



2026년 세제개편안: 지방세 분야

2. 2026년 세제개편안: 지방세 분야

2026. 8. 26. 행정안전부는 지방세발전위원회를 거쳐서 「2026년 지방세제 개편안」 (“개편안”)을 발표하였습니다. 핵심은 고급주택과 비거주용 토지 등 부동산 과세 강화로 기업이 보유한 부동산에도 적지 않은 영향이 있습니다. 9월 23일까지 입법예고를 거치고 법제처 심사, 국무회의 의결 등을 거쳐 10월 말 국회에 제출될 예정입니다.

1) 부동산 세제

가. 비사업용 토지 양도차익 개인지방소득세 종과세율 상향¹

토지의 효율적 활용을 유도하기 위하여 2028. 1. 1. 이후 비사업용 토지의 양도차익에 대하여는 개인·법인지방소득세의 세율을 1%p 상향합니다(기본세율+1%p -> 기본세율+2%p).

나. 법인 보유 토지에 대한 이용현황 신고 의무화²

2027년부터 법인이 소유한 토지의 분리과세, 별도합산, 종합합산 과세구분에 변동사항이 생기면 신고해야 합니다. 신고하지 않으면 지방자치단체가 직권 등재하면서 해당 토지의 과세표준을 10% 올려 잡습니다.

다. 건축물 부속토지의 별도합산 인정기준 강화³

현행법에서 건축물의 가액이 부속토지의 2% 이상이라면 부속토지를 별도합산해서 종합합산보다는 세부담을 낮춰줍니다. 개편안은 건축물 가액 기준을 2%에서 5%로 강화합니다. 여태껏 부속토지로 별도합산받던 땅이 종합합산된다는 말입니다. 2027. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용됩니다.

라. 공장용지의 분리과세 기준 강화⁴

공장용 건축물의 부속토지로서 공장입지기준면적 범위의 토지는 분리과세를 적용하는데, 개편안은 이 분리과세를 실제로 공장용 건축물의 부속토지로 이용하고 있는 부분으로 국한합니다. 공장 가동이 중단되었거나 공장 철거 후 장기간 미사용 상태로 보유한 토지 등은 종합합산 과세되면서 세부담이 확 늘어날 가능성이 있습니다. 2027. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용됩니다.

마. 개발사업용 토지의 분리과세 적용시한⁵

개발사업(주택·산업단지용) 토지는 사업이 완료될 때까지 분리과세를 적용받을 수 있으나, 개편안으로 시한을 신설합니다. 도시개발·토지규획정리·경제자유구역 개발사업(주택·산업단지)용 토지는 실시계획 고시일로부터 10년, 산업단지조성공사용 토지는 착공일로부터 10년, 개별적인 주택건설사업용 토지는 사업계획승인일로부터 5년의 시한이 설정됩니다.

비수도권 및 수도권 내의 인구감소지역은 각각의 시한에 3년을 추가로 인정하며 사업 지연에 정당한 사유가 있는 경우 시한 연장이 허용됩니다. 본 개편 내용은 2027. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용됩니다.

바. 골프장, 고급오락장 과세 강화⁶

회원제골프장, 고급오락장용 토지의 공정시장가액비율을 현행 70%에서 100%로 상향합니다. 2027. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용됩니다.

사. 고급주택 취득세 중과 기준 개편

고급주택의 가액기준을 9억 원에서 12억 원으로 올리고 면적기준을 비수도권에서는 현행법 대비 150%로 올려서 고급주택의 범위를 축소했습니다.⁷ 다른 한편 공동주택의 공용면적은 전용면적의 100%와 관련 법령상 필수 설치시설 면적을 합산한 범위에서만 제외하고, 그 한도를 초과하는 공용면적은 고급주택 판정용 면적에 포함합니다. 이로 인해 고급주택 판정용 산입면적이 늘어납니다.⁸ 본 개편 내용은 2027. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용됩니다.

부동산을 취득한 후 5년 이내에 사후적으로 고급주택이 되는 경우에는 애초 취득 시 감면된 세액이 모두 추징됩니다.⁹

아. 1세대 1주택 관련¹⁰

1세대 1주택에 대한 재산세율 0.05% 경감 시한을 2029년까지 3년간 연장합니다. 종전주택이 조정대상지역 안에 있는 사람이 이사 등으로 일시적 2주택이 되는 경우 현행법은 종전주택을 3년 안에 처분하면 새 주택 취득세 중과를 배제했습니다.¹¹ 개편안은 이 중과유예 시한을 3년에서 2년으로 단축합니다. 본 개편은 2026. 10. 1. 이후 새로 취득하는 주택부터 적용되지만, 2026. 8. 26. 이전에 주택 매매계약계약을 체결한 경우에는 계약금 지급 등 증빙이 확인되는 경우에 한하여 종전 규정에 따라 3년의 유예기한이 적용됩니다.

