

보도 시점 2025. 10. 1.(수) 13:00 배포 2025. 10. 1.(수) 09:00
(브리핑 09:30)

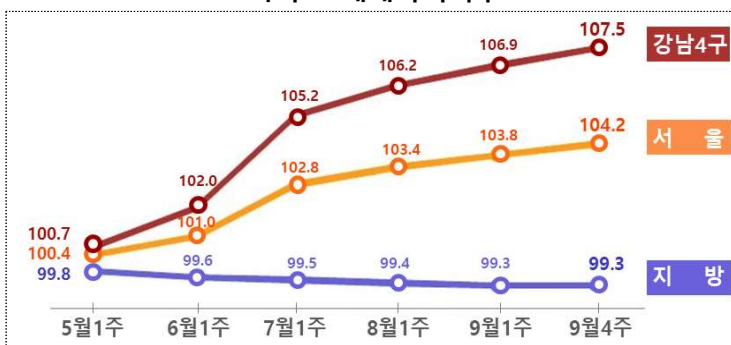
‘한강벨트’ 등 초고가주택 전수 검증하여 세무조사 착수

- 9.7. 「관계장관회의」 관련 초고가주택, 외국인·연소자 등 총 104명

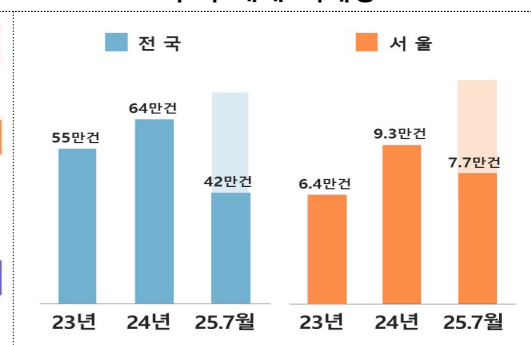
1 추진배경

- 최근 부동산시장은 양극화 현상이 지속되면서 서울·수도권 아파트 위주로 수요가 몰리고 있으며, 이러한 시장상황을 틈타 편법 증여, 양도소득세 회피 등 부동산거래와 관련된 탈세행위도 꾸준히 발생하고 있습니다.
- ‘현금부자’ 부모 찬스를 통해 주택 취득자금을 증여 받아 대출 규제를 피하고 세금도 제대로 신고하지 않는 행태가 확인되고 있으며, 가짜거래를 만들어 비과세 혜택을 받는 등 탈세수법 또한 지능화되고 있습니다.
- 부동산 탈세는 조세부담의 공평성을 해치고 성실하게 납세하는 국민에게 박탈감을 느끼게 하는 등 우리 사회의 통합을 저해하는 요인이 됩니다.
- 국세청(청장 임광현)은 ‘주택시장 안정’이라는 새 정부의 최우선 목표를 뒷받침하며, 시장질서를 교란하는 부동산 탈세에 강력 대응하겠습니다.
- 이에 9.7. 「부동산관계장관회의」의 후속조치 일환으로 초고가주택 거래, 외국인·연소자 등에 대한 전수 검증을 실시하여 편법 증여 등 탈루혐의가 있는 총 104명에 대해 세무조사를 착수하겠습니다.

< 아파트 매매가격지수 >



< 주택 매매 거래량 >



* 출처 : 한국부동산원

2 추진내용

□ 이번 세무조사의 선정유형은 다음과 같습니다.

- ① 30억원 이상 초고가주택을 편법증여·소득누락한 자금으로 취득한 혐의자
- ② 고가주택을 취득하였으나 자금출처가 부족한 외국인·연소자
- ③ 편법 증여 등 자금출처가 의심되는 고액 전·월세 거주자
- ④ 가장매매를 통해 부당하게 1세대1주택 비과세를 받은 혐의자

[유형1] 30억원 이상 초고가주택을 편법증여·소득누락 자금으로 취득한 혐의자

- 최근 신고가를 연이어 경신하고 있는 강남4구, 마용성 등 시장 과열지역의 30억원 이상 초고가주택 거래를 지난해 거래분부터 전수 검증하고 있으며, 자금출처가 의심되는 탈세혐의자를 1차 선별하였습니다.
- 소득·재산·직업 등에 비추어 자금능력이 부족해 편법 증여를 받았거나 소득 신고를 누락하였는지 자금출처를 정밀 조사하겠습니다. 선정사례1

