



2026년 세제개편안 II: 자산과세 분야

2026.08.07

정부는 2026. 8. 3. 세제발전심의위원회를 개최하여 2026년 세제개편안(이하 ‘개편안’)을 발표하였습니다. 개편안은 2026. 8. 4. ~ 8. 20.(관세법은 8. 11.)까지 입법예고 후 국무회의를 거쳐 9월 초 정기국회에 제출될 예정입니다.

자산과세 분야의 경우 정부는 비거주 주택 및 고가 주택과 비상업용 토지 등에 대한 과세 강화, 가업승계제도 전반 재설계, 주가 누르기 방지 방안 등을 개정사항에 포함하였습니다. 자산과세 분야의 주요 개정사항 및 그 시사점은 다음과 같습니다.

1. 주요 개정사항

가. 비거주 및 고가 주택 등에 대한 세부담 강화

(1) 비거주 주택 공제액 축소로 양도소득세 부담 증가 (소득세법 제95조, 제103조, 제104조, 조특법 제71조의2 등)

[장기보유특별공제 개편] 개편안은 2028. 1. 1. 이후 양도분부터 주택 등에 대해서는 ‘거주 중심’으로 ‘장기거주 소득공제’를 적용하고, 그 외 토지, 건물 등에 대해서는 ‘장기보유 소득공제’를 적용하도록 제도를 이원화합니다. 다만, 주택과 관련하여 2028년도 양도분에 대하여는 보유기간에 따른 공제가 현행보다 축소되고, 2029. 1. 1. 이후 양도분부터 보유기간에 따른 공제가 완전히 없어집니다.

주택 장기거주 소득공제 한도도 신설되어 인별 연간 및 양도 물건별로 2028년 양도분은 20억원, 2029년도 양도분은 10억원의 한도가 적용됩니다.

위 개편은 1년 시행유예 후 2028년 중간 단계를 거쳐 2029. 1. 1.부터 본격 시행됩니다.

<연도별 장기보유특별공제 개편안 >

구 분	’27년 <유예=현행>	’28년 <중간 단계>	’29년 <본격 시행>
1세대 1주택자	거주 연4%, 보유 연4% 【10년, 최대 80%】	거주 연6%, 보유 연2% 【10년, 최대 80%】	거주 연8% 【10년, 최대 80%】
다주택자	보유 연2%	보유 연1% 또는 거주 연2%	거주 연2%

(비조정대상 지역)	【15년, 최대 30%】	【15년, 최대 15% ^{보유} 또는 30% ^{거주} 】	【15년, 최대 30%】
공제 한도	(한도 없음)	20억원	10억원

(2) 비거주 및 고가 주택 종합부동산세 부담 증가 (종부세법 제7~제9조 등)

[과세대상 및 기본공제금액 조정] 1세대 1주택자는 보유주택 공시가격이 14억원(시가 약 20억원)을 초과하는 경우 종합부동산세 과세대상이 됩니다. 기존의 기본공제액 12억원은 거주하면 14억원으로, 비거주하면 9억원으로 각각 증감됩니다.

그 외 다주택자 등은 보유주택 공시가격 합계액이 9억원(시가 약 13억원)을 초과하는 경우 과세대상이 됩니다. 기존의 기본공제액 9억원은 4억원만 기본적용하며 나머지 5억원은 거주주택 공시가격이 주택공시가격 합계액에서 차지하는 비율만큼만 공제되도록 개편됩니다. 개편안은 2027. 1. 1. 이후 납세의무 성립분부터 적용됩니다.

[공정시장가액비율 인상] 주택분 종합부동산세 공정시장가액비율(현행 60%)이 1세대 1주택자 등의 경우 2027. 1. 1. 이후 70%로 인상되고, 3주택 이상 또는 조정대상지역 주택 보유자(1세대 1주택자 제외)의 경우 2027년부터 70%, 2028년부터 80%로 단계적으로 인상됩니다.

