



국세청 소식 및 부동산세제 개편

1. 국세청

1) 2026년 하반기 세무조사 운영방향

국세청은 세무조사 분야에서 납세자의 부담을 줄이는 방향으로 조사방식을 지속적으로 개선할 예정이라고 밝혔습니다. 납세협력의무를 성실히 이행한 납세자에 대해서는 현장 상주조사를 최소화하고, 기업이 경영상 중요한 시기를 피하여 3개월 이내에서 조사 시기를 선택할 수 있도록 정기조사 시기선택제를 운영합니다. 또한 주요 검증항목을 사전에 안내함으로써 성실신고를 유도하고 납세자의 자료 준비 부담과 가산세 위험을 낮출 계획입니다.

반면 법인 명의의 초고가주택이나 슈퍼카를 사적으로 사용하는 행위, 주가조작·중복상장 등 편법적인 자본거래를 이용한 탈세, 가격담합·매점매석 등 민생침해형 탈세에 대해서는 엄정하게 대응할 방침입니다.

아울러 매출액 10억 원 미만 소상공인에 대한 정기 세무조사 유예를 2026년 말까지 연장하고, 정부 포상을 받은 중소기업을 유예 대상에 추가하며, 지방소재 기업의 유예기간을 최대 3년으로 확대합니다.

2) 악의적 고액체납자의 해외은닉재산에 대한 징수 강화

고액체납자의 해외은닉재산에 대한 추적도 강화됩니다. 지방국세청 비정기 조사국에 세무조사·체납추적 연계 전담팀을 최초로 설치하고, 체납·비정기조사·국제조사 전문가가 면탈범조사와 관련 법인에 대한 세무조사를 단계적으로 연계하여 실시할 예정입니다. 해외 과세당국과의 징수공조 및 정보교환 네트워크도 확대합니다.

3) 국세외수입 체납액 통합징수 추진 방안

국세청은 각 부처에 분산된 과징금·과태료 등 국세외수입 체납액의 징수·관리를 통합하는 방안도 추진합니다. 통합징수법 제정, 체납정보 통합시스템 구축 및 전담조직 보강 등을 통해 국세 징수기관을 넘어 통합 재정수입기관으로의 전환을 준비할 계획입니다.

2. 일시적 2주택의 처분기한 단축 등 부동산세제 개편

2026. 9. 29. 국무회의에서 「소득세법 시행령」, 「법인세법 시행령」, 「종합부동산세법 시행령」 및 「상속세 및 증여세법 시행령」

일부개정령을 심의·의결하였습니다. 이번 개정은 2026. 10. 1.부터 바로 시행되었습니다.

이번 개정으로 조정대상지역 내 일시적 2주택자의 종전 주택 처분기한이 3년에서 2년으로 단축되었습니다. 조정대상지역에 주택을 보유한 상태에서 같은 조정대상지역의 신규 주택을 취득한 경우, 양도소득세 비과세와 최대 80%의 장기보유특별공제, 종합부동산세 12억 원 기본공제 및 최대 80%의 고령자·장기보유 세액공제를 적용받으려면 신규 주택 취득일부터 2년 이내에 종전 주택을 처분해야 합니다. 양도소득세 개정 규정은 2026. 8. 4. 이후 신규 주택을 취득하고 2026. 10. 1. 이후 종전 주택을 양도하는 경우부터 적용되며, 종합부동산세는 2027. 6. 1. 납세의무 성립분부터 적용됩니다. 다만 2026. 8. 3.까지 주택을 취득했거나 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우에는 종전의 3년 기한이 유지되므로, 신규 주택의 계약일·취득일과 종전 주택의 양도일을 면밀히 확인해야 합니다.

한편, 임대주택 과세특례도 정비되었습니다. 등록이 말소된 조정대상지역 매입임대 아파트의 양도소득세 중과 배제와 법인세 추가 과세 배제는 원칙적으로 2027. 12. 31.까지의 양도분에 적용됩니다. 다만 2027. 1. 1. 시점에 의무임대기간이 남아 있는 경우에는 그 종료일부터 1년까지, 특례 종료 전에 재건축·재개발 절차가 진행된 경우에는 이전고시일부터 1년까지 특례가 유지됩니다. 임대사업자의 거주주택에 대한 1세대 1주택 특례는 임대주택 등록말소일부터 5년간 적용됩니다.

임대료 증가율을 5% 이내로 유지한 상생임대주택의 2년 거주요건 면제 특례는 2026. 12. 31. 종료됩니다. 다만 상생임대차계약에 따른 임대기간 종료일부터 1년 이내에 양도하면 최대 2029. 12. 31.까지 특례를 적용받을 수 있으므로, 계약기간과 양도 시점을 함께 검토할 필요가 있습니다.

한편 비수도권에 있는 준공 후 미분양 주택을 양도소득세·종합부동산세 과세대상 주택 수에서 제외하는 특례와 CR리츠에 대한 종합부동산세 합산배제 및 법인세 추가 과세 배제는 2027. 12. 31.까지 1년 연장됩니다.

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