



삼일회계법인

Korean Tax Update Samil Commentary

October 15, 2026



Table of contents

01 Tax news	3
• 국세청, 2026년 국세행정개혁위원회 회의 개최 • 정부, 소득세법 시행령 등 4개 시행령 공포 • 중소벤처기업부·국세청, 2,559개 AI 중소·스타트업 세정지원 • 국회예산정책처, 「가상자산 소득과세의 쟁점 및 과제」 주요 내용	
02 최신 주요 개정 동향	13
• 법인세법 시행령 (대통령령 제36738호, 2026. 9. 30.) • 소득세법 시행령 (대통령령 제36737호, 2026. 9. 30.) • 종합부동산세법 시행령 (대통령령 제36739호, 2026. 9. 30.) • 지방세법 시행령 (대통령령 제36736호, 2026. 9. 30.) • 개별소비세법 시행령 (대통령령 제36734호, 2026. 9. 30.) • 교통·에너지·환경세법 시행령 (대통령령 제36733호, 2026. 9. 30.) • 상속세 및 증여세법 시행령 (대통령령 제36741호, 2026. 10. 1.)	
03 최신 예규·판례	15
• 산업단지 내 산업용 건축물 2년 이내 철거 후 동일 용도의 건축물 신축 시 취득세·재산세 감면세액 추징 여부 • 수입 자동차 딜러사가 대차서비스용으로 구입한 승용자동차 관련 매입세액공제 여부	

01

Tax news

국세청, 2026년 국세행정개혁위원회 회의 개최

국세행정개혁위원회가 2026년 국세행정개혁위원회 회의를 개최하고 2026년 하반기 세무조사 운영방향과 함께 해외은닉재산 징수 강화, 국세외수입 체납 통합징수 방안에 대해 논의하였으며, 이번 국세행정개혁위원회 회의에서 논의된 안건의 주요 내용은 다음과 같음.

[안건 1] 2026년 하반기 세무조사 운영방향

구분	주요 내용
세무조사 혁신	납세자 관점에서 세무조사 패러다임 전환 지속 • (현장 상주조사 최소화) 기업의 불필요한 경영부담을 최소화하기 위해 납세협력의무 성실 이행 납세자는 상주조사를 필요 최소한으로 실시 *시행일(2025년 10월) 이후 정기 세무조사 상주기간 평균 52일에서 33일로 감축(2026년 8월 말 기준) • (정기조사 시기선택제) 기업이 경영상 중요시기를 피해 세무조사를 받을 수 있도록 납세자가 3개월 내에서 희망하는 조사시기 선택 *시행 이후 발송한 안내문 3,530건 중 88%가 1순위 희망 시기로 조사시기 결정(2026년 4~8월) • (중점검증항목 사전안내) 세무조사 시 주로 검증하는 항목을 사전에 공개하여 성실신고 유도로 가산세 부담 경감, 조사 시 자료준비도 지원
조세정의	반사회적 탈세 행위 엄단 • (법인자금 사적유용) 비업무용 자산인 법인 명의 초고가주택·슈퍼카 등을 사적으로 사용하는 탈세자는 철저히 부당이득 환수 • (주식시장 불공정 탈세) 주가조작, 중복상장, 주가 누르기 등 편법적인 자본거래로 시장 질서를 훼손하는 탈세행위 적발·차단 • (민생침해 탈세) 가격담합, 매점매석 등으로 물가불안을 조장하거나, 서민 대상 불법행위로 폭리를 취하는 민생침해는 예외 없이 강력 대응

민생지원

정기 세무조사 유예 확대·개편

- (소상공인) 고물가 등 어려운 경제여건을 반영하여 매출액 10억 원 미만 소상공인에 대한 정기 세무조사 유예 일몰 연장 (2026년 6월 말 → 12월 말)
- (중소기업) 중소기업의 안정적 성장을 지원하기 위해 정부 포상 중소기업* (중기부 선정)을 정기조사 유예대상에 추가
*중소기업 대회, 벤처 창업·진흥 등에서 국무총리급 이상 표창을 받은 중소기업(2026년 이후)
- (지방기업) 지방 주도 성장을 뒷받침하기 위해 지방소재 기업의 정기 세무조사 유예기간을 최대 3년으로 확대 (수도권 2년)

