

보도 시점 2025. 10. 30.(목) 16:00 배포 2025. 10. 30.(목) 14:00
(브리핑 14:30)

자금조달계획서 실시간 공유로 부동산 탈세 철저히 검증

- 주요 추정사례 발표 및 「부동산 탈세 신고센터」 설치

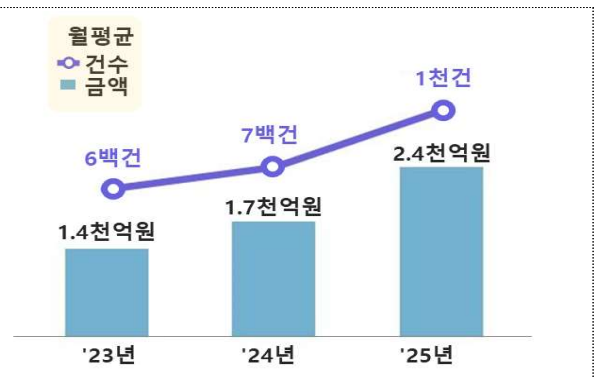
1 추진배경

- 자금조달계획서는 부동산 취득자금을 어떤 경로로 마련했는지 기재하여 자금출처의 적정성을 검증할 수 있는 기초자료로 활용됩니다.
- 자금조달계획서 내역을 살펴보면, 최근 대출규제가 강화되면서 갭투자 거래가 증가하는 것으로 나타나며, 개인 간 채무 등 ‘부모찬스’를 이용한 것으로 의심되는 거래도 늘어나는 것으로 확인되고 있습니다.
- 이러한 변화는 실수요가 아닌 자산 증식이나 부의 이전을 위해 주택을 취득하려는 투기성 거래가 증가하고 있다는 우려로 이어지고 있습니다.

< 임대보증금 등 >



< 금융기관 외 기타 차입금 >



* 출처 : 국토부 자금조달계획서 자료 가공

- 부동산 투기거래는 시장을 왜곡시켜 국민들의 주거안정을 위협하는 한편, 이 과정에서 편법증여 등 다양한 탈세수법을 동원하고 있습니다.
- 이에 국세청(청장 임광현)은 시장질서와 조세정의 회복을 위해 부동산 시장에서 투기와 탈세를 차단하는데 모든 역량을 집중해 나가겠습니다.
- 고가아파트 취득거래는 자금출처 검증을 대폭 강화하고, 증여거래도 증여세를 적정하게 신고하였는지 빠짐없이 들여다 보겠습니다.

2

자금조달계획서를 활용한 주요 추정사례

- 국세청은 국토교통부로부터 수집한 자금조달계획서를 국세청이 보유한 재산·소득 등 다양한 과세자료와 연계하여 탈루여부를 정밀분석하고 있으며,
- 자금조달계획서상 기재내용이 사실과 다르거나 자금출처가 불분명하여 편법증여 등 탈세가 의심되는 경우에는 자금출처조사 대상으로 선정해 실제 자금흐름을 추적하고 탈루된 세금을 추정하고 있습니다.
- 세무조사 결과, 부모로부터 취득자금을 편법 증여받았거나 매출누락 등 소득신고를 누락한 자금으로 취득한 사례가 빈번하게 나타나고 있습니다.
 - 자금조달계획서를 활용한 주요 추정사례와 조치사항은 다음과 같습니다.

【 주요 부동산 탈세 유형 】

1 부모 등으로부터 몰래 증여받은 자금으로 취득한 사례

- ▶ [사례1] 검은머리 외국인 갑은 서울 소재 신축아파트를 ○○억원에 갭투자로 취득하면서 기존 보유한 아파트 처분대금 ○○억원을 자금원천으로 제출
 - 실제 처분대금은 본인의 전세자금으로 사용하고, 아파트 취득자금은 부친으로부터 별도 현금 증여받은 사실 확인 → 증여세 ○억원 추정
- ▶ [사례2] 30대 사회초년생 갑은 서울 소재 초고가아파트를 ○○억원에 취득하면서 기존 보유한 아파트 처분대금 ○○억원을 자금원천으로 제출
 - 처분한 아파트의 당초 취득자금이 불분명하여 조사한 결과 모친으로부터 전액 현금 증여받아 취득한 것으로 확인 → 증여세 ○억원 추정