[유형2] 고가주택을 취득하였으나 자금출처가 부족한 외국인·연소자

- 내국인 역차별과 시장교란 지적이 있는 고가주택 취득 외국인에 대해 국내 소득 및 대출, 해외 송금액 등 자금원천을 정밀 분석해 취득자금이 부족한 외국인을 조사대상으로 선정하였습니다. 선정사례2
- 대출 규제로 자금조달이 어려워지자 ‘부모찬스’를 이용해 주택취득자금을 편법 지원 받아 고가주택을 취득한 혐의가 있는 30대 이하 연소자의 자금출처도 면밀히 검증할 예정입니다. 선정사례3

[유형3] 편법 증여 등 자금출처가 의심되는 고액 전·월세 거주자

- 고가주택 취득을 위한 종잣돈으로 활용하기 위해 상대적으로 규제를 피하기 쉬운 고액 전세금을 편법 증여받은 혐의자와
- 뚜렷한 소득 없이 고액 월세를 지급하며 고가의 호화주택에 거주하는 자도 자금출처를 면밀히 살펴 탈루여부를 확인할 계획입니다. 선정사례4

[유형4] 가장매매를 통해 부당하게 1세대 1주택 비과세를 받은 혐의자

- 2주택자가 친척·지인 등에게 주택 한 채를 서류상으로만 허위 이전한 후 양도차익이 큰 다른 한 채를 1세대 1주택 비과세로 신고하는 수법의 가장매매 탈세 의심사례가 다수 확인되어 엄정히 조사할 예정입니다.
- 특히, 이번 조사대상자 중에는 친척·지인뿐만 아니라 특수관계 법인에게 주택을 이전하는 방식으로 가장매매를 꾸며 부당하게 비과세를 받은 탈세혐의자도 포함되어 있습니다. 선정사례5

