

안세재경저널 회계·경영·세무·인사·노무·총무·법무·기획·재경 (AnSe consulting) 2025년 9월 24일 1746호

상장사·중소기업의 투명회계·적법세금·성공경영 정보



# 안세회계법인 재경저널

## 공인회계사 조세 저널 eAnSe.com

온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송



중기업  
경영관리  
외주화

2025/ 9/ 24 통권 1746호

CEO·CFO·COO·회계책임자·조세전문가·재경실무자·총무담당자·모든 관리자용 **名品** 주간지

종합부동산세 합산배제·특례  
혜택 홈택스로 편리하게 신청  
하세요

### CFO·회계실무자·조세전문가 정보

- 개정 상법 시행에 따른 기업 리스크와 대응 (3)
- 기준내용연수의 50% 이상 경과된 중고자산 취득시 수정내용연수 적용 가능함
- 인공지능(AI) 국가전략기술 신설 등 세법 시행령 개정 추진
- 종합부동산세 합산배제·특례 혜택 홈택스로 편리하게 신청하세요
- 국세청, 영세 인적용역 소득자가 세무플랫폼에 불필요한 수수료 내지 않도록 환급금 끝까지 챙긴다

### CMO·마케팅 Tax consulting 색션

- 포괄양수도 계약시 사업과 직접 관련없는 자산 등을 제외한 경우도 인정됨 (p.11)

### 전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計經營 戰略

#### 〈특수관계자간 금전무상대여시 증여세 과세 제외기준〉

자금대여자 (증여자)	이자수혜자 (수증자)	증여세 면제기준	계산방법	관련규정·내용
타인	제3자 (누구나)	2.174억 (통칭 2억원)	1천만원÷0.046	상속증여세법 제41조의4 상속·증여세법 시행령 제31조의4 제2항
	자녀 등	2.174억 2년 합산과세	(1천만원÷0.046)×2	상속증여세법 시행령 제34조의5 제5항 과세
특수관계인 (부모 등)	부모 등과 친족 지분 30% 이상 (특정법인)	21.739억 (통칭 21억원)	1억원÷0.046	상속·증여세법 45조의5 상속·증여세법 시행령 제34조의5 제5항
	자녀 1인 100% 법인 자녀 2인 100% 법인	21.739억		상속·증여세법 시행령 제34조의5 제5항
특수관계인	특정법인	2년이면 증여세 과세가능한지 (연단위 원칙)	(1억원÷0.046)×2	상속·증여세법 시행령 제34조의5 제5항 과세
		2억×10년간 과세제외	21억은 1년 2.1억이면 10년	

(안세회계법인 대표이사 박윤중공인회계사작성)

안세회계법인  
02-829-7557

회계·경리·세무·재무·인사·노무·총무·법무·기획·재경 (AnSe consulting)  
경영관리·총무 outsourcing + secretarial 서비스 + 중소기업창업·보육·지원센터

안건조세정보  
02-829-7575

# 주간 안세회계법인 재경저널

통권 1746호 / 주간 39호

2025. 9. 24. (수)

· 발 행 인: 이윤선  
· 제 작: (주)안건조세정보  
· 대표전화: (02) 829-7575  
· FAX: (02) 718-8565



- ♣ 회원가입 문의 안내
  - 서울·수도권·경기·인천  
전화: (02) 829 - 7575  
팩스: (02) 718 - 8565
  - 부산·경남  
전화: (051) 642 - 3988  
팩스: (051) 642 - 3989
  - 대구·경북  
전화: (053) 654 - 9761  
팩스: (053) 627 - 1630
  - 대전·충청  
전화: (010) 3409 - 2427  
팩스: (042) 526 - 1686
  - 수원·안산  
전화: (010) 5255 - 6116

- ♣ 매월 구독·자문료 5만원  
온라인 입금계좌  
· 우리은행  
594 - 198993 - 13 - 001

**정회원(주간+월간 등)  
월 구독료  
5만원**

## eAnSe.com의 차별화특장

- ① 오늘 30분내 Q&A 전송
- ② 핵심내용 영문번역
- ③ 재경전반 동영상강의
- ④ 즉답(010-2672-2250)
- ⑤ 온라인 세무상담실
- ⑥ 모든 정보 통합검색
- ⑦ 마케팅 세무회계전략
- ⑧ CEO·CFO 경영에세이
- ⑨ 전담회계사 파견자문
- ⑩ 세무·회계·재경고문
- ⑪ 최고경영자의 세금전략

본지는 한국간행물 윤리위원회의 윤리강령 및 실천요강을 준수합니다.

최고경영자 재경전략	특수관계자간 금전무상대여시 증여세 과세 제외기준	표지
CEO의 경영산책	개정 상법 시행에 따른 기업 리스크와 대응 (3)	2
세무·회계상담자문 (남들은무슨고민할까?)	- 기부금계산서 - 법인가간 대여시 이자비용 관련 문의 - 농산물 매입 증빙관련 - 지급보증 회계처리 - 지방세 특별징수분 근무지역별 납부 문의	4 5
눈에 맞는 절세미인	기준내용연수의 50% 이상 경과된 중고자산 취득시 수정내용연수 적용 가능함	6
매일 절세재무요점	- 창업자금 증여세 과세특례 제도 개요 - 다자녀 세제지원 방안	8 9
직장인Survival	온라인 회의를 효율적으로 만드는 6가지 팁	10
최신 판례예규 (이런저런 유권해석)	- 고충증대세액공제를 적용함에 있어 경정청구 기간 도과로 1차연도 최초공제를 받지 못한 경우라도 추가공제 요건을 갖춘 경우에는 2차 (3차)연도 추가공제 가능함 (서면법규소득-4153, 2025.02.1) - 15% 분리과세 선택한 연 1천500만원 초과 분리과세연금소득 외의 연금소득은 기본공제대상 판정기준인 연 소득금액 합계액 계산에서 제외됨 (기준법규소득-14, 2025.02.26)	11 12
세정뉴스와 해설	국세청, 소득변동된 프리랜서... 증빙없이 건강보험료 자동조정	14
마케팅 Tax consulting	포괄양수도 계약시 사업과 직접 관련없는 자산 등을 제외할 경우도 인정됨	12
세무정보	- 인공지능(AI) 국가전략기술 신설 등 세법 시행령 개정 추진 - 종합부동산세 합산배제·특례 혜택 홈택스로 편리하게 신청하세요 - 국세청, 영세 인적용역 소득자가 세무플랫폼에 불필요한 수수료 내지 않도록 환급금 끝까지 챙긴다	14 23 45
세무환율정보	부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율	44

# 개정 상법 시행에 따른 기업 리스크와 대응 (3)



이재권 안세회계법인 지속가능경영자문센터장  
공인회계사, 경영학박사, CIA

한국윤리경영학회 산학협력 부회장 (현), 서강대 내부감사전문과정 교육운영위원  
서울시립대, 국립 한밭대 겸임교수, 한국회계정보학회 부회장  
한국경영교육학회 산학협력 부회장, 국민권익위원회 청렴민관협의회 공정신뢰분과위원장  
딜로이트 안진회계법인 ERS( Enterprise Risk Services) 부대표  
한국공인회계사회 정보기술연구위원장  
Touche Ross Australia, Melbourne : Advanced Technology Group 근무

2025년 7월 15일, 정부는 국무회의에서 상법 일부개정 법률 공포안을 의결했다. 이번 개정안은 주주 보호 및 기업 지배구조 강화를 목적으로 하며, 다음과 같은 주요 내용이 포함되었다.

## 1. 이사 충실의무대상 확대

- 기존: 기업 이사의 충실의무는 회사에만 해당.
- 개정: 이사의 충실의무 대상을 '회사 및 주주'로 확대. 이사는 직무를 수행할 때 주주의 이익도 보호하며, 전체 주주의 이익을 공정하게 대우해야 한다.
- 시행 시기: 개정안 공포 후 즉시 적용

## 2. 감사위원 선·해임시의결권제한('3%룰')

- 내용: 상장회사 감사위원 선임 및 해임 시, 최대 주주와 특수관계인의 의결권을 합산해 발행주식 총수의 3%로 제한.
- 목적: 대주주의 영향력 제한 및 소수주주 권익 보호.
- 시행 시기: 개정안 공포 1년 후부터 적용.

## 3. 전자주주총회의무화

- 내용: 상장회사는 전자적 방법으로 주주총회를 의무적으로 개최해야 함.
- 시행 시기: 2027년 1월 1일부터 적용.