2 소득누락하거나 법인자금을 부당하게 유출한 자금으로 취득한 사례

- ▶ [사례3] 개인병원을 운영하는 의사 갑은 서울 소재 재건축 예정 고가아파트를 ○○억원에 취득하면서 예금 ○○억원을 자금원천으로 제출
 - 신고소득에 비해 고액 예금을 보유하고 있어 조사한 결과 비급여 진료비를 현금으로 받고 신고누락한 사실 확인 → 소득세 ○○억원 추정
- ▶ [사례4] 농산물 도매업을 운영하는 법인 대표 갑은 한강변 소재 고가 아파트를 ○○억원에 취득하면서 기존 거주주택 전세금 ○○억원을 자금원천으로 제출
 - 실제 전세계약 금액과 달라 조사한 결과 법인의 농산물 현금매출을 누락한 자금으로 아파트를 취득한 사실 확인 → 법인세 등 ○억원 추정

3 허위 전세계약을 이용해 취득자금을 변칙 증여한 사례

- ▶ [사례5] 대학생 갑은 서울 소재 고가 주상복합아파트를 ○○억원에 취득하면서 임대보증금 ○○억원을 자금원천으로 제출
 - 조사결과 증여세를 탈루하기 위해 아파트를 취득하면서 동일세대인 부모와 허위의 전세계약을 체결한 사실 확인 → 증여세 ○억원 추징