[세율 인상 및 세부담 상한 확대] 세율 체계가 기존 ‘주택수 기준(3주택 이상 중과세)’에서 ‘주택가액 기준’으로 단계적 일원화되어 2028년 이후에는 주택수와 관계없이 과세표준 12억원을 초과하는 경우 현행 3주택 이상 보유자의 세율과 동일한 수준의 세율이 적용됩니다(1세대 1주택이 과세표준 12억원 초과 25억원 이하 구간일 경우 현행 1.3%에서 2.0%로 상향). 그리고 개편 효과의 적시성을 위하여 세부담 상한비율이 2027. 1. 1. 납세의무 성립분부터 기존 150%에서 200%로 상향조정됩니다.

나. 비사업용 토지 과세 강화 (소득세법 제95조, 제104조, 법인세법 제55조의2, 종합부동산세법 제14조)

[개인 비사업용 토지에 대한 양도소득세 장기보유특별(소득)공제 배제] 투기수요 억제를 위해 개인이 보유한 비사업용 토지가 양도소득세 장기보유특별(소득)공제 배제대상으로 추가되며, 2028. 1. 1. 양도분부터 적용됩니다.

[비사업용 토지 양도차익에 대한 양도소득세, 법인세 중과세율 상향] 비사업용 토지에 대한 양도소득세 및 법인세 중과세율이 10%p 상향되어 2028. 1. 1. 이후 양도분부터 차익에 대하여 20%가 적용됩니다.

[종합합산 토지 종합부동산세 최고세율 인상] 생산활동과 무관하게 보유하는 토지의 세부담 적정화를 위하여 종합합산토지의 과세표준 45억원 초과 구간의 세율이 2028. 1. 1. 납세의무 성립분부터 기존 3%에서 4%로 인상됩니다.

다. 가업상속공제 및 가업승계 증여특례 개편 (상증세법 제18조의2, 소득세법 제17조, 조특법 제30조의6, 제30조의8 등)

[가업 정의 및 심사위원회 신설] 가업이 ‘전문 기술, 경영상 노하우 보유 기업’으로 정의되고, 프랜차이즈나 부동산 관련 수입이 주된 소득인 경우 등은 가업에서 제외됩니다. 재경부 1차관 및 민간위원으로 구성된 심사위원회가 가업 해당여부, 업종 변경 허용여부, 공제대상 업종 조정 여부 등에 대하여 심사합니다.

[기간요건 및 사후관리 강화] 피상속인의 최소경영기간이 기존 10년에서 30년(20년 이상 30년 미만인 경우에도 적용하되 부족기간만큼 사후관리 기간 연장)으로, 상속개시 전 상속인의 가업종사기간 요건이 2년에서 5년으로 각각 연장됩니다. 또한 사후관리 기간이 기존 5년에서 10년으로 연장되고, 가업승계 증여특례의 경우, 부모의 경영기간 요건이 기존 10년에서 20년으로 늘어납니다.

[**업종유지**] 기존 대분류 내에서 허용되던 업종 변경은 원칙적으로 금지되며, 신설된 심사위원회에서 심사를 거쳐 불가피하다고 인정되는 경우에만 예외적으로 허용됩니다. 다른 업종 겸업시 주업종 부분만 공제되도록 변경됩니다.

[**토지공제 축소**] 공제대상 토지 범위가 기존 건축물 바닥면적의 3~7배에서 2~3배로 축소되며 토지 면적당 공제한도(1㎡당 1,000만원)가 신설됩니다.

[**공제한도 변경**] 기존의 '경영기간' 구간별 공제한도(최대 600억원)가 '피상속인 경영연수 X 20억원(최대 1,000억원)'으로 계산되도록 변경 및 확대됩니다.

이상의 가업상속공제 및 가업승계 증여특례 개편안은 2027. 7. 1. 상속개시분 또는 증여분부터 적용됩니다.

[**제3자 사업승계 지원을 위한 과세특례 신설**] 제3자가 사업을 승계한 경우에도 가업상속공제 대상업종, 매수인이 동일업종 10년 이상 경영 등의 일정한 요건을 충족하면 매도자에게는 주식 또는 사업용자산에 대한 양도소득세 20% 세액감면을, 매수자에게는 승계 받은 사업장의 소득세 또는 법인세 5년간 10% 감면(한도 연 5억원)을 적용하는 과세특례가 신설됩니다(2028. 1. 1. 이후 양도분부터 적용). 이로써 가업을 친족에게 승계하는 경우뿐만 아니라 제3자에게 승계하는 경우에도 요건을 갖추면 일부 세제혜택을 받을 수 있게 되었습니다.

