

강성규 교수와 함께하는 2026년 부동산세제 변화에 따른 개정세법 및 절세전략 특강

- 두장세법 중 양도소득세 강의 포함

해커스 공인중개사
강성규 교수 제공

I. 2026년 조세총론 주요 개정세법(국세기본법령)

1 국세 납부지연가산세 제도가 변경 되었습니다(국기법 제21조, 제47의4조, 제47의5조)

<개정 이유>

- 지정납부기한 이후 체납된 국세에 대한 납부지연가산세는 일(日) 단위로 산정하여 납세자의 불편 초래
- 체납된 국세로 인해 송달하는 독촉장 송달비용을 일반재정으로 부담하고 있어 과세 형평에 다소 어긋나는 측면

<개정 내용>

- 지정납부기한 경과 이후 납부지연가산세에 대하여 납부의무를 월 단위로 확정시키고, 월 단위로 산정하는 것으로 개편
- 체납된 국세로 인해 송달하는 독촉장 송달비용은 당해 체납자로 하여금 납부지연가산세로 부담

2 납부지연가산세 가산세율 등 체계가 정비 되었습니다(국기령 제27조의4)

<개정 이유>

- 지정납부기한 이후의 납부지연가산세 산출방법이 일 단위에서 월 단위로 변경하는 등의 내용으로 국세기본법이 개정됨에 따라 법률에서 위임한 사항 규정

<개정 내용>

- 지정납부기한 이후 월 단위 납부지연가산세율을 매 1월 경과시마다 1만분의 67로 하고, 납부지연가산세에 포함되는 독촉장 송달비용은 「우편법 시행령」에 따라 고시되는 등기우편 비용으로 함

<적용시기> '26.7.1.

[국세 및 지방세 가산세 요약]

구분	지방세	국세
신고납부가 원칙인 경우의 가산세	① 신고불성실 가산세 ㉠ 부정무신고·부정과소신고가산 세: 40% ㉡ 무신고가산세: 20% ㉢ 과소신고가산세: 10% ② (납세고지 전) 납부지연가산세 (75% 한도): 1일 경과시마다 0.022%	① 신고불성실 가산세 ㉠ 부정무신고·부정과소신고가산 세: 40% ㉡ 무신고 가산세: 20% ㉢ 과소신고가산세: 10% ② (납부고지 전) 납부지연가산세: 1 일 경과시마다 0.022%
보통징수 (정부부과과세) 하는 경우의 가산세	(납세고지 후) 납부지연가산세 적용 (① + ②) ① 3% ② 납기 후 매 1개월 경과시마다 0.66%(0.022%×30일) ㉠ 60개월까지 적용 ㉡ 체납 지방세가 45만원 미만인 경우에는 적용하지 않음 ③ 납세의무자가 지방자치단체 또는 지방자치단체조합인 경우에는 ①, ② 의 가산세를 적용하지 아니함	(납부고지 후) 납부지연가산세 적용 (① + ②) ① 3% ② <u>지정납부기한 경과 후 매1개월</u> <u>경과시마다 0.67%</u> ㉠ 5년까지 적용 ㉡ 체납국세가 150만원 미만인 경 우에는 적용하지 않음

3 납부고지서에 따른 납부기한에 대한 표현이 명확화 되었습니다(국기법 제21조, 제 22조, 제35조)

<개정 이유>

- 조문 정비

<개정 내용>

- ‘납부고지서에 따른 납부기한’이 제21조, 제22조, 제35조 등에서 반복
사용됨에 따라 ‘지정납부기한’으로 축약하여 표현하는 것으로 정비

4 독촉장 송달비용이 납부지연가산세에 포함 됩니다(국기법 §21·§47의4·§47의5)

현 행	개 정 안
<p>□ 납부지연 가산세(①+②)</p> <p>① 지연 이자 상당액*</p> <p>* 체납된 국세의 납부고지서별·세목별 세액이 150만원 미만인 경우 제외</p> <p>② 체납에 대한 제재</p> <p>- 미납세액 × 3%</p> <p><추 가></p>	<p>□ 독촉장 송달비용 추가(①+②+③)</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px; margin: 10px 0;"> <p>○ (좌 동)</p> </div> <p>③ 독촉장 송달비용</p> <p>※ (1) 전자송달은 비용 없음</p> <p>(2) 체납된 국세의 납부고지서별·세목별 세액이 150만원 미만인 경우 제외</p> <p>(3) 지정납부기한 경과시 송달비용에 대한 납세 의무 성립</p>

