pwc 삼일회계법인

Korean Tax Update Samil Commentary

September 15, 2026



Table of contents

01 Tax news 3

- 2026년 세법개정안 정부안 확정
- 2026년 지방세제 개편안 발표
- 국세청, 2026년 하반기 국세행정 운영방안 발표
- 국세청, 종합부동산세 합산배제·과세특례 신고·신청 안내

02 최신 주요 개정 동향 15

- 국세기본법 (법률 제21860호, 2026. 8. 11.)
- 관세법 (법률 제21858호, 2026. 8. 11.)
- 개별소비세법 시행령 (대통령령 제36545호, 2026. 7. 30.)
- 교통·에너지·환경세법 시행령 (대통령령 제36544호, 2026. 7. 30.)
- 관세법 시행규칙 (재정경제부령 제42호, 2026. 7. 31.)

03 최신 예규·판례 16

- 비상장주식 물납한도 산정 시 외국법인 발행 비상장주식 포함 여부
- 법인세법상 익금에 해당하는 임직원 할인액의 VAT 과세표준 포함 여부

01 Tax news

2026년 세법개정안 정부안 확정

정부는 지난 8월 3일 발표한 「2026년 세제개편안」에 대해 부처협의 및 입법예고를 거쳐 8월 27일 열린 국무회의에서 세법개정안 정부안을 최종 확정하였으며, 국무회의에서 의결된 11개 세법 개정법률안은 이 달 초 국회에 제출되어 정기국회에서 심사될 예정이며, 2026년 세법개정안의 주요 수정사항은 다음과 같음.

구분	주요 수정사항	
조특법 ISA 개편 (조특법 §91의 18)	당초안	수정안
	□ ISA 계약기간, 납입한도, 일몰기한 등 정비 ○ (계약기간) 최초 3년 계약, 총 계약기간 5년 *(현행) 최소 3년, 최대 계약기간 제한 없음 ○ (납입한도) 연 2천만 원, 총 1억 원 - 연 납입한도 미사용분 이월 불가 *(현행) 연 납입한도 미사용분 이월 ○ (일몰기한) 2029년 12월 31일 *(현행) 일몰기한 없음	□ 현행 유지
	〈수정이유〉 국민 자산형성 지원	
조특법 생산적금융 ISA 신설 (조특법 §91의 29 신설)	당초안	수정안
	□ 생산적금융 ISA 신설 ○ (계약기간) 최초 3년 계약, 총 계약기간 10년 ○ (납입한도) 연 2천만 원, 총 2억 원 - 연 납입한도 미사용분 이월 불가 ○ (일몰기한) 2029년 12월 31일 ○ (특례) 이자·배당소득 비과세 - (청년형 ISA) 일정 소득 이하 청년 가입자에 납입금 10% 소득공제 추가 지원 • 청년형 ISA – 청년미래적금 중복 가입 불가	□ 지원 확대 ○ 최소 3년, 최대 계약기간 제한 없음 *(현행) 일반 ISA와 동일 ○ (좌 동) - 연 납입한도 미사용분 이월 *(현행) 일반 ISA와 동일 ○ 일몰기한 없음 *(현행) 일반 ISA와 동일 ○ (좌 동) • 청년형 ISA – 청년미래적금 중복 가입 가능
	〈수정이유〉 국민 자산형성 및 국내 자본시장 활성화 지원	

종부세법

주택분 종합부동산세 기본공제금액

(종부법 §8①)

당초안	수정안
□ **주택분 종합부동산세* 기본공제금액 조정** *과세표준 = (공시가격 합산액 – 기본공제금액) × 공정시장가액비율	□ **비거주 시 기본공제금액 조정**
○ 1세대 1주택자 – (거 주) 12억 원 → 14억 원 – (비거주) 12억 원 → 9억 원	○ (좌 동) – (좌 동) – 12억 원
○ 부부 공동명의 1주택자 *공동명의 1주택자 특례를 신청하지 않은 경우 – (거 주*) 부부 각각 9억 원 → 9억 원 – (비거주*) 부부 각각 9억 원 → 4억 원 *4억 원 + (5억 원 × $\frac{\text{거주주택공시가격}}{\text{주택공시가격합계액}}$)	○ (좌 동) – (좌 동) – 6억 원
〈수정이유〉 1세대 1주택자 및 부부 공동명의 1주택자의 종합부동산세 부담 조정	

종부세법

종합부동산세 세부담 상한

(종부법 §10·§15)

당초안	수정안
□ **주택분 및 토지분 종합부동산세 세부담 상한*** *직전연도 총 보유세상당액 (재산세 + 종합부동산세)의 150%를 상한액으로 당해 연도 보유세 부과	□ **현행 유지**
○ 150% → 200%	○ 150%
〈수정이유〉 종합부동산세 세부담 상한률 조정	

조특법

지방이전·특구입주 세제지원 환류기간 조정

(조특법 §145)

