

현물출자를 통한 가족기업 승계

부동산을 이용한 자원 마련

김기영

목 차

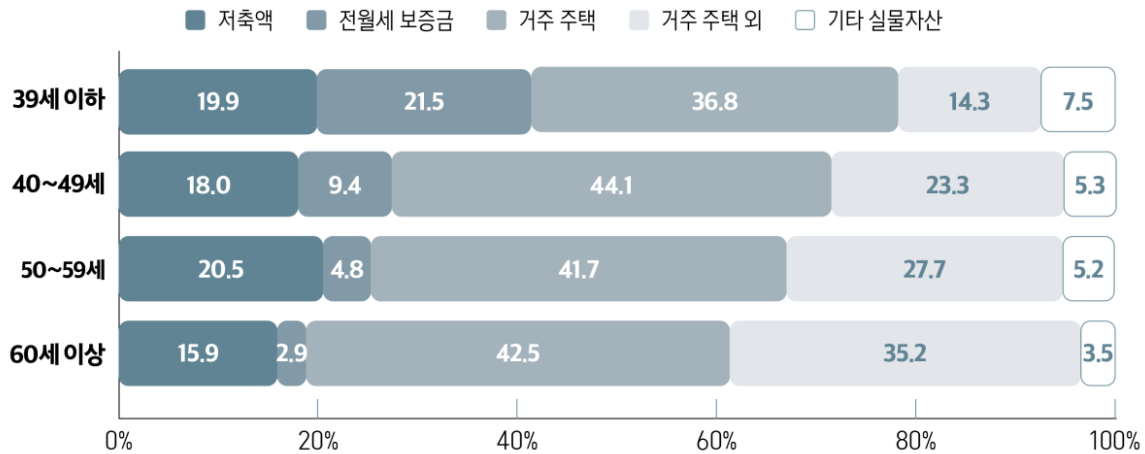
- I. 현황및문제점
- II. 문제점해결을위한발상의전환
- III. 부동산현물출자프로세스
- IV. 가족법인으로의자산이전
- V. 참고자료

