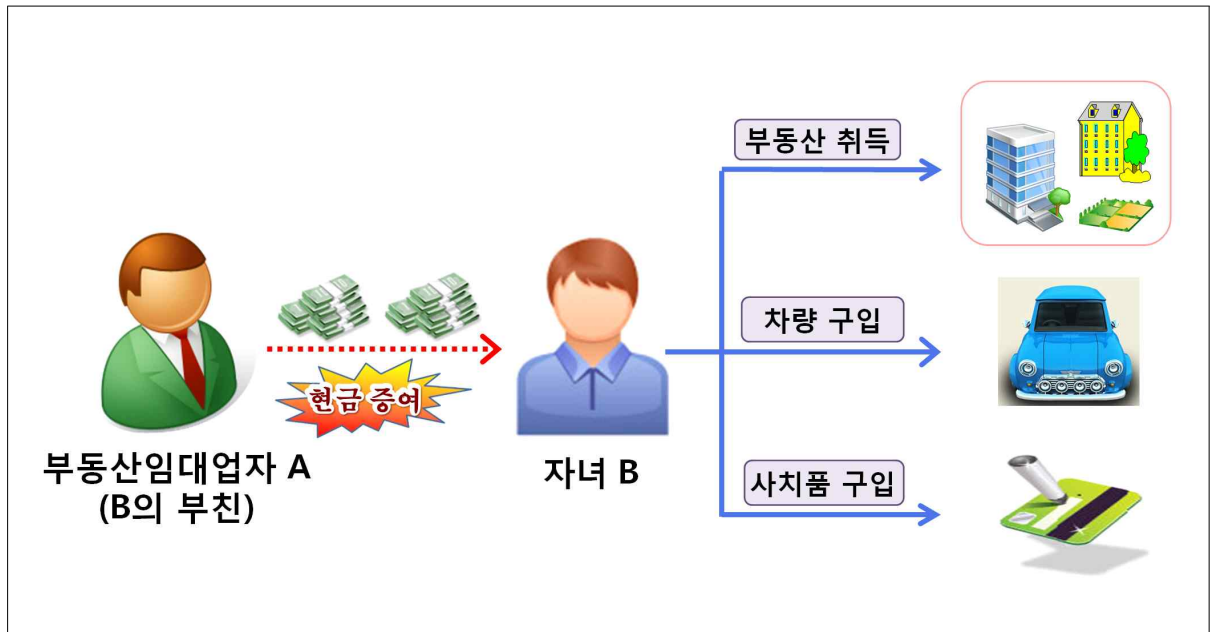
### 사례 1

부친으로부터 현금을 증여 받아 수회에 걸쳐 고가의 부동산을 취득하고 호화사치생활을 하면서 증여세 탈루

#### □ 인적사항

- 증여자: 부동산임대업자 A   ○ 수증자: B
- 주 소: □□시

#### □ 주요 조사내용`



- B는 5개년 총소득이 〇천만 원에 불과함에도 소득의 00배에 달하는 부동산 등을 취득하여 자금출처 조사대상 선정함
  - 동일기간 여러 건의 고가 부동산 취득, 고급 승용차량 구입, 신용카드 사용 등 자금운용액이 〇〇억 원에 달함
- 자금출처 확인 결과, 부동산임대업자인 부친 A로부터 〇억 원을 현금 증여받아 부동산 매입한 것으로 확인