#### 4. 사외이사제도 강화 및 독립이사 명칭 도입

- 사외이사 명칭 변경: ‘사외이사를 ‘독립이사’로 용어 변경.
- 독립이사 선임 비율: 이사회 내 독립이사 의무 선임 비율을 기존 ‘4분의 1 이상’에서 ‘3분의 1 이상’으로 확대.
- 시행시기: 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행.
- 부칙 제2조 (독립이사에 관한 경과조치)이 법 시행 당시 종전의 제542조의 8에 따른 사외이사는 제542조의8의 개정규정에 따른 독립이사로 본다. 다만, 상장회사는 이 법 시행 후 1년 이내에 제542조의8제1항의 개정규정에 따른 요건을 갖추어야 한다.
- 부칙 제3조 (다른 법령과의 관계)이 법 시행 당시 다른 법령에서 종전 상법에 따른 “사외이사를 인용하고 있는 경우에는 해당 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 제542조의8의 개정규정에 따른 “독립이사”도 포함한 것으로 보아 해당 법령을 적용한다.

상법 개정에 따라 기업이 우려하는 핵심 리스크를 살펴보면 다음과 같다.

- 경영진 소송 및 법적 책임 리스크 확대: 이사의 충실의무 대상이 ‘회사’에서 ‘주주 전체’로 확대됨에 따라, 이사회 결정이 소수주주 이익과 충돌할 경우 사소한 경영판단조차 손해배상 소송, 배임죄 적용 등 법적 분쟁으로 이어질 가능성이 높을 것으로 예상하고 있다.
- 경영권 방어 어려움: ‘3% 룰’ 강화로 감사위원 선임 시 최대주주 의결권이 3%로 제한됩니다. 이에 따라 외국계 펀드나 투기자본 등이 의결권을 분산해 경영에 과도하게 개입하거나 경영권 분쟁 리스크가 커질 수 있다.
- 이사회, 주주총회 의사결정 지연: 주주 간 이견이 커지면서 이사회와 주주총회의 의사결정 속도가 늦어지고, 경영 효율성이 저하될 우려가 있습니다.
- 신사업· 투자위축 및 혁신 저해: 이사의 책임 부담이 커지면서, 경영진이 소송 리스크를 두려워해 전략적 투자, 신사업 또는 구조조정 등 주요 의사결정에 소극적인 태도를 보일 수 있다.
- 내부통제 및 거버넌스 부담: 전자주주총회 도입, 독립이사 비율 확대, 내부 통제 시스템 강화 등 이행을 위한 조직, IT, 인력 투자 등 운용 부담이 증가한다.

#### ● 기업의 대응

개정 상법은 기업 의사결정 과정의 투명성, 공정성, 소수주주 보호를 강화하고 글로벌 기준을 반영하는 방향으로 기업문화에 구조적 변화를 요구하고 있다. 이에 따라 경영진과 이사회는 합리적이고 근거 있는 판단, 투명한 의사소통, 실질적 주주참여를 전제로 한 의사결정 체계로의 개편이 요청된다.

## 기부금계산서

**Q** 실질적인 기부금에 가까운 협찬을 진행하는데  
세금계산서를 발행을 받으면, 기부금으로 처리가능한지요?  
적격기부금 여부등

**A** 세금계산서는 재화나 용역공급에 대한 대가를 주고받으며 발급하는 것입니다. 재화나 용역의 공급없이 기부금을 받는 경우는 세금계산서 발급대상 거래가 아닙니다(단순익금사항, 비영리법인은 증여세 없음).

## 법인간 대여시 이자비용 관련 문의

**Q** A법인→B법인으로 대여시, 이자를 매달 지급하지않고, 최종상환일자에 일시지급할 경우  
세무상 리스크가 있을지, 만약 있다면 어떤 리스크가 있을지 문의드립니다.

**A** 자금대여계약서에 자금 상환시점에 이자를 일시지급한다는 규정이 있다면 특별한 세무상문제는 없다고  
판단되지만, 자금대여기간이 1년 이상이라면 세무당국에서 사실판단하여 부당행위계산 부인규정을 적용  
할 수도 있다고 판단됩니다.

## 농산물 매입 증빙관련

**Q** 농장에서 농산물을 구매하였는데 판매자가 계산서 등의 발행을 시스템을 사용하기 어려워 할  
수 없다고 하였습니다.  
이 경우 판매자의 이름, 주민번호, 연락처, 계좌번호, 거래한 품목, 수량, 단가, 금액등이 기재된  
농어민 매입확인증으로 대신 비용증빙처리를 해도 될지 문의드립니다.

**A** 농어민으로부터 직접 농산물을 공급받은 경우에는 영수증을 수취하고 계좌이체로 지급하면 계산서가  
없어도 송금명세서 등이 증빙으로 인정됩니다.  
다만, 농산물을 공급하는 자가 농어민 개인이 아니고 법인사업자라면 반드시 계산서를 수취하여야 합  
니다.

## 지급보증 회계처리

**Q** 안녕하세요.  
저희는 법인이고 지급보증 관련 회계처리 문의 드립니다.  
관계사A에 지급보증을 하였고 실제 발생하는 금융보증수익을 회수하기로 계약하였습니다.  
기존에는 금융보증수익을 회수하지 않고 금융보증비용과 대응하여 회계처리를 하였는데,  
실제 금융보증수익이 회수되었을때 회계처리를 문의 드립니다.

단순히

1. 기존 회수되지 않을때 : 금융보증비용/금융보증수익
2. 실제 회수될때 : 미수금/금융보증수익

**A** 금융보증대가로 일정금액을 받기로 하였다면  
차) 미수금 90 대) 금융보증부채 90  
보증기간동안(3년인 경우라면) 미수금을 보증수익으로 인식하면 됩니다.  
차) 금융보증부채 30 대) 금융보증수익 30

## 지방세 특별징수분 근무지역별 납부 문의

**Q** 현재 사업장이 임차한 건물에서 근로자 1명이 근무중입니다.  
해당 경우 국세는 본점에서 납부하되 지방소득세(특별징수분)는 본점 관할 구청에 납부를 하면 되는건지,  
실제 근무하는 지역(임차한건물)의 관할 구청에 납부를 해야 하는지 답변 부탁드립니다.

**A** 소득세원천징수 의무자는 지방소득세 특별징수 의무자이므로 특별징수 의무자의 관할 지자체에 납부하면 됩니다.

# 기준내용연수의 50% 이상 경과된 중고자산 취득시 수정내용연수 적용 가능함

상담실 백종훈 차장

법인이 기업활동을 위해 취득하는 자산은 이를 사용하거나 시간이 경과함에 따라 물리적으로나 경제적으로 그 가치가 점차 감소되어 가는데, 이러한 현상을 측정하여 그 자산의 경제적 효익이 발생하는 기간(내용연수) 동안 기업의 재무상태에 반영시키는 회계절차를 감가상각이라고 한다.

기업회계는 자산의 내용연수에 대하여 구체적 기간을 설정하지 않고 해당 자산의 물리적, 경제적 원인을 감안하여 합리적으로 측정하여 반영하도록 규정만 하고 있어, 대부분의 국내기업은 세무조정에서의 편리성 등을 감안하여 법인세법에서 규정하고 있는 기준내용연수를 사용하고 있는 것이 현실이다.

따라서 법인이 일정기간동안 사용한 중고자산을 취득하는 경우에도 내용연수는 법인세법의 규정을 준용하여 처리하는 것이 일반적인데, 중고자산의 내용연수 설정 등에 대해 간략히 살펴보기로 한다.

## 중고자산 취득시도 사용하지 않은 자산의 기준내용연수 적용이 원칙임

법인세법에서는 자산의 종류별로 기준내용연수를 규정하고 있으나, 해당 자산이 사용하지 않은 새로운 자산인지 또는 사용한 중고자산인지의 여부를 구분하여 기준내용연수를 규정하고 있지는 않다.

따라서 중고자산을 취득하였다고 해서 내용연수를 임의적으로 줄일 수 없으며, 해당 자산의 기준내용연수를 일률적으로 적용하여야 한다.

그러나 법인이 중고자산을 취득하거나 합병 등으로 인하여 자산을 취득하는 경우에 이를 신규자산과 동일하게 내용연수 및 상각률을 적용하게 되면 감가상각기간이 장기화되어 자산의 원가배분이 적절히 이루어졌다고 볼 수 없는바, 법인세법에서도 이러한 점을 고려하여 기준내용연수의 50% 이상이 경과된 중고자산에 대하여는 선택에 따라 내용연수를 수정하여 적용할 수 있도록 하고 있다. 즉, 기준내용연수의 50% 이상이 경과된 중고자산에 한해서만 수정내용연수를 적용할 수 있는 선택권이 주어지게 되며, 이때 중고자산인지의 여부는 자산을 취득하는 법인의 기준내용연수를 기준으로 하여 중고자산여부를 판단한다.