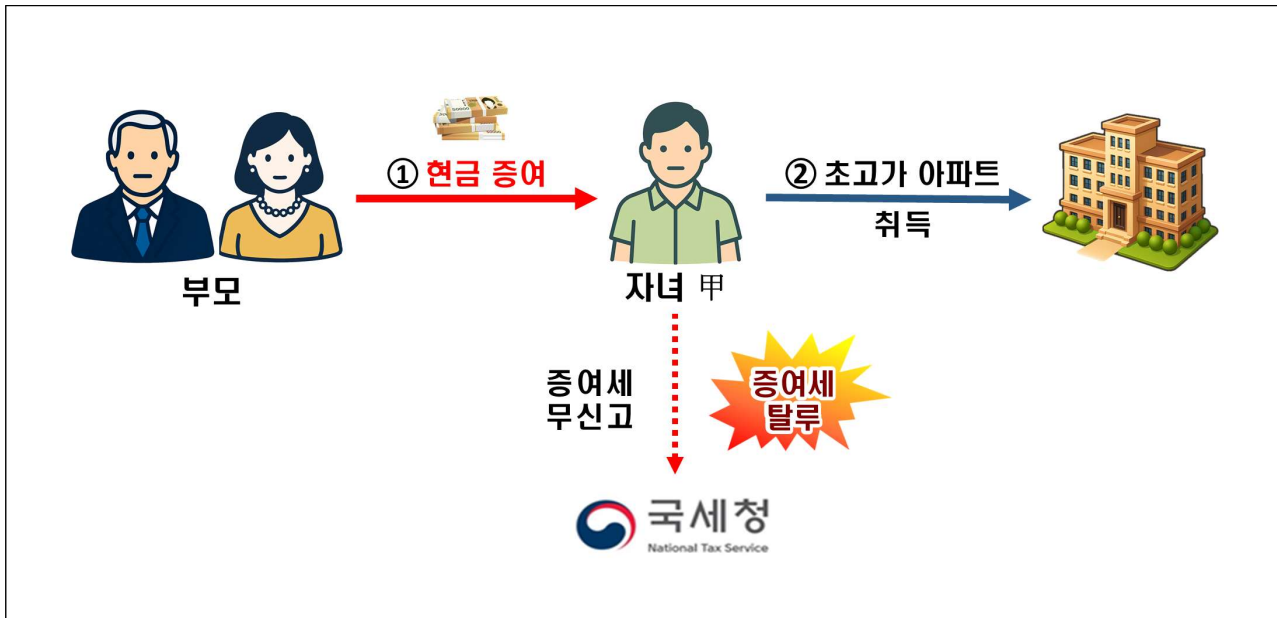
3 향후 계획

- 국세청은 부동산거래 과정에서 정당한 세금을 부담하지 않은 탈세행위에 대해서는 가용한 수단을 모두 동원해 끝까지 추적하고, 탈루한 세금은 예외 없이 추징하겠습니다.
- 앞으로 초고가주택 거래 및 외국인·연소자에 대한 전수 검증을 이어나가 향후 추가 분석이 마무리되는 대로 순차적으로 조사하겠습니다.

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

사례 1
[초고가주택]

**대출은 최대한, 부족한 자금은 부모로부터 증여받아
초고가 아파트를 취득하면서 증여세 탈루**



□ 주요혐의

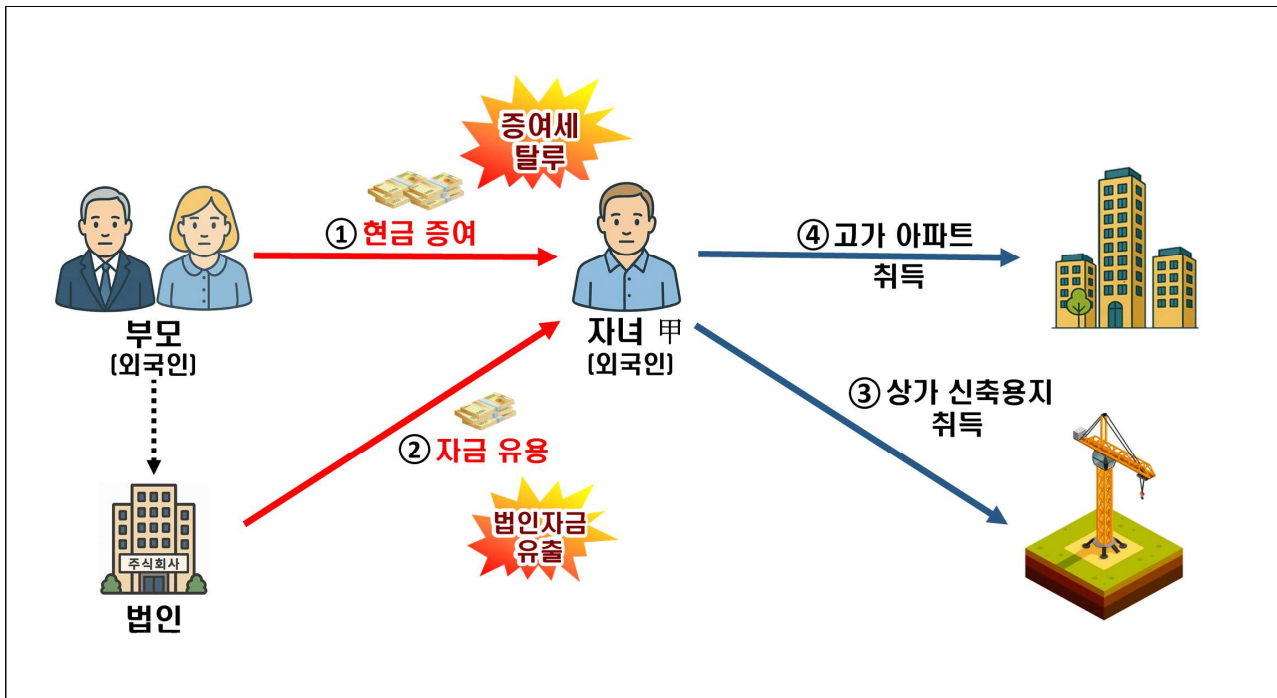
- 자녀 甲은 본인의 소득·재산 등 상황으로 보아 자력으로는 취득이 어려운 서울 소재 재건축이 예정된 초고가 아파트를 〇〇억 원에 취득함
- 한편, 甲의 부모는 고소득 전문직 종사자로 사업소득 및 임대소득으로 매년 수억 원의 수입을 올리고 있고 백억 원 대의 재산을 예금과 상가 등으로 보유하면서 같은 아파트 단지에 살고 있음
- 자녀 甲은 아파트를 사면서 은행 대출을 최대 한도까지 끌어다 쓰고 그래도 부족한 자금 〇〇억 원은 현금부자 부모로부터 지원을 받은 것으로 분석되나 증여세를 신고한 내역은 없음