[안전 2] 악의적 고액채납자의 해외은닉재산에 대한 징수활동 강화 방안

구분	주요 내용
추적징수	세무조사·채납추적 연계 전담팀 '최초 설치' • (현황) 징세관실에서는 재산추적조사와 면탈범조사를 수행하고 있으나 조세범칙사건 경험 부족, 세무조사 및 채납추적 과정에서 탈루·재산은닉 정보에 대한 상호 공유 미흡 • (추진방향) 지방청 비정기 조사국에 조사·채납 연계 전담팀 설치 - 채납, 비정기조사, 국제조사 전문가를 배치하여 면탈범조사를 실시하고 법인 탈세혐의가 확인되는 경우 관련 법인에 대한 세무조사를 단계별 통합 집행
국제공조	해외 과세당국과 정보공조 네트워크 전략적 확대 • (현황) 징수공조는 외국 과세당국이 국세청을 대신하여 채납자의 해외 현지재산을 강제집행(압류·추심 등)하고 징수해주도록 요청하는 국가 간 협력행위로서 현재 일본·호주 등 77개 국가와 가능 • (추진방향) 징수공조를 원활하게 추진하기 위해 실무협정(MOU) 체결국가를 확대하고 국가 간 정보교환 활성화 추진 - (실무협정 체결국가 확대) 징수공조 절차, 연간 요청 횟수, 금액 한도 등 실무적인 내용을 구체화하고 신속한 집행을 담보하기 위한 실무협정(MOU)을 보다 많은 국가와 체결*하여 징수공조를 신속하게 진행 *(2025년) 호주, 인도네시아 → (2026년 9월) 헝가리, 벨기에, 영국, 라이베리아, 뉴질랜드 → 지속 확대 - (전략적 정보교환 활성화) 채납자의 해외은닉재산에 대한 추적을 강화하기 위해 자산은닉 위험이 큰 국가들과 정보교류를 지속적으로 강화 *캄보디아(2026년 3월), 라이베리아(2026년 6월) 등과 정보교환 실무협약 체결 → 지속 확대

[안건 3] 국세외수입 체납액 통합징수 추진 방안

구분	주요 내용
추진배경	분산된 관리체계 및 제도적 미비로 체납액 지속 증가 • (현황) 국세외수입은 300여 개 법률에 근거해 64개의 부처가 개별적으로 부과·징수하고 있는 등 체계적 관리가 미흡하여 체납액 지속 증가* *(2020년) 13.3조 → (2021년) 14.1조 → (2022년) 14.5조 → (2023년) 15.9조 → (2024년) 16.2조 • (문제점) 국세와 달리 통일된 징수 규정 부재, 각 기관은 징수 전문성이 부족하고 소득·재산 정보를 보유하고 있지 않아 실효적 징수 한계
추진방향	국세외수입 체납액 징수·관리를 국세청으로 통합 • (법령제정) 효율적 징수수단(압류·공매, 명단공개 등) 도입, 과세정보(소득·재산) 활용, 체납 징수권한의 국세청 일원화 등을 담은 「통합징수법*」 제정 *2026년 2월 26일 입법 발의 → 4월 30일 상임위 상정 및 소위원회 회부 • (집행체계 정비) 각 부처별로 분산된 국세외수입 체납정보를 통합 구축하고 국세청 과세정보를 활용하여 징수하는 시스템 구축 및 전담조직·인력 보강 • (통합징수체계 사전준비) 통합징수 제도 시행에 앞서 현행 체납관리 실태와 징수여건을 사전 점검하여 통합징수 기반 체계적 준비

정부, 소득세법 시행령 등 4개 개정 시행령 공포

정부가 지난 8월 3일 「2026년 세제개편안」에서 발표한 내용의 후속 조치로 「소득세법 시행령」, 「법인세법 시행령」, 「종합부동산세법 시행령」 및 「상속세 및 증여세법 시행령」 일부 개정령을 10월 1일 공포하였으며, 이번 시행령 개정의 주요 내용은 1) 조정대상지역 내 일시적 2주택 특례기간 단축, 2) 조정대상지역 매입임대 아파트에 대한 다주택자 양도세 중과배제 및 법인세 추가 과세 배제 적용기한 설정, 3) 상생임대주택에 대한 거주요건 면제 특례 조정, 4) 비수도권 준공 후 미분양주택에 대한 세제지원 적용기한 연장 등으로 구체적인 내용은 다음과 같음.

주요 내용

1) 조정대상지역 내 일시적 2주택 특례기간 단축 (소득세법 시행령·종합부동산세법 시행령)

- 조정대상지역 내 주택 보유자가 조정대상지역 내 주택을 신규 취득하여 일시적 2주택자가 된 경우 종전에는 3년간 양도소득세 및 종합부동산세 1세대 1주택 특례*를 적용하였으나, 조정대상지역 내 2주택자에 대한 과세특례 합리화를 위해 특례 적용기간을 3년에서 2년으로 단축

* (양도) 양도가액 12억 원 이하분 비과세 및 장기보유특별공제 우대(최대 80%)

(중부) 기본공제 12억 원 및 고령자·장기보유 세액공제(최대 80%) 등

※ (양도) 2026년 8월 4일 이후 주택 신규취득하고 시행일(2026년 10월 1일) 이후 종전주택 양도분부터 적용
(중부) 2026년 8월 4일 이후 주택 신규취득하고 2027년 6월 1일 기준 납세의무 성립분부터 적용
[종전규정 적용] 2026년 8월 3일 이전 취득 또는 매매계약 체결하고 계약금 지급

2) 조정대상지역 매입임대 아파트 양도세 중과배제 등 적용기한 설정 (소득세법 시행령·법인세법 시행령)

- 종전에는 매입임대주택 등록말소*¹ 후에도 다주택자 양도세 중과배제와 법인세 추가과세 배제가 영구 적용되고 있어, 과세특례 합리화를 위해 조정대상지역 매입임대 아파트*²에 대해서는 일정 기한 내 양도분만 다주택자 양도세 중과배제 및 법인세 추가 과세 배제 적용