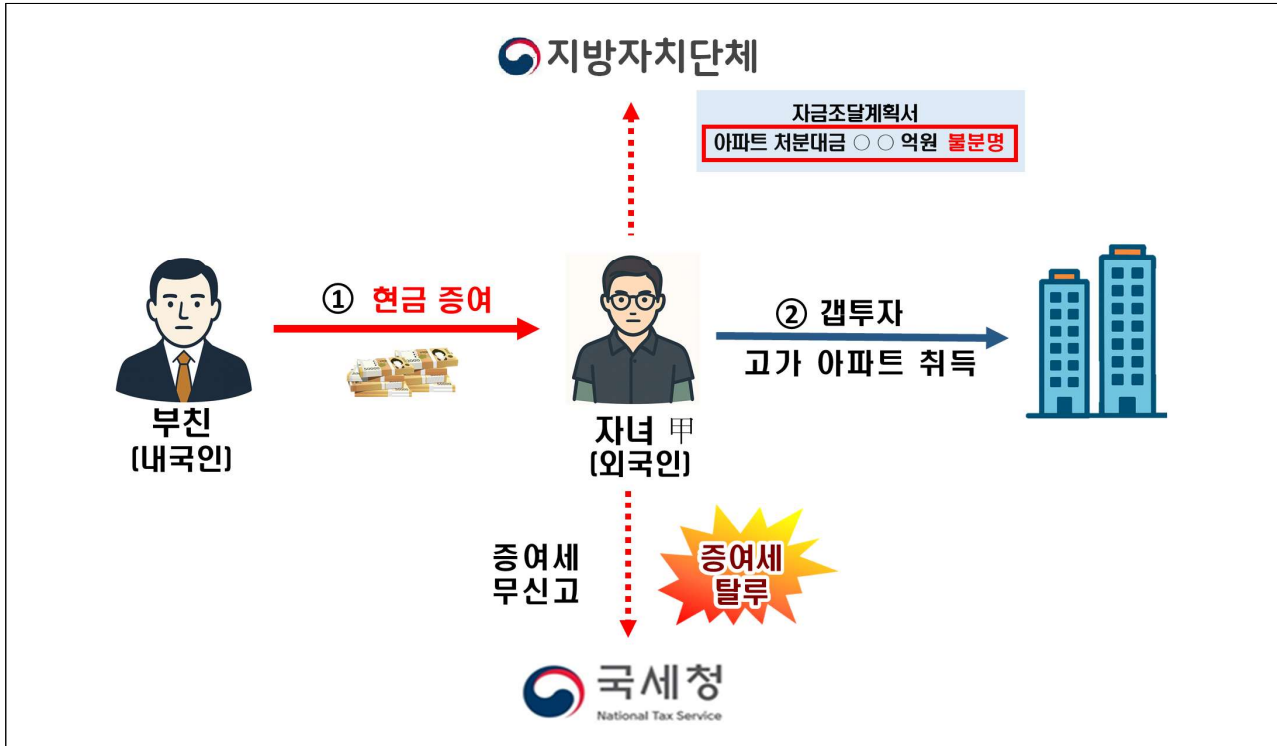
3 향후 계획

- 국세청은 국토교통부와 MOU체결(10.1.)을 계기로 부동산 투기와 탈세를 차단하기 위한 다양한 협력방안을 모색하고 있으며, 그 일환으로 자금조달 계획서와 증빙자료 전체를 실시간 공유하는 방안을 추진하겠습니다.
- 실시간 공유를 통해 부동산 탈세 의심거래를 적시성 있게 포착하고, 자금출처 분석체계를 한층 고도화해 탈루혐의자를 정교하게 선별함으로써 탈세에는 강력히 대응하고 성실신고하는 납세자의 불편은 줄이겠습니다.
- 아울러, 가족 간 은밀하게 이루어지는 부동산 탈세에 효과적으로 대처하기 위해서는 국민 여러분의 자발적 참여도 필요합니다.
- 이에 「부동산 탈세 신고센터(10.31. 개통)」를 별도 설치해 전 국민으로부터 탈세제보를 수집하고, 접수된 자료는 신속하게 처리하겠습니다.
- 탈세제보는 구체적인 탈세증빙을 첨부하여 국세청 홈페이지, ARS, 우편 및 방문접수 등 편리한 방법으로 접수할 수 있으며, 신고내용은 비공개로 철저히 보호되니 국민 여러분의 적극적인 신고와 관심을 당부드립니다.

담당 부서	자산과세국 부동산납세과	책임자	과 장	오은정 (044-204-3401)
		담당자	사무관	양창호 (044-204-3417)

사례 1
[외국인]

외국인 자녀가 부친으로부터 현금 증여받아
고가 아파트 갭투자하고 증여세 탈루



□ 주요 조사내용

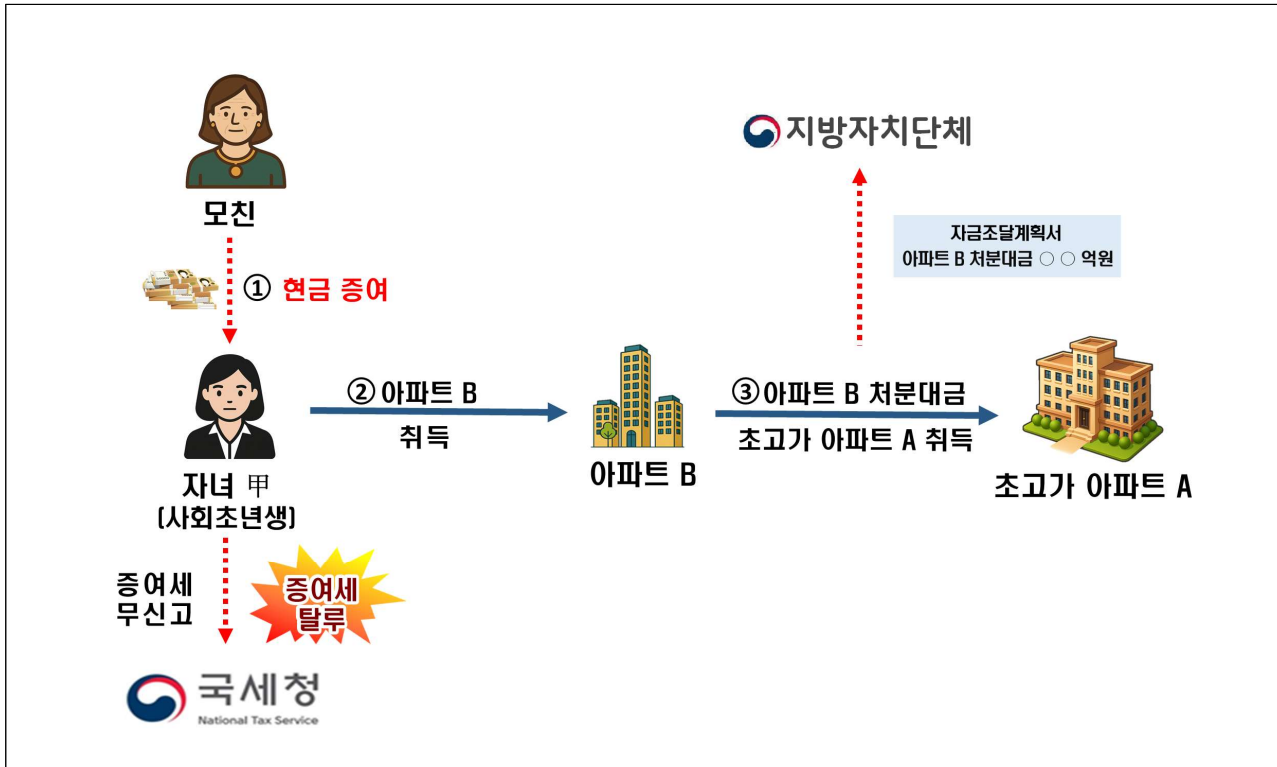
- 검은머리 외국인 甲은 서울 소재 신축아파트를 〇〇억 원에 취득하고 기존 보유 아파트 처분대금 등을 자금원천으로 자금조달계획서 제출함
- 아파트 처분대금 〇〇억 원은 형식상 자금원을 맞추기 위한 것으로 거주이력 등으로 보아 실제로는 아파트 처분금액 전부를 본인이 거주할 아파트의 전세자금으로 사용한 것으로 의심되어 조사 선정함
- 조사 결과, 갭투자로 고가아파트를 취득하며 부친으로부터 〇억 원을 현금 증여받고 증여받은 현금은 무신고함