□ 조사방향

- 부모로부터 아파트 취득자금을 받았는지, 고액의 대출 원리금을 본인의 소득·재산으로 상환하고 있는지 등에 대해 편법 증여 여부 철저히 검증

사례 2
[외국인]

외국인이 부모로부터의 편법증여 및 법인자금을 이용해 아파트와 토지를 취득하면서 증여세·법인세 탈루



□ **주요혐의**

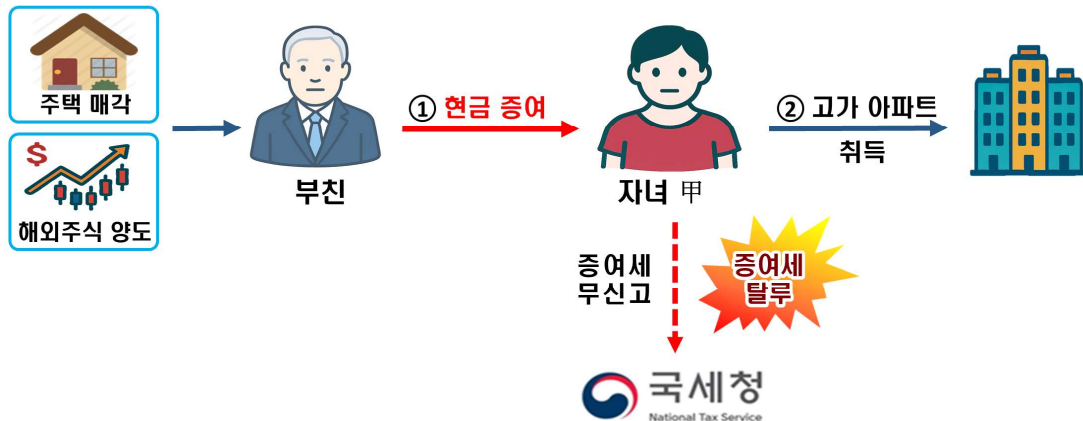
- 자녀 甲(외국인)은 본인의 국내 소득·재산 등 상황으로 보아 자력으로는 취득이 어려운 서울 한강변의 고가 아파트를 〇〇억 원에, 지하철역 인근 상가 신축용 토지를 〇〇억 원에 취득함
- 한편, 甲의 부모는 해외에서 부동산 개발 사업을 하여 큰 돈을 벌었고 국내에도 법인을 세워 빌딩을 임대하고 있음
- 자녀 甲은 고가 아파트 및 상가 신축용 토지를 취득하기 위해 부모로부터 현금을 증여 받고 일부는 부모가 소유한 법인의 자금을 유출해 사용한 것으로 분석되나 관련된 증여세, 법인세 등 신고 내역은 없음

□ **조사방향**

- 취득자금의 흐름을 확인해 부모로부터 편법으로 증여 받았는지, 법인 자금을 부당하게 유출하였는지 등 관련 세금의 탈루 여부 철저히 검증

사례 3
[연소자]