자. 유언대용신탁 및 수익자연속신탁

유언대용신탁이나 수익자연속신탁에서 위탁자나 선수익자의 사망으로 수익권을 취득하는 자에게 상속인과 마찬가지로 취득세와 재산세를 매길 수 있는가에 관한 현행법의 미비점을 보완해서 과세규정을 명문화합니다. 신탁재산이 주택이면 수익자의 주택수에 가산합니다.¹² 수익자가 재산세 등을 체납한 경우 수탁자에게 물적납세의무를 부여합니다.¹³

2) 지방의 균형성장

가. 벤처기업집적시설 등¹⁴

벤처기업집적시설과 신기술창업집적지역은 한시적으로 지방세 감면을 받습니다. 개편안은 일몰기한을 2029. 12. 31.로 연장하되, 2027년부터 수도권·비수도권·인구감소지역의 3단계로 감면율을 차등 적용합니다.

구분	수도권	비수도권	인구감소지역
----	-----	------	--------

벤처기업집적시설 사업시행자	취득세 15% · 재산세 15%	취득세 35% · 재산세 60%	취득세 50% · 재산세 75%
벤처기업집적시설 입주기업	취득세 35% · 재산세 35%	취득세 50% · 재산세 60%	취득세 60% · 재산세 75%
신기술창업집적지역의 신·증축 건축물	취득세 35% · 재산세 35%	취득세 50% · 재산세 60%	취득세 60% · 재산세 75%

나. 기회발전특구 내 신·증설 투자¹⁵

기회발전특구 내 창업기업과 본점 이전기업 등에 대한 감면 규정은 일몰기한이 2029. 12. 31.로 연장됩니다. 특히 신·증설 투자기업 감면 대상을 현행 ‘공장’에서 ‘산업용 건축물등’으로 확대합니다. 데이터센터 등이 혜택을 받을 것으로 보이지만 관련 법령의 추이를 더 지켜보아야 합니다.

3) 해외진출기업의 국내 복귀¹⁶

지방세 감면(취득세 50%와 재산세 75%를 5년간 감면)을 받는 국내복귀기업의 범위가 늘어납니다. 현행법에서는 해외사업장을 청산하거나 양도해야 감면을 받지만, 개편안에서는 해외사업장을 축소하거나 유지하는 ‘부분복귀기업’도 감면받을 수 있습니다. 국내사업장과 해외사업장이 동일한 업종인지 판단하는 기준을 한국표준산업분류상 ‘세분류’에서 ‘중분류’로 완화합니다. 이에 따라 생상품목이나 공정이 일부 달라 동일업종요건을 충족하기 어려웠던 기업도 개편안에 따라 감면대상에 포함될 수 있습니다. 2027. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 것부터 적용하지만 일몰기한이 2029. 12. 31.입니다.

4) 세무조사 거부·기피자에 대한 과태료 인상 및 이행강제금 신설

지방세 세무조사의 실효성을 제고하기 위하여 2027년부터 세무조사 시 자료 제출 요구 등을 거부하거나 기피한 자에 대한 과태료의 상한을 기존 500만 원에서 5,000만 원으로 상향합니다. 1회 위반 시 2,000만 원, 2회 위반 시 3,000만 원, 3회 이상 위반 시 5,000만 원으로 과태료 부과 기준이 변경됩니다.¹⁷

또한, 이행강제금 제도가 신설됩니다. 세무조사 과정에서 장부·자료 등을 제출하지 않으면 지방세심의위원회 심의를 거쳐 이행강제금이 부과됩니다.²⁵ 전년도 말 자산총액 또는 매출액이 2,000억 원 미만이면 1일당 100만 원, 2,000억 원 이상이면 5,000억 원 미만이면 200만 원, 5,000억 원 이상이면 300만 원이 부과됩니다.¹⁸

¹ 지방세법 제120조 등.

² 지방세법 시행령 제101조 제1항.

³ 지방세법 시행령 제102조 제1항.

⁴ 지방세법 시행령 제102조 제7항.

⁵ 지방세법 시행령 제109조.

⁶ 지방세법 시행령 제28조 제4항.

⁷ 지방세법 시행규칙 제7조의2.

⁸ 지방세특례제한법 제177조.

⁹ 지방세법 제111조 및 제111조의2 관련 부칙.

¹⁰ 지방세법 시행령 제28조의5. 신규주택 취득 시에는 일시적 2주택 특례를 전제로 일반세율로 신고·납부하고, 종전주택을 기한 내 처분하지 못한 경우에만 중과세율과 이미 낸 세액의 차액을 추가 신고·납부하는 구조입니다.

¹¹ 지방세법 제13조의3 및 제111조의2.

¹² 지방세법 제119조의2.

¹³ 지방세특례제한법 제58조.

¹⁴ 지방세특례제한법 제80조의2.

¹⁵ 지방세특례제한법 제79조의2.

¹⁶ 지방세기본법 제108조.

¹⁷ 지방세기본법 제147조.

¹⁸ 지방세기본법 시행령 제67조의2 신설.

관련구성원

백제흠

대표변호사

02-316-4052

jhebaik@shinkim.com

이창희

고문

02-316-4164

cheelee@shinkim.com

이정렬

변호사

02-316-4597

jyeollee@shinkim.com