라. 주가 누르기 방지 제도 등 기타 개정 (상증세법 제63조, 제83조, 제84조, 소득세법 제12조 등)

[**주가 누르기 기업에 대한 상장주식 평가방법 신설**] 납세자가 현행 평가방법으로 상속·증여세를 신고한 경우에도, '주가 누르기 추정요건 [최근 13반기 중 12반기의 PBR이 업종별 하위 25%(코스피), 10%(코스닥)에 해당하는 경우 등]'을 충족하면 평가심의위원회에 상정되어 주가 누르기 해당 여부에 대한 판단을 받게 되며 납세자가 조세회피 목적 없음을 입증하지 못하는 경우 새로운 평가방법이 적용됩니다. 신설 규정은 2027. 4. 1. 이후 상속이 개시되거나 증여받은 분부터 적용됩니다.

[**가상자산에 대한 상속세 및 증여세 조사 효율성 제고**] 2027. 1. 1. 이후 세무서장 등이 상속·증여세 결정 또는 경정을 위하여 일괄조회하는 금융재산 대상 및 질문조사권 행사대상에 가상자산사업자가 추가되어, 국세청의 가상자산에 대한 상속·증여세 과세자료 수집이 보다 용이해집니다.

[**해외금융계좌 신고의무 위반 제재 강화**] 2027. 1. 1. 이후 신고분부터는 명단공개 대상 해외금융계좌 신고의무 위반자의 범위가 '과소신고금액 50억원 초과자'에서 '과소신고금액 30억원 초과자'로 확대됩니다.

2. 시사점

이번 세제개편안이 시행될 경우 자산과세 분야에서 많은 변화가 예상됩니다. 주요 개정사항을 중심으로 시사점을 정리하면 아래와 같습니다.

가. 주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세가 '거주 중심', '고가주택 세부담 강화', '1주택자 부담 합리화' 방향으로 대폭 개편됨에 따라, 자산가 및 고가주택 소유자는 실거주 여부와 보유·거주 기간을 반영하여 자산 포트폴리오를 면밀히 재점검할 필요가 있습니다.

나. 비사업용 토지에 대한 과세가 전반적으로 강화되었으므로, 보유 토지가 사업용으로 인정받을 수 있는지를 사전에 정밀 검토하고, 필요시 용도 전환 등을 통해 세부담 리스크를 최소화할 필요가 있습니다.

다. 가업상속공제 및 가업승계 증여특례 개편으로 적용 요건과 사후관리는 대폭 엄격해진 반면 공제한도는 확대되었으므로, 승계 구조를 조기에 설계하고 신설된 심사위원회 심사에 대비하기 위한 전문가의 조력이 필요합니다. 또한 친족 승계가 어려운 기업을 위해 M&A 등 제3자 승계에 적용되는 과세특례가 신설된 만큼, 자녀 승계와 제3자 매각 중 어느 경로가 유리한지 면밀히 비교·분석할 필요가 있습니다.

라. 주가 누르기 기업에 대해 새로운 상장주식 평가방법이 도입됨에 따라 상장주식의 상속·증여 계획 수립 시 사전 PBR 리스크 평가와 함께 주가 형성 경위에 대한 객관적 증빙 자료를 선제적으로 확보할 필요가 있습니다. 관련하여 국회 논의 과정에서 평가방법이 강화될 가능성이 존재합니다.

마. 가상자산에 대한 국세청의 세원 파악이 한층 용이해짐에 따라 가상자산의 상속·증여를 계획할 경우 사전에 세법상 신고·평가 요건에 부합하도록 설계할 필요가 있습니다.

관련구성원

백제흠

대표변호사

02-316-4052

jhebaik@shinkim.com

권양희

변호사

02-316-4107

yhkwon@shinkim.com

정영민

선임공인회계사

02-316-7269

ymchung@shinkim.com

고연기

선임외국회계사

02-316-7260

ykkko@shinkim.com

이지성

변호사

02-316-7966

jsyi@shinkim.com

정인배

변호사

02-316-1791

ibjung@shinkim.com

이강

변호사

02-316-7248

kalee@shinkim.com

김병규

고문

02-316-4504

bkykim@shinkim.com