<개정이유> 과세형평 제고

<적용시기> '26.7.1. 이후 지정납부기한이 도래하는 분부터 적용

5 납부고지서에 따른 납부기한에 대한 표현 명확화(안 제21조, 제22조, 제35조)

<개정 이유>

- 조문 정비

<개정 내용>

- ‘납부고지서에 따른 납부기한’이 제21조, 제22조, 제35조 등에서 반복 사용됨에 따라 ‘지정납부기한’으로 축약하여 표현하는 것으로 정비

6 납부고지서 일반우편 송달대상 확대(안 제5조의2)

<개정 이유>

- 행정비용 절감 및 납세자 편의 제고

<개정 내용>

- 일반우편으로 송달할 수 있는 금액 기준을 기존 50만원 미만에서 100만원 미만으로 상향

6 국세 가산세 납세의무 성립시기가 개정 되었습니다(국기법 제21조)

- ㉠ 무신고가산세, 과소신고·초과환급신고가산세: 법정신고기한이 경과하는 때
- ㉡ 신고납부하는 국세의 1일 0.022% 적용하는 납부지연가산세: 법정납부기한 경과 후 1일마다 그 날이 경과하는 때
- ㉢ 납부고지서가 발부되는 경우 3% 적용하는 납부지연가산세: 지정납부기한이 경과하는 때
- ㉣ 납부고지 후 1개월 마다 0.67% 적용하는 납부지연가산세: 지정납부기한이 경과한 후 매 1개월이 경과하는 때
- ㉤ 그 밖의 가산세: 가산할 국세의 납세의무가 성립하는 때

II. 2026년 지방세법령 개정에 따른 변화

<취득세>

1 배우자 또는 직계존비속 간 부동산 유상거래 시 적용기준이 개선 되었습니다.(법 제7조 제11항)

<개정 이유>

- 배우자 또는 직계존비속간에 저가 거래 등을 통한 조세회피 방지

<개정 내용>

- 배우자 또는 직계존비속 간 부동산 등 유상거래시, 대가 지급 사실 및 소득을 입증 하더라도 그 지급대가가 현저하게 낮은 경우 유상세율 적용 배제(증여로 간주해 무상세율 적용)

2 배우자·직계존비속 유상거래 제외 기준이 신설되었습니다 (지세령 제11조의3 신설)

〈제·개정 이유〉

- 배우자·직계존비속의 부동산등을 취득하기 위해 대가를 지급한 경우라도 증여로 보는 기준을 법률에서 위임함에 따라 대가와 시가인정액의 차액 기준을 신설

〈제·개정 내용〉

- 대가와 시가인정액의 차액을 3억원 또는 시가인정액의 100분의 30에 상당하는 금액으로 정함

<p>배우자 또는 직계존비속 부동산 취득의 증여 의제</p>	<p>배우자 또는 직계존비속의 부동산을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 본다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 취득한 부동산 등 전체를 유상으로 취득한 것으로 본다. 2026년 개정</p> <p>① 공매를 통하여 부동산을 취득한 경우</p> <p>② 파산선고로 인하여 처분되는 부동산 등을 취득한 경우</p> <p>③ 권리의 이전이나 행사에登記 또는 등록이 필요한 부동산 등을 서로 교환한 경우</p> <p>④ 해당 부동산 등의 취득을 위하여 그 대가를 지급한 사실을 증명한 경우. 다만, 그 대가가 시가인정액(시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액)보다 낮은 경우로서 그 대가와 시가인정액의 차액이 3억원 또는 시가인정액(시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액으로 한다)의 100분의 30에 상당하는 금액 이상인 경우는 제외한다.</p> <p>㉠ 그 대가를 지급하기 위하여 취득자의 소득이 입증되는 경우</p> <p>㉡ 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우</p> <p>㉢ 이미 상속세 또는 증여세를 과세(비과세 또는 감면받은 경우를 포함)받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우</p> <p>㉣ 기타 위에 준하는 것으로 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우</p>
------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 시가인정액 적용 예외대상 판단기준이 개선 되었습니다 (지세령 제14조의2 신설)

