SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

Tax Guide - Legal Update

▶ 유언대용신탁·수익자연속신탁 수익자에 대한 취득세·재산세 과세체계 신설

정부는 2026. 10. 16. 유언대용신탁 및 수익자연속신탁의 수익자에게 취득세와 재산세를 과세하는 내용의 「지방세법 일부개정법률안(의안번호 2221926)」(이하 "개정안")을 국회에 제출하였으며, 이 법안은 현재 소관 상임위원회에서 심사 중입니다. 개정 내용은 2027. 1. 1.부터 시행될 예정이며, 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용됩니다.

이번 개정안은 현행 규정의 과세 근거가 불명확하다는 대법원의 지적을 반영한 것입니다(세종 미래상속 Insight 창간호 Tax Guide - Case Review "대법원 2025. 9. 25. 선고 2025두33790 판결") 개정안에 따르면, 신탁법상 유언대용신탁·수익자연속신탁 등에 따라 부동산 등에 대한 이익을 받을 권리를 취득한 수익자는 그 부동산 등을 취득한 것으로 간주되어 취득세를 부담하고,[1] 해당 부동산 등의 재산세 납세의무자도 됩니다.[2] 수익자가 위탁자 또는 직전 수익자의 상속인인 경우에는 상속에 따른 취득 규정이 적용되며, 구체적인 취득 간주 방법은 대통령령으로 정해질 예정입니다.

또한 취득세 중과 여부를 판단할 때, 수익자가 취득한 것으로 보는 신탁 주택은 위탁자가 아닌 수익자의 주택 수에 가산됩니다.[3] 예컨대 건물의 임대수입권이 배우자, 자녀, 손자 순으로 이전되도록 신탁을 설정한 경우, 각 수익자는 수익권을 취득할 때마다 취득세와 재산세를 납부해야 합니다.

개정안이 시행되면 수익권 이전만으로 지방세 부담을 피하던 효과는 사실상 사라질 것으로 보입니다. 특히 수익자연속신탁은 수익자가 바뀔 때마다 취득세가 발생하므로, 신탁 설계 단계에서 지방세 비용을 미리 반영해야 합니다. 아울러 신탁 주택이 수익자의 주택 수에 포함되므로, 수익자가 다른 주택을 취득할 때 취득세 중과 판정에 영향을 줄 수 있다는 점에도 유의해야 합니다.

개정안에 따르면 이미 설정된 신탁이라도 2027. 1. 1. 이후 위탁자 등의 사망으로 납세의무가 성립하면 새 규정이 적용됩니다. 따라서 기존 신탁을 보유하신 경우 신탁 구조를 미리 점검하시기 바랍니다. 다만 국회 심의 과정에서 개정안 내용이 수정될 수 있으므로 향후 경과를 지켜볼 필요가 있습니다.

▶ '주가 누르기' 상장주식 평가방법 관련 국회의 세법개정 일정 및 저PBR주 관련 논의[4]

'주가 누르기' 기업에 대한 상장주식 평가방법 개편(세종 미래상속 Insight 제3호 Tax Guide – Legal Update "'주가 누르기' 기업에 대한 상장주식 평가방법 신설")과 관련하여, 한국거래소의 저PBR 기업 공표와 국회 세법개정안 심사가 본격화되고 있습니다.

한국거래소는 2026. 11. 2. 저PBR 기업[5] 151개사(유가증권시장 96개사, 코스닥시장 55개사)를 최초 공표하였습니다. 시장별·업종별

PBR이 최근 6개 반기 연속 또는 7개 반기 중 6개 반기 동안 하위 25%(유가증권시장)·10%(코스닥시장)에 해당하는 기업이 대상입니다. 위 기준에 해당하는 저PBR 기업 185개사 중 PBR 개선계획을 포함한 기업가치 제고계획을 공시한 34개사는 제외되었으나, 최근 12개 반기 연속 또는 13개 반기 중 12개 반기 동안 저PBR 요건에 해당한 15개사는 개선계획 공시에도 공표 대상에 포함되었습니다. 명단은 KIND 밸류업 페이지에 차기 공표일(2027. 5. 4.) 전일까지 게시되고, 증권사 MTS·HTS에도 '저PBR' 태그가 표시됩니다.