I. 현황 및 문제점

우리나라 60대 이상 자산가는 투자부동산 가치가 급속히 상승하여 자산이 쌓인 사람들의 비중이 높아, 잠재적인 양도소득세 부담이 가중되고 있음

연령대별 자산 유형 구성비

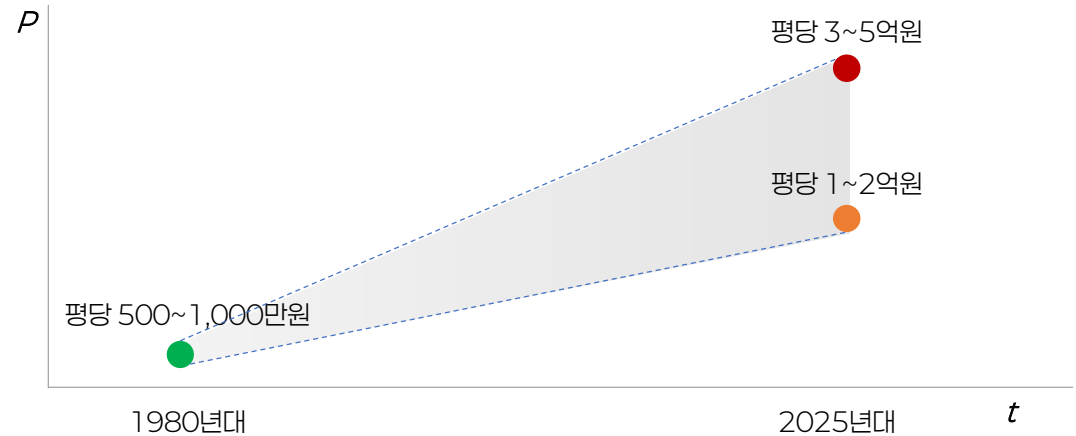
출처 통계청, 2024년 가계금융복지조사



60세이상 자산유형중부동산구성비는 약78%

1980-2025 상업용 부동산 가격 변동 추이

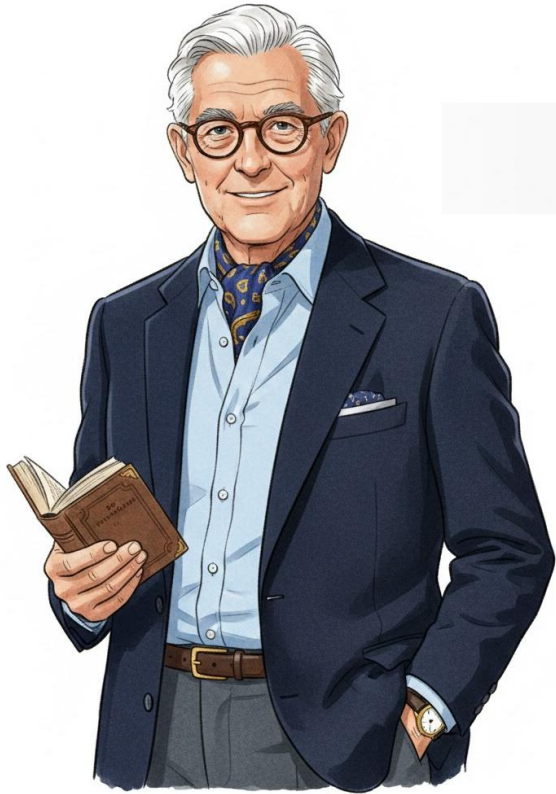
출처: 한국부동산원, KB 부동산 보고서 등



명동, 강남 지역 상업부동산은 실거래기준 약 20~40배 상승
재건축, 핵심상권 지역은 50~100배 상승한 지역도 존재

I. 현황 및 문제점

부동산 위주 노년 자산가들이 자녀들에게 부동산을 증여/상속 시, 양도세, 증여세 등의 다양한 세금 문제가 발생할 수밖에 없음



고액부동산 소유, 현금 부족

이전 방법	이전 형태	주체별 세금부담	
부동산 매각 후 증여	현금	父	양도세
		子	증여세
부동산 증여	부동산	父	-
		子	증여세, 취득세
부동산 상속	부동산	父	-
		子	상속세, 취득세



증여세/상속세 납부어려움 없음

II. 문제점 해결을 위한 발상의 전환

가치 상승 가능성 높은 부동산을 매각 없이 자녀에게 승계하되, 최대한 절세할 수 있는 방안을 모색하며, 이를 가업승계와 융합하여 시너지 효과를 낼 수 있도록 함

목적

- 부동산 형태를 유지한 상태로 자산 증여
- 세금 부담 최소화
- 가업승계를 위한 기초자본 활용

이유

- 부동산은 지속적 가치 상승으로 자녀 자산 증식에 도움
- 현금 증여 시 높은 세율로 실 증여 금액이 대폭 축소
- 현금 성격 상 관리 및 유지가 어려울 수 있음

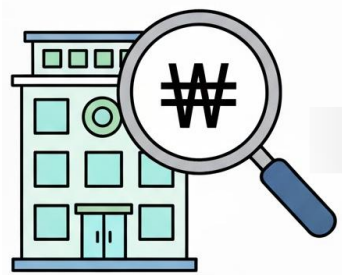
검토 방향

1. 부동산을 이전하기 용이한 형태로 변형 가능한지 검토
2. 우회적 방법으로 자녀에게 부동산을 이전시킬 수 있는 방법 검토
3. 현행 법률상 최선의 절세 방법 검토
4. 해당 부동산을 활용한 부모로부터의 가업승계 및 발전 방향 모색