가. 제·개정 이유

- 시가표준액 1억원 초과 부동산의 지분을 쪼개어 거래하는 방법 등을 통해 시가인정액 적용을 회피하는 문제 등 개선 필요

나. 제·개정 내용

- 시가인정액 예외 대상 판단 시 일부 지분을 취득하는 경우와 주택의 부속토지만 취득하는 경우 전체 가액을 기준으로 판단

종 전	개 정
□ 취득물건에 대한 <u>시가표준액</u> 이 1억원 이하인 부동산 등을 무상취득(㉠의 경우는 제외)하는 경우: 시가인정액과 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액	□ 취득물건에 대한 <u>시가표준액(지분을 취득한 경우에는 전체 지분에 해당하는 시가표준액을 말하고, 주택의 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 주택의 시가표준액을 말한다)</u> 이 1억원 이하인 부동산 등을 무상취득(㉠의 경우는 제외)하는 경우: 시가인정액과 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액

〈부동산을 무상으로 취득하는 경우〉

원칙	시가인정액	
예외	① 상속에 따른 무상취득	시가표준액
	② <u>시가표준액(지분을 취득하는 경우에는 전체지분에 해당하는 시가표준액을 말하고, 주택의 부속토지를 취득하는 경우에는 전체주택의 시가표준액을 말함)</u> 이 1억원 이하인 부동산 등을 무상취득(상속 제외)	시가인정액과 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액
	③ ①과 ②에 해당하지 아니하는 경우	시가인정액으로 하되, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액
	④ 부담부증여의 경우	㉠ 채무부담액 ⇨ 유상취득의 과세표준 적용 ㉡ 시가인정액에서 채무부담액을 뺀 잔액 ⇨ 무상취득의 과세표준 적용

4 법인의 지목변경 간주취득 시 과세표준을 명확화 하였습니다(지법 제10조의6제2항)

〈제·개정 이유〉

- 법인이 지목변경에 따라 간주취득하는 경우 과세표준인 “사실상 취득가격”을 확인할 수 없는 경우 과세보완

〈제·개정 내용〉

- 법인의 경우 지목변경에 따른 사실상 취득가액을 알 수 없는 경우 시가표준액을 취득세 과세표준으로 적용할 수 있도록 규정

구분	과세표준	
토지의 지목변경	증가한 가액에 해당하는 사실상 취득가격	
	법인아 아닌 자가 취득하는 경우로서 사실상 취득가격을 확인할 수 없는 경우	지목변경 이후의 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액
선박, 차량 또는 기계장비의 종류변경	증가한 가액에 해당하는 사실상 취득가격	
	법인이 아닌 자가 취득하는 경우로서 사실상 취득가격을 확인할 수 없는 경우	시가표준액

5 부당행위계산 과세표준 산정방식이 보완 되었습니다.(지법 제10조의3제2항)

〈제·개정 이유〉

- 특수관계인 간에 부당행위계산 적용시 과세표준 적용방식 보완

〈제·개정 내용〉

- 특수관계인 간 부당행위계산 유형에 해당하는 경우 시가인정액을 과세표준으로 하나, 시가인정액 산정이 어려운 경우 보충적으로 시가표준액을 취득세 과세표준으로 적용하도록 규정

6 지방세법 개정에 따라 부당행위계산 과세표준 산정방식이 보완 되었습니다.(지세령 제 18조의2)

〈제·개정 이유〉

- 시가인정액 산정이 어려운 경우 부당행위계산 판단 기준 명확화 필요

〈제·개정 내용〉

- 특수관계인 간 부당행위계산 판단 시 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액을 적용

〈 부당행위계산 법 개정내용(지법 §10의3②) 〉

□ 지방자치단체의 장은 「지방세기본법」 제2조제1항제34호에 따른 특수관계인간의 거래(**법제 7조에 따라 증여로 취득한 것으로 보는 경우는 제외**)로 그 취득에 대한 조세부담을 부당하게 감소시키는 행위 또는 계산을 한 것으로 인정되는 경우(“부당행위계산”이라 함)에는 ①에도 불구하고 시가인정액(**시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액**)을 취득당시 가액으로 결정할 수 있다

부당행위계산의 유형[영 제18조의2]

법 제10조의3제2항에 따른 부당행위계산은 특수관계인으로부터 시가인정액(**시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액**)보다 낮은 가격으로 부동산을 취득한 경우로서 시가인정액과 사실상 취득가격의 차액이 3억원 이상이거나 시가인정액의 100분의 5에 상당하는 금액 이상인 경우로 한다.