*¹ 2020년 8월 「민간임대주택법」 개정으로 장기(8년) 아파트 매입임대 및 단기(4년) 매입임대 등 유형이 폐지되면서 동 유형은 의무임대기간 종료 후 자동 등록말소

*² ① 조정대상지역 내 ② 매입임대(장기임대 + 단기임대) ③ 아파트에 한정

(❶ 조정대상지역 소재 非아파트, ❷ 조정대상지역 외 소재 아파트, ❸ 간접임대·공공지원은 특례 유지)

- 2027년 12월 31일까지는 기존 특례를 유지하되, 의무임대기간 중에 있거나 재건축·재개발 중인 경우 등에는 별도 기한 적용. 2027년 1월 1일 기준 의무임대기간이 종료되지 않은 경우에는 의무임대기간 종료일(말소일)부터 1년, 중과배제 기한 종료 전 재건축·재개발 절차가 진행된 경우(중과배제 기한 내 관리처분계획(재개발)·조합설립(재건축) 인가를 받은 경우에는 이전고시일부터 1년이 되는 날까지(중복 해당 시에는 늦은 날까지) 기존 특례 적용 가능
- 한편, 조정대상지역 매입임대 아파트를 보유한 임대사업자의 거주주택에 대한 양도소득세 1세대 1주택 특례(다주택자임에도 양도가액 12억 원 이하분 비과세 및 장특공제 최대 80% 우대)는 등록말소일부터 5년간 적용

3) 상생임대주택에 대한 거주요건 면제 특례 조정 (소득세법 시행령)

- 종전에는 2년 간만 상생임대(임대료 증가율 5% 이내)하면 양도소득세 1세대 1주택 비과세(양도가액 12억 원 이하분) 및 장특공제 우대(최대 30 → 80%)의 거주요건(2년)을 면제하였으나, 과세특례 요건 합리화를 위해 상생임대 특례를 당초 예정되어 있던 적용기한(2026년 12월 31일)에 따라 종료하고, 상생임대 종료 후 1년(최대 2029년 12월 31일*) 내 양도한 주택에 한하여 양도소득세 거주요건 면제를 적용

*2026년 12월 31일 이전에 상생임대차계약에 따른 임대기간이 종료된 경우 2027년 12월 31일까지 적용

4) 비수도권 준공 후 미분양주택에 대한 세제지원 적용기한 연장 (소득세법 시행령·법인세법 시행령·종합부동산세법 시행령)

- 비수도권 준공 후 미분양주택에 대한 종합부동산세 및 양도소득세 계산 시 주택 수에서 제외하는 특례와 기업구조조정 부동산투자회사가 취득한 비수도권 준공 후 미분양주택에 대한 종합부동산세 합산배제 및 법인세 추가 과세 배제 특례의 적용기한을 1년 연장 (~2027년 12월 31일)

5) 한미전략투자기금 출연금 증여세 비과세 (상속세 및 증여세법 시행령)

- 한미전략투자공사에 설치된 한미전략투자기금을 증여세 비과세 단체에 추가함으로써 한미전략투자기금에 출연하는 금액에 대해 증여세 비과세
-

중소벤처기업부·국세청, 2,559개 AI 중소·스타트업 세정지원

중소벤처기업부와 국세청이 지난해 12월 체결한 「AI 중소·스타트업 성장지원을 위한 업무협약」의 후속조치로 유망 AI 중소·스타트업 2,559개사를 대상으로 양 기관의 지원을 집중 연계할 예정인 가운데, 국세청은 중기부가 지원한 기업을 토대로 세정지원 대상을 확정하고, 세무검증 최소화·R&D 세액공제 사전심사 등 세정지원을 제공할 예정이며, 구체적인 세정지원 방안은 다음과 같음.

국세청 AI 중소기업 세정지원 방안

중기부 지원사업에 선정된 AI 기업 세정지원 (2026년 10월 1일~2028년 2월 28일)

유형	주요 내용
세무검증 최소화	- 성장 단계별로 구분하여 AI 스타트업 중소기업은 정기 세무조사 선정 제외, 그 외 AI 중소기업은 정기 세무조사 2년간 유예(지방 소재 기업 3년) 창업 초기 단계 AI 스타트업 정기 세무조사 선정 제외 ➡ 성장 단계 정기 세무조사 유예 - 명백한 탈루 혐의가 없는 경우 신고내용확인 대상에서 제외
R&D 등 지원	연구·인력개발비 세액공제 사전심사 및 법인세 공제·감면 컨설팅 우선 처리
유동성 지원	납부기한 연장, 납세담보 면제, 압류·매각 유예, 경정청구 우선 처리, 법인세·부가가치세 환급금 조기 지급 등
세무쟁점 상담	홈택스 전용상담 서비스 제공, 전국 세무서 법인세과에 전용상담창구 운영

① AI 스타트업(창업 5년 이내)은 정기 세무조사 선정 제외, 그 외 AI 중소기업은 정기 세무조사 유예(납세자 신청에 따라 세무조사 착수 예정일로부터 2년간 유예, 지방 소재 기업 3년간 유예) 등 성장 단계별 구분지원