□ 조치사항

- 부친으로부터 현금 증여받아 탈루한 증여세 〇억 원 추정

사례 2
[연소자]

**현금 증여받아 취득한 아파트를 종잣돈으로
초고가 아파트 취득**



□ **주요 조사내용**

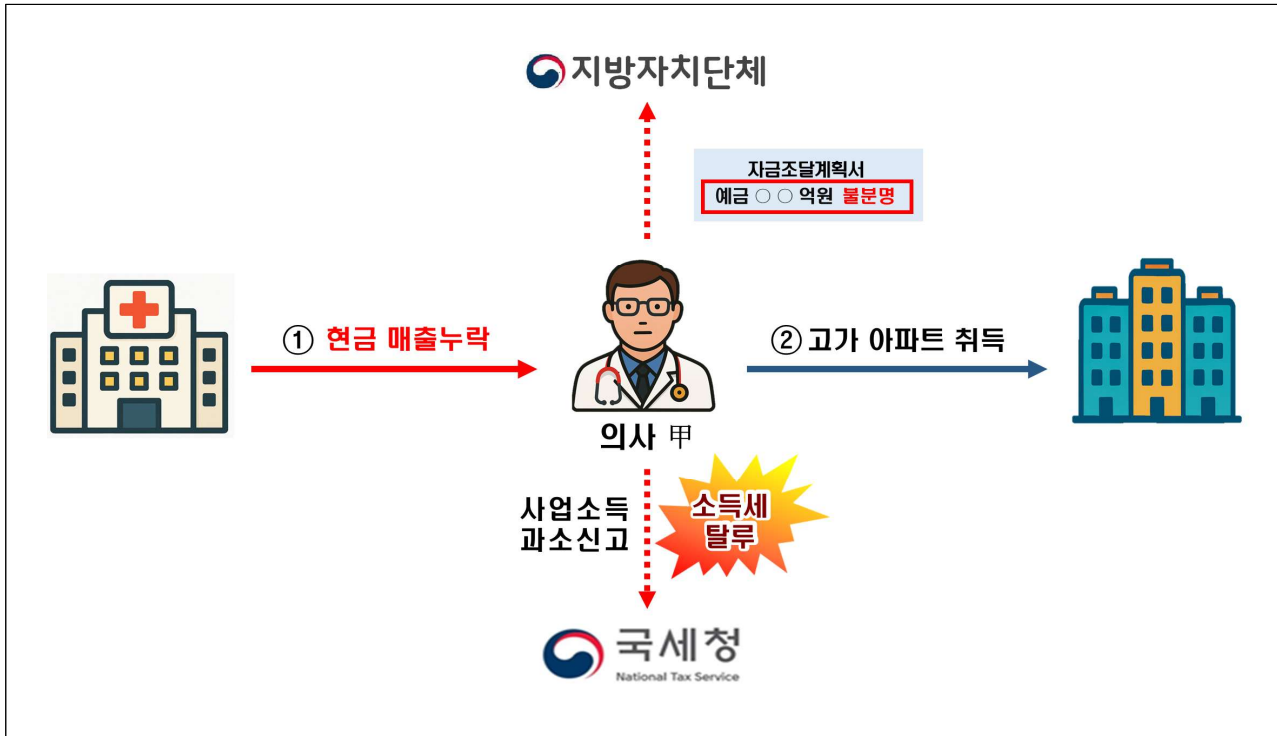
- 30대 사회초년생 甲은 서울 소재 초고가 아파트를 〇〇억 원에 취득하고 기존 보유 B아파트 처분대금 등을 자금원천으로 자금조달계획서 제출함
- B아파트를 분양받아 취득할 당시 갑은 소득·재산이 없었던 20대로 자금출처가 불분명하여 조사 선정함
 - 조사 결과, 甲은 모친으로부터 B아파트 분양대금 전액을 현금 증여받고 증여세는 무신고한 사실을 확인함