7 법인 등 주택 유상취득 시 중과세 추징 절차 등이 보완 되었습니다.(안 제20조제2항 등)

가. 제·개정 이유

- 주택 취득 후 사후적 사유 발생에 따라 중과세 대상에 해당하게 되는 경우 자발적 신고납부 유도 및 가산세 부담 완화

나. 제·개정 내용

- 주택 취득세 중과세 제외 대상으로 신고 후 요건 미충족시, 그 사유 발생일로부터 60일 이내 중과세액을 신고·납부할 수 있도록 함
- 법인 등이 취득한 주택이 취득한 후에 취득세 중과 대상에 해당하게 된 경우 종전에

는 중과세액 또는 부족세액을 추징하고 가산세를 부과하도록 한 것을, 중과 대상에 해당하게 된 사유의 발생일로부터 60일 이내에 중과세액을 적용하여 산출한 세액을 신고·납부하면 가산세를 부과하지 않도록 함.

〈 추가신고납부 법 개정내용(지법 §20②) 〉

□ 추가신고납부

① 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 중과세율의 적용대상(법인 등이 취득한 주택이 취득한 후에 중과세대상에 해당하게 된 경우 포함)이 된 때에는 중과세대상이 된 날부터 60일 이내에 중과세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세 제외)을 공제한 금액을 세액으로 하여 신고·납부하여야 한다.

② 「지방세법」 또는 다른 법령에 의하여 취득세를 비과세·과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징대상이 된 때에는 그 사유발생일로부터 60일 이내에 해당 과세표준에 취득세 세율을 적용하여 산출한 세액을 신고·납부하여야 한다.

8 회원제 골프장을 승계취득하는 경우에도 중과세가 적용 됩니다(지법 제13조제5항)

〈제·개정 이유〉

- 회원제 골프장 취득시 취득방식에 따른 과세 형평성 강화

〈제·개정 내용〉

- 회원제 골프장업을 등록하는 경우 및 사실상 회원제 골프장으로 사용하는 경우뿐만 아니라 회원제 골프장업 및 사실상 회원제 골프장을 승계취득하는 경우에도 취득세를 중과하도록 함.

〈 골프장 법 개정내용(지법 §13⑤) 〉

□ 골프장

골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우 포함)을 하는 경우 및 등록된 골프장업을 승계취득하는 경우와 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우 및 사실상 사용하는 그 골프장을 승계취득하는 경우에도 적용한다.

9 시가인정액 평가 차이 수정신고 시 가산세 규정이 보완 되었습니다(법 제21조제3항)

〈제·개정 이유〉

- 시가인정액 수정신고에 따른 가산세 부과대상 정비

〈제·개정 내용〉

- 시가표준액으로 최초 신고한 경우에도 정확한 시가인정액이 확인되어 수정신고를 하는 때에는 납부지연가산세도 면제됨을 명확히 규정

〈 법 개정내용(지법 §21③) 〉

□ 시가인정액을 수정신고시 가산세 제외

납세의무자가 제20조에 따른 신고기한까지 취득세를 시가인정액 또는 시가표준액으로 신고한 후 지방자치단체의 장이 세액을 경정하기 전에 그 시가인정액 또는 시가표준액을 수정신고한 경우에는 「지방세기본법」 제54조 및 제55조에 따른 가산세를 부과하지 아니한다.