또한 수정내용연수를 적용할 수 있는 중고자산에는 법인이 현물출자 또는 사업양수에 의하여 취

득한 중고자산이 포함되며, 유형자산 또는 무형자산을 불문한다.

## 수정내용연수는 기준내용연수의 50%와 기준내용연수의 범위안에서 선택 적용한다

기준내용연수의 50% 이상이 경과된 중고자산을 취득한 경우로 수정내용연수를 적용하려는 경우, 수정내용연수는 해당 자산의 기준내용연수의 50%에 상당하는 연수와 기준내용연수의 중고자산 등에 대한 수정내용연수 범위내에서 선택하여 적용할 수 있다.

이때 수정내용연수를 적용함에 있어서 1년 미만은 없는 것으로 하며, 수정내용연수도 내용연수 적용단위인 자산별·업종별로 구분하여 동일한 단위에 속하는 것은 모두 같은 내용연수를 선택하여야 한다.

수정내용연수를 적용받기 위해서는 납세지 관할세무서장에게 내용연수변경신고서를 제출해야 하는데, 중고자산의 경우에는 그 취득일이 속하는 사업연도의 법인세 과세표준 신고기한내에 내용연수변경신고서를 제출한 경우에 한하여 수정내용연수를 적용할 수 있다.

### ● 법인세법시행령 제29조의2 【중고자산 등의 상각범위액】

① 내국법인이 기준내용연수(해당 내국법인에게 적용되는 기준내용연수를 말한다)의 100분의 50 이상이 경과된 자산(이하 이 조에서 "중고자산"이라 한다)을 다른 법인 또는 「소득세법」 제28조에 따른 사업자로부터 취득(합병·분할에 의하여 자산을 승계한 경우를 포함한다)한 경우에는 그 자산의 기준내용연수의 100분의 50에 상당하는 연수와 기준내용연수의 범위에서 선택하여 납세지 관할세무서장에게 신고한 연수(이하 이 조에서 "수정내용연수"라 한다)를 내용연수로 할 수 있다. 이 경우 수정내용연수의 계산에 있어서 1년 미만은 없는 것으로 한다.

중고자산 취득에 따른 수정내용연수의 적용관련 사례는 다음과 같다.

[사 례] 기준내용연수가 20년인 자산을 경과연수 12년에 취득한 경우의 수정내용연수는?

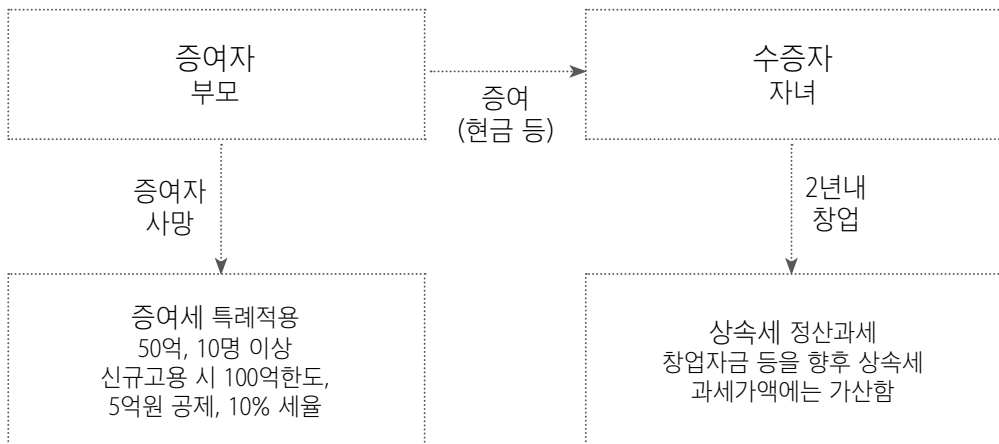
① 기준내용연수 : 20년

② 수정내용연수 : 기준내용연수의 50%(20-20×50%)인 10년에서 기준내용연수인 20년의 범위에서 선택하여 신고하고 적용함. 그러나 수정내용연수의 신고가 없는 중고자산에 대하여는 기존 자산의 내용연수(20년)를 적용함.

- 안건조세총서, 기업경영회계·세무, 법인세법상세해설서  
- 경제신문자료와 공공기관발표자료 등



### 창업자금 증여세 과세특례 제도 개요



### 배당소득 분리과세 정부안 vs 의원안 비교

구분	정부안('27년 분리과세 적용)	이소영 의원안('26년 분리과세 적용)
과세방식	전년 대비 현금배당이 감소하지 않고, 배당성향 40% 이상 또는 배당성향 25% 이상 + 직전 3년 평균 대비 5% 배당액 증가 상장법인으로부터 배당소득에 대해 분리과세	배당성향이 35% 이상인 상장법인으로부터 받은 배당소득에 대해 분리과세
적용세율 (지방세 포함)	2천만원 이하: 15.4% 2천만원 초과 ~ 3억원 미만: 22.0% 3억원 초과: 38.5%	2천만원 이하: 15.4% 2천만원 초과 ~ 3억원 미만: 22.0% 3억원 초과: 27.5%



## 다자녀 세제지원 방안

신용카드 소득공제 한도 확대

기본공제한도	현재	개정안
총급여 7000만원 이하	300만원	자녀 1인 350만원, 자녀 2인 이상 400만원
총급여 7000만원 초과	250만원	자녀 1인 275만원, 2인 이상 300만원

저학년 예체능 학원비 세제 지원

- 초등 1-2학년의 예체능 학원비를 300만원까지 15% 세액공제

보육수당 비과세 한도 확대

- 보육수당 비과세 한도를 월 20만원에서 자녀 1인당 20만원으로 확대

다자녀 가구의 세 부담 감소 사례

총급여	신용카드 소득공제	예체능 학원비 세액공제	현행대비 세부담 절감액
6000만원	15만원	90만원	105만원
1억원	12만원	90만원	102만원

※ 부양자녀 2명에 한도까지 신용카드 사용한 경우



## 2024년 대기업집단 고배당기업 현황

그룹	기업
삼성(8/17)	멀티캠퍼스, 삼성생명, 삼성전자, 삼성증권, 삼성카드, 삼성화재, 에스원, 제일기획
현대백화점(6/13)	대원강업, 현대에버다임, 현대이지웰, 현대지에프홀딩스, 현대퓨처넷, 현대홈쇼핑
HD현대(5/10)	HD한국조선해양, HD현대마린솔루션, HD현대미포, HD현대일렉트릭, HD현대중공업
SK(4/21)	아이에스시, SK가스, SK네트웍스, SK이노베이션
현대자동차(4/12)	기아, 이노션, 현대오토에버, 현대자동차
다우키움(4/7)	다우기술, 다우데이터, 키움증권, 한국정보인증
LG(3/11)	HS애드, LG생활건강, LG유플러스
LS(3/10)	LS마린솔루션, LS에코에너지, LS일렉트릭
한국엔컴퍼니(3/3)	모델솔루션, 한국엔컴퍼니, 한국타이어엔테크놀로지
롯데(2/11)	롯데웰푸드, 롯데칠성음료



## 온라인 회의를 효율적으로 만드는 6가지 팁

### 1. 기술 점검은 회의 시작 전 반드시 하십시오

온라인 회의에서 가장 흔한 낭비는 “소리가 들리지 않습니다”, “화면이 보이지 않습니다”와 같은 기술적 문제입니다. 카메라, 마이크, 인터넷 연결은 회의 전 미리 점검하시고, 자료 공유까지 테스트해 두시면 회의 흐름이 끊기지 않습니다.

### 2. 짧고 명확한 아젠다를 공유하십시오

집중도가 현장 회의보다 떨어지기 쉽습니다. ‘오늘 다룰 안건’을 간단히 정리해 초반에 공유하는 것이 중요합니다. 어떤 주제를 논의할지, 언제쯤 끝날지를 예측할 수 있어야 집중할 수 있습니다.

### 3. 발언 규칙을 정해 혼선을 줄이십시오

여러 사람이 동시에 발언하면 소리가 겹쳐 핵심이 묻히기 쉽습니다. 진행자가 “손들기 기능을 활용해 주시기 바랍니다” 혹은 “차례대로 의견을 말씀해 주십시오”와 같은 규칙을 정리해두면 회의가 훨씬 원활하게 진행됩니다.

### 4. 짧고 자주 끊어가는 리듬을 만드십시오

온라인에서는 긴 발표보다는 짧게 끊어가며 질문을 던지고 피드백을 받는 방식이 효과적입니다. 10분 발표 후 질문, 15분 논의 후 요약 정리와 같은 리듬이 집중력을 유지하는 데 도움이 됩니다.