#### □ 조치사항

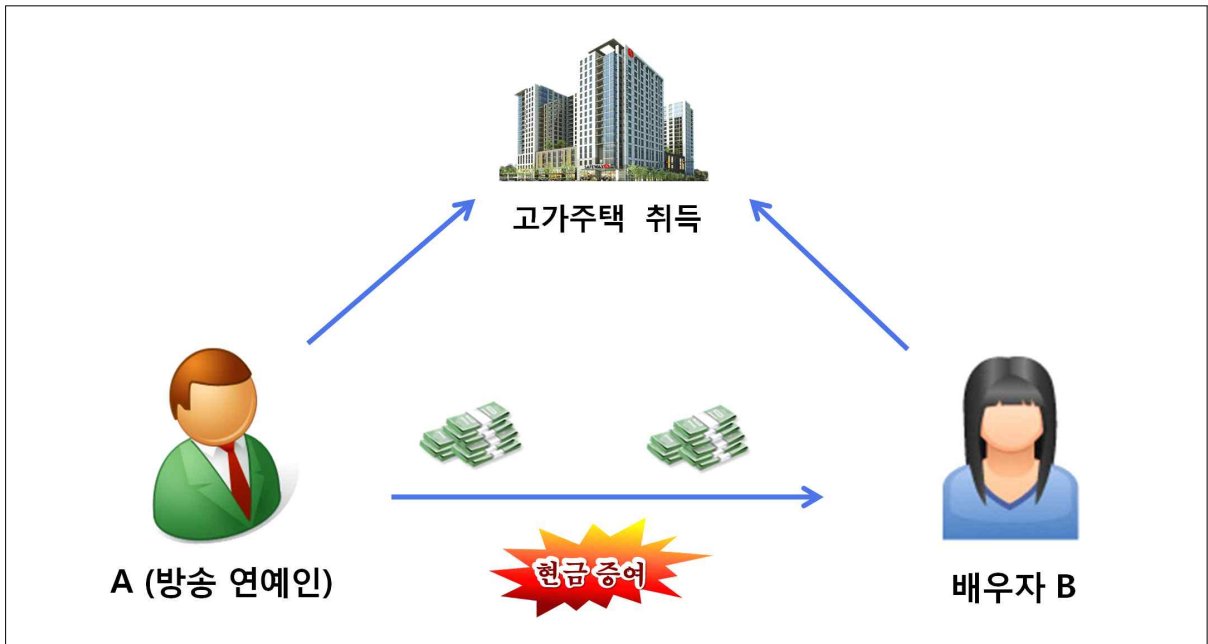
- 부동산 취득자금에 대한 증여세 〇억 원 추정

사례 2	특별한 소득이 없으면서 방송연예인 배우자로부터 고액의 현금을 편법증여 받아 배우자와 공동으로 고가 아파트를 취득하고 증여세 탈루
------	---

□ 인적사항

- 증여자: 방송연예인 A                      ○ 수증자: 배우자 B
- 주 소: ○○시

□ 주요 조사내용`



- 특별한 소득이 없는 B는 배우자인 방송연예인 A와 공동명의로 고가 아파트를 취득하여 자금출처조사 대상으로 선정함
- 자금출처 확인 결과, 배우자인 방송연예인 A로부터 ○억 원을 편법증여 받아 아파트를 취득한 것으로 확인

□ 조치사항

- 부동산 취득자금에 대한 증여세 ○억 원 추정

### 사례 3

## 외조모 명의의 계좌를 통해 부동산 취득자금을 편법으로 우회 증여받은 혐의

### □ 인적사항

- 증여자: 건설업자 A
- 수증자: 연소자 자녀 B
- 주 소: ○○시

### □ 주요 조사내용



- 건설업을 영위하는 A는 자녀 B에게 증여하면서 자금추적을 피하기 위해 B의 외조모 명의의 계좌에 입금 후 수 차례 현금으로 인출하여 다시 자녀B 계좌에 입금하는 방식으로 편법 우회 증여함
- 자녀는 편법 증여받은 자금을 ○○ 소재 아파트 및 ○○ 개발예정지구 토지 등 부동산 취득대금으로 사용