〈재산세〉

1 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 범위가 확대 되었습니다.(영 제103조의2)

가. 제·개정 이유

- 건축물 또는 주택이 철거·멸실된 이후 별도합산 과세하는 기간을 확대하여 납세자 부담 완화

나. 제·개정 내용

- 별도합산 과세대상으로 구분하는 토지를 건축물 또는 주택이 철거·멸실된 날부터 6개월 이내의 토지에서 1년 이내의 토지까지 확대

2 금전매수 신탁재산에 대한 재산세 납세의무자가 변경 되었습니다(법 제107조제2항)

<제·개정 이유>

- 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하는 신탁재산에 대한 재산세 납세의무자(조합) 규정을 개정하여 다른 조합 간 과세형평성 제고

<제·개정 내용>

- 금전 매수 신탁재산에 대해 납세의무자로 보는 조합(수탁자)의 범위를 확대하고, 조합의 구체적인 범위는 대통령령으로 위임함

3 금전매수 신탁재산에 대한 납세의무자가 변경 되었습니다(영 제106조)

<제·개정 이유>

- 금전매수 신탁재산의 납세의무자가 되는 조합의 범위 확대

<제·개정 내용>

- 금전매수 신탁재산의 납세의무자가 되는 조합을 현행 지역·직장주택조합에서 「주택법」에 따른 주택조합, 「도시정비법」 또는 「소규모주택정비법」에 따라 설립한 조합 등으로 확대

개정 전	개정 후
(4) 신탁재산의 경우 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자(「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 <u>지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합</u> 이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 <u>지역주택조합 및 직장주택조합</u> 을 말함).	(4) 신탁재산의 경우 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자(「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 <u>지역주택조합 등</u> 위탁자별로 구분과 세가 곤란한 조합으로서 대통령령이 정하는 조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 <u>지역주택조합 등을</u> 말함).

4 신택재산의 물적납세의무 범위 확대 및 규정이 명확화 되었습니다(법 제119조의2제1항)

<제개정 이유>

- 위탁자가 신택재산에 대한 재산세 체납 시 수탁자에게 부과하는 물적납세의무 대상 범위를 확대하여 강제징수 회피 방지
- 종전 “가산금”이 “납부지연가산세”로 용어가 변경됨

<제개정 내용>

- 물적납세의무가 있는 신택재산의 범위에 「신택법」제27조에 따라 신택재산에 속하는 재산을 포함
 - ※ 「신택법」제27조(신택재산의 범위) 신택재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 멸실, 훼손, 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신택재산에 속한다.
- “가산금”을 “납부지연가산세”로 변경함
- 위탁자가 신택재산에 대한 재산세등을 체납한 경우의 수탁자 물적납세의무 부과대상 확대(법 제119조의2제1항)

: 신택재산에 대한 과세채권을 확보하기 위하여 위탁자가 신택재산에 대한 재산세, 납부지연가산세 또는 체납처분비를 체납한 경우 위탁자의 재산세 등을 납부할 의무가 부과되는 수탁자의 신택재산에 해당 신택재산의 관리, 처분, 운용 또는 개발 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산을 포함함.

< 법 개정내용(지법 §119조의2①) >

□ 신택재산 수탁자의 물적납세의무

신택재산의 위탁자가 재산세·납부지연가산세 또는 체납처분비를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 체납처분을 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신택재산의 수탁자는 그 신택재산(신택재산의 관리, 처분, 운용 또는 개발 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산 포함)으로써 위탁자의 재산세 등을 납부할 의무가 있다.

Ⅲ. 2026년 종합부동산세 개정에 따른 변화

1 지방세법에 따른 비과세·감면 규정이 준용됨을 명확히 하였습니다(법 제6조제1항)

<제 · 개정 이유>

- 조문정비

<제 · 개정 내용>

- 지방세법에 따른 비과세·감면 규정이 종합부동산세법 적용시 준용됨을 명확화함.

2 신탁재산의 종부세 납세의무자 규정이 정비 되었습니다(법 제7조제2항 및 제12조제2항)

<제 · 개정 이유>

- 과세채권 확보의 실효성 제고

<제 · 개정 내용>

- 신탁재산의 납세의무자는 원칙적으로 위탁자이나, 예외적으로 수탁자인 조합 중 납세의무자인 위탁자로 보는 조합으로 지역주택조합 등 대통령령이 정하는 조합을 추가함.
- 신탁재산의 납세의무자인 위탁자에 대한 체납처분이 불가능한 경우 신탁재산의 수탁자에게 부과되는 물적납세의무 적용범위에 수탁자가 신탁법 제27조에 따른 신탁재산의 운용으로 얻은 재산을 추가함.