– 명백한 탈루 혐의가 없는 경우에는 신고내용 확인(법인세 신고 후 불성실 신고 혐의 법인에 대해 서면으로 신고내용 적정 여부 검증) 대상에서도 제외하여 세무 검증 최소화

② AI 중소기업이 연구개발에 전념할 수 있도록 연구·인력개발비 세액공제 사전심사 및 법인세 공제·감면 컨설팅 신청 우선 처리

③ 납부기한 연장, 납세담보 면제, 압류·매각 유예, 경정청구 우선처리, 환급금 조기 지급 등을 통해 기업 자금의 유동성을 지원

④ 홈택스 AI 중소기업 전용상담 서비스 제공, 전국 세무서에 AI 기업 전용상담창구 설치(세제혜택 등 안내, 애로사항 수집 제도개선)

국회예산정책처, 「가상자산 소득과세의 쟁점 및 과제」 주요 내용

가상자산 소득과세가 2027년 1월 1일 이후 양도·대여분부터 최초 시행될 예정인 가운데, 국회예산정책처가 「가상자산 소득과세의 쟁점 및 과제」를 통해 제시한 가상자산 소득과세의 주요 내용과 쟁점은 다음과 같음.

1. 가상자산 소득과세 개요

구분	주요 내용
과세 대상	「가상자산 이용자 보호 등에 관한 법률」상 가상자산의 양도(매매·교환) 및 대여로 발생하는 소득
소득 구분 및 세율	기타소득 / 20%(지방소득세 포함 시 22%) 세율로 분리과세
필요경비	(원칙) 실제 취득가액* 및 부대비용 *과세 시행일 전 보유분은 2026. 12. 31. 시가와 실제 취득가액 중 큰 금액을 취득가액으로 인정 (예외) 취득가액 확인이 곤란한 경우 양도가액의 50%를 필요경비로 의제
과세최저한 (기본공제)	가상자산 소득이 연 250만원 이하이면 과세하지 않으며, 초과 시 250만원을 공제
손익통산·이월공제	다른 소득과의 손익통산 불가, 결손금 이월공제 불가
신고·납부	(거주자) 다음 해 5월 자진 신고·납부 (비거주자) 양도·대여·인출 시 국내가상자산사업자가 원천징수* * 양도가액의 10%와 양도차익의 20% 중 적은 금액으로 원천징수

2. 가상자산 소득과세의 주요 쟁점

구분	주요 내용
세원 포착의 한계	1) 가상자산사업자는 소득세법에 따라 가상자산 거래내역 등을 과세당국에 제출할 의무를 부담하나, 모든 거래에 대한 세원 포착은 기술적으로 어려움 • 탈중앙화 거래 및 장외 거래는 보고할 주체가 명확하지 않아 과세당국이 모든 거래를 파악하여 과세하는 것에 한계가 존재할 수 있음 – (탈중앙화 거래) 블록체인 기술(스마트 컨트랙트)을 활용한 플랫폼을 통해 개인 간 가상자산을 교환할 경우, 거래내역을 제출할 주체 부재 – (장외 거래) 하드웨어 지갑(Cold wallet) 등을 활용한 장외거래는 실소유주 확인이 어려워, 과세를 회피하는 수단으로 악용될 우려 존재

2) 한편, 해외 가상자산거래소는 국내 과세당국에 거래내역 제출·신고의무를 부담하지 않으므로, 해외거래소를 통한 거래를 포착하는 데에도 한계가 존재할 수 있음

- 이를 보완하기 위해 2027년부터 OECD CARF를 통해 참여국 간 가상자산 거래정보의 자동교환이 개시될 예정이나, 국가별 이행시기 차이로 세원 포착에 공백이 발생할 수 있음

- 우리나라는 2025년 국제조세조정에 관한 법률 개정 등을 통해 정보교환을 위한 법적 근거를 마련하였으며, 2027년 첫 정보교환 그룹(46개 국가·관할권)에 포함

- 반면, 캐나다·스위스·싱가포르·홍콩 등 29개국은 2028년, 미국은 2029년에 첫 정보교환을 개시할 예정으로 해당기간 동안 정보교환의 공백 발생 가능(다만, 역외거래의 부과제척기간은 7년(부정행위 15년)으로, 미신고건은 사후적으로 과세가능할 것으로 예상)

신고·납부 인프라 구축

1) 과세 시행 시 자진신고 경험이 없는 개인 납세자가 다수 존재할 것으로 예상되나, 가상자산 거래 특성상 손익 계산에 필요한 취득가액·거래이력 확인이 까다로워 상당한 납세협력비용이 발생할 우려가 존재함

- 동일한 가상자산이라도 여러 거래소·지갑을 거쳐 반복적으로 취득·이전되는 경우가 많아, 납세자가 스스로 거래를 파악하여 신고하기 어려운 경우가 많을 것으로 예상됨

- 국세청은 올해 7월 전담조직(디지털자산총괄과) 신설, 2026년 말까지 거래자료 등을 분석하기 위한 「(가칭)가상자산 통합분석시스템」 구축 완료 계획 (국세청, '가상자산소득 과세 관련 국세청의 과세 준비현황', 국회예산정책처 서면답변, 2026년 9월 7일)

