

상속 · 증여 절세구조 검토보고서

— 부동산 양도대금(약 30억원)의 상속 설계 및 가족법인 구조 검토 —

I. 검토 개요 및 사실관계

1. 사실관계 요약

구 분	내 용
재산을 물려줄 분	부친, 80대 초반. 고령이어서 상속을 미리 준비하고자 하십니다
가족 구성	배우자(모친), 아들, 딸 — 상속인 3인
양도 물건	부동산 매도가액 32억원(취득가액 14억원), 2026년 중 잔금 예정
실제 받는 현금	매도가액에서 세금·수수료 약 2억원을 뺀 <u>약 30억원</u>
의뢰인 구상	① 가족법인 설립(자본금 1억원, 지분 모친 20% : 아들 40% : 딸 40%) ② 부친이 법인에 12억원을 이자 없이 빌려줌 ③ 법인이 부동산 임대업으로 수익을 냄 ④ 부친 돈으로 아들의 대출 1억원을 갚아 줌

의뢰인께서 계산하신 「잔액 18억원」은 판 값에서 산 값을 뺀 이익 개념입니다. 실제 통장에 들어오는 현금은 세금·수수료를 뺀 약 30억원이므로, 자금 배분 계획은 이 30억원을 기준으로 다시 세우셔야 합니다.

2. 검토 전제

아래 항목은 자료가 확인되지 않아 가정한 값입니다. 실제 사실이 확인되면 계산 결과가 달라질 수 있습니다.

항 목	가정한 값	결론에 미치는 영향
-----	-------	------------

항 목	가정한 값	결론에 미치는 영향
부친의 다른 재산	없음	다른 재산이 있으면 세율 구간이 올라가 상속세가 늘어납니다
10년 내 증여 이력	없음	이력이 있으면 합쳐서 과세되고 공제 한도도 달라집니다
양도소득세	약 2억원(세금·수수료 포함)	1세대 1주택인지, 얼마나 보유했는지에 따라 크게 변합니다
모친의 재산	없음	모친 재산이 있으면 나중에 2차 상속세가 늘어납니다

II. 핵심 결론 요약

쟁 점	결 론	근 거
이자 없이 빌려주면 증여세가 나오나	나오지 않습니다	주주 한 사람당 이익이 1억원 이상일 때만 과세합니다(상증법 제45조의5)
가족법인 구조로 상속세가 줄어드나	<u>줄지 않습니다</u>	빌려준 돈 12억원이 그대로 상속재산이 됩니다(상증법 제2조 제3호)
아들 대출 1억원 대신 갚아주면	<u>증여세가 나옵니다</u>	빚을 대신 갚아 준 이익은 증여재산입니다(상증법 제36조 제1항)
가장 큰 절세 수단은	<u>배우자상속공제</u>	활용 여부에 따라 1차 상속세가 약 3억원 차이 납니다(상증법 제19조)
30억원을 어떻게 관리해야 하나	<u>최우선 관리 대상</u>	판 재산의 사용처를 밝히지 못하면 상속재산으로 봅니다(상증법 제15조 제1항)

III. 구상하신 가족법인 구조의 검토

1. 이자 없이 빌려줄 때의 증여세

가. 어떤 규정이 적용되나

자녀 등이 30% 이상을 가진 법인에 그 가족이 돈을 무상으로 빌려주면, 법인이 얻은 이익에 지분율을 곱한 금액을 자녀가 증여받은 것으로 봅니다(상속세 및 증여세법 제45조의5). 이 법인은 자녀들이 80%를 가지므로 여기에 해당합니다.

이때 법인이 얻은 이익은 당좌대출이자율 연 4.6%로 계산하며, 그 금액에 지분율을 곱한 값이 주주 한 사람당 1억원 이상일 때만 과세합니다.