〈 법 개정내용(법 §7조의② 등) 〉

□ **신탁재산의 납세의무자 및 수탁자의 물적납세의무**

○ 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택 및 토지(신탁토지)의 경우에는 ①에도 불구하고 위탁자(지역주택조합 등이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁토지의 경우에는 해당 지역주택조합 등을 말함)가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁주택 및 신탁토지를 소유한 것으로 본다.

○ 신탁재산의 위탁자가 재산세·**납부지연가산세** 또는 체납처분비를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 체납처분을 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁재산의 수탁자는 그 신탁재산(신탁재산의 관리, 처분, 운용 또는 개발 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산 포함)으로써 위탁자의 재산세 등을 납부할 의무가 있다.

IV. 2026년 소득세 개정에 따른 변화

1 고가주택 2주택자의 간주임대료 과세대상이 구체화될 예정입니다(소득령 §53②)

〈 법 개정내용(소득법 §25) 〉

□ **고가주택(기준시가 12억원 초과) 2주택 보유자의 전세보증금을 간주임대료 과세대상에 추가**(※ '23.12월 소득법 개정, '26.1.1. 시행)

○ 과세대상이 되는 전세보증금 금액 기준은 시행령에 위임

종 전	개 정
〈신 설〉	□ 고가주택(기준시가 12억원 초과) 2주택자의 전세보증금에 대한 간주임대료 과세 대상 ○ 전세보증금 합계액이 12억원을 초과하는 경우

개정이유 과세형평 제고

적용시기 '26.1.1. 이후 발생하는 소득 분부터 적용

상가임대와 주택임대의 비교

구분	상가임대	주택임대(월세)	주택임대(전세)
1개	과세	비과세 고가주택과 국외소재 주택의 경우: 과세	비과세(고가주택 포함)
2개	과세	과세 해당 과세기간의 총수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자: 분리과세와 종합과세 중 선택	비과세 <u>고가주택인 2주택 + 보증금합계액 12억원 초과: 과세</u>
3개	과세	과세 해당 과세기간의 총수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자: 분리과세와 종합과세 중 선택	3주택 이상 + 보증금 합계액 3억원 초과: 과세

2 이종과세 조정을 위한 실지거래가액 산정방법이 보완 되었습니다.(소득법 §96③)

종 전	개 정
<p>□ 특수관계법인 외의 자에게 시가보다 높게 양도한 경우 실지거래가액 산정방법</p> <p>○ 증여세가 과세되는 경우*</p> <p style="padding-left: 20px;">: 양도가액 - 증여가액</p> <p style="padding-left: 40px;">* 양수·양도 대가와 시가의 차이가 시가의 30% 이상인 경우, 그 차액에 과세</p> <p>〈추 가〉</p>	<p>□ 실지거래가액 산정방법 보완</p> <p>○ (좌 동)</p> <p>○ 「법인세법」에 따라 상여·배당 등으로 소득처분된 경우</p> <p style="padding-left: 20px;">: 양도가액 - 소득처분금액</p>

〈개정이유〉 실지거래가액 산정방법 합리화

〈적용시기〉 '26.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

3 지적재조사 결과 증가한 공부상 면적의 취득시기가 명확화 되었습니다(소득령 §162①)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 양도·취득시기를 대금청산일로 보지 않는 경우의 양도·취득시기 <input type="checkbox"/> 대금 청산일이 불분명한 경우: 등기·등기접수일 또는 명의개시일 <input type="checkbox"/> 대금 청산 전 소유권이전등기한 경우: 등기접수일 <p style="text-align: center;">〈신 설〉</p>	<input type="checkbox"/> 지적재조사 관련 취득시기 명확화 <input type="checkbox"/> (좌 동) <input type="checkbox"/> 지적재조사로 공부상 면적 증가한 경우 해당 면적의 취득시기: <u>지적공부상의 종전 토지 취득시기</u>