2) 주요국은 거래소가 제공하는 거래정보를 신고·검증 인프라에 연계하는 방식으로 과세인프라를 구축

- (미국) 2025년 1월 1일 이후 거래분부터 브로커(거래소)는 Form 1099-DA를 통해 거래대금(Gross proceeds)을 국세청(IRS)에 보고하고 동일한 내용의 사본을 납세자에게도 제공하도록 의무화
- (일본) 가상자산거래소에서 거래일자·수량·매매금액 등이 기재된 '연간거래보고서'를 제공받아, 과세관청이 배포한 계산 프로그램에 입력하면 자동 계산

다양한 거래유형에 대한 과세기준 불확실성

1) 현행 소득세법은 가상자산의 양도·대여로 발생하는 소득을 과세대상으로 규정하고 있으나, 스테이킹·렌딩·하드포크·에어드롭 등에서 발생한 수익에 대해서는 명확한 과세기준이 아직 마련되어 있지 않음

- (스테이킹) 가상자산을 블록체인 네트워크에 예치하고 검증 참여의 대가로 코인을 보상받는 것으로, 대여의 대가로 보면 대여소득이지만 검증용역의 대가로 보면 기타소득·사업소득으로도 해석 가능

- (과세시점·과세표준) 보상이 자동으로 재스테이킹되는 경우 지급일과 시가 산정시점을 특정하기 어려움

- (렌딩·유동성공급) 코인을 빌려주거나 유동성 풀에 예치하고 수수료·보상을 받는 거래로, 통제권·소유권의 이전 여부에 따라 양도 또는 대여로 구분 가능
- (과세시점·과세표준) 대여소득으로 보면 대가를 받은 시점에, 양도로 보면 예치 시점에 과세할 수 있어 견해가 갈림
- (하드포크·에어드롭) 블록체인의 분리 또는 무상 배포로 대가 없이 새 코인을 취득하는 것으로, 취득 시 증여세 과세 대상인지에 대한 해석 불명확*
- *기획재정부 예규(재산세제과-814, 2022.7.25.)는 무상이전을 증여세 대상이라고 판단한 반면, 조세심판원(조심2025서2821 등)은 이벤트성 에어드롭을 상금 성격의 기타소득으로 판단
- (과세시점·과세표준) 취득시점 시가로 과세할지, 양도시점에 취득가액을 '0'으로 보아 일괄 과세할지 명확한 기준이 없음

2) 국세청은 가상자산 과세 관련 연구용역을 수행하고, 고시 마련을 위한 전문가 자문 등을 통해 세부기준을 마련하고 있다고 밝힘

*국세청, '가상자산소득 과세 관련 국세청의 과세 준비현황', 국회예산정책처 서면답변, 2026년 9월 7일

가상자산 거래 손실의 인식 범위

- 1) **현행법은 가상자산 소득을 계산할 때 동일 과세기간 내 손익을 통산할 수 있도록 규정하고 있으나, 발생한 순손실에 대한 이월공제는 허용하고 있지 않음**
 - 가상자산 양도소득을 자본이득세(Capital gains tax)로 과세하는 미국·영국 등은 손익통산 범위를 넓게 인정하고 기간 제한 없이 결손금을 이월공제할 수 있도록 함
 - 일본은 2028년부터 자국 내 등록 거래업자를 통한 가상자산 거래에 한해 3년의 손실이월공제를 도입할 계획
- 2) **가상자산 소득에서 발생한 손실에 대한 이월공제 논의는 다른 투자자산에 대한 과세와의 정합성을 고려할 필요가 있음**
 - 현행 우리나라 세법 체계 하에서는 국내주식·해외주식·파생상품 등에서 발생한 양도손실에 대해서도 이월공제를 허용하고 있지 않음

*반면 미국·영국은 주식·가상자산을 자본이득으로 과세하면서, 양도손실에 대해 이월공제 허용

[주식 등 양도소득에 대한 과세 및 손익통산·이월공제 여부]

구분	과세 방식	손익통산·이월공제
국내 주식*1	- 대주주*2: 20/25% 누진과세 - 장외거래 등: 10/20% 분리과세	- 주식·파생상품 양도소득 간에는 손익통산 가능 - 결손금에 대한 이월공제는 허용하지 않음
해외 주식	20% 분리과세	
파생상품	기본세율 10% (탄력세율)	

*1 국내주식: 주권상장법인 대주주 양도분·장외양도분, 비상장주식 등이 과세 대상으로, 소액주주의 경우 코스피·코스닥 주식 양도차익은 양도소득세 과세대상이 아님 (단, 증권거래세·농어촌특별세 등의 거래세는 과세)