당초안	수정안
□ **지방이전 및 특구입주 세제지원 환류의무**	□ **환류기간 조정**
○ (환류기간) 감면기간	○ 지방 이전, 특구 입주·창업·사업장 신설 또는 사업용 유형자산*에 투자를 개시한 과세연도부터 감면기간의 마지막 과세연도까지 *구체적 사항은 대통령령에서 규정
○ (환류액) 감면세액*의 30% *농특세 제외	○ (좌 동)
〈수정이유〉 지방이전 및 특구입주 전 투자하는 과세연도부터 환류기간에 포함	

소득세법

인적용역 사업소득 원천징수세율 인하 대상 조정
(소득법 §129)

당초안	수정안
□ **인적용역 사업자 원천징수 세율 3% → 2% 인하**	□ **(좌 동)**
○ 연말정산 인적용역 사업자*는 현행세율(3%) 유지 *간편장부대상자인 보험판매업자, 방문판매업자, 음료품배달원	○ 현행세율 유지대상 범위* 조정 *간편장부대상 여부와 무관하게 보험판매업자, 방문판매업자, 음료품배달원은 현행세율 유지
〈수정이유〉 납세협력비용을 고려하여 적용범위 합리화	

조특법

도시철도 건설용역 부가가치세 영세율 경과조치 대상 확대
(조특법 §105 ①, ③)

당초안	수정안
□ **도시철도 건설용역 부가가치세 영세율 적용기한 종료에 따른 경과조치* 적용대상** *법 개정에도 불구하고 종전규정 적용	□ **경과조치 대상 확대**
○ (신규건설) 준공 시까지 영세율 적용 - (민자사업) 2026년 12월 31일 이전 실시협약 체결분 - (재정사업) 2026년 12월 31일 이전 사업계획 또는 실시계획 승인 분	○ (신규건설) 적용대상 확대 - (민자사업) 2026년 12월 31일 이전 타당성 분석 또는 제안서 검토 완료분 - (재정사업) 2026년 12월 31일 이전에 기본계획이 고시된 것으로서 2027년 12월 31일 이전 사업계획 또는 실시계획이 승인된 분
○ (개량·증설) 2027년 12월 31일 이전 공급 분	○ (좌 동)
〈수정이유〉 이미 추진 중인 사업에 대한 부가가치세 영세율 적용	

2026년 지방세제 개편안 발표

행정안전부는 지난 8월 26일 '지역 균형성장과 민생을 뒷받침하는 공정·합리적 지방세제'라는 정책목표 아래 '민생·공동체 경제 지원', '지역 주도 균형성장 뒷받침', '합리적 과세체계 구축' 및 '신뢰받는 납세환경 조성'에 중점을 둔 「2026년 지방세제 개편안」을 발표하였는 바, 이번 개편안에 따른 세수효과는 장기 관행적 감면에 대한 감면율 조정 등의 증가요인과 주택 공급 및 주거 안정 지원 감면 확대 등의 감소요인에 따라 약 547억 원으로 추정되고, 이번 개편안은 입법예고·국무회의 등의 절차를 거쳐 10월 중 정기국회에 제출될 예정이며, 이번 지방세제 개편안의 주요 내용은 다음과 같음.

구분	주요 내용
지방세 기본법	• **통합특별시 출범에 따른 관련 조항 정비** (통합특별시 관련 과세권·지방세 세목·권한의 범위 등 규정) • **담배분 지방교육세의 지방주거복지세 전환에 따른 관련 조항 정비** (세목·납세의무 성립시기·불복 신청기관 등) • **납부지연가산세 납세의무 성립시기 명확화** (법정납부기한의 다음 날을 가산세 납세의무 성립시기로 명시) • **지방세징수권 소멸시효 정지 사유 확대** (지방세특례제한법의 분할납부기간을 소멸시효 정지사유로 추가) • **지방세 과세예고 통지대상 기준세액 상향** (고지세액 30만 원 이상 → 고지세액 45만 원 이상) • **세무조사 거부·기피자에 대한 과태료 인상** (최대 500만 원 이하 → 최대 5,000만 원 이하) • **이행강제금 제도 신설** (세무조사 과정에서 장부 등 제출의무를 정당한 사유없이 미이행 시 이행강제금 부과)
지방세 징수법	• **통합특별시 관련 지방세징수법령 개정** (지방세징수 관련 조문에 통합특별시·통합특별시장·통합특별시세 추가) • **실태조사원 운영 법적근거 및 비밀유지 의무 신설** (실태조사원 채용 및 업무범위·비밀유지 의무 규정 등 추가) • **압류된 가상자산 관리체계 개선** (가상자산 이전 요구 → 이전 요구 또는 이전 요구 없이 가상자산사업자 통해 매각) • **즉시 압류해제 요건 추가** (압류금지재산을 압류한 경우·체납처분을 중지한 경우를 압류해제 요건에 추가) • **공매절차 없이 지자체장이 직접 매각 가능한 압류재산의 범위에 금지금·외국통화 추가**