〈개정이유〉 납세자 권리 보호

〈적용시기〉 영 시행일 이후 결정 또는 경정하는 분부터 적용

4 양도소득 이월과세 적용범위가 합리화 되었습니다.(소득법 §97의2①)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 양도소득세 이월과세* 적용배제 범위 * 수증자가 증여받은 자산을 10년(주식의 경우 1년) 내 양도시 증여자의 당초 취득가액을 필요경비로 계산 <input type="checkbox"/> 증여자인 배우자 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우 〈추 가〉	<input type="checkbox"/> 적용배제 범위 확대 <input type="checkbox"/> (좌 동) <input type="checkbox"/> 증여자인 직계존비속이 사망한 경우

〈개정이유〉 양도소득세 이월과세 제도 합리화

〈적용시기〉 '26.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

5 다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예가 종료 되었습니다(제167조의3제1항제1호의2, 제167조의4제3항제6호의2, 제167조의10제1항제12호의2 및 제167조의11제1항제12호)

: 조정대상지역에 있는 주택을 2년 이상 보유한 다주택자에 대한 양도소득세 중과세율 적용 유예 조치를 2026년 5월 9일에 예정대로 종료하되, 2026년 5월 9일까지 매매계약을 완료하고 그 계약일부터 4개월(2025년 10월 16일 신규 지정된 조정대상지역의 경우 6개월) 이내에 양도하는 경우에는 양도소득세가 중과되지 않도록 함.

< 다주택자 중과세 법 개정내용 >

□ 조정대상지역 내 1세대 2주택 및 3주택 세율: 해당 주택 보유기간이 2년 미만인 경우에는 법 제55조 제1항에 따른 기본세율에 20%(㉠ 및 ㉡의 경우 30%)를 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 60% 또는 70%의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다.

구분	세율
㉠ 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택 ㉡ 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 주택분양권을 각각 1개씩 보유한 경우의 해당 주택(단, 법령에 정하는 장기임대주택 제외)	기본세율 + 20%
㉢ 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택 ㉣ 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 주택분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 셋 이상인 경우 해당 주택(단, 법령에 정하는 장기임대주택 제외)	기본세율 + 30%

구분	2주택자	3주택자 이상
조정대상지역이 아닌 경우	기본세율(6~45%) 적용	
조정대상지역의 경우	기본세율 + 20%	기본세율 + 30%

6 양도소득세 중과 배제 및 주택 수 산정시 제외되는 비수도권 준공 후 미분양 주택의 가액요건이 상향 되었습니다(영 제167조의3)

<제 · 개정 이유>

- 지역균형발전 및 지방 부동산 경기 보강

<제 · 개정 내용>

○ 다주택자에 대한 양도소득세 중과 대상에서 제외되고 중과 시 주택 수 산정에서도 제외되는 비수도권 준공 후 미분양 주택의 가액요건을 7억원으로 상향

○ 2026년 1월 1일 이후 취득하는 주택으로서 수도권 및 광역시(군은 제외)가 아닌 인구감소지역 또는 인구감소관심지역에 소재한 기준시가 4억원(수도권 밖의 인구감소지역인 경우 9억원) 이하인 주택에 대해 다주택자 양도소득세 중과 대상에서 제외하고, 중과 시 주택 수 산정에서 제외함.

7 인구감소·인구감소관심지역 주택에 대해서는 양도소득세 중과배제 및 주택수 산정 시 제외가 됩니다(영 제167조의3)

<제 · 개정 이유>

- 지역균형발전 및 지방 부동산 시장 활성화 지원

<제 · 개정 내용>

- 다주택자에 대한 양도소득세 중과 대상에서 일정 요건을 갖춘 인구감소지역 및 인구감소관심지역 소재 주택을 제외하고 해당 주택은 양도소득세 중과시 주택 수 산정 제외

V. 부록 - 1. 양도소득세가 부과되는 1세대 2주택에서 제외 주택

소득세법 시행령 제167조의10(양도소득세가 부과되는 1세대 2주택에 해당하는 주택의 범위) ① 법 제104조제7항제1호에서 “대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택”이란 국내에 주택을 2개(제1호 또는 제12호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

1. 수도권 및 광역시·특별자치시(광역시에 소속된 군, 「지방자치법」 제3조제3항·제4항에 따른 읍·면 및 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조제3항에 따른 읍·면에 해당하는 지역을 제외한다) 외의 지역에 소재하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택 또는 그 밖의 주택의 양도 당시 3억원을 초과하지 않는 주택