다만 거래소의 공표제도와 세법개정안의 평가제도는 구별해야 합니다. 전자는 약 3년간의 저평가를 기준으로 자발적인 기업가치 제고를 유도하는 반면, 후자는 최근 13개 반기 중 12개 반기의 PBR이 하위 비율에 해당하거나, 기업가치에 부정적인 영향을 줄 수 있는 행위와 함께 주가가 크게 하락한 경우 등을 대상으로 합니다. 납세자가 '주가 누르기'가 아님을 입증하지 못하면 평가기간을 최대 6년 6개월까지 확대하는 방안 등을 담고 있으므로, 거래소 공표만으로 새로운 세법상 평가방법이 곧바로 적용되는 것은 아닙니다.

정부의 「상속세 및 증여세법 일부개정법률안」(의안 제2221045호)은 2026. 9. 3. 제출되어 9. 4. 재정경제기획위원회에 회부되었고, 9. 28. 전체회의에서 제안설명·검토보고·대체토론을 거쳐 조세소위원회에 회부되었습니다. 함께 계류 중인 2025년 이소영 의원안은 시세가 순자산가치의 80%에 미달하면 비상장주식과 유사하게 평가하되 순자산가치의 80%를 하한으로 정하며, 2026. 8. 5. 발의된 이훈기 의원안은 적용방법·예외사유를 구체화하였습니다. 따라서 장기간의 상대적 저PBR과 과거 주가를 활용하는 정부안과 순자산가치에 연동한 평가 하한을 두는 의원안을 어떻게 조정할지가 향후 주요 쟁점이 될 것입니다.

국회는 2026년 11월 들어 재정경제기획위원회 조세소위원회에서 세법개정안 심사를 본격화하고 있습니다. 관련 법안은 조세소위원회 심사와 소관 위원회 전체회의 의결, 법제사법위원회 체계·자구 심사 및 본회의 의결을 거쳐 정부로 이송된 후 대통령의 공포 절차를 거치게 됩니다. 따라서 상속·증여를 앞둔 상장기업 최대주주 등은 적용대상과 평가방법의 조정 경과를 주시할 필요가 있습니다. 정부안이 현행 내용대로 국회를 통과하여 공포될 경우, '주가 누르기' 관련 상장주식 평가규정은 2027. 4. 1.부터 시행될 예정입니다.

[1] 개정안 제7조 제17항 신설. 대상 신탁은 신탁법 제59조에 따른 유언대용신탁, 같은 법 제60조에 따른 수익자연속신탁, 그 밖에 이에 준하는 신탁으로서 대통령령으로 정하는 신탁입니다.
[2] 개정안 제107조 제2항 제5호 다목 신설. 이에 맞추어 제111조의2 제2항과 제119조의2 제1항·제3항의 "위탁자"가 "위탁자등"으로 정비됩니다.
[3] 개정안 제13조의3 제5호 신설.
[4] 「상속세 및 증여세법 일부개정법률안」(의안 제2221045호) 제63조 제4항 내지 제6항 신설.
[5] PBR(Price to Book Ratio, 주가순자산비율)은 거래소 최종 시세가액을 대통령령으로 정하는 순자산가치로 나눈 값으로, 1배 미만이면 주가가 장부상 주당순자산보다 낮다는 뜻입니다.

관련구성원

정영민
선임공인회계사

02-316-7269
ymchung@shinkim.com

고연기
선임외국회계사

02-316-7260
ykko@shinkim.com

장승연 (Maria Chang)
외국변호사

윤준석
변호사

02-316-4165
mariachang@shinkim.com

02-316-7212
jseyoon@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.