지방세법

- **유언대용신탁·수익자연속신탁 과세체계 마련**
  (수입수익권 등 수익자의 신탁재산 취득 간주·재산세 납세의무 부여 등)
- **개발사업 관련 취득세 과세체계 정비**
  (재개발 등 사업시행자가 취득하는 체비지 과세근거 명확화 등)
- **피상속인이 외국에 주소를 둔 경우의 상속 취득세 신고·납부 기한 확대**
  (6개월 → 9개월)
- **항공기 취득세율 인용 조문 정비**
  (항공기 취득세율 적용대상 관련 항공안전법 인용조문 현행화)
- **합병에 대한 세율특례 사후관리 정비**
  (적격간주합병의 취득세 세율특례 사후관리 배제 명확화)
- **신탁법에 따른 신탁으로 인한 재산권의 등기·등록에 대한 등록면허세 비과세 규정 신설**
- **고급주택 취득세 중과회피 개선**
  (중과세 대상 고급주택의 면적기준 개선·지역별 차등화 등 중과기준 정비)
- **CR리츠가 취득하는 지방 준공 후 미분양 아파트의 취득세 중과제외 기간 1년 연장**
  (2026년 말 → 2027년 말)
- **지방 준공 후 미분양 아파트 취득세 중과 제외**(2026년 말 → 2027년 말)·**주택 수 제외기간**(2027년 말 → 2028년 말) **1년 연장**
- **인구감소지역 내 민간임대주택 취득세 중과 제외·주택 수 제외기간 1년 연장**
  (2026년 말 → 2027년 말)
- **다주택 취득세 일시적 2주택 처분 유예기간 단축**
  (조정대상지역 내 종전주택 처분 유예기간: 3년 → 2년)
- **대도시 내 협동조합·연합회의 자본증자에 따른 법인 등기 시 등록면허세 중과세율 적용 제외**
- **통합특별시 출범에 따른 면허분 등록면허세 세율 적용 및 소비세·재산세·자동차세 등 관련 규정 정비**
- **주민세 사업소분 징수방법 개선**
  (**원칙:**신고납부 + **선택:**사전 납부서 발송 → **원칙:**부과징수 + **선택:**신고납부)
- **비사업용 토지 양도차익 개인지방소득세 중과세율 상향**
  (기본세율 + 1%p → 기본세율 + 2%p)
- **다주택자의 조정대상지역 2년 이상 보유 주택 양도소득의 지방소득세 중과 한시 완화**
  (2027년~2028년 양도)
- **비사업용 토지 양도에 대한 법인지방소득세 추가과세 세율 상향** (1% → 2%)
- **연결법인 지방소득세 외국납부세액 제도개선**
  (간접투자 외국납부세액공제 방식을 직접투자와 동일한 방식 적용)
- **재산세 타당성 평가대상 확대**
  (분리과세대상 토지 → 분리과세대상 토지 + 별도합산과세대상 토지)
- **조례를 통한 재산세 탄력세율 조정 불가 사유 보완**
  (부동산정책이나 그 밖의 주요 국가 시책에 반하는 경우 등)
- **1세대 1주택 재산세 세율특례 3년 연장**(2026년 → 2029년)·**1세대 1주택자 납부유예 대상 확대 및 감면특례 신설**

지방세법	• **법인 보유 토지 이용현황 신고 의무화**(분리·별도합산대상에 변경사항이 발생한 경우) **및 미신고 시 과표 10% 가산** • **법인 건축물 부속토지의 별도합산과세대상 인정기준 강화 및 공장용지에 대한 분리과세 기준 강화** • **개발사업용 토지에 대한 분리과세 기간 신설 및 분리과세대상 토지 일몰기한 신설** • **사치성 재산**(골프장·고급오락장용 토지)**의 공정시장가액비율 상향** (70% → 100%) • **담배분 지방교육세 일몰 및 지방주거복지세 전환**
지방세 특례제한법	• **조례를 통한 지방세 감면 불가사유 구체화** (부동산 취득·보유 관련 과세정책 등 국가시책에 부적합한 감면 등) • **공공임대주택·장기일반민간임대주택 취득세 감면요건 완화** (실제 입주가 개시된 후의 취득도 감면 적용) • **신축매입약정 임대용 부동산의 취득세 감면율 확대** (15% → ~2027년:70% · ~2028년:50% · ~2029년:15%) • **비주거시설의 주거시설**(오피스텔·기숙사)**로 용도변경하는 대수선의 취득세 감면 신설** (~2027년 12월 31일) • **지방소재 준공 후 미분양주택 사업주체 및 수분양자에 대한 취득세 감면 연장 및 재설계** • **청년층·서민 주거안정을 위한 생애최초 주택 취득세 감면 확대** • **제로에너지 건축물 취득세 감면율 확대** (1~3등급 20% · 4등급 18% · 5등급 15% → 1~2등급 30% · 3~5등급 50%) • **에너지절약형 친환경주택 취득세 감면율 인상**(10% → 20%) **및 일몰기한 3년 연장** (2026년 말 → 2029년 말) • **벤처기업집적시설 등 사업시행자 부동산·벤처기업집적시설 입주기업 부동산 등 감면 연장 및 재설계** • **창업중소기업·창업벤처중소기업 취득세·재산세 감면 일몰기한 3년 연장 등** (2026년 말 → 2029년 말) • **사회연대경제기업에 대한 지방세 감면 신설** (사회적기업·농수협 등) • **친환경선박 감면 재설계**(취득세율 1~2% 경감 → 취득세액 50%~100% 경감)·**일몰기한 3년 연장** (2026년 말 → 2029년 말) • **재개발조합 취득 현금청산 부동산의 취득세 감면율 확대** (50% → ~2027년:100% · ~2028년:75% · ~2029년:50%) **등** • **국내복귀 기업에 대한 세제지원 확대** (부분 복귀 기업 감면 적용·동일 업종 영위 감면요건 완화) **등** • **기회발전특구 내 기업의 신·증설 감면범위 확대**(공장 → 산업용 건축물 등) **및 일몰기한 3년 연장** (2026년 말 → 2029년 말) • **미분양주택 과세특례 양도기한 설정** (수도권 아파트: 2029년 12월 31일 · 수도권 아파트 외: 2031년 12월 31일) • **조정대상지역 매입임대아파트 지방소득세 과세특례 신설** (개인·법인 지방소득세 중과 및 추가과세 점진 증가) • **고급주택 등 사치성재산의 감면 제외대상 명확화** (취득일로부터 5년 이내에 사치성 재산이 되는 경우)