**고액 자산가인 부친의 부동산·주식 매각자금으로
고가 아파트를 취득하면서 증여세 탈루**



□ **주요혐의**

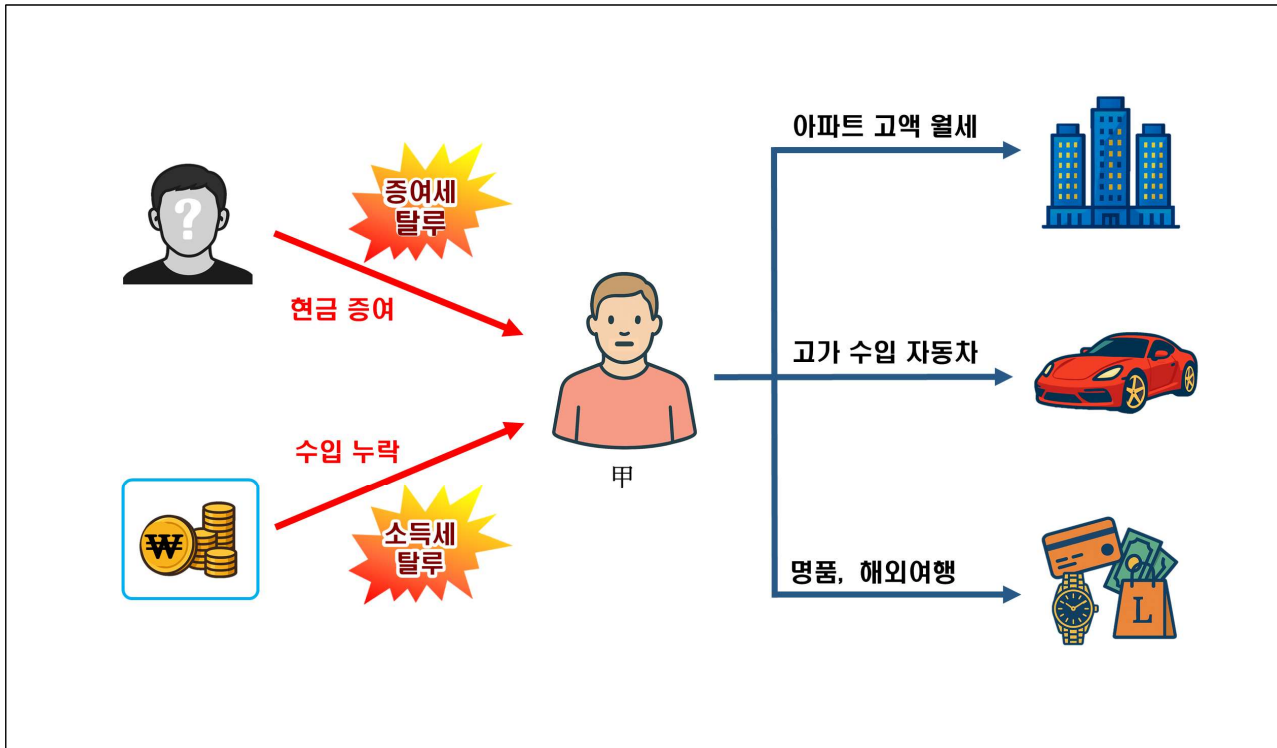
- 자녀 甲은 20대의 취업 준비생으로 아직 경제활동을 하고 있지 않아 소득이 전혀 없음에도 서울 소재 고가 아파트를 ○○억 원에 취득함
- 한편, 甲의 부친은 자녀 甲이 위 아파트를 취득하기 직전에 보유하고 있던 주택을 ○○억 원에 매각하였고, 또 비슷한 시기에 해외주식을 팔아 ○○억 원의 차익을 거두었으나 해당 자금의 사용처가 불명확함
- 자녀 甲은 수십억 원 대 자산가인 부친으로부터 아파트 취득자금을 지원 받은 것으로 분석되나 증여세를 신고한 내역은 없음

□ **조사방향**

- 자녀의 고가 아파트 취득자금 원천 및 부친의 주택·해외주식 매각자금 사용처에 대한 거래내역 확인 등 편법 증여 여부 철저히 검증

사례 4
[고액월세]