나. 계산해 보면

(단위: 원)

구 분	산 식	금 액
연간 무상이익	12억원 × 4.6%	55,200,000
아들 몫(40%)	55,200,000 × 40%	22,080,000
딸 몫(40%)	55,200,000 × 40%	22,080,000
과세 기준	한 사람당 1억원 이상	미달 → 과세 없음

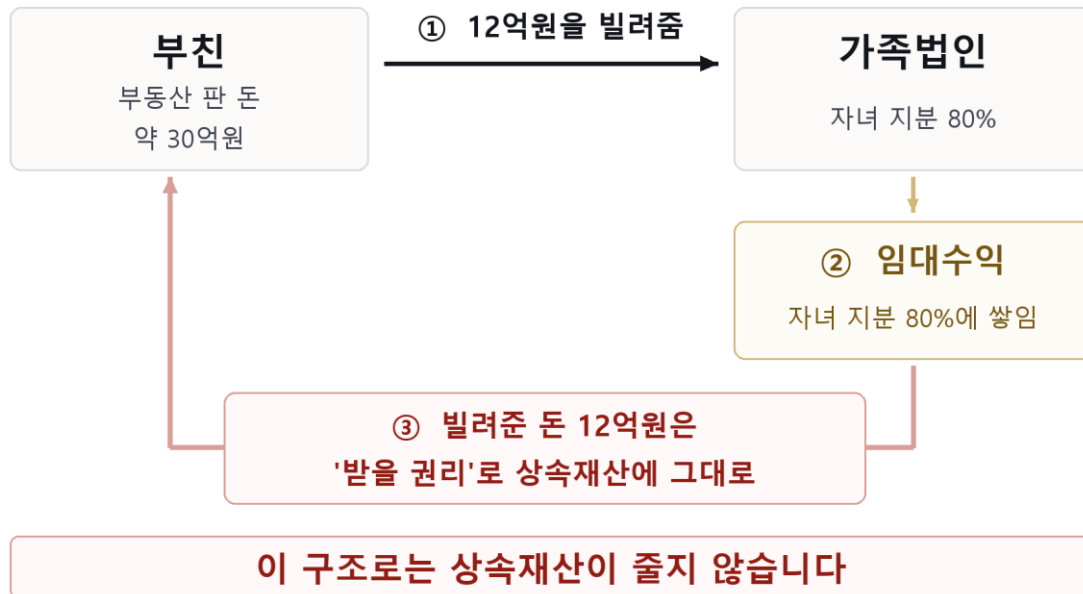
따라서 12억원을 이자 없이 빌려주어도 증여세는 나오지 않습니다. 다만 지분 40% 기준으로 빌려준 원금이 약 54억원을 넘으면 한 사람당 이익이 1억원에 이르러 과세로 바뀌므로, 나중에 더 빌려주실 때 다시 따져보아야 합니다.

2. 빌려준 돈 12 억원은 그대로 상속재산이 됩니다

상속재산에는 돌아가신 분에게 속한 재산적 가치가 있는 모든 권리가 포함됩니다(상속세 및 증여세법 제2조 제3호). 부친이 법인에 빌려준 12억원은 받을 권리(채권)이므로, 못 받은 이자와 함께 그대로 상속재산에 들어갑니다.

결국 이 구조는 상속재산 자체를 줄이지 못합니다. 절세 효과는 법인이 임대사업으로 앞으로 벌어들일 수익이 자녀 지분 80%에 쌓이는 부분에 그칩니다. 재산을 자녀 앞으로 옮기는 구조가 아니라, 앞으로 벌 돈을 자녀 쪽에 모으는 구조라고 이해하시면 됩니다.

돈은 나가도, 받을 권리는 그대로 남습니다



3. 빌려준 돈을 포기하거나 그냥 두면

상속재산을 줄하려고 생전에 채권을 포기하면, 법인에는 빚이 없어진 이익에 대해 법인세가 나오고 주주들에게는 증여세가 나옵니다. 이 경우에는 이자가 아니라 12억원 전액이 이익이 되어 아들·딸 각 4.8억원으로 1억원을 크게 넘기 때문입니다. 오랫동안 받지 않고 방치하는 것도 사실상 포기로 볼 수 있으니, 상환 일정과 실적을 문서로 남겨 두셔야 합니다.

4. 법인이 이자를 줄 경우

법인이 부친에게 이자를 지급하면 25%(지방소득세 포함 27.5%)를 떼고 지급하며(소득세법 제129조 제1항 제1호), 금융소득이 연 2천만원을 넘으면 다른 소득과 합쳐 과세됩니다. 부모님의 건강보험료에도 영향을 주므로, 이자를 줄지 여부는 세금과 보험료를 함께 놓고 정하셔야 합니다.

5. 자녀 출자금 1 억원은 어디서 나오나

출자금 1억원을 부친 돈으로 채우면 그것도 증여입니다. 다만 지분대로 나누면 아들·딸 각 4천만원, 모친 2천만원이어서 각자의 증여재산공제(성년 자녀 5천만원, 배우자 6억원) 안에 들어오므로 증여세 없이 처리할 수 있습니다(10년 내 다른 증여가 없다는 전제). 이때도 증여세 신고를 해 두시면 나중에 자금출처를 묻는 조사에 대비할 수 있습니다.