국세청, 2026년 하반기 국세행정 운영방안 발표

국세청은 지난 8월 12일 하반기 전국 세무관서장 회의를 개최하고 국세외수입 체납 통합징수·하반기 세무조사 운영방향 등을 중점 추진과제로 한 「2026년 하반기 국세행정 운영방안」을 발표하였으며, 이번 「2026년 하반기 국세행정 운영방안」의 주요내용은 다음과 같음.

구분	주요 내용
든든한 국가재정 뒷받침	**1) 중장기 재정기반 구축** • 2026년 6월 기준 국세청 소관 세수 실적 218.6조 원(세입예산 406.9조 원, 진도율 53.7%)으로 전년 동기 대비 32.8조 원 증가 • 하반기 주요 세목 성실신고 지원 확대, 치밀한 세원관리, 체납관리단 운영 및 국세외수입 통합징수로 중장기 재정기반 구축 **2) 신고편의 제고 및 세원관리 역량 집중** • 미리·모두채움 서비스 확대 (예) 양도세 신고 미리채움서비스를 입주권·분양권 등 기타자산까지 확대 • 소득세 신고지원 서비스 추진 (국세청이 작성한 모두채움 신고서로 자동 신고되는 '모두채움 자동신고제' 등 개발) • 해외신탁 미신고 등 탈루 위험성이 높은 분야에 대해 세원관리 역량 집중
국세행정의 새로운 미래 준비	**1) 통합 재정수입기관으로 도약** • 「국세외수입 체납액의 징수 및 관리에 관한 법률」 연내 통과를 위한 입법 절차 지원 (체납된 국세외수입 징수권한 국세청 일원화, 과세정보 활용, 효율적 징수수단 등 규정) • 경찰청, 공정위 등 기관별 국세외수입 체납정보 수보 및 '체납자별 데이터베이스' 구축 • 전 부처의 국세외수입 체납 정보를 국세행정 시스템과 실시간 연계 '통합관리시스템' 마련 **2) 국세행정 AI 대전환** • 국세행정 전 분야에 AI 전환 확대 '공공 AI 선도모델' 구현 (2026년 下) 핵심기반 구축 → (2027년) 본사업 착수 → (2028년) 핵심과제 개통 등 전 분야 확산 • 생성형 AI 기반 '홈택스 AI 검색', 'AI 전화상담' 개통 등 최상의 납세 서비스 구현 • 과거 조사사례·노하우 등을 수집, 고도화된 빅데이터 기술과 AI 알고리즘을 결합한 'AI 탈세적발 시스템' 설계 등 공정과세 분야의 AI 혁신과제 지속 추진
공정 세정 실현	**1) 체납관리 혁신** • 총 1만 명 규모 국세·국세외수입 체납관리단 운영, 130조 원 규모 체납액 실태 확인 • 전화상담(소액체납자)·현장방문(고액체납·방문회피자) 등 맞춤형 실태확인을 통해 체납자를 3가지 유형으로 분류하고 최적화된 징수활동 전개 • 2026년 7월부터 경찰청 과태료 체납자 295만 명(체납액 1.1조 원) 실태확인 착수 및 9월 이후 타 기관 국세외수입 체납(공정위 과징금, 기후부 환경개선부담금 등)으로 범위 확대

공정 세정 실현

2) 반사회적 탈세·체납 근절

2-1) 세무조사 역량 집중

① 다주택 중과세 회피를 위한 저가양도, 가장매매 등 부동산 탈세
(부모의 아파트를 시세보다 현저히 낮은 가격으로 자녀에게 양도, 매매로 위장한 사실상 증여 등)

② 주가조작·중복상장·주가누르기 등 주식시장 불공정 탈세
(허위공시·외형 부풀리기로 시세조종 후 보유주식을 대량 매도하고 양도차익 은닉)

③ 초고가주택·슈퍼카 등 법인자산 사적사용
(지방 소재 법인이 서울 소재 고가아파트 취득 후 사주에게 무상임대, 관련비용 법인비용 처리)

④ 서민 대상 불법행위로 폭리를 취하는 민생침해 행위
(청년·취약계층 대상 불법사금융업자, AI 허위·부당광고로 시장 교란 온라인업체 등)