**소득 없이 고액 월세 아파트에 거주하면서
호화로운 생활 영위, 증여세 · 소득세 탈루**



□ **주요혐의**

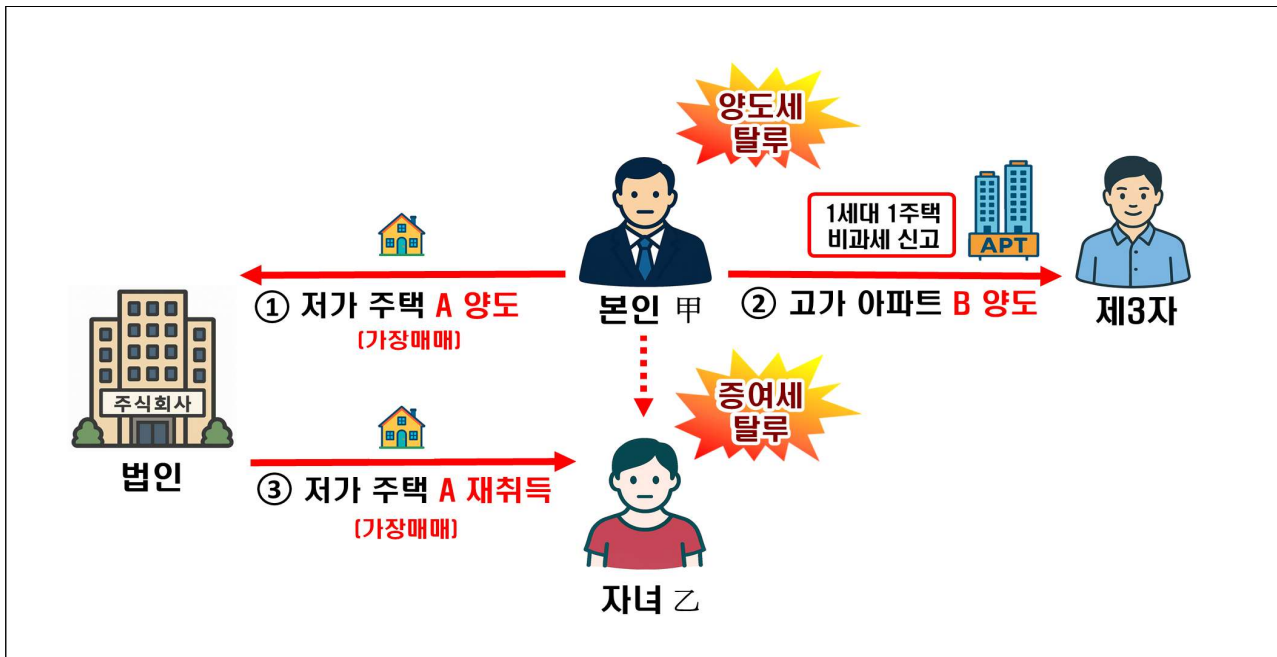
- 甲은 뚜렷한 소득이 없음에도 매월 〇〇백만 원의 고액 월세를 지급하면서 서울 소재 고가 아파트에 살고 있음
- 또한, 〇억 원에 달하는 고급 외제차를 취득하였고 빈번하게 해외여행을 다니며 고가의 명품을 사는 등 연간 수 억 원대의 소비를 하고 있음
- 甲은 원천이 확인되지 않는 자금으로 고액 월세 거주 등 호화생활을 영위하고 있어 재산 편법 증여 또는 소득 신고 누락한 혐의가 있음

□ **조사방향**

- 고액 월세, 호화 생활에 사용된 자금의 출처에 대해 금융거래 내역 확인 등을 통하여 편법 증여 여부 및 소득 신고 누락 여부 철저히 검증

사례 5
[가장매매]

다주택자가 1세대 1주택 비과세 혜택을 받기 위해
특수관계법인에 가장매매하는 수법으로 양도세 탈루



□ **주요혐의**

- 2주택자(주택A·B)인 甲은 서울 소재 고가 아파트 B에 대한 양도세 부담을 회피하기 위해 먼저 연립주택인 저가 주택 A를 본인이 대표로 있는 법인에게 서류상으로 가장 양도함
- 이어 甲은 고가 아파트 B를 제3자에게 ○○억 원에 양도하면서 1세대 1주택 비과세를 적용하여 신고하였고, 이후 법인은 주택 A를 자녀 乙에게 서류상으로 재차 가장 양도함
- 甲은 이런 수법으로 고가 아파트 B를 양도하는 시점에 1세대1주택인 것처럼 부당하게 비과세를 적용 받았고, 소득이 없는 자녀 乙에게는 주택 A를 편법으로 증여한 혐의가 있음

□ **조사방향**

- 거래의 실질에 따라 부당하게 적용받은 1세대1주택 비과세 혜택을 부인하고, 주택 A를 편법 증여 받은 자녀 乙에 대해서는 증여세 추징