*2 대주주: 종목당 시가총액 50억원 이상 또는 지분율 코스피 1%·코스닥 2%·코넥스/K-OTC 4% 이상 보유 시

3. 향후 과제

구분	주요 내용
세원 관리 강화	국세청의 자체 역량 강화 및 세원 양성화를 위한 국내거래소 이용 유인책 검토 필요 - 가상자산 거래 추적·검증 기술 개발 등과 함께, 장외거래나 CARF 미 이행국 해외거래소 이용자의 자진신고를 유도하는 방안을 모색해야 함 - 한편, 일본의 사례를 참고하여 가상자산 거래 파악이 용이한 국내거래소 이용을 유도하기 위한 유인책도 고려할 수 있음 - 일본은 등록 거래소를 통한 가상자산 소득에 대해 저율 분리과세(20%)·이월공제(3년)를 적용할 예정(해외거래소 거래 등은 누진과세(최대 55%) 및 이월공제 불가)
신고·납부 인프라 구축	시행 전까지 납세자의 원활한 신고·납부를 지원할 수 있는 과세 인프라 구축 필요 - 거래소와 연계하여 취득가액·손익 등을 자동으로 계산·신고할 수 있는 시스템 구축 필요 - 시행 초기 납세자 혼란 최소화를 위해, 납세자에 대한 사전 안내·홍보 병행 필요
과세 기준 명확화	과세 시행에 앞서 불확실한 과세 기준 명확화 필요 고시·예규 등의 행정해석과 FAQ 등을 활용해 구체적인 해석기준을 마련하여 납세자에게 안내 필요

02

최신 주요 개정 동향

법인세법 시행령 (대통령령 제36738호, 2026. 9. 30.)**개정 이유 및 주요 내용**

법인의 주택 양도에 대한 과세제도를 합리화하기 위해 조정대상지역에 있는 민간매입임대아파트를 2027년 12월 31일까지 양도하는 경우에 한정하여 그 주택 양도에 대한 법인세 추가 과세를 배제 하도록 하되, 2027년 1월 1일 이후 임대임대기간이 종료되는 경우에는 임대주택등록이 말소되는 날부터 1년이 되는 날, 2027년 1월 1일 이후 해당 아파트 소재 지역이 신규 조정대상지역으로 지정되는 경우에는 조정대상지역의 공고일부터 1년이 되는 날, 2027년 12월 31일 등 이전에 재건축사업·재개발사업 등에 대한 조합설립인가 또는 관리처분계획인가를 받은 경우에는 해당 사업의 이전고시일부터 1년이 되는 날과 2027년 12월 31일 중에서 가장 늦은 날까지 양도하는 경우 법인세 추가 과세를 배제하도록 하는 한편, 지방의 미분양 주택 해소를 위해 기업구조조정 부동산투자회사가 수도권 밖의 지역에 소재하는 준공 후 미분양주택을 2026년 12월 31일까지 취득하면 그 주택 양도에 대한 법인세 추가 과세를 배제하도록 하던 것을 그 기한을 1년 연장하여 2027년 12월 31일까지 취득하면 법인세 추가 과세를 배제하도록 함.

소득세법 시행령 (대통령령 제36737호, 2026. 9. 30.)**개정 이유**

주택 양도에 대한 과세제도를 합리화하기 위해 조정대상지역에서 일시적으로 2주택을 소유하게 된 1세대에 대한 양도소득세 비과세 요건을 강화하고, 상생임대주택에 대한 거주기간 요건 적용 배제 특례와 조정대상지역에 있는 민간매입임대아파트에 대한 다주택자 양도소득세 중과 배제 특례를 일정 기한까지 해당 주택을 양도하는 경우에 한정하여 각각 적용하도록 하는 한편, 지방의 미분양 주택 해소를 위해 다주택자에 대한 양도소득세의 중과가 배제되는 수도권 밖의 준공 후 미분양 주택의 취득기한을 연장하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

종합부동산세법 시행령 (대통령령 제36739호, 2026. 9. 30.)**개정 이유 및 주요 내용**

기업구조조정 부동산투자회사가 수도권 밖의 지역에 소재하는 준공 후 미분양 주택을 취득하는 경우 부여되는 종합부동산세 과세표준 합산배제 특례의 적용대상을 '2026년 12월 31일까지의 취득분'에서 '2027년 12월 31일까지의 취득분'으로 확대하고, 조정대상지역에 1주택을 보유한 상태에서 조정대상지역에 있는 다른 주택을 신규 취득하여 일시적 2주택이 된 경우 1세대 1주택으로 간주하는 기간을 '3년'에서 '2년'으로 조정하며, 종합부동산세액을 계산할 때 수도권 밖의 지역에 소재하는 준공 후 미분양 주택을 취득한 경우 주택 수에 포함하지 않도록 하는 특례의 적용대상을 '2026년 12월 31일까지의 취득분'에서 '2027년 12월 31일까지의 취득분'으로 확대하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

지방세법 시행령 (대통령령 제36736호, 2026. 9. 30.)

개정 이유 및 주요 내용

종전에는 조정대상지역 여부를 불문하고 국내에 주택 등을 1개 소유한 1세대가 그 주택 등을 소유한 상태에서 다른 1주택을 추가로 취득한 경우 그 다른 1주택 취득 후 3년 이내에 종전의 주택 등을 처분하면 해당 1주택을 취득세 중과 대상에서 제외하였으나, 앞으로는 조정대상지역에 주택 등을 1개 소유한 1세대가 그 주택 등을 소유한 상태에서 조정대상지역에 있는 다른 1주택을 추가로 취득한 경우에는 그 다른 1주택 취득 후 2년 이내에 종전의 주택 등을 처분해야 해당 1주택을 취득세 중과 대상에서 제외하려는 것임.