2. 제167조의3제1항제2호부터 제8호까지 및 제8호의2 중 어느 하나에 해당하는 주택

3. 1세대의 구성원 중 일부가 재정경제부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 인하여 다른 시(특별시·광역시·특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 설치된 행정시를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)·군으로 주거를 이전하기 위하여 1주택(학교의 소재지, 직장의 소재지 또는 질병을 치료·요양하는 장소와 같은 시·군에 소재하는 주택으로서 취득 당시 법 제99조에 따른 기준시가의 합계액이 3억원을 초과하지 아니하는 것에 한정한다)을 취득함으로써 1세대 2주택이 된 경우의 해당 주택(취득 후 1년 이상 거주하고 해당 사유가 해소된 날부터 3년이 경과하지 아니한 경우에 한정한다)

4. 제155조제8항에 따른 수도권 밖에 소재하는 주택

7. 주택의 소유권에 관한 소송이 진행 중이거나 해당 소송결과로 취득한 주택(소송으로 인한 확정판결일부터 3년이 경과하지 아니한 경우에 한정한다)

9. 주택의 양도 당시 법 제99조에 따른 기준시가가 1억원 이하인 주택. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(중전의 「주택건설촉진법」에 따라 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지를 포함한다)으로 지정·고시된 지역 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행구역에 소재하는 주택(주거환경개선사업의 경우 해당 사업시행자에게 양도하는 주택은 제외한다)은 제외한다.

10. 1세대가 제1호부터 제7호까지의 규정에 해당하는 주택을 제외하고 1개의 주택만을 소유하고 있는 경우 그 해당 주택

11. 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매 계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택

12. 제167조의3제1항제12호에 해당하는 주택

12의2. 법 제95조제4항에 따른 보유기간이 2년(재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업등을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 조합에 기존건물과 그 부수토지를 제공하고 관리처분계획등에 따라 취득한 신축주택 및 그 부수토지를 양도하는 경우의 보유기간은 기존건물과 그 부수토지의 취득일부터 기산한다) 이상인 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택

㉠ 2026년 5월 9일까지 양도하는 주택

㉡ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 허가(“토지거래허가”) 대상 주택부수토지에 정착된 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택

1) 해당 주택을 양도하기 위해 그 주택부수토지의 거래에 대한 토지거래허가를 받았을 것

2) 해당 주택을 양도하기 위해 2026년 5월 9일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의해 확인될 것

3) 2)에 따른 매매계약 체결일부터 4개월(다음 표에 따른 지역에 소재한 주택의 경우 6개월) 이내에 양도할 것

서울특별시	성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구, 광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구, 은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구
경기도	수원시 장안구·팔달구·영통구, 성남시 수정구·중원구·분당구, 안양시 동안구, 과천시, 용인시 수지구, 광명시, 하남시, 의왕시

다. 토지거래허가 대상이 아닌 주택부수토지에 정착된 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택

1) 해당 주택을 양도하기 위해 2026년 5월 9일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의해 확인될 것

2) 1)에 따른 매매계약 체결일부터 4개월[나목3)의 표에 따른 지역에 소재한 주택의 경우 6개월] 이내에 양도할 것

15. 제155조 또는 「조세특례제한법」에 따라 1세대가 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 제154조제1항이 적용되는 주택으로서 같은 항의 요건을 모두 충족하는 주택

② 제1항을 적용할 때 1세대 3주택(영 제167조의3제2항부터 제8항까지 및 제10항)의 규정을 준용한다.

V. 부록 - 2. 양도소득세가 종과되는 1세대 3주택에서 제외 주택

: 소득세법 시행령 제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위)의 규정을 참조

꽃 필 날/ 나태주

내게도

꽃 필 날 있을까?

그렇게 묻지 마라

언제든

꽃은 핀다

문제는

가슴의 뜨거움이고

그리움, 기다림이다

여러분~

오늘 강성규 교수와 함께하는 개정세법 및 절세전략 특강..그리고 두장세법 특강을 수강한 여러분의 올 한해 건강과 건승을 기원하고 응원합니다.

여러분은 언제나 저의 자랑과 보람입니다.

- 2026년 새봄에 강 성규 교수 -