### 5. 시각 자료를 적극 활용하십시오

슬라이드, 차트, 화면 공유와 같은 시각 자료는 온라인 회의에서 더욱 중요합니다. 단순히 말로만 전달하면 집중력이 쉽게 흩어지기 때문에, 자료를 활용하면 메시지가 훨씬 명확해집니다.

### 6. 마무리는 ‘실행 계획’으로 하십시오.

회의가 끝난 뒤 “그래서 누가 무엇을 언제까지 하는 것입니까?”라는 질문이 나온다면 실패한 회의입니다. 종료 전 마지막 5분은 반드시 정리 시간으로 남겨, 누가 / 무엇을 / 언제까지 수행할지를 명확히 정리하고 문서로 공유해야 합니다.

# 최신 판례 예규

## Marketing Tax consulting

포괄양수도 계약시 사업과 직접 관련없는 자산 등을 제외한 경우도 인정됨

사업장별로 사업용 자산을 비롯한 물적·인적 시설 및 권리·의무 등을 포괄적으로 양도하여 사업의 동일성을 유지하면서 경영주체만을 교체시킨 것에 해당하는 경우 재화의 공급으로 보지 아니하는 사업의 양도에 해당하는 것임

서면법규법인-2627, 2025.02.12

### ■ 질 의

- \*\*법인(이하 "신청법인")은 식육 유통·판매 및 정육 식당 운영을 영위하는 법인으로 \*\*,\*\*,\*\*, \*\* 주식회사와 영업양수도계약을 체결하여
  - 일부 자산·부채 등(대여금, 차입금, 비업무용 부동산 등으로 신청법인은 해당 자산·부채가 사업과 직접 관련 없는 자산·부채 등임을 전제로 질의함)을 제외하고
  - 사업용 자산 및 임직원 승계를 비롯하여 사업과 관련된 일체의 권리·의무를 양도·양수하기로 함

### 질 의

- 사업과 직접 관련 없는 자산·부채 등을 제외하고 사업을 양도하는 경우 사업의 포괄적 양도에 해당하는 지 여부

### ■ 회 신

위 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 사업자가 사업과 직접 관련 없는 자산·부채 등을 제외하고 사업장별로 사업용 자산을 비롯한 물적·인적시설 및 권리·의무 등을 포괄적으로 양도하여 사업의 동일성

을 유지하면서 경영주체만을 교체시킨 것에 해당하는 경우 「부가가치세법」 제10조제9항제2호 및 같은 법 시행령 제23조에 따라 재화의 공급으로 보지 아니하는 사업의 양도에 해당하는 것입니다.

고용증대세액공제를 적용함에 있어 경정청구 기간 도과로 1차연도 최초공제를 받지 못한 경우라도 추가공제 요건을 갖춘 경우에는 2차(3차)연도 추가공제 가능함

서면법규소득-4153, 2025.02.1

### ■ 질 의

- 질의인은 치과병원을 운영하고 있는 개인사업자로, 2017년~2020년 상시근로자 수 현황은 다음과 같은 질의
  - 경정청구 기간 경과로 2018 과세연도에 고용증대세액공제를 최초로 적용받지 못한 경우 경정청구 기간이 경과되지 않은 2019 2020 과세연도에 추가공제가 가능한지 여부

### ■ 회 신

개인사업자가 「조세특례제한법」 제29조의7에 따른 고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제를 적용함에 있어 해당 과세연도의 상시근로자 수가 직전 과세연도 상시근로자 수보다 증가하여 최초공제 요건을 충족하였으나 경정청구 기간 경과로 해당 과세연도에 최초공제를 적용받지 못하였더라도, 이후 경정청구 기간 내의 과세연도에 고용이 감소하지 않아 추가공제 요건을 충족한 경우에는 해당 과세연도 종료일부터 1년(중소기업의 경우 2년)이 되는 날이 속하는 과세연도에 추가공제가 가능한 것입니다.

「상호저축은행법」에 따른 저축은행이 「은행법」에 따른 은행과 체결한 연계대출업무 위·수탁 계약에 따라 연계대출판매대행용역을 공급받고 수수료를 지급하는 경우 해당 용역은 '수익증권 등 금융업자의 금융상품 판매대행용역'으로 부가가치세가 면제되는 것임

서면법규부가-4144, 2025.03.04

### ■ 질 의

- 「상호저축은행법」에 따른 저축은행이 「은행법」에 따른 인터넷전문은행과 체결한 연계대출업무 위·수탁 계약에 따라
  - 은행으로부터 연계대출판매대행용역을 제공받고 수수료를 지급하는 경우 부가가치세가 면제되는지 여부

### ■ 회 신

「상호저축은행법」에 따른 저축은행이 「은행법」에 따른 인터넷전문은행과 체결한 연계대출업무 위·수탁 계약에 따라 「금융기관의 업무위탁 등에 관한 규정」 제3조제1항 각 호에 해당하는 사항을 제외한 연계대출판매대행용역을 공급받고 업무위탁수수료를 지급하는 경우 해당 용역은 「부가가치세법」 제26조제1항제11호 및 같은 법 시행령 제40조제4항제1호에 따라 부가가치세가 면제되는 것입니다.

15% 분리과세 선택한 연 1천500만원 초과 분리과세연금소득 외의 연금소득은 기본공제대상 판정기준인 연 소득금액 합계액 계산에서 제외됨

기준법규소득-14, 2025.02.26

### ■ 질 의

- 거주자 같은 연간 사적연금소득이 1천500만원을 초과하여 「소득세법」 제64조의4제2호의 세액 계산의 특례를 선택하여 15% 세율분리과세를 적용하고,
  - 「소득세법 시행규칙」 [별지 제40호서식(1)] 분리과세 소득 결정세액 계산서를 작성하여 종합소득세 확정신고함

### 질의

- 연간 1천500만원을 초과하는 사적연금소득에 「소득세법」 제64조의4제2호를 적용하여 종합소득세 확정 신고한 경우,
  - 기본공제대상 판정 기준인 연간 소득금액의 합계액에 위 사적연금소득이 포함되는 것인지 여부

### ■ 회 신

「소득세법」 제20조의3제1항제2호 및 제3호에 따른 연금소득 중 분리과세연금소득 외의 연금소득(연간 1천500만원 초과)에 대해 「소득세법」 제64조의4제2호를 적용하여 분리과세를 선택하는 경우, 해당 연금소득은 「소득세법」 제50조에 따른 기본공제대상자인 부양가족을 판정할 때, 부양가족의 해당 과세기간의 소득금액 합계액 계산에서 제외되는 것입니다.



# 세무·회계·경영(TAM)쟁점뉴스 요약

## 국세청, 소득변동된 프리랜서... 증빙없이 건강보험료 자동조정

보험설계사, 배달라이더 등 프리랜서들이 별도 증빙없이 신청만으로 건강보험료 조정·정산을 할 수 있게 됐다.

국세청(청장 임광현)은 15일 이를 위해 국민건강보험공단에 실시간 소득자료를 제공한다고 밝혔다.

‘실시간 소득자료’는 매월 근로자·인적용역자의 소득(간이지급명세서) 등을 말한다.

프리랜서의 경우 소득 활동을 중단하거나, 소득이 줄었다면 국민건강보험공단에 해중증명서를 제출해야 건강보험료 조정·정산을 할 수 있다.

하지만 퇴사한 사업장이 폐업 등으로 증빙서류 발급이 곤란한 경우, 그동안 보험료 조정에 어려움이 있었다.

국세청 실시간 소득자료가 국민건강보험공단에 넘어가게 되면서 프리랜서들은 증빙서류 없이 보험료 조정할 수 있게 됐다.

국세청 측은 국민 편익을 증진하고 취약계층의 복지를 지원하기 위해 실시간 소득자료가 널리 활용될 수 있도록 지속적으로 노력하겠다고 전했다.

## 관세청, 반도체 핵심 부품 0% 적용... '경쟁력 강화'

관세청이 반도체 웨이퍼 증착 공정에 사용되는 핵심 부품에 대해 무관세를 적용하기로 결정하면서 국내 반도체 업계의 숨통이 트일 전망이다.

16일 관세청은 ‘2025년 제5회 관세품목분류위원회’를 열고 총 8건의 수출입 물품에 대한 품목분류를 결정, 그 결과를 관보에 게재했다. 이번 결정에 따라 반도체 웨이퍼 증착용 금속물질인 ‘타겟’과 이를 지지하는 ‘구리 용기인’ 백킹 플레이트가 결합된 물품은 ‘반도체 제조용 기계의 부품(제8486호)’으로 최종 분류됐다.

그동안 이 물품은 구성 재질에 따라 이리듐(제7110호, 기본 3%) 또는 구리제품(제7419호, 기본 8%)으로 분류될 가능성이 있어 업계의 관세 부담이 가중될 수 있었다. 하지만 이번 결정으로 기본 관세 0%가 적용돼 반도체 기업들의 원가 절감에 크게 기여할 것으로 기대된다.