□ **조치사항**

- 모친으로부터 현금 증여받아 탈루한 증여세 〇억 원 추징

사례 3
[매출누락]

매출누락한 비급여 현금 진료비로 초고가 아파트 취득



□ **주요 조사내용**

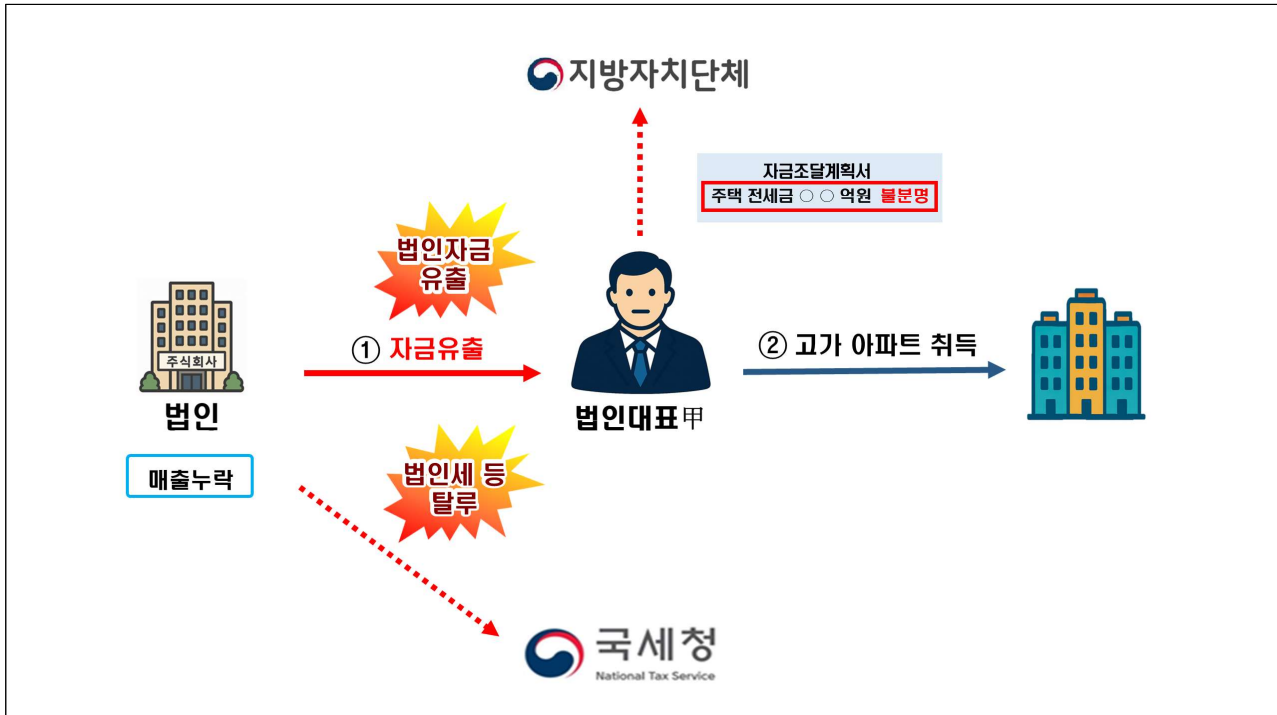
- 개인병원을 운영하고 있는 의사 甲은 서울 소재 재건축 예정 아파트를 〇〇억 원에 취득하고 예금 등을 자금원천으로 자금조달계획서 제출함
- 甲은 신고소득 및 재산취득내역 등에 비해 고액의 예금을 보유한 것으로 확인되어 조사 선정함
 - 조사 결과, 비급여 진료비를 현금 결제하도록 유도하고 사업용 계좌가 아닌 개인 계좌에 입금하는 방법으로 〇〇억 원을 수입금액 누락하였으며, 탈루한 자금으로 고가 아파트를 취득한 사실을 확인함