2-2) 역외탈세 추적·추징

- 자산은닉 가능성이 큰 국가와의 전략적 정보교환, 징수공조 확대로 체납자의 해외 은닉재산 철저히 환수

2-3) 체납추적·세무조사 연계 전담팀 신설

- 비정기 세무조사 부서에 지능적 재산은닉 혐의와 조세 탈루혐의를 동시에 검증하는 체납추적·세무조사 연계 전담팀 신설, 악의적 고액체납자 대응 강화
  - (구성) 서울청 조사4국 및 중부청 조사3국 각 1개팀 설치 등
  - (역할) 주요 고액체납자 대상 재산 추적조사와 연계한 체납처분 면탈 범칙조사, 역외탈세·법인자금 유출 등 탈루혐의에 대한 비정기 세무조사 통합 수행
  - (기대 효과) 체납추적·세무조사 연계 강화를 통해 고액체납자의 지능적 탈세 엄단, 은닉재산 포착 체납세금 징수

2-4) 고액·상습체납자 대응

- 고액·상습체납자의 신종 재산은닉 수법에 대한 기획분석 강화, 지자체·관세청 등과 합동수색, 적극적 민사소송 제기와 공매처분 강화

2-5) 탈세 방지 인프라 강화

- 탈세제보·은닉재산 신고포상금 확대를 위한 제도 개편에 맞추어 탈세 신고 독려
  (2026년 세제개편안) 포상금 지급 최저 징수금액 5천만 원 → 3천만 원, 지급률 5~20% → 10~30%
- 가상자산 '거래추적 프로그램' 추가 도입, AI를 활용한 포렌식 시스템 고도화 등

합리적이고 따뜻한 세정 구현

1) 고환율·고유가·고물가 피해 세정지원

- 고환율·고유가·고물가로 어려움을 겪는 납세자의 납부기한 연장, 환급금 조기지급, 소상공인 세무조사 유예 연장 등

2) 청년층 자립 지원 위한 생애주기별 세정지원

- (고용) 10월 체납관리단 채용을 통해 '쉬었음 청년'에 대한 생산적 일자리 확대
- (창업) 청년 창업자 대상 '스타트업 세금든든케어' 시행(공제·감면 컨설팅, 신고 안내 등)
- (재기) ① 실(퇴)직 청년 학자금 상환유예 절차 간소화 ② 폐업 청년 체납액 납부부담 완화

합리적이고 따뜻한 세정 구현	**3) 지방이전기업 세정지원** • 지방이전 중소기업 전용 세무상담 창구 신설, 공제·감면 컨설팅 우선처리 등 세정차원의 투자 인센티브 제공 • 지방소재 기업의 정기 세무조사 유예기간을 최대 3년까지 확대 **4) 우리 기업의 글로벌 경쟁력 강화** • 주요 교역국(일본·베트남·인도) 및 신흥국(멕시코·카자흐)과의 세정 파트너십 강화 • 반도체·에너지 등 국가전략산업 중심으로 이중과세 적극 해소 (아르헨티나와 이중과세 방지협약 체결, 현지 진출기업에 상담·지원 제공 등) • 해외 투자전략, 세무이슈 대응을 함께 안내하는 해외진출 원스톱 전략데이(안) 개최 (해외시장개척 세무지원팀이 코트라와 함께 전국 주요 거점도시 순회 강연)
성과중심 조직문화 확립 및 안전한 근무환경 조성	• 우수인력 수시승진 실시 및 탁월한 성과 직원에 파격적인 포상금 지급 • 직원보호 변호팀 신설, 민원수당 확대 지급 등을 통한 안전한 근무환경 조성

국세청, 종합부동산세 합산배제·과세특례 신고·신청 안내

국세청은 종부세 합산배제와 과세특례 대상 부동산을 소유한 납세자에게 9월 16일부터 9월 30일까지 합산배제·과세특례를 신청하되, 기존에 합산배제와 과세특례를 신고·신청한 경우에는 다시 신고·신청하지 않아도 계속 적용이 가능하나, 기존에 합산배제 신고한 물건의 소유권·면적 등 변동사항이 있는 경우에는 합산배제 신고를 다시 하도록 안내하고 있는 바, 유형별 종부세 합산배제 요건은 다음과 같음.

주요 합산배제 사원용주택 등 (종부령 §4)