관세청 관계자는 “해당 물품은 반도체 증착 장비에 직접 결합되고, 과열 방지 등 필수적인 기능을 수행한다는

점에서 반도체 기계의 부품으로 분류하는 것이 타당하다고 판단했다”며, “최근 어려운 대외 무역 환경에서 우리 반도체 산업의 경쟁력을 높이는 데 도움이 될 것”이라고 밝혔다.

## ‘올해부터 ‘단기임대주택’ 중부세 합산배제 신청... 배우자 상속주택, 신청해야 공제

올해부터 6년 단기임대주택도 종합부동산세 합산배제 신청을 할 수 있다.

국세청(청장 임광현)은 15일 종합부동산세 합산배제·과세특례 예상 대상자 5만여 명에 안내문을 발송했다.

신청일은 16일부터 이달 30일까지다.

일정 요건을 갖춘 임대주택, 사원용주택 등과 주택신축 용 토지를 합산배제 신고하면 종합부동산세 과세대상에 제외된다.

올해부터는 2025년 6월 4일 이후 등록된 6년 단기임대주택도 합산배제를 신청할 수 있다.

요건은 과세기준일(2025. 6. 1.) 기준 임대 개시하고 이달 30일까지 지자체 단기임대주택 등록과 세무서 주택임대업 등록을 모두 마친 경우다.

일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택, 부부공동명의 주택은 특례 신청 시 1세대 1주택으로 적용받을 수 있다.

부부공동명의 특례는 주택 가격이 클수록 1주택자 특례를 이용하는 것이 유리하다.

올해부터 1세대 1주택자가 소유한 주택이 재건축·재개발된 주택 또는 배우자로부터 상속받은 주택인 경우 특례 신청을 해야 보유기간별 세액공제를 적용받을 수 있다.

30호 이상 건설 또는 30호 이상 매입해 공급하는 민간 임대주택(10년 임대)에 대한 합산배제 공시가격 가액요건이 건설형은 12억원 이하로, 매입형은 수도권 9억원·비수도권 6억원 이하로 완화됐다.

합산배제 및 과세특례 대상일 경우 11월 정기고지 때 해당 부동산이 비과세되거나 1세대 1주택자로 과세되는 등 혜택을 받을 수 있다.

기존에 신청한 경우 다시 신청하지 않아도 되지만, 요건 미달 시 변동내용을 반드시 신고해야 한다.

홈택스 이용 시 미리채움 서비스, 합산배제 자가진단, 세액 모의계산 등 다양한 도움자료를 통해 신청할 수 있다.

# 인공지능(AI) 국가전략기술 신설 등 세법 시행령 개정 추진

- 국세청, 2025. 9

기획재정부는 「2025년 세제개편안(‘25.7.31.)」 및 「지방중심 건설투자 보장방안(‘25.8.14.)」 이행을 위해 AI 등 미래전략산업 지원 강화, 인구감소지역 주택 종합부동산세 세부담 완화 등을 위한 세법 시행령 개정을 추진합니다. 이번 시행령 개정안은 입법예고, 차관회의·국무회의 등의 절차를 거쳐 2025년 11월 중 공포·시행될 예정입니다.

\* 조세특례제한법 시행령, 소득세법 시행령, 법인세법 시행령, 종합부동산세법 시행령, 부가가치세법 시행령, 국제조세조정에 관한 법률 시행령

※ 입법예고 기간

- 조특령 등 기타 시행령 : '25.9.12 ~ 10.22(40일)

<b>참고</b>	<b>시행령 개정안 주요내용</b>
-----------	---------------------

## 【조세특례제한법 시행령】

### 1. 국가전략기술 세부기술 신설 및 확대(조특령 별표7의2)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> R&D비용 세액공제 대상 국가전략기술* 세부기술 * 일반 R&D 대비 높은 세액공제율(중소 40-50%, 중견·대 30-40%) 적용 ○ 7개 분야* 71개 기술 * ①반도체 23개, ②이차전지 10개, ③백신 7개, ④디스플레이 8개, ⑤수소 10개, ⑥미래형운송·이동수단 5개, ⑦바이오의약품 8개 <추 가>	<input type="checkbox"/> 세부기술 대상 확대 ○ 8개 분야* 78개 기술 * 인공지능 분야 추가 - 7개 신설, 2개 확대 ▪ (신설) 7개

분야	세부기술
인공지능 (5개)	생성형 인공지능
	에이전트 인공지능
	학습 및 추론 고도화
	저전력·고효율 인공지능 컴퓨팅
	인간 중심 인공지능
미래형 운송·이동 (2개)	인공지능형 자율운항
	탑승자 인지 및 인터페이스
▪ (확대) 2개	
분야	세부기술
미래형 운송·이동 (2개)	주행상황 인지 센서·소프트웨어 → 센서, 소프트웨어 단독도 적용
	주행지능정보처리 통합시스템 → 핵심부품 인정을 위해 범위 확대

<개정이유> 첨단 전략산업 R&D 활성화

<적용시기> '25.7.1. 이후 발생하는 비용 또는 투자 분부터 적용, 다만, 인공지능 분야와 미래형 운송·이동수단 분야 중 인공지능형 자율운항과 관련된 세부기술의 경우에는 '25.1.1. 이후 발생하는 비용 분부터 적용

## 2. 신성장·원천기술 세부기술 신설(조특령 별표7)

현 행	개 정 안				
<input type="checkbox"/> R&D비용 세액공제 대상 신성장·원천기술* 세부기술 * 일반 R&D 대비 높은 세액공제율(중소 30~40%, 중견·대 20~30%) 적용 ○ 14개 분야* 273개 기술 * ①미래차, ②지능정보, ③차세대S/W ④콘텐츠, ⑤전자정보 디바이스, ⑥차세대 방송통신, ⑦바이오·헬스, ⑧에너지·환경, ⑨융복합소재, ⑩로봇, ⑪항공·우주, ⑫첨단 소재·부품·장비, ⑬탄소중립, ⑭방위산업 <추 가>	<input type="checkbox"/> 세부기술 대상 확대 ○ 14개 분야 273개 기술 - 1개 신설 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>분야</th> <th>세부기술</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>방위산업</td> <td>글로벌 공급망 진입·안정화 기술</td> </tr> </tbody> </table> ※ 1개 기술은 국가전략기술 상향(미래차·탑승자 인지 및 인터페이스)	분야	세부기술	방위산업	글로벌 공급망 진입·안정화 기술
분야	세부기술				
방위산업	글로벌 공급망 진입·안정화 기술				

<개정이유> 첨단 전략산업 R&D 활성화  
 <적용시기> '25.7.1. 이후 발생하는 비용 분부터 적용

3. 인공지능 분야 국가전략기술 사업화시설 세액공제 사후관리 방안 마련(조특령 § 21⑤  
 · ⑩ · ⑪ · ⑭ · ⑯)

현 행	개 정 안
<p>□ 일반제품을 병행생산하는 경우도 국가전략기술사업화시설로 세제지원하되 사후관리 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (관리대상) 일반제품을 병행생산하는 국가전략기술사업화시설</li> <li>○ (관리기간) 투자완료일부터 투자완료일 이후 속한 과세연도의 다음 3개 과세연도 종료일까지</li> <li>○ (관리기준) 사후관리 기간 동안의 누적 사용비율이 다음 기준을 충족하지 못하는 경우 전용(轉用)한 것으로 간주                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당 시설 총 생산량 중 국가전략기술 사용 제품 판정기준: 50% 초과</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt;추 가&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (전용시 납부세액) 공제세액 상당액(차액*) + 이자상당액 납부                         <ul style="list-style-type: none"> <li>* (예) 국가전략기술 사업화시설 공제세액 - 일반시설 공제세액</li> </ul> </li> <li>○ (자료제출) 생산량* 관련 자료 작성·보관 및 제출(사후관리 마지막 과세연도 법인세 신고시) 의무                         <ul style="list-style-type: none"> <li>* 측정대상, 측정기간, 작성방법 등은 기획재정부령으로 규정</li> </ul> </li> </ul>	<p>□ 서비스 제공(인공지능 분야) 국가전략기술사업화시설 사후관리 방안 마련</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서비스 제공 시설로서 국가전략기술 외 다른 서비스를 제공하는 사업화시설 포함</li> </ul> <p style="text-align: center;">(좌 동)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서비스 제공 국가전략기술 사업화 시설*: 해당 시설 총 사용시간 중 국가전략기술 관련 서비스 제공 시간이 50% 초과</li> <li>* 기획재정부령으로 규정</li> </ul> <p>○ (좌 동)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서비스 제공 국가전략기술 사업화시설의 경우 연구개발업무시설 규정* 준용                         <ul style="list-style-type: none"> <li>* 사용시간 관련 자료 작성·보관 및 제출 의무</li> </ul> </li> </ul>