6. 아들 대출 1억원을 대신 갚아 주면

부친이 아들의 대출을 대신 갚거나 갚을 돈을 주는 것은 증여세 과세대상입니다. 빚을 대신 갚아 준 이익을 증여재산으로 보기 때문입니다(상속세 및 증여세법 제36조 제1항).

대신 부자간에 빌려주는 형식으로 하면 원금 약 2.17억원까지는 이자를 받지 않아도 연간 증여이익이 1천만원에 못 미쳐 증여세가 나오지 않습니다(같은 법 제41조의4). 다만 차용증만 써서는 부족하고 실제로 원금을 갚은 기록이 있어야 하며, 갚지 않고 두면 증여로 다시 볼 수 있습니다.

7. 정리하면

구상하신 가족법인 구조는 증여세 측면에서는 안전하게 만들 수 있지만, 상속세를 줄이는 구조는 아닙니다. 앞으로 벌 수익을 자녀에게 옮기는 효과는 있으니 그 목적이라면 유지할 만 합니다. 그러나 상속세를 줄이려는 목적이라면 방법이 목적에 맞지 않습니다.

8. 그래도 가족법인을 만들고 싶으시다면

상속세를 줄이지는 못하더라도, 앞으로 벌 수익을 자녀에게 옮기는 목적이라면 만들 이유가 있습니다. 다만 다음 네 가지는 반드시 지켜셔야 나중에 문제가 생기지 않습니다.

첫째, 법인이 실제로 사업을 해야 합니다. 이름만 있고 하는 일이 없는 법인은 세무조사에서 「자금을 넘기려고 만든 껍데기」로 보일 수 있습니다. 임대업을 한다면 실제 임대차계약과 임대수입이 있어야 합니다.

둘째, 빌려준 돈은 반드시 문서로 남기십시오. 금전소비대차계약서를 쓰고, 상환 일정을 정하고, 실제로 조금씩이라도 갚은 기록을 남기셔야 합니다. 계약서만 있고 한 번도 갚지 않으면 사실상 증여로 봅니다.

셋째, 자녀가 낸 출자금의 출처를 설명할 수 있어야 합니다. 자녀 명의로 출자했는데 그 돈이 어디서 났는지 설명하지 못하면 증여로 보아 세금이 나옵니다. 앞의 5.에서 말씀드린 대로 공제 범위 안에서 처리하고 신고를 해 두시는 것이 안전합니다.

넷째, 법인 돈과 개인 돈을 섞지 마십시오. 법인 계좌에서 가족 생활비를 쓰거나 개인 카드를 법인 비용으로 처리하면, 그 금액은 대표에게 상여로 처분되어 소득세가 나옵니다. 가족법인에서 가장 흔하게 문제가 되는 부분입니다.

Ⅳ. 상속세에서 꼭 챙겨야 할 사항

1. 판 재산의 사용처 관리 — 가장 먼저 챙기실 일

돌아가시기 전 1년 안에 2억원 이상, 2년 안에 5억원 이상을 처분했는데 그 돈을 어디에 썼는지 분명하지 않으면, 상속받은 것으로 보아 상속세를 매깁니다(상속세 및 증여세법 제15조 제1항). 사용처를 밝히지 못한 금액이 처분금액의 20%와 2억원 중 적은 금액에 미치지 않으면 제외됩니다.

이번 건은 32억원 전액이 조사 대상이 될 가능성이 높고, 과세관청은 상속세를 정할 때 금융계좌를 한꺼번에 조회할 수 있습니다(같은 법 제83조). 잔금을 받는 날부터 아래와 같이 관리하십시오.

관리 항목	구체적으로 하실 일
계좌 하나로	판 돈은 부친 명의 계좌 하나로 받고, 이후 지출도 그 계좌에서만 하십시오
증빙 보관	대여계약서, 이체내역, 세금·수수료 영수증을 건별로 모아 두십시오
현금 인출 자제	쓴 곳을 밝히기 어려운 현금 인출이 가장 문제가 됩니다
가족 계좌 이체	부득이한 경우 반드시 차용증·상환계획과 함께 기록을 남기십시오

2. 미리 증여하는 것이 도움이 될까

돌아가시기 전 10년 안에 상속인에게, 5년 안에 상속인이 아닌 사람에게 증여한 재산은 상속 재산에 다시 합쳐집니다(상속세 및 증여세법 제13조 제1항). 고령이신 점을 감안하면 자녀·배우자에 대한 증여는 대부분 합쳐질 가능성이 높습니다.