구분	합산배제 요건
사원용주택	**(주택 요건)** 가액(공시가격 6억 원) 또는 국민주택규모(85㎡) 이하 **(임차인)** (개인)친족, (법인)주주 및 출자자인 임원 사용 제외 (단, 소액주주 제외) **(저가임대)** 임대보증금*이 해당연도 주택 공시가격의 10% 이하 *월 임대료는 연간 환산 3.1% (2026년)
건축법상 기숙사	**(용도요건)** 「건축법 시행령」 별표1 제2호 라목의 '기숙사' → 건축물대장에 기숙사로 기재
어린이집용 주택	**(운영자)** 소유자 본인 또는 세대원이 어린이집 시군구 인가(위탁 국공립 포함) 받고 세무서 고유번호 등록 **(운영기간)** 인가 및 등록 이후 5년 간 계속 운영
주택건설사업자의 미분양주택	**(건축주)** 사용승인서(준공인가증)상 건축주(시행사)일 것 **(미분양)** 분양(판매)목적으로 신축하였을 것 **(사업자등록)** 세무서 사업자등록을 하였을 것 **(적용기간)** 과세기준일 현재 준공 후 5년(2025~2026년은 7년) 이내
시공자의 대물변제 미분양주택	**(시공자)** 위 '미분양주택'에 해당하는 주택의 시공자일 것 **(대물변제)** '미분양주택'을 건축주택의 공사대금으로 받을 것 **(적용기간)** 과세기준일 현재 대물변제 받은(이전등기접수) 후 5년 이내
정부출연연구기관 연구원용주택	**(정부출연연구기관)** 종부칙 §4의2에 따라 열거된 연구기관 **(임차인적격)** 소속 연구원용 주택 **(취득기한)** 2008년 12월 31일까지 취득하여 보유하는 주택
등록문화유산주택	**(등록문화유산)** 근현대문화유산법에 따른 등록문화유산 주택
임대형 노인복지주택	**(임대형)** 노인복지법 §32 ②에 따라 설치한 자가 소유한 노인복지주택 (=임대형 노인복지주택)

향교 소유주택 부속토지	**(요건)** 향교재산법에 따른 향교 또는 향교재단이 주택의 부속토지만을 소유한 경우 해당 부속토지 (※ 납세자 합산배제 신고의무 없음)
송전설비매수청구 취득주택	**(요건)** 송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률 §5에 따른 주택매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택
세일앤리스백 공공리츠주택	**(공공리츠)** 일정한 공공주택리츠가 매입한 주택으로서 다음 요건 충족 **[매도자]** 매입 당시 거주하고 있는 주택 외 소유주택 없을 것 **[재매입 권리부여]** 매입 후 해당 거주자에게 5년 이상 임대 후 임대기간 종료 후 재매입할 수 있는 권리 부여 **[공시가격]** 매입 당시 주택 공시가격 5억 원 이하
토지임대부 분양주택의 부속토지	**(요건)** 주택법 제2조 제9호에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
주택건설사업 목적 멸실예정주택	**(취득주체)** (공공주택특별법)공공주택사업자, (도시정비법)정비사업시행자, (도시재생법)혁신지구사업시행자, (소규모주택정비법)소규모주택정비사업시행자, (주택법)주택조합·주택건설등록사업자 등 **(취득목적)** 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득 **(멸실기한)** 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
공공임대주택의 부속토지	**(토지소유자)** 주택의 부속토지만을 소유할 것 **(건물소유자)** 주택의 건물이 합산배제 대상 공공임대주택일 것
공공사업자의 장기민간임대주택의 부속토지	**(토지소유자)** 주택의 부속토지만을 소유하는 공공주택사업자·공공리츠 **(건물소유자)** 주택의 건물이 합산배제 대상 장기일반·공공지원임대주택(종부령 §3 ① 7·8)일 것
전통사찰보존지 내 주택 부속토지	**(토지종류)** 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률 §2 3.에 따른 전통사찰보존지(사찰에 속하는 일정 요건의 토지) **(토지소유자)** 전통사찰로서 주택의 부속토지만을 소유 **(저가임대)** 연간 사용료*가 해당연도 부속토지 공시가격의 2% 이하 *임대보증금은 연간 사용료로 환산 3.1% (2026년)
지분적립형 분양주택	**(요건)** 공공주택 특별법 제2조 제1호의 4에 따른 지분적립형 분양주택 **(소유주체)** 공공주택사업자가 소유하는 주택 잔여 지분
CR리츠 취득 지방미분양주택	**(취득주체)** CR리츠(기업구조조정 부동산투자회사) **(지방미분양)** 수도권 밖 미분양주택 취득 **(취득기간)** 2024년 3월 28일부터 2026년 12월 31일까지 취득하거나 매수계약 **(적용기간)** 취득 후 5개 과세연도

주택 건설업자의 주택신축용 토지 (조특법 §104의 19)

- **취득주체:** (도시정비법) 정비사업시행자, (소규모주택정비법) 소규모주택정비사업시행자, (주택법) 주택조합·고용자·주택건설등록사업자, 프로젝트금융투자회사(PFV)가 취득
- **주택신축용토지:** 주택건설을 목적으로 취득한 종합합산토지로서 취득일로부터 5년 이내에 주택법에 따른 사업계획 승인을 받을 토지(취득일로부터 5년 이내 사업계획 승인을 받지 못한 경우 경감받은 세액과 이자상당가산액 추징)

임대주택 유형별 합산배제 요건 (종부령 §3)