<개정이유> 첨단 전략산업 시설투자 활성화  
 <적용시기> '25.1.1. 이후 투자 분부터 적용

4. 인구감소지역 주택 취득 특례 가액요건 상향(조특령 § 68의2①)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세·종합부동산세 특례* * 1주택자가 인구감소지역 주택 취득시 기존 보유주택에 1세대 1주택 특례 적용 <input type="checkbox"/> (주택소재지) 인구감소지역 - 단, 수도권 및 광역시 구지역은 제외하되, 수도권 내 접경지역은 포함 <input type="checkbox"/> (주택가액) 공시가격 4억원 이하 <input type="checkbox"/> (적용기간) '24.1.4.-26.12.31. 취득분	<input type="checkbox"/> 지원대상 확대 <input type="checkbox"/> (좌 동) <input type="checkbox"/> 비수도권 가액기준 상향 - 수도권 공시가격 4억원, 비수도권 공시가격 9억원 <input type="checkbox"/> (좌 동)

<개정이유> 지방 건설경기 활성화  
<적용시기> '25.8.14. 이후 취득하는 분부터 적용

5. 동업기업 소득의 계산 및 배분명세 신고서류 명확화  
(조특령 § 100의24, 조특칙 § 46의2)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 동업기업 소득 계산 및 배분명세 신고서류 <input type="checkbox"/> 기업회계기준을 준용하여 작성한 재무상태표와 손익계산서 <input type="checkbox"/> 기획재정부령으로 정하는 지분가액조정명세서 <input type="checkbox"/> 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 서류 등	<input type="checkbox"/> 신고서류 명확화 <input type="checkbox"/> 기획재정부령*으로 정하는 재무상태표와 손익계산서 * 「법인세법 시행규칙」의 표준재무상태표와 표준손익계산서 <input type="checkbox"/> (좌 동)

<개정이유> 동업기업 제출서류 명확화를 통한 납세자 편의 제고

**【소득세법 시행령】**

1. 연말정산 간소화 관련 자료집중기관 추가(소득령 별표4)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 의료비세액공제 연말정산 간소화 자료집중기관 <input type="checkbox"/> 국민건강보험공단 <추 가>	<input type="checkbox"/> 자료집중기관 추가 <input type="checkbox"/> 보건복지부

<개정이유> 납세편의 제고

<적용시기> 영 시행일이 속하는 과세기간 분부터 적용

### 2. 퇴직소득 세액정산 방법 보완(대통령령 제35349호 소득령 § 203)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 퇴직소득 세액정산 방법 개정 ○ (내용) 계산방법 보완 - (~25.12.31) ①전체 산출세액* - ②기 지급 산출세액** * 퇴직소득누계액에 대한 퇴직소득세액 ** 기납부 또는 이연된 세액 - (26.1.1.~) ①퇴직소득누계액에 대한 퇴직소득세액 - ②(정산전 이연퇴직소득세액* + 정산전까지 원천징수세액) * 퇴직소득누계액에 대한 세액을 이연퇴직소득 비율로 안분 계산 ○ (대상) 기 지급된 퇴직소득 중 이연퇴직소득이 있는 자	<input type="checkbox"/> 적용대상 축소 ○ (좌 동) ○ 이연퇴직소득이 있는 자 중 '25.12.31. 이전 방식에 따라 계산 시 환급이 발생하는 경우만 '26.1.1. 이후 계산방식 적용

<개정이유> 납세편의 제고

<적용시기> '26.1.1. 이후 퇴직하여 지급받는 소득 분부터 적용

### 3. 비수도권 준공 후 미분양 주택 종과 배제 기간 연장(소득령 § 167의3)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 준공 후 미분양 주택에 대한 양도소득세 다주택자 종과 배제 및 주택수 제외 ○ (대상주택) 아래 요건을 모두 충족 - 수도권 밖의 지역 소재 - 전용면적 85㎡, 취득가액 6억원 이하 - '24.1.10. ~ '25.12.31. 기간 중 취득	<input type="checkbox"/> 적용기한 연장 - '25.12.31. → '26.12.31.

<개정이유> 지방 건설경기 활성화

4. 수용시 주택부수토지 판단 기준일 조정  
(소득령 § 154⑦ · § 167의5 · § 168의12)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 주택부수토지 인정범위 ○ (배율*) 토지의 소재지·용도지역별 상이 * 건물이 정착된 면적에 해당 배율을 곱하여 산정된 면적 이내의 토지만 주택부수토지로 인정 - 도시지역 내 토지: ① 또는 ② ① 수도권 내 주거·상업·공업지역: 3배 ② 수도권 내 녹지 및 수도권 밖: 5배 - 그 밖의 토지*: 10배 * 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등 ○ (기준일) 양도일  <단서 신설>	<input type="checkbox"/> 예외 신설 ○ (좌 동)  ○ 토지수용시 용도 지역 판정기준일 예외 신설 - 협의매수·수용되는 경우: 사업인정 고시일 직전일

<개정이유> 수용되는 토지 등에 대한 과세 합리화  
<적용시기> 영 시행일 이후 양도하는 분부터 적용

**【법인세법 시행령】**

1. 인건비 제한 적용대상 비영리법인 범위 명확화(법인령 § 56⑪)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 비영리법인 임직원 인건비 한도* 적용대상 * 임직원별 연간 총급여 8천만원 이하 ① 수익사업 소득의 50%를 초과하여 고유목적사업준비금으로 손금산입한 장학법인* * 고유목적사업 지출액 중 50% 이상을 장학금으로 지출하는 법인 ② 수익사업 소득의 50%를 초과하여 고유목적사업준비금으로 손금산입한 사회복지법인 등* * 사회복지법인, 고유목적사업·일반기부금지출액 중 80% 이상을 장학금으로 지출하는 법인	<input type="checkbox"/> 임직원 인건비 한도 적용 비영리법인 대상 명확화 ○ (좌 동)  ○ (좌 동)

③ 해당 사업연도와 직전 5개 사업연도 동안 수익사업에서 발생한 소득 합계액의 50%를 초과하여 고유목적사업준비금으로 손금 산입한 비영리내국법인	○ ① 및 ②에 해당하는 비영리 내국법인으로 해당 사업연도와 직전 5개 사업연도 동안 수익사업에서 발생한 소득 합계액의 50%를 초과하여 고유목적사업준비금으로 손금 산입한 비영리내국법인
--	---

<개정이유> 임직원 인건비 한도 적용 비영리법인 대상 명확화

## 2. CR리츠가 매입하는 미분양주택에 대한 법인세 추가과세 배제 (법인령 § 92의2②)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 토지 등 양도소득에 대한 추가과세 배제 주택 ○ 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 등 <p style="text-align: center;">&lt;추 가&gt;</p>	<input type="checkbox"/> 추가과세 배제 주택 추가 ○ (좌 동) ○ CR리츠가 '25.1.1.~'25.12.31.중 매입한 비수도권 미분양 주택 (취득 후 5년 이내 양도분에 한함)

<개정이유> 지방 건설경기 활성화

<적용시기> 영 시행일 이후 양도하는 분부터 적용

## 3. 내국법인의 국채등 이자소득에 대한 원천징수 절차 개선 (법인령 § 111⑧)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 한국예탁결제원에 예탁된 국채등에서 발생하는 이자소득의 원천징수의무자 ○ 한국예탁결제원에 계좌를 개설한 자(이하 "예탁자")가 소유하고 있는 국채등: 한국예탁결제원 ○ 예탁자가 투자자로부터 예탁받은 국채등: 예탁자 <p style="text-align: center;">&lt;추 가&gt;</p>	<input type="checkbox"/> 원천징수의무자 범위 추가 ○ (좌 동) ○ (좌 동) - 다만, 국제예탁결제기구*가 예탁자인 경우로서 내국법인으로부터 예탁받은 국채등: 해당 내국법인 * 한국예탁결제원과 유사한 업무를 수행한다고 금융감독원장이 인정하는 외국법인

<개정이유> 국채 등 거래 활성화 지원

<적용시기> 영 시행일 이후 이자소득을 지급하는 분부터 적용

**【종합부동산세법 시행령】**

1. 비수도권 준공 후 미분양 주택 중과 배제 기간 연장(중부령 §4의3)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 준공 후 미분양 주택에 대한 중부세 다주택자 중과 배제 및 주택수 제외 <input type="checkbox"/> (대상주택) 아래 요건을 모두 충족 - 수도권 밖의 지역 소재 - 전용면적 85㎡, 취득가액 6억원 이하 - '24.1.10. ~ '25.12.31. 기간 중 취득	<input type="checkbox"/> 적용기한 연장 - '25.12.31. → '26.12.31.