개별소비세법 시행령 (대통령령 제36734호, 2026. 9. 30.)

개정 이유 및 주요 내용

국민의 유류비 부담을 완화하기 위하여 석유가스 중 부탄에 대한 개별소비세의 한시적인 탄력세율 인하 조치 기한을 '2026년 9월 30일까지'에서 '2026년 11월 30일까지'로 2개월 연장하려는 것임.

교통·에너지·환경세법 시행령 (대통령령 제36733호, 2026. 9. 30.)

개정 이유 및 주요 내용

국민의 유류비 부담을 완화하기 위하여 휘발유·경유 및 이와 유사한 대체유류에 대한 교통·에너지·환경세의 한시적인 탄력세율 인하 조치 기한을 '2026년 9월 30일까지'에서 '2026년 11월 30일까지'로 2개월 연장하려는 것임.

상속세 및 증여세법 시행령 (대통령령 제36741호, 2026. 10. 1.)

개정 이유 및 주요 내용

한국-미국 간 전략적 투자를 지원하기 위해 한미전략투자공사에 설치된 한미전략투자기금이 증여 받은 재산에 대해 증여세를 비과세하려는 것임.

03

최신 예규·판례

산업단지 내 산업용 건축물 2년 이내 철거 후 동일 용도의 건축물 신축 시 취득세·재산세 감면세액 추징 여부

(지방세특례제도과-1627, 2026. 7. 2.)

쟁점사항

지특법에서는 산업단지 등에서 산업용 건축물 등을 신축 또는 증축하기 위하여 취득하는 부동산에 대해 취득세 및 재산세를 감면하되(지특법 §78 ⑤, 이하 '쟁점 감면규정'), 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 '다른 용도'로 사용하는 경우에는 감면된 취득세·재산세를 추징하도록 규정하고 있는 바(지특법 §78 ⑦ 2호), 이번 유권해석의 쟁점은 산업용 건축물을 신축하고 취득세·재산세를 감면받았으나, 2년 이내에 기존 건축물의 일부를 철거한 후 동일한 용도의 건축물을 같은 부지 내의 다른 장소에서 신축한 경우, 건축물을 '이전'하여 사용하는 경우로 보아 감면받은 취득세·재산세의 추징대상에서 제외되는지 아니면 '다른 용도'로 사용하는 경우로 보아 감면받은 취득세·재산세가 추징되는지 여부임.

회신요지

이에 대해 이번 유권해석은 기존 건축물 중 철거한 부분은 감면받은 취득세·재산세의 추징대상에 해당하는 것으로 회신하고 있으며, 이는 쟁점 감면규정의 추징사유인 '다른 용도'로 사용하는 경우란 의무사용기간 2년 이내에 해당 부동산을 감면받은 목적이나 용도로 직접 사용하지 않고 제3자에게 임대하거나 철거·멸실하여 감면 목적물이 소멸함으로써 직접 사용이 불가능하게 된 경우를 포함하는 것이므로(지방세특례제도과-2350, 2021. 10. 21.), 건축물의 주요구조부를 해체하지 않고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 등 당초 신축한 건축물과 동일한 건축물이라고 볼만한 객관적인 근거가 있는 경우에는 건축물의 '이전'으로 보아 해당 건축물의 직접 사용으로 볼 수 있으나, 해체공사를 통해 철거한 기존 건축물과 새롭게 신축·증축한 건축물이 건축면적·높이·주구조 등에 차이가 있는 등 각각 별개의 건축물에 해당하는 경우에는 건축물의 '이전'으로 볼 수 없으므로, 철거한 기존 건축물에 대해 감면받은 취득세·재산세를 추징하는 것이 타당하다는 취지로 회신하고 있음.

시사점

따라서, 산업단지 등에서 취득세·재산세를 감면받은 건축물을 의무사용기간인 2년 이내에 철거한 경우에는 동일한 부지에 동일한 용도의 건축물을 신축·증축하여 사업에 계속 사용하더라도, 새로운 건축물을 기존 건축물의 '이전'으로 볼 수 없는 경우에는 그 철거된 건축물 부분에 대해 감면받은 취득세·재산세는 추징대상에 해당할 수 있음을 주의할 필요가 있으며, 다만 이는 새롭게 신축한 건축물이 기존 건축물과는 다른 별개의 건축물임을 의미하므로, 기존 건축물에 대해서는 감면받은 취득세·재산세가 추징되더라도 새롭게 신축한 건축물이 쟁점 감면규정의 감면요건을 충족하는 경우에는 취득세·재산세를 감면받을 수 있다는 점도 참고할 필요가 있을 것으로 판단됨.

수입 자동차 딜러사가 대차서비스용으로 구입한 승용자동차 관련 매입세액공제 여부

(사전-2026-법규부가-0254, 2026. 6. 18.)