□ **조치사항**

- 매출누락한 비급여 현금 진료비에 대해 소득세 〇〇억 원 추정

사례 4
[법인자금]

매출 누락한 법인자금을 유출하여 고가 아파트 취득



□ **주요 조사내용**

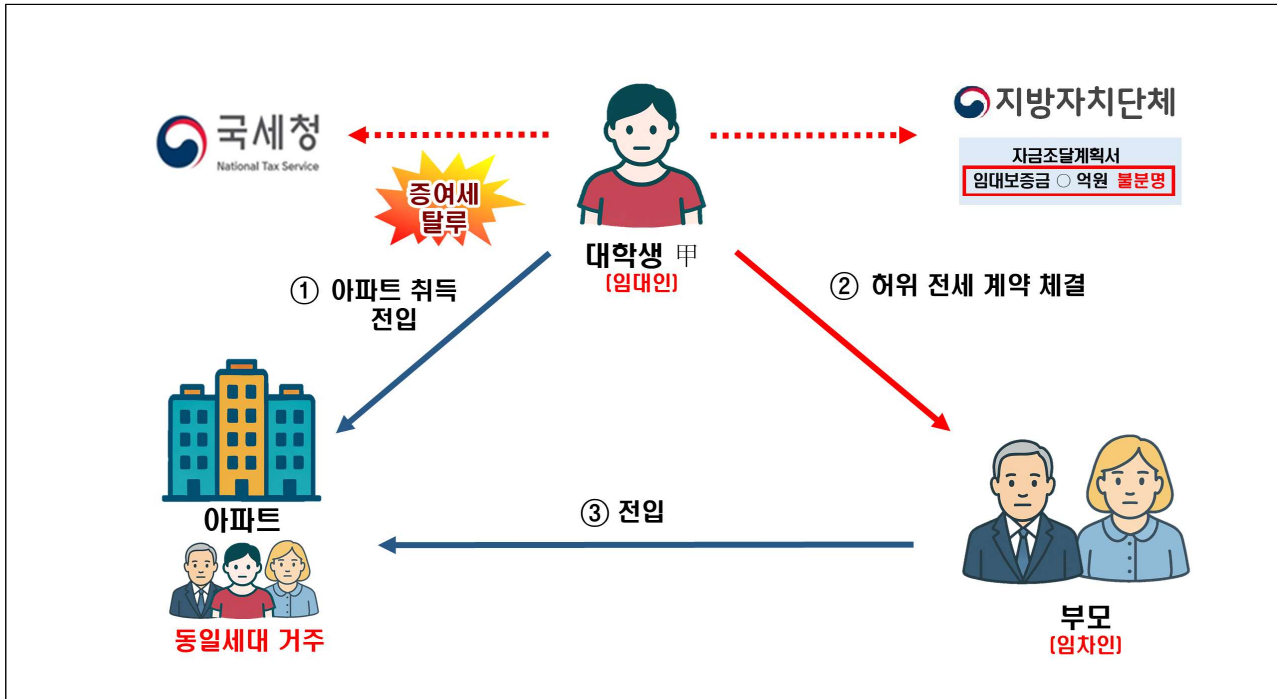
- 농산물 도매업을 운영하는 법인 대표 甲은 한강변 소재 고가 아파트를 ○○억 원에 취득하고 기존 주택 전세금 등을 자금원천으로 자금조달 계획서 제출함
- 자금조달계획서에 기재된 기존 주택 전세금 ○○억 원과 실제 전세계약 금액이 다른 점을 확인하여 조사 선정함
 - 조사 결과, 甲은 농산물 유통과정에서 발생한 법인의 현금 매출액 ○○억 원을 별도 관리하며, 법인 매출로 신고하지 않고 탈루한 자금을 유출하여 고가 아파트를 취득함