<개정이유> 지방 건설경기 활성화

**【부가가치세법 시행령】**

1. 면세농산물 등 의제매입세액공제 우대 공제한도 적용기한 연장  
(부가령 §84②·③)

현 행	개 정 안																							
<input type="checkbox"/> 면세농산물 등 의제매입세액 공제특례* * 면세농산물 구입시 농산물 매입액의 일정률을 부가가치세 납부세액에서 공제 <input type="checkbox"/> 공제율	<input type="checkbox"/> 우대 공제한도 적용기한 연장  <input type="checkbox"/> (좌 동)																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 70%;">구 분</th> <th style="width: 20%;">공제율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">음 식 점 업</td> <td>① 과세유흥장소 경영자</td> <td>2/102</td> </tr> <tr> <td>② 연매출액 4억원 이하 개인사업자('26.12.31.까지)</td> <td>9/109</td> </tr> <tr> <td>③ 연매출액 4억원 초과 개인사업자</td> <td>8/108</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">제 조 업</td> <td>④ ①-③ 외의 사업자</td> <td>6/106</td> </tr> <tr> <td>① 과자점업, 도정업 등 개인사업자</td> <td>6/106</td> </tr> <tr> <td>② ① 외 중소기업 및 개인사업자</td> <td>4/104</td> </tr> <tr> <td></td> <td>③ ①-② 외의 사업자</td> <td>2/102</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">기 타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		구 분	공제율	음 식 점 업	① 과세유흥장소 경영자	2/102	② 연매출액 4억원 이하 개인사업자('26.12.31.까지)	9/109	③ 연매출액 4억원 초과 개인사업자	8/108	제 조 업	④ ①-③ 외의 사업자	6/106	① 과자점업, 도정업 등 개인사업자	6/106	② ① 외 중소기업 및 개인사업자	4/104		③ ①-② 외의 사업자	2/102		기 타		
	구 분	공제율																						
음 식 점 업	① 과세유흥장소 경영자	2/102																						
	② 연매출액 4억원 이하 개인사업자('26.12.31.까지)	9/109																						
	③ 연매출액 4억원 초과 개인사업자	8/108																						
제 조 업	④ ①-③ 외의 사업자	6/106																						
	① 과자점업, 도정업 등 개인사업자	6/106																						
	② ① 외 중소기업 및 개인사업자	4/104																						
	③ ①-② 외의 사업자	2/102																						
	기 타																							

○ 공제한도				
구분	연매출액	기본	우대	
			음식점	그 외
개인 사업자	2억이하	50%	75%	65%
	2~4억원		70%	
	4억원초과	40%	60%	55%
법인사업자		30%	50%	

- (적용기한) '25.12.31.  
\* 우대 공제한도에 적용

○ (좌 동)  
- '27.12.31.

<개정이유> 영세 자영업자의 세부담 완화

**【국제조세조정에 관한 법률 시행령】**

**1. 통합형피지배외국법인과세제도 적용기한 신설(국조령 § 111①)**

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 통합형피지배외국법인과세제도 ○ 주주가 소유한 전 세계 피지배 외국 법인의 실효세율이 기준세율 미달 시, 차액분을 주 주 소재지국에서 과세 ○ 글로벌최저한세 실효세율 계산 시 주주 소 재지국에서 과세된 세액은 피지배외국법인 (구성기업)에 배분하고, 피지배외국법인의 세액으로 반영 < 신 설 >	<input type="checkbox"/> 적용기한 보완 ○ (좌 동) ○ (적용기한) '25.12.31일 이전 개시, '27.6.30일 이전 종료하는 각 사업연도

<개정이유> OECD 글로벌최저한세 행정지침 반영(통합형피지배외국법인과세제도의 세액 (대상조세) 배분은 한시적 운영)

<적용시기> '26.1.1. 이후 글로벌최저한세정보신고서 또는 추가세액 배분액을 신고하는 분 부터 적용

# 종합부동산세 합산배제 · 특례 혜택 홈택스로 편리하게 신청하세요

- 국세청, 2025. 9

- 국세청(청장 임광현)은 올해 종합부동산세 합산배제 및 과세특례 적용이 예상되는 납세자 5만여 명에게 안내문을 발송하였습니다.
- 합산배제 및 과세특례 대상 부동산을 소유한 납세자는 9월 16일(화)부터 9월 30일(화)까지 신청을 하면 11월 정기고지 때 해당 부동산이 비과세되거나 1세대 1주택자로 과세되는 등 혜택을 받을 수 있습니다.
- 기존에 신청한 경우에는 계속 적용되므로 다시 신청하지 않아도 되지만, 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 변동내용을 반드시 신고해야 합니다.
- (합산배제) 일정 요건을 갖춘 임대주택, 사원용주택 등과 주택신축용 토지를 합산배제 신고하면 종합부동산세 과세대상에서 제외됩니다.

## | 합산배제 유형별 주요 요건 |

임대주택	- 지자체·세무서 등록, 의무임대기간(6년, 10년 등), 임대료 증액 상한(5%) 등
사원용주택	- 공시가격 6억원↓ 또는 85㎡↓, 임대보증금이 주택 공시가격의 10% 이하 등
멸실예정주택	- 주택건설을 위하여 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
주택신축용 토지	- 주택건설을 위하여 취득일부터 5년 이내 사업계획승인을 받을 토지

- 올해에는 6년 단기임대주택 제도가 새롭게 시행됨에 따라 과세기준일('25.6.1.) 전 임대 개시한 경우 9월 30일까지 지자체 단기임대주택 등록과 세무서 주택임대업 등록을 모두 마치면 합산배제를 신청할 수 있습니다.
- (1세대 1주택 특례) 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택, 부부공동명의 주택은 특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식\*을 적용받을 수 있습니다.
- \* 기본공제 12억, 연령(만 60세 이상) 및 보유기간(5년 이상)에 따른 세액공제(최대 80%) 적용



○ 특히 올해부터 1세대 1주택자가 소유한 주택이 재건축·재개발된 주택<sup>1)</sup> 또는 배우자로부터 상속받은 주택<sup>2)</sup>인 경우 특례 신청을 해야 보유기간별 세액공제를 적용받을 수 있습니다.

- 1) 재건축·재개발된 주택의 보유기간 계산은 멸실된 종전 주택을 취득한 날부터 적용
- 2) 배우자로부터 상속받은 주택의 보유기간 계산은 배우자가 해당 주택을 취득한 날부터 적용

### | 과세특례 유형별 주요 요건 |

일시적 2주택	- 1세대 1주택자가 기존 주택 양도 전 신규 주택을 취득 - 신규 주택 취득일로부터 3년 이내 기존 주택을 양도
상속주택	- 과세기준일(6.1.) 현재 ① 상속개시일로부터 5년 미경과 또는 ② 상속지분이 전체 주택지분의 40% 이하 또는 ③ 상속지분 공시가격이 6억원 이하(수도권 밖은 3억원 이하) 등
지방 저가주택	- 공시가격 4억원 이하 - 수도권 밖이면서 광역시·특별자치시가 아닌 지역 소재 등
부부공동명의 주택	- 세대원 중 부부만 1주택을 공동 소유, 부부 모두 거주자일 것 등

□ (신고도움) 홈택스\*를 이용하시면 미리채움 서비스, 합산배제 자가진단, 세액 모의계산 등 다양한 도움자료를 활용해 편리하게 신청할 수 있습니다.

\* 홈택스 접속 경로 : 로그인 후 화면 하단 ‘세무 업무 가이드맵(Map)’ » ‘종합부동산세’

## 1

### 합산배제 및 과세특례 신고(신청) 안내 개요

□ 국세청은 합산배제 및 과세특례 신고(신청)를 받아 이를 11월 종합부동산세 정기 고지에 반영하기 위해 9월 10일부터 합산배제 대상 주택 소유자·일시적 2주택자 등 5만여 명에게 신고(신청)안내문\*을 발송하였습니다.

\* 안내문 발송: 모바일 안내문 9.10.(수), 우편 안내문 9.15.(월)

□ 합산배제 대상 임대주택·사원용 주택 등, 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택, 멸실되어 재개발·재건축된 1주택 소유자 등은 9월 16일부터 9월 30일까지 홈택스 또는 서면으로 합산배제 또는 과세특례를 신고(신청)하시면 됩니다.

○ 합산배제를 신고한 물건은 11월 종합부동산세 정기고지 시 과세대상에서 제외되며, 일시적 2주택·상속주택 등의 1세대 1주택자 과세특례를 신청한 납세자는 1세대 1주택

자 계산방식이 적용됩니다.