III. 부동산 현물 출자 프로세스

부동산을 현물 출자 형식으로 법인에 귀속함으로써 (1) 부분 이전, (2) 양도세 이연 및 (3) 이전가치 감액 등의 이점을 활용할 수 있음

부동산 현물 출자 프로세스



부동산
감정평가



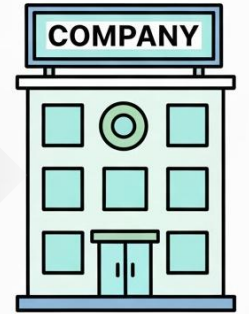
법인
설립



현물출자를 통한
자본금 납입



취등록세
납부



법인의 부동산
소유권 취득

III. 부동산 현물 출자 프로세스

부동산을 현물 출자 형식으로 법인에 귀속함으로써 (1) 부분 이전, (2) 양도세 이연 및 (3) 이전가치 감액 등의 이점을 활용할 수 있음



부동산 현물 출자 시 이점

1. 부동산을 주식형태로 전환 및 분할하여
이전 및 증여가 용이해짐
2. 출자 시점 가치 평가하여 양도세 신정한 뒤
이연 납부 인정 (조세특례제한법 제32조)
3. 양도세를 부채로 인식 → 순자산가치 인하
→ 증여가액 감소 (5년 경과 시점)
(상증세법 시행규칙 제17조의2)

IV. 가족법인으로의 자산 이전

부동산 현물출자법인을 가족으로 구성된 별도 법인(이하 '가족기업')에 다양한 방법을 통해 자산을 이전하고 세금 부담을 최소화할 수 있음



부동산 현물출자법인
(부모가 100% 지분 보유)

1. 주식무상증여¹⁾
2. 배당 후 주식 매입
3. 자금대여 후 주식 매입
4. 채무 면제

최종 목표
가족법인으로 부모의
현물출자법인 지분 모두 이전



가족법인
(가족들로만 주주 구성)

¹⁾ 상속 및 증여세법 제45조의5 (특정법인과 의 거래를 통한 이익의 증여의제)

V. 참고자료

특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여 의제

① 지배주주와 그 친족(이하 이 조에서 "지배주주등"이라 한다)이 직접 또는 간접으로 보유하는 주식보유비율이 100분의 30 이상인 법인(이하 이 조 및 제68조에서 "특정법인"이라 한다)이 지배주주의 특수관계인과 다음 각 호에 따른 거래를 하는 경우에는 거래한 날을 증여일로 하여 그 특정법인의 이익에 특정법인의 지배주주등이 직접 또는 간접으로 보유하는 주식보유비율을 곱하여 계산한 금액을 그 특정법인의 지배주주등이 증여받은 것으로 본다.

1. 재산 또는 용역을 무상으로 제공받는 것

2. 재산 또는 용역을 통상적인 거래 관행에 비추어 볼 때 현저히 낮은 대가로 양도·제공받는 것

3. 재산 또는 용역을 통상적인 거래 관행에 비추어 볼 때 현저히 높은 대가로 양도·제공하는 것

3의2. 불균등 감사 등 대통령령으로 정하는 자본거래를 통하여 이익을 분여 받는 것

4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 거래와 유사한 거래로서 대통령령으로 정하는 것

② 제1항에 따른 증여세액이 지배주주등이 직접 증여받은 경우의 증여세 상당액에서 특정법인이 부담한 법인세 상당액을 차감한 금액을 초과하는 경우 그 초과액은 없는 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 지배주주의 판정방법, 증여일의 판단, 특정법인의 이익의 계산, 현저히 낮은 대가와 현저히 높은 대가의 범위, 제2항에 따른 초과액의 계산 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

* 상속 및 증여세법 제45조의5

v. 참고자료

수익자 지위 이전
양도 소득세 과세

신탁법 또는 신탁업법에 의하여 신탁재산인 사실을 등기한 부동산을 사실상 유상으로 이전하고 신탁원부의 수익자 명의를 변경하는 것은 양도에 해당하여 양도소득세가 과세되는 것임

* 양도, 재산46014-707

양도소득세
이월과세

거주자가 사업용고정자산을 현물출자하거나 대통령령으로 정하는 사업 양도·양수의 방법에 따라 법인(대통령령으로 정하는 소비성서비스업을 경영하는 법인은 제외한다)으로 전환하는 경우 그 사업용고정자산에 대해서는 이월과세를 적용 받을 수 있다.