□ **조치사항**

- 법인의 현금 매출누락 등에 대해 법인세 등 ○억 원 추정

사례 5
[허위전세]

부모와 허위 전세계약하는 방법으로 증여세 탈루



□ **주요 조사내용**

- 대학생 甲은 서울에 소재한 고가 주상복합아파트를 〇〇억 원에 취득하고 임대보증금 등을 자금원천으로 자금조달계획서 제출함
- 임대보증금 〇억 원은 부모가 세입자인 전세계약의 보증금이며, 甲은 현재 부모와 함께 같은 아파트에 거주하고 있어 허위계약 및 편법증여 여부를 확인하기 위해 조사 선정함
- 조사 결과, 甲은 경제적 능력이 없는 대학생으로 별도 생계를 유지하기 어렵고 부모로부터 증여받은 아파트 취득자금을 숨기기 위해 부모와 허위로 전세계약을 체결한 것으로 확인함

□ **조치사항**

- 부모와 체결한 허위 전세보증금 〇억 원을 편법증여 받은 것으로 보아 증여세 〇억 원 추정

참고 1 「부동산 탈세 신고센터」 주요내용

□ 탈세제보 대상

- 부동산 거래 과정(취득, 보유, 양도 등)에서 발생하는 탈세행위

| 부동산 탈세제보 예시 |

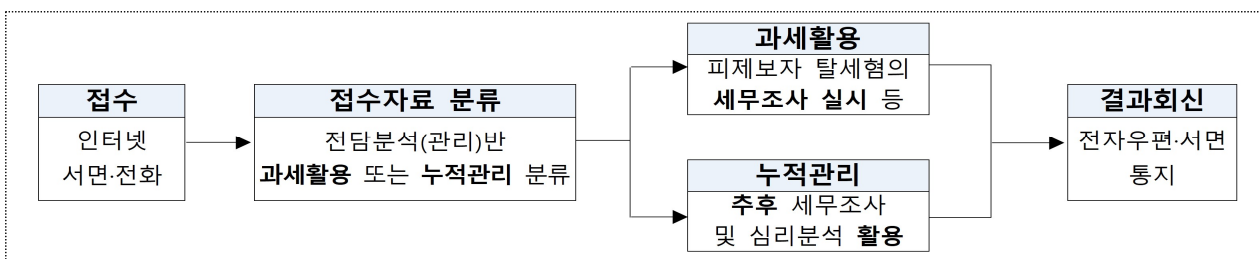
- ① 고가주택 취득자금을 부모로부터 증여 받고 증여세를 신고하지 않은 행위
- ② 분양권을 전매하면서 매매계약을 거짓으로 작성하여 양도세를 회피한 행위
- ③ 시가보다 낮은 가격으로 자녀에게 주택을 매매하거나 증여하여 세금을 탈루한 행위
- ④ 주택을 자녀에게 부담부증여 후 담보대출금과 전세금을 대리 상환하여 탈루한 행위
- ⑤ 세대분리·위장전입 등 1세대1주택 비과세 혜택을 부당하게 받은 행위
- ⑥ 거래취소, 허위매물 등 시장교란 행위를 통해 불법수익을 얻고 세금을 탈루한 행위