- 과세기준일 현재 실제 임대하는 주택으로서 합산배제 신고기한까지 지자체 임대등록 및 세무서 사업자등록을 하고 아래 요건을 갖춘 주택

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
장기*1 민간건설임대주택	149㎡이하	2호 이상 30호 미만	9억 원 이하	10년 이상*4	증가율 5% 이하*5
		30호 이상	12억 원 이하		
장기*1 민간매입임대주택*2 (비조정대상지역*3)	–	30호 이하	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	10년 이상*4	증가율 5% 이하*5
		30호 이상	9억 원 이하 (비수도권 6억 원 이하)		
미임대 민간건설임대주택	149㎡이하	–	9억 원 이하	–	–
단기건설임대주택*2*6	149㎡이하	2호 이상	6억 원 이하	6년 이상	증가율 5% 이하*5
단기매입임대주택*2*6 (비조정대상지역*3)	–	–	4억 원 이하 (비수도권 2억 원 이하)		

*1 ① (장기임대) 장기일반민간임대주택 및 공공지원민간임대주택을 말함 ② (장기전환) 2020년 8월 17일 이전 등록한 단기민간임대주택을 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 변경신고한 경우 합산배제 불가능

*2 ① (아파트) 민간매입임대주택 중 아파트는 2020년 7월 11일 이후 임대사업자등록신청을 한 경우 합산배제 불가능

*3 ② (개인 조정대상지역 임대주택) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 조정대상지역에 있는 주택을 2018년 9월 14일 이후 취득한 경우 합산배제 불가능 ③ (법인 조정대상지역 임대주택)법인 또는 법인으로 보는 단체가 소유한 조정대상지역에 있는 주택은 2020년 6월 18일 이후 임대사업자등록신청 또는 사업자등록신청을 한 경우 합산배제 불가능

*4 (임대기간) 2020년 8월 17일 이전 임대사업자등록신청을 한 주택은 임대기간 8년

*5 임대료 등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못함. 단, 공공주택특별법 제49조 제4항에 따라 임대료 등을 증액하는 경우에는 5% 초과 가능

*6 2025년 6월 4일 이후 임대사업자 등록을 한 단기임대주택

02 최신 주요 개정 동향

국세기본법 (법률 제21860호, 2026. 8. 11.)

개정 이유 및 주요 내용

납세자의 사업에 현저한 손실이 발생하거나 부도 또는 도산의 우려가 있는 경우 세무조사의 연기를 신청할 수 있는 근거를 마련함으로써 경영 위기에 처한 기업에 대하여 세정 지원이 이루어지도록 하려는 것임.

관세법 (법률 제21858호, 2026. 8. 11.)

개정 이유 및 주요 내용

거짓이나 그 밖의 부정한 방법 등의 사유로 수출입 안전관리 우수업체의 공인이 취소된 경우 공인이 취소된 날부터 2년 이내에는 다시 공인을 받을 수 없도록 함으로써 불법행위에 대한 제재를 강화하려는 것임.

개별소비세법 시행령 (대통령령 제36545호, 2026. 7. 30.)

개정 이유 및 주요 내용

국민의 유류비 부담을 완화하기 위하여 석유가스 중 부탄에 대한 개별소비세의 한시적인 탄력세율 인하 조치 기한을 '2026년 7월 31일까지'에서 '2026년 9월 30일까지'로 2개월 연장하려는 것임.

교통·에너지·환경세법 시행령 (대통령령 제36544호, 2026. 7. 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 7월 31일까지'에서 '2026년 9월 30일까지'로 2개월 연장하려는 것임.

관세법 시행규칙 (재정경제부령 제42호, 2026. 7. 31.)

개정 이유 및 주요 내용

기업의 연구개발 촉진 및 투자 활성화를 위해 「관세법」에 따라 관세를 감면할 수 있는 산업기술 연구·개발용 물품에 초정밀 유정압 선반, 압출기 및 시편(試片) 제조기 등을 추가하고, 종전의 감면 대상이었던 웨이퍼(Wafer), 액압식 프레스 및 사출 성형기 등은 제외하여 총 22개 품목에 대하여 관세를 감면하려는 것임.

03 최신 예규·판례

비상장주식 물납한도 산정 시 외국법인 발행 비상장주식 포함 여부

(대법2026두30036, 2026. 6. 25.)

쟁점사항

상증법은 상속재산 중 국내에 소재하는 부동산 등 물납에 충당할 수 있는 재산의 가액이 해당 상속재산가액의 50%를 초과하는 등 일정 요건을 갖춘 경우 물납을 허가할 수 있도록 규정하면서(상증법 §73 ①), 물납에 충당할 수 있는 재산의 범위를 '내국법인이 발행한 증권' 등으로 한정하고 있으며(상증령 §74 ①), 이 때 '비상장주식 등으로 물납할 수 있는 납부세액'은 상속세 납부세액에서 상속세 과세가액(비상장주식 등의 가액을 차감한 금액)을 차감한 금액을 초과하지 못하도록 규정하고 있는 바(상증령 §73 ④, 이하 '쟁점규정'), 이번 판결의 쟁점은 쟁점규정에 따라 비상장주식의 물납한도를 산정할 때 상속세 과세가액에서 차감하는 '비상장주식 등'의 범위에 외국법인이 발행한 비상장주식이 포함되는지 여부임.