손자녀는 5년만 지나면 합산에서 빠지지만, 손자녀에게 증여하면 세금이 30% 할증됩니다(같은 법 제57조). 따라서 이번 건에서 실제 도움이 되는 것은 증여재산공제 범위 안의 소액 증여 정도입니다.

3. 공제를 최대한 받는 것 — 실제로 가장 큰 절세

가. 배우자상속공제

배우자가 실제로 상속받은 금액을 법정상속분과 30억원 중 적은 금액 한도로 공제하며, 실제로 받은 것이 없거나 5억원에 못 미치면 5억원을 공제합니다(상속세 및 증여세법 제19조). 이번 건의 법정상속분은 배우자 1.5 : 자녀 1 : 자녀 1이므로 배우자 몫은 7분의 3이고, 재산 30억원 기준 배우자공제 한도는 약 12.9억원입니다.

즉 모친이 법정상속분만큼 실제로 상속받으시면 공제가 5억원에서 약 12.9억원으로 늘어납니다. 이것이 이번 건 절세의 핵심입니다.

나. 상속세는 모친 재산으로 내십시오

상속세는 상속인들이 각자 받은 재산 한도에서 함께 낼 의무가 있으므로(상속세 및 증여세법 제3조의2 제3항), 모친이 상속받은 재산으로 세금 전액을 내더라도 자녀에게 증여한 것으로 보지 않습니다. 모친이 법정상속분까지 받아 공제를 늘리고, 세금도 모친 재산에서 내면 자녀가 실제로 손에 쥐는 금액이 늘어납니다.

다. 그 밖의 공제

일괄공제 5억원(같은 법 제21조)과 금융재산의 20%(한도 2억원)를 빼 주는 금융재산상속공제(같은 법 제22조)를 받을 수 있습니다. 다만 개인에게 빌려준 돈은 금융회사가 취급하는 금융재산이 아니어서 이 공제를 받지 못합니다. 가족법인에 12억원을 빌려주면 그만큼 공제 대상이 줄어드는 점도 함께 고려하십시오.

라. 나눠 내기(연부연납)

널 세금이 2천만원을 넘으면 담보를 제공하고 최장 10년에 걸쳐 나눠 낼 수 있습니다(상속세 및 증여세법 제71조). 붙는 이자율이 시중금리보다 낮은 편이므로, 현금이 넉넉하더라도 그 돈을 굴려 얻는 수익과 비교해 활용을 검토해 보실 만합니다.

4. 상속세 계산 비교

상속재산을 세금 댄 뒤 현금 30억원(다른 재산은 없다고 가정)으로 보고, 현행 세율(10~50%, 상속세 및 증여세법 제26조)과 신고세액공제 3%를 반영한 개략 계산입니다. 2차 상속은 모친의 다른 재산이 없다고 보고 일괄공제 5억원만 적용한 보수적 계산입니다.

(단위: 억원)

구 분	배우자가 받는 금액	배우자 공제액	과세표준	1차 상속세	2차 상속세	합 계
A. 공제 최대 활용	12.9	12.9	10.2	2.4	1.7	4.1
A-2. 공제 최소	5.0	5.0	18.0	5.4	0.0	5.4
B. 가족법인 구상	12.9	12.9	10.2	2.4	1.7	4.1 + 증여세

이 표에서 알 수 있는 것은 세 가지입니다. 첫째, 배우자상속공제를 활용하느냐에 따라 1차 상속세가 약 3억원 차이가 나며 이것이 가장 큰 변수입니다. 둘째, 2차 상속까지 합쳐도 공제를 최대한 받은 A안이 약 1.3억원 유리합니다. 셋째, 가족법인 구상(B)은 아무 조치도 하지 않은 경우(A)와 비교해 상속세가 줄지 않으며, 아들 대출을 대신 갚아 준 증여세만 더 붙습니다.

배우자상속공제가 세금을 가릅니다



5. 언제까지 신고하고 내야 하나

상속세는 돌아가신 날이 속한 달의 말일부터 6개월 안에 신고하고 내야 합니다. 기한을 넘기면 아래와 같이 가산세가 붙습니다. 반대로 기한 안에 신고하면 낼 세금의 3%를 깎아 줍니다.