□ 탈세제보 방법

- 특정 개인이나 법인의 탈세사실을 뒷받침할 수 있는 구체적인 내용 및 증빙을 탈세자의 인적사항과 함께 인터넷, 서면, 전화 등의 방법으로 제출

구 분	접수 방법
· 인터넷	▶ 홈택스-상담제보-부동산 탈세 신고센터 (또는 홈택스-부동산 탈세 신고센터)
· 전화(ARS)	▶ 국세청 국세상담센터 (국번 없이 ☎126-④)
· 서면	▶ 탈세혐의자 주소지 또는 사업장 관할 세무서, 국세청 및 각 지방국세청

□ 탈세제보 처리절차



□ 탈세제보 포상금

- 제보자가 「중요한 자료」를 제출하여 세무조사 등을 실시한 후 추정세액이 5천만원 이상 납부되면 탈세제보 포상금 지급

< 중요한 자료 >

- ▶ 조세탈루, 부당 환급·공제받은 내용을 확인할 수 있는 구체적 사실이 기재된 자료·장소
- ▶ 기타 탈루수법, 내용, 규모 등 정황으로 보아 중요한 자료로 인정되는 경우

참고 2

[서식] 주택취득자금 조달 및 입주계획서

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호의3서식] <개정 2022. 2. 28.> 부동산거래관리시스템(rms.molit.go.kr)에
서도 신청할 수 있습니다.

주택취득자금 조달 및 입주계획서

※ 색상이 어두운 난은 신청인이 적지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √표시를 합니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간	
제출인 (매수인)	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)	
	주소(법인소재지)	(휴대)전화번호	
① 자금 조달계획	자기 자금	② 금융기관 예금액 원	③ 주식·채권 매각대금 원
		④ 증여·상속 원	⑤ 현금 등 그 밖의 자금 원
		[] 부부 [] 직계존비속(관계:) [] 그 밖의 관계()	[] 보유 현금 [] 그 밖의 자산(종류:)
		⑥ 부동산 처분대금 등 원	⑦ 소계 원
	차입금 등	⑧ 금융기관 대출액 합계 원	주택담보대출 원 신용대출 원 그 밖의 대출 원 (대출 종류:)
		기존 주택 보유 여부 (주택담보대출이 있는 경우만 기재) [] 미보유 [] 보유 (건)	
		⑨ 임대보증금 원	⑩ 회사지원금·사채 원
		⑪ 그 밖의 차입금 원	⑫ 소계 원
		[] 부부 [] 직계존비속(관계:) [] 그 밖의 관계()	
		원	
	⑬ 합계 원		
	⑭ 조달자금 지급방식	총 거래금액 원	
		⑮ 계좌이체 금액 원	
⑯ 보증금·대출 승계 금액 원			
⑰ 현금 및 그 밖의 지급방식 금액 원			
지급 사유 ()			
⑱ 입주 계획	[] 본인입주 [] 본인 외 가족입주 (입주 예정 시기: 년 월)	[] 임대 (전·월세)	[] 그 밖의 경우 (재건축 등)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 별표 1 제2호나목, 같은 표 제3호가목 전단, 같은 호 나목 및 같은 법 시행규칙 제2조제6항·제7항·제9항·제10항에 따라 위와 같이 주택취득자금 조달 및 입주계획서를 제출합니다.

제출인

년 월 일
(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

유의사항

- 제출하신 주택취득자금 조달 및 입주계획서는 국세청 등 관계기관에 통보되어, 신고내역 조사 및 관련 세법에 따른 조사 시 참고 자료로 활용됩니다.
- 주택취득자금 조달 및 입주계획서(첨부서류 제출대상인 경우 첨부서류를 포함합니다)를 계약체결일로부터 30일 이내에 제출하지 않거나 거짓으로 작성하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제2항 또는 제3항에 따라 과태료가 부과되거나 유의하시기 바랍니다.
- 이 서식은 부동산거래계약 신고서 접수 전에는 제출이 불가하오니 별도 제출하는 경우에는 미리 부동산거래계약 신고서의 제출여부를 신고서 제출자 또는 신고관청에 확인하시기 바랍니다.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]