

보도 시점 2024. 11. 25(월) 12:00 배포 2024. 11. 25. (월) 10:00

손피거래 · 다운거래 잘못했다가 양도세 폭탄 맞을라

- 손피거래 시 양도소득세 계산 방법에 관한 기획재정부 해석 변경
- 다운거래 시 부당 가산세 부과 · 비과세 배제 등 불이익

□ 최근 손피거래 시 양도소득세 계산 방법에 관한 해석이 변경되었습니다.

- 손피란 손에 쥐는 프리미엄의 약칭으로 매수자가 매도자의 양도소득세를 대신 부담하는 조건의 매매거래를 말하는데,
- 다운거래처럼 그 자체로 위법인 것은 아니나 예기치 못한 세금문제를 방지하려면 매매거래 시 각별한 주의가 필요합니다.

□ 새로운 해석(기획재정부 조세정책과-2048, '24.11.07.)에 의하면

- 매수자가 해당 매매거래에서 발생하는 양도소득세를 전액 부담하기로 약정한 경우로서 매수자가 부담하는 양도소득세는 전부 양도가액에 합산하여야 하며 이 해석 이후의 양도분부터 새로운 해석이 적용됩니다.

< 매수자가 양도소득세 전액 부담하는 조건으로 약정 시 양도소득세 계산방법 >

기존 해석

(조세정책과-2516, '23.12.27.)

- ▶ 매수자가 부담하는 양도소득세
최초 1회분만 양도가액에 합산하여 재계산

새로운 해석

(조세정책과-2048, '24.11.07.)

- ▶ 매수자가 부담하는 양도소득세
전부 양도가액에 합산하여 재계산

- 자세한 내용은 [붙임1·2]의 해석 내용 및 계산 예시를 참조해 주시기 바랍니다.

- 한편, **손피거래**의 경우 매수자는 부동산 거래가액에 더해 양도소득세도 지불해야 해 금전적 부담이 커지는데, 이 때문에 거래가액을 사실과 다르게 낮춰 신고하는 **다운거래의 유혹**에 빠지기 쉽습니다.
- **다운거래는 위법행위**(부동산거래신고등에관한법률 위반)로서 **부당과소신고가산세**(과소 신고세액의 40%) 부과, **비과세·감면 배제**(매도·매수자 모두), **과태료 부과**(실제 거래가액의 10% 이하) 등 큰 불이익이 발생합니다. [붙임3 참조]
- 국세청은 신축 아파트 선호 현상에 편승한 **분양권 손피·다운거래 등 이상거래**에 대한 점검을 강화하고 부동산 거래과정에서의 세금 탈루 행위에 대해 지속적으로 엄정하게 대응해 나갈 예정입니다.

담당 부서	자산과세국 부동산납세과	책임자	과 장 김 영 상 (044-204-3401)
		담당자	서기관 박 재 신 (044-204-3427) 사무관 양 창 호 (044-204-3417)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



□ 기존 해석

○ 기획재정부 조세정책과-2516, 2023.12.27.

[질의] 매수자가 해당 매매거래에서 발생하는 양도소득세를 전액 부담하기로 약정한 경우 양도소득세 계산 방법

(제1안) 최초 1회에 한하여 해당 세액을 양도가액에 합산

(제2안) 매수자가 부담하는 양도소득세 전부 양도가액에 합산

[회신] 귀 질의의 경우 제1안이 타당합니다.

□ 새로운 해석

○ 기획재정부 조세정책과-2048, 2024.11.07.

[질의1] 매수자가 해당 매매거래에서 발생하는 양도소득세를 전액 부담하기로 약정한 경우 양도소득세 계산 방법

(제1안) 최초 1회에 한하여 해당 세액을 양도가액에 합산

(제2안) 매수자가 부담하는 양도소득세 전부 양도가액에 합산

[질의2] '질의1'이 제2안인 경우 새로운 해석 적용시기

(제1안) 새로운 해석 이후 결정·경정분부터

(제2안) 새로운 해석 이후 양도분부터

[회신] 귀 질의의 경우 질의1과 질의2 모두 제2안이 타당합니다.