### □ 조치사항

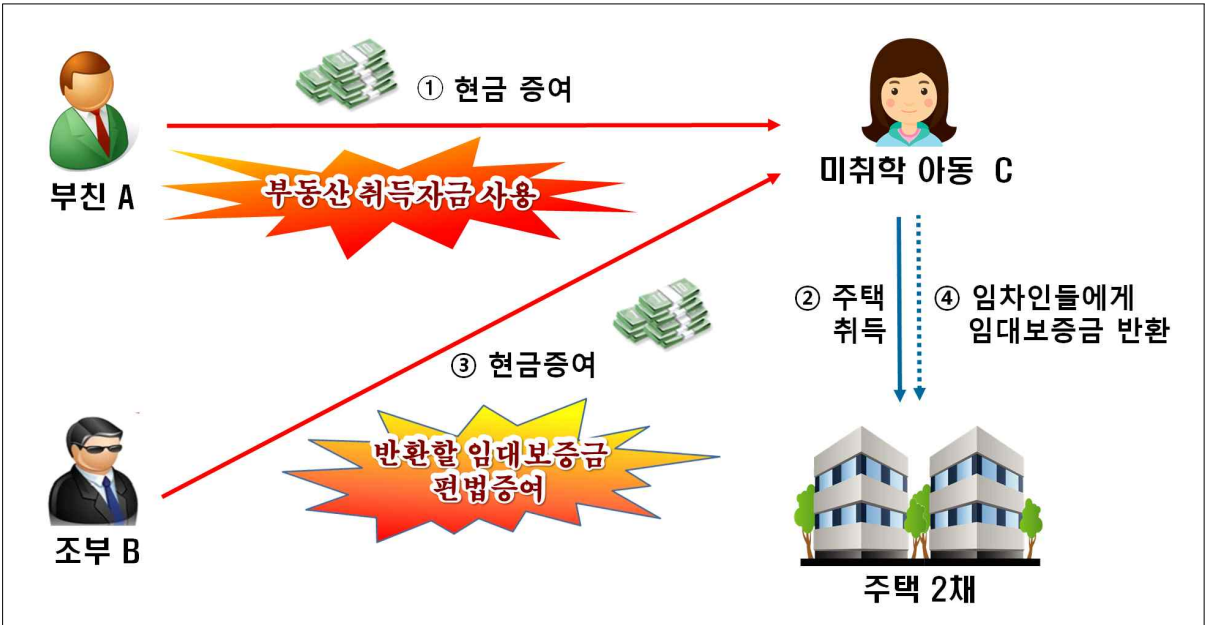
- 부동산 취득자금 변칙 증여분에 대해 증여세 ○억 원 추정

<b>사례 4</b>	<b>미취학 아동이 직계존속으로부터 현금을 편법 증여받고 증여세 탈루</b>
-------------	--

□ **인적사항**

- 증여자: 부친 A, 조부 B      ○ 수증자: 미취학아동 C
- 주 소: △△시

□ **주요 혐의내용**



- 미취학 아동 C(3세)는 주택 2채를 취득하면서 취득자금의 일부를 부친 A로부터 현금 증여 받고 일부는 증여세 신고 누락
- 또한, 임차인들에게 반환해야할 임대보증금을 조부 B로부터 편법증여 받고 증여세 탈루

□ **조치사항**

- 주택 취득자금 및 편법증여 받은 임대보증금에 대한 증여세 ○억 원 추정

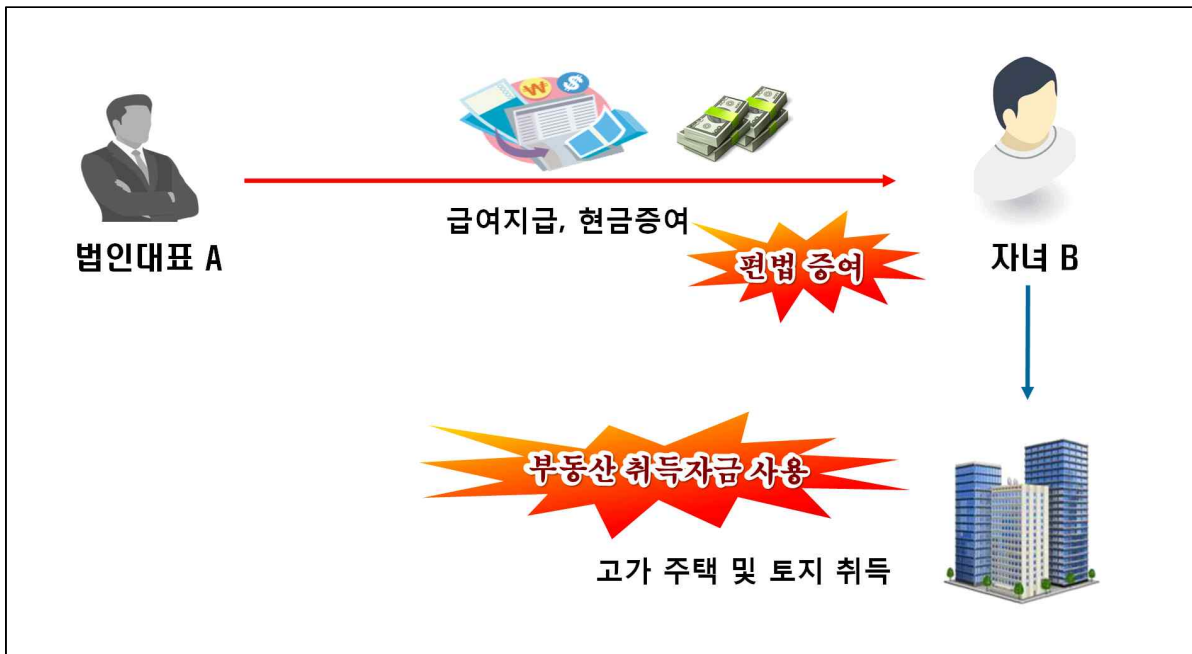
## 사례 5

연소자 B는 부친이 대표로 재직하는 법인으로부터 가공 급여를 자금원천으로 부동산 취득

### □ 인적사항

- 증여자: 법인대표 A                      ○ 수증자: 자녀 B
- 주 소: ○○시

### □ 주요 조사내용



- 20대 사회초년생 B는 근로소득 이외 타 소득이 없음에도 고액의 부동산을 취득하여 조사대상자 선정
  - 부친이 대표이사로 재직 중인 회사에서 근로소득이 발생하였으나 실제 근무 없이 급여를 수령하였고,
  - 부동산 취득당시 부모로부터 받은 현금에 대해 실제보다 적게 증여세 신고한 것으로 확인