쟁점사항

현행 부가가치세법은 운수업, 자동차 판매업, 자동차 임대업, 운전학원업, 기계경비업무(경비업법 §2 1호 라목)를 하는 경비업의 출동차량(경비업법 §16의 3) 및 이와 유사한 업종에 직접 영업으로 사용되는 것을 제외한 승용자동차(개소법 §1 ② 3호)의 구입·임차·유지에 관한 매입세액은 일률적으로 매출세액에서 공제하지 못하도록 규정하고 있는 바(부가법 §39 ① 5호, 부가령 §78 및 §19), 이번 유권해석의 쟁점은 수입자동차의 판매를 중개·대리하는 딜러사가 신차 판매 촉진을 위해 차량 수리기간 동안 대차서비스용으로 제공할 승용자동차를 수입판매사로부터 구입하는 경우 관련 매입세액을 매출세액에서 공제할 수 있는지 여부임.

회신요지

이에 대해 이번 유권해석은 자동차 수입판매사의 자동차 판매를 중개·대리하는 딜러사가 자동차 판매증대를 위한 영업목적으로 차량수리기간 동안 대차서비스용으로 사용할 승용자동차의 구입과 관련한 매입세액은 매출세액에서 공제 가능한 것으로 회신하고 있으며, 이는 자동차를 도·소매 및 중개하는 업종이 한국표준산업분류상 자동차 신품 판매업(한국표준산업분류 분류코드 45110)으로서 승용자동차의 매입세액공제 대상 업종인 자동차 판매업에 해당하므로, 딜러사가 대차서비스용으로 제공할 승용자동차는 자동차 판매업에 직접 영업으로 사용되는 것으로 보아 관련 매입세액을 공제할 수 있다는 취지의 해석으로 판단됨.

시사점

전술한 바와 같이 현행 부가가치세법은 승용자동차의 사적 사용 여부에 대한 구별이 현실적으로 어려운 점을 고려하여 운수업, 자동차 판매업, 자동차 임대업, 운전학원업, 기계경비업무를 하는 경비업의 출동차량 및 이와 유사한 업종에 직접 영업으로 사용되는 승용자동차에 한정하여 그 구입·임차·유지에 관한 매입세액을 공제하도록 규정하고 있으므로, 이번 유권해석처럼 자동차 판매업에 해당하는 자동차 판매를 중개·대리하는 사업자가 대차서비스용으로 사용할 목적으로 구입한 승용자동차는 관련 매입세액을 공제할 수 있는 반면, 동일한 대차서비스용 목적의 승용자동차일지라도 자동차 정비업을 영위하는 사업자가 구입한 승용자동차는 그 업종이 자동차 전문 수리업(한국표준산업분류 분류코드 95212)일 뿐, 운수업이나 자동차 판매업과 같은 공제대상 업종이나 이와 유사한 업종이 아니므로 그 매입세액을 공제할 수 없는 바(법규부가2014-480, 2014. 10. 22.), 승용자동차 관련 매입세액의 공제 여부를 검토하는 경우에는 해당 사업자의 업종이 부가가치세법에서 열거하고 있는 공제대상 업종이나 또는 이와 유사한 업종에 해당하는지 여부를 검토할 필요가 있으며, 이번 유권해석처럼 대차서비스용이라는 유사한 용도로 사용하기 위한 승용자동차일지라도, 그 업종이 공제대상 업종과 동일하거나 이와 유사한 업종을 위해 직접 사용하는 승용자동차로 인정되지 않는 경우에는 관련 매입세액을 공제할 수 없음을 참고할 필요가 있음.



본 최신 예규·판례 내용은 유권해석·결정례·판례에 대한 이해를 돕기 위하여 작성된 것으로, 실제 적용에 있어서는 반드시 Tax 전문가와 상의하시기 바랍니다.

Contacts

조 한 철 Partner

han-chul.cho@pwc.com
02-3781-2577

정 재 훈 Partner

jae-hoon_3.jung@pwc.com
02-709-0296

김 태 훈 Partner

taehoon.kim@pwc.com
02-3781-2348

조 영 현 Managing Director

young-hyun.jo@pwc.com
02-3781-9238

이 민 재 Director

min-jae_1.lee@pwc.com
02-709-8320

신 예 지 Senior-Manager

yeji.shin@pwc.com
02-709-0659



삼일PwC 카카오톡 채널을 추가하세요.

다양한 산업과 경영환경에 대한 인사이트와
글로벌 최신 트렌드를 확인하실 수 있습니다.



삼일회계법인

삼일PwC 뉴스레터는 삼일PwC의 고객을 위한 일반적인 정보제공 및 지식전달을 위하여 배포되는 것으로, 구체적인 회계문제나 세무이슈 등에 대한 삼일PwC의 의견을 포함하고 있는 것은 아닙니다. 삼일PwC의 뉴스레터에 담긴 내용과 관련하여 보다 깊이 있는 이해나 의사결정이 필요한 경우에는, 반드시 관련 전문가의 자문 또는 조언을 받으시기 바랍니다. 메일 수신을 원치 않으시면 [수신거부를 클릭](#)하십시오.

Samil PwC newsletter has been prepared for the provision of general information and knowledge for clients of Samil PwC, and does not include the opinion of Samil PwC on any particular accounting or tax issues. If you need further information or discussion concerning the content contained in the Samil PwC newsletter, please consult with relevant experts. If you don't want to receive this mail anymore, click here [unsubscribe](#).