□ 일반적인 거래

분양권을 12억원에 취득하여 17억원에 매매하는 일반 거래의 경우
(1년 이상 보유 가정)

○ 양도세 및 지방세 328백만원*

* [양도가액 17억원 - 취득가액 12억원 - 기본공제 250만원] × 세율 66%

□ 손피 거래

분양권을 12억원에 취득하여 17억원에 매매하면서 매수자가 해당
매매거래에서 발생하는 세금을 전액 부담하기로 약정한 경우
(1년 이상 보유 가정)



○ 양도세 및 지방세 966백만원*

* [양도가액 26.7억원(양도세등 966백만원이 합산된 금액) - 취득가액 12억원 - 기본공제 250만원] × 66%

○ 다만, 매수자가 실제 지불한 양도세 및 지방세가 증빙에 의해
확인되는 경우에는 실제 지불한 금액을 양도가액에 합산

- 2차까지 부담한 것으로 확인되는 경우 양도세 및 지방세 688백만원*

* [양도가액 22.5억원(양도세등 545백만원이 합산된 금액) - 취득가액 12억원 - 기본공제 250만원] × 66%

- 1차까지 부담한 것으로 확인되는 경우 양도세 및 지방세 545백만원*

* [양도가액 20.3억원(양도세등 328백만원이 합산된 금액) - 취득가액 12억원 - 기본공제 250만원] × 66%

< 세부 계산 예시 >

(단위 : 백만원)

구 분		일반 거래	손피 거래		
			전액 부담	1차까지 부담	2차까지 부담
양 도 가 액	거래금액(①)	1,700	1,700	1,700	1,700
	지불한 양도세등 (②)	1차분	-	328 ¹⁾	328 ¹⁾
		2차분	-	217 ²⁾	-
		3차분	-	143 ³⁾	-
		⋮ ⋮ ⋮	-	↓ 합계 966 ⁴⁾	-
	계(③=①+②)	1,700	2,666	2,028	2,245
취득가액(④)		1,200	1,200	1,200	1,200
양도차익(⑤=③-④)		500	1,466	828	1,045
기본공제(⑥)		2.5	2.5	2.5	2.5
과세표준(⑦=⑤-⑥)		498	1,463	826	1,043
세율(⑧)		66% (양도세율 + 지방세율)	66% (양도세율 + 지방세율)	66% (양도세율 + 지방세율)	66% (양도세율 + 지방세율)
양도세 및 지방세 (⑨=⑦×⑧)		328	966	545	688

1) (양도차익 500 - 2.5) × 66% = 328

2) (양도차익 500 + 328¹⁾ - 2.5) × 66% - 328¹⁾ = 217

3) (양도차익 500 + 328¹⁾ + 217²⁾ - 2.5) × 66% - 545¹⁾⁺²⁾ = 143

4) (양도차익 500 - 2.5) × 66% / (1 - 0.66) = 966

☐ 양도소득세 재계산, 부당 가산세 등 부과

- (양도소득세 재계산) 다운계약서상 거래금액으로 계산한 양도소득세를 실지거래가액으로 재계산 (소득세법 제96조·제114조)
- (부당 무·과소신고 가산세) 무·과소신고한 세액의 40%에 해당하는 가산세 부과 (국세기본법 제47조의2·제47조의3)
- (납부지연 가산세) 납부하지 않거나 적게 납부한 세액의 미납일수 (납부기한의 다음날 ~ 납부일까지) 당 0.022%에 해당하는 가산세 부과 (국세기본법 제47조의4)

☐ 양도소득세 비과세·감면 배제 (소득세법 제91조, 조세특례제한법 제129조)

- (매도자) 거짓계약서를 작성하는 경우 1세대1주택 비과세, 자경농지 감면 등 요건을 충족하더라도 비과세·감면을 받을 수 없음
- (매수자) 거짓계약서를 작성하여 부동산을 취득한 매수자도 추후 부동산을 양도하는 경우 비과세·감면을 받을 수 없음

☐ 과태료 부과 등

- (과태료) 지자체는 부동산 실제 거래가액의 10% 이하에 상당하는 과태료를 매수자·매도자에게 부과 (부동산거래신고등에관한법률 제28조)
- (중개사) 공인중개사 등록 취소, 업무 정지 (공인중개사법 제38·39조)