### □ 조치사항

- 부동산 취득자금 변칙 증여분에 대해 증여세, 가공경비에 대한 법인세, 가공급여에 대한 소득세(기타소득) ○억 원 추정

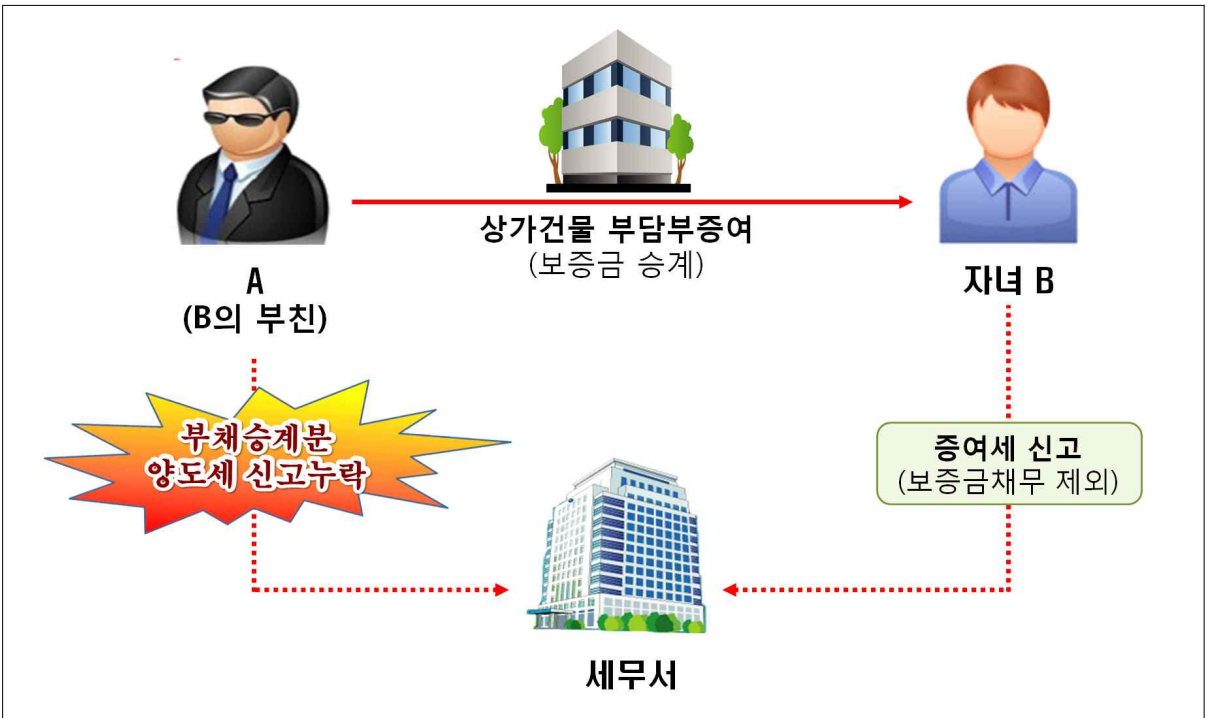


사례 6	자녀에게 상가건물을 증여하면서 임대보증금 채무를 아들이 승계하기로 하였으나, 부담부증여(채무)에 대한 양도소득세 신고누락
------	---

□ 인적사항

- 증여자: A
- 수증자: 자녀 B
- 주 소: □□시

□ 주요 혐의내용



- 자녀 B는 A로부터 상가건물의 임대보증금을 승계하는 조건으로 부담부증여를 받은 부채(임대보증금)를 차감하고 증여세 신고
- A는 B의 임대보증금 채무승계분에 대한 양도소득세 신고누락
  - 상가 부동산임대 공급가액 명세서 상 확인되는 보증금 채무 ○억 원에 상당하는 부담부 증여분 양도소득세 신고누락

□ 조치사항

- 상가 보증금 채무에 대한 양도소득세 ○천만 원 추정