다만, 해당 사업용고정자산이 주택 또는 주택을 취득할 수 있는 권리인 경우는 제외한다.

* 조세특례제한법 제32조(법인전환에 대한 양도소득세의 이월과세)

V. 참고자료

[세 목] 상증

[결정유형] 인용

[문서번호] 조심 -2019-서-4567(2020.05.20)

비상장법인의 순자산가액 계산 시 쟁점이월과세액을 부채가액에 더하여야 한다는
청구주장의 당부

평가지준일 현재 사후관리기간이 경과하여 세금의 납부의무자가 법인으로 확정된 이 건의 경우
쟁점이월과세액은 상증법 시행규칙 제17조의2 제3호 나목에 따른 부채의 가산항목에 해당한다
할 것이므로 이 건 처분은 잘못이 있다고 판단됨

V. 참고자료

현물출자 법인전환 상세 프로세스 - 주식회사

- ① 법인전환 기준일 결정 → ② 법인설립준비 (발기인, 상호 등) → ③ 현물출자계약서 작성
- ④ 신설법인 사업자등록 신청
 - 법원인가 전 법인설립이 불가하기 때문에 사업자 등록을 먼저 진행 함
- ⑤ 자산의 감정 (감정평가사, 회계사)
 - 법인전환일 기준으로 감평가(부동산 등 감정), 회계사 (재고 등의 실사) 진행
- ⑥ 결산 → ⑦ 회계법인 회계감사 → ⑧ 부가가치세 및 폐업 신고
 - 부가세 신고는 폐업신고 익월 25일 한
- ⑨ 현물출자가액과 자본금 결정
 - 감정 + 회계감사 받은 금액 + 법인설립비용(취득세, 농특세, 등록면허세, 인지대 등)
- ⑩ 정관작성 / 공증, 임원 등 구성
- ⑪ 검사인 등 선임신청 및 조사 → 법원인가
 - 법인 본점 주소지 관할 소재 법원에 신청 유형자산에 대한 감정평가서, 회계법인 감사보고서 必
 - 매년 1~2월 법원 인사이동 시즌 → 검사절차 및 기간이 길어질 수도... → ⑫ 법인설립 등기 법인

V. 참고자료

현물출자 법인전환 상세 프로세스 - 유한회사

- ① 법인전환 기준일 결정 → ② 법인설립준비 (발기인, 상호 등) → ③ 현물출자계약서 작성
- ④ 신설법인 사업자등록 신청
 - 법원인가 전 법인설립이 불가하기 때문에 사업자 등록을 먼저 진행 함
- ~~⑤ 자산의 감정 (감정평가사, 회계사)~~
 - ~~- 법인전환일 기준으로 감정사(부동산 등 감정), 회계사(재고 등의 실사) 진행~~
- ⑥ 결산 → ~~⑦ 회계법인 회계감사~~ → ⑧ 부가가치세 및 폐업 신고
 - 부가세 신고는 폐업신고 익월 25일 한
- ⑨ 현물출자가액과 자본금 결정
 - 감정 + 회계감사 받은 금액 + 법인설립비용(취득세, 농특세, 등록면허세, 인지대 등)
- ⑩ 정관작성 / 공증, 임원 등 구성
- ~~⑪ 검사인 등 선임신청 및 조사 → 법원인가~~
 - ~~- 법인 본점 주소지 관할 소재 법원에 신청 유형자산에 대한 감정평가서, 회계법인 감사보고서 必~~
 - ~~- 매년 1~2월 법원 인사이동 시즌 → 검사절차 및 기간이 길어질 수도... → ⑫ 법인설립 등기 법인~~