(단위: -)

구 분	내 용	불이익 / 혜택
신고 기한	돌아가신 달의 말일부터 6개월	기한 내 신고 시 <u>세액의 3% 공제</u>
무신고	기한까지 신고하지 않은 경우	널 세금의 <u>20%</u> (부정한 방법이면 40%)
과소신고	적게 신고한 경우	적게 신고한 세액의 <u>10%</u> (부정한 방법이면 40%)
납부 지연	세금을 늦게 낸 경우	늦은 기간만큼 <u>하루 단위로 이자 성격의 가산세</u>

현금이 부족해 한꺼번에 내기 어려우면 앞의 3.라.에서 말씀드린 나눠 내기(연부연납)를 신청하시면 됩니다. 다만 신고 기한 안에 신청해야 하므로, 돌아가신 뒤 6개월이라는 시간이 생각보다 촉박하다는 점을 미리 알고 계셔야 합니다.

6. 자주 오해하시는 것

가. 「미리 나눠 주면 상속세가 줄어든다」

10년 안에 자녀에게 준 것은 다시 합쳐서 계산합니다. 그래서 고령이신 분이 급하게 증여하시면 세금이 줄지 않고 증여세만 먼저 내는 결과가 되기도 합니다. 증여는 10년 이상 시간이 있을 때 효과가 있습니다.

나. 「배우자에게 많이 주면 나중에 또 세금 내니 손해다」

2차 상속을 걱정하시는 분이 많은데, 계산해 보면 대부분 배우자상속공제를 최대한 받는 쪽이 유리합니다. 이번 건도 1차·2차를 합쳐서 약 1.3억원 차이가 납니다. 배우자 재산이 이미 많은 경우가 아니라면 공제를 포기할 이유가 없습니다.

다. 「현금은 흔적이 없으니 괜찮다」

가장 위험한 오해입니다. 과세관청은 상속세를 정할 때 가족 계좌까지 한꺼번에 조회할 수 있습니다. 오히려 사용처를 밝히지 못한 현금 인출이 상속재산으로 추정되는 가장 흔한 원인입니다.

라. 「차용증만 써 두면 증여가 아니다」

차용증은 시작일 뿐입니다. 실제로 이자나 원금을 주고받은 기록이 있어야 빌린 것으로 인정됩니다. 계좌이체로 조금씩이라도 갚으시고, 그 내역을 남겨 두십시오.

V. 종합 결론 및 권장 방안

1. 종합 결론

구상하신 가족법인 구조는 상속세를 줄이는 구조가 아니라, 앞으로 벌 수익을 자녀에게 옮기는 구조입니다. 고령이신 점을 감안하면 큰 금액을 미리 증여하는 것도 합산과세 때문에 실익이 없습니다.

이번 건에서 실제로 세금을 줄이는 방법은 두 가지입니다. ① 배우자상속공제를 최대한 받고 세금은 모친 재산에서 내는 것, ② 판 돈의 사용처를 남겨 상속추정을 막는 것입니다. 새로운 구조를 만드는 것보다, 이미 주어진 공제를 온전히 받는 편이 훨씬 큰 금액을 좌우합니다.

2. 권장 실행 순서

순서	시기	하실 일
1	잔금 받는 즉시	판 돈을 계좌 하나로 받고, 자금 사용 내역 정리를 시작하십시오
2	1개월 안	가족법인 설립 여부를 다시 정하십시오(목적을 '수익 이전'으로 분명히)
3	3개월 안	아들 대출 지원은 증여 대신 <u>빌려주는 형식</u> 으로, 차용증·상환계획을 만드십시오
4	해마다	증여재산공제 범위 안에서 소액 증여를 하고 증여세 신고를 하십시오
5	상속 개시 시	<u>배우자 법정상속분 확보 → 모친 재산으로 상속세 납부 순서로</u> 협의하십시오

3. 하지 마셔야 할 것

① 쓴 곳을 남기지 않은 현금 인출, ② 실제로 갚지 않는 차용증만의 자금 이동, ③ 상속재산을 줄이려고 빌려준 돈을 포기하는 것, ④ 배우자상속공제를 포기하고 자녀에게 재산을 몰아주는 협의분할. 이 네 가지는 모두 세금이 추가되거나 거래를 다시 보는 위험이 확인된 유형이므로 하지 않으시길 권합니다.