판결요지

이에 대해 이번 대법원 판결은 쟁점규정은 '비상장주식 등'을 거래소에 상장되어 있지 아니한 법인의 주식 등으로 정의하고 있을 뿐 그 발행주체인 법인에 대해서는 아무런 제한을 두고 있지 않으므로 해당 법인을 내국법인으로 한정하는 것은 문언상 근거가 없는 축소 해석인 점, 쟁점규정은 해당 비상장주식 등이 관리·처분이 적당하여 물납이 허가될 수 있는 재산에 해당해야 한다고 명시하고 있지 않고 관리·처분이 부적당한 재산의 물납에 관한 규정(상증령 §71 ①)을 인용하고 있지도 않은 점, 쟁점규정에 따라 상속세 납부세액에서 차감하는 상속세 과세가액에는 물납이 허용되는지 여부에 관계없이 부동산·유가증권 등 다른 상속재산의 가액이 포함되므로 '비상장주식 등'에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서도 물납이 허용되는지 여부를 고려하지 않는 것이 타당한 점 등을 이유로 외국법인이 발행한 비상장주식도 쟁점규정의 '비상장주식 등'에 포함되므로, 외국법인이 발행한 비상장주식을 제외하고 물납한도를 산정하여 이루어진 물납 불허 처분은 위법하다는 취지로 판결함.

시사점

이번 판결은 비상장주식의 물납한도를 산정함에 있어 상속세 과세가액에서 차감하는 '비상장주식 등'이란 문언대로 상장되지 아니한 법인의 주식 등을 의미할 뿐, 발행주체가 내국법인인지 또는 외국법인인지 여부나 실제 물납이 허가될 수 있는 재산인지 여부는 고려대상이 아님을 시사하므로, 외국법인이 발행한 비상장주식이 물납 요건을 충족하여 물납대상으로 허가될 수 있는지 여부와는 관계없이 외국법인이 발행한 비상장주식은 내국법인이 발행한 비상장주식과 동일하게 상속세 과세가액에서 차감하는 '비상장주식 등'으로 보아 물납한도를 산정해야 한다는 점을 참고할 필요가 있음.

법인세법상 익금에 해당하는 임직원 할인액의 VAT 과세표준 포함 여부

(재정경제부 부가가치세제과-405, 2026. 5. 26.)

쟁점사항

법인세법에서는 내국법인이 생산·공급하는 재화 또는 용역을 해당 내국법인의 임직원에게 시가보다 낮은 가액으로 판매 또는 제공하는 경우에는 그 판매 또는 제공가액과 시가와의 차액을 사업수입금액에 포함하도록 규정하고 있는 바(법령 §11 1호, 2025. 2. 28. 개정, 이하 '임직원 할인액 익금산입 규정'), 이번 유권해석의 쟁점은 이와 같이 법인세법상 익금에 산입되는 임직원 할인액이 부가가치세 과세표준에도 포함되는지 여부임.

회신요지

이에 대해 이번 유권해석은 내국법인이 모든 임직원에게 공통으로 적용되는 기준에 따라 시가보다 낮은 가액으로 임직원에게 제공한 할인액은 부가가치세법상 매출에누리에 해당하여 과세표준에서 제외되는 것으로 회신하고 있으며, 이는 임직원 할인액 익금산입 규정이 명문화되기 전의 종전 유권해석에서도 임직원에게 제공하는 할인액을 매출에누리가 아닌 것으로 부정하고 있지 않았음을 고려할 때(기획재정부 법인세제과-787, 2014. 10. 2, 서면-2019-부가-2304, 2020. 3. 13. 외), 사전 약정에 따라 통상의 공급가액에서 차감하는 임직원 할인액에 대해서는 법인세법상 임직원 할인액 익금산입 규정에 관계없이 부가가치세법상 매출에누리로 보아 부가가치세 과세표준에서 제외되어야 한다는 의미로 이해됨.

시사점

따라서, 법인 또는 개인 사업자가 생산·공급하는 재화 또는 용역을 임직원에게 시가보다 낮은 가격으로 제공하는 경우, 해당 할인을 제공한 사업자는 해당 할인금액을 익금 또는 사업소득에 대한 총수입금액의 범위에 포함하더라도(법령 §11 1호, 소령 §51 ③ 1호의 5), 부가가치세법상으로는 매출에누리의 성격으로 보아 과세표준에서 제외된다는 점을 참고할 필요가 있으며, 다만, 임직원에게 공통으로 적용되는 기준 없이 임의로 할인을 제공하는 경우에는 매출에누리로 인정하지 않고 시가를 공급가액으로 하여 부가가치세 과세표준이 산정될 수 있음을 주의해야 할 것으로 판단됨.

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.

pwc 삼일회계법인

삼일회계법인 뉴스레터는 삼일회계법인의 고객을 위한 일반적인 정보제공 및 지식전달을 위하여 배포되는 것으로, 구체적인 회계문제나 세무이슈 등에 대한 삼일회계법인의 의견을 포함하고 있는 것은 아닙니다. 삼일회계법인의 뉴스레터에 담긴 내용과 관련하여 보다 깊이 있는 이해나 의사결정이 필요한 경우에는, 반드시 관련 전문가의 자문 또는 조언을 받으시기 바랍니다. 메일 수신을 원치 않으시면 수신거부를 클릭하십시오.

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 unsubscription.

samil.com

© 2026 Samil PricewaterhouseCoopers. All rights reserved.