- 올해부터 '25.6.4. 이후 등록한 6년 단기임대주택도 '25.6.1. 현재 임대 개시하고 '25.9.30.까지 시·군·구청 임대사업자 등록과 세무서 주택임대업 등록을 모두 마치는 경우 합산배제를 신청할 수 있습니다.
- 또, 올해부터는 노후 등으로 멸실되어 재건축·재개발한 주택 또는 배우자로부터 상속 받은 주택 1채만을 소유한 자는 「1세대1주택 보유기간 계산 특례신청서」를 제출해야 보유기간별 세액공제 적용이 가능합니다.

- 국세청은 어려운 종합부동산세 합산배제 내용을 알기 쉽게 전달하기 위해 납세자 유형별로 필요한 내용만 간추려 맞춤형 안내를 실시합니다.
- (사업자 유형별 안내) 합산배제 안내문을 「주택 임대사업자」용과 「주택 건설사업자」용으로 세분화 하여 납세자 유형별 맞춤 안내\*를 실시합니다.
  - \* (주택 임대사업자) 임대주택 합산배제 요건, 임대주택 관련 합산배제 유의사항 등 (주택 건설사업자) 주택건설사업 관련 합산배제 유형 및 적용요건, 추정사유 등
- (홈택스 안내) 임대주택 합산배제 자가진단, 종부세 세액 모의계산, 각종 신청화면 등에 접속할 수 있는 홈택스 경로를 안내하고, 복잡한 설명 내용은 간소화하였습니다.

## 2 합산배제 신고 제도

- 대상물건
  - 합산배제 신고 대상은 전용면적 및 공시가격 등 요건을 갖춘 임대주택, 사원용주택 등(기숙사, 미분양 주택 포함)과 주택건설 사업자가 주택건설을 위해 취득한 토지입니다.

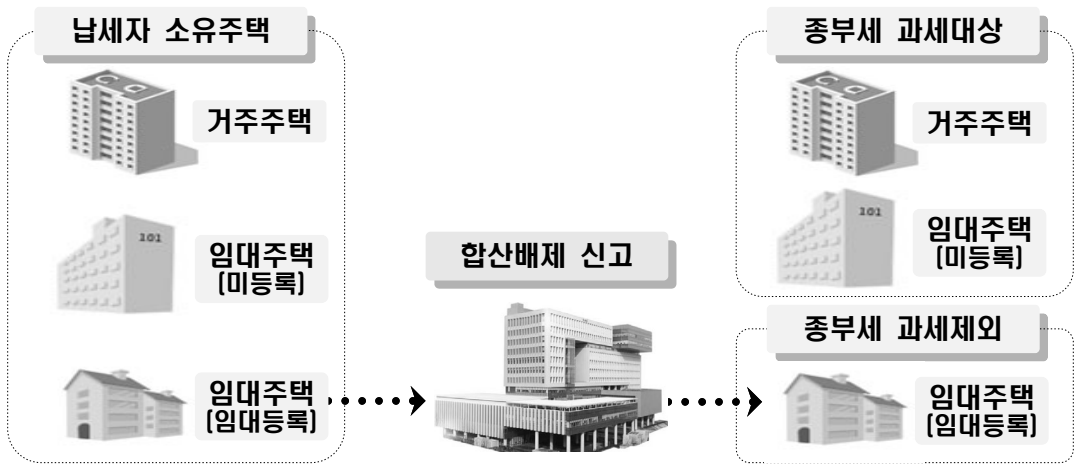
\* 자세한 요건은 [참고2] 참조

◆ 홈택스 「임대주택 합산배제 자가진단」 서비스를 이용하면 소유하고 있는 임대주택이 합산배제 대상인지 여부를 쉽게 판단할 수 있습니다.

\* (접근경로) 홈택스(하단) 세무 업무 가이드맵(Map) » 종합부동산세 » 종합부동산세 고지·모의계산 » 임대주택 합산배제 자가진단

- (임대주택) 일정 요건을 충족한 주택으로서 과세기준일(6.1.) 현재 실제 임대하고 지자체와 세무서에 임대사업자 등록한 주택을 말합니다.

※ 6.1. 현재 임대 중인 주택을 9.30.까지 사업자등록하면 6.1. 사업자등록을 한 것으로 인정



- (사원용주택 등) 일정 요건을 갖춘 사원용 주택, 기숙사, 주택건설업자의 미분양주택, 주택건설 멸실목적 주택, 등록문화재주택 등을 말합니다.
- (주택건설용 토지) 주택건설사업자가 주택건설을 위하여 취득한 토지로서 취득일부터 5년 내 주택법에 따른 사업계획승인을 받을 토지를 말합니다.

□ 신고유형

- (최초·추가 신고) 최초로 합산배제 신고를 하거나, 합산배제 대상물건을 추가하려는 경우에는 대상물건을 추가(과세대상 제외)하는 신고를 하면 됩니다.
- (변동 신고) 기존 합산배제 신고한 물건의 소유권, 면적 등 변동사항이 있는 경우 이를 반영하여 합산배제 신고를 다시 하여야 합니다.
- (제외 신고) 임대등록이 말소되었거나 임대료의 5%를 초과하여 임대계약을 갱신하는 등 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 제외(과세대상 포함)하는 신고를 하여야 합니다.
- (신고 면제) 기존 합산배제 신고서를 제출한 납세자는 신고내용에 변동사항(소유권, 면적 등)이 없는 경우에는 별도로 신고할 필요가 없습니다.

□ 올해 주요 개정 내용

- (단기임대주택 추가) '25.6.4. 이후 임대사업자등록한 단기임대주택\*으로 6년 이상 임대하여야 하고 연 임대보증금 또는 임대료 증가율 5%이하, 1년 이내 재증액 금지 등 요건을 충족하는 경우 합산배제 가능합니다.

\* 단기매입임대주택: 비조정지역(아파트 제외), 공시가격 수도권 4억원(수도권밖 2억원) 이하 등 단기건설임대주택: 면적 149㎡ 이하, 2호 이상 임대, 공시가격 6억원 이하 등

- (임대주택 가액요건 완화) 30호 이상 건설 또는 30호 이상 매입해 공급하는 민간임대주택(10년 임대)에 대한 합산배제 공시가격 가액요건이 완화\*되었습니다.
  - \* [건설형] (현행) 9억원 이하 → (개정) 12억원 이하
  - [매입형] (현행) 6억원(비수도권 3억원) 이하 → (개정) 9억원(비수도권 6억원) 이하
- (사원용주택 변동 신고) 사원용주택을 보유한 종합부동산세 납세의무자가 최초의 합산배제 신고를 한 연도의 다음 연도부터는 그 신고한 내용 중 거주하는 종업원(임차인), 임차료 및 임대보증금 등이 변동된 경우 합산배제 변동 신고를 해야 합니다.

### 3 과세특례 신청 제도

- ① 1세대 1주택자 적용 특례
  - 1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 특례
    - 1세대 1주택자가 기존주택을 양도하기 전 다른 주택을 대체취득(일시적 2주택)하거나, 상속주택, 지방저가주택을 소유하는 경우 납세자 신청에 따라 1세대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있습니다.

■ 특례신청 효과

구 분	특례 적용	특례 미적용
기본공제	12억 원	9억 원
세액공제	최대 80%	*

※ 세액공제 : 1세대 1주택자의 경우 연령별·보유기간별 세액공제 합계 최대 80% 적용

연령	60세 이상~65세 미만	65세 이상~70세 미만	70세 이상
공제율	20%	30%	40%

보유기간	5년 이상~10년 미만	10년 이상~15년 미만	15년 이상
공제율	20%	40%	50%

- (신청대상) 과세기준일인 '25년 6월 1일 현재 1주택과 아래 주택을 함께 보유한 경우 주택수 산정 특례를 신청하실 수 있습니다.



- (일시적 2주택) 1세대 1주택자가 기존 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체 취득하여 과세 기준일 현재 일시적으로 2주택이 된 경우로, 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우
- (상속주택) 상속을 원인으로 취득한 주택으로서 과세기준일(6.1.) 현재 아래 어느 하나에 해당하는 주택
  - ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
  - ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
  - ㉢ 상속지분 상당 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하 인 주택
- (지방저가주택) 공시가격 4억 원 이하인 주택 1채
  - ㉠ 수도권 : 경기 가평군·연천군, 인천 강화군·옹진군
  - ㉡ 수도권 밖 광역시·특별자치시 : 군, 읍·면 지역
  - ㉢ 수도권 밖 도(道)·제주도 : 모든 지역

○ (유의사항) 일시적 2주택자가 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전 주택을 양도하지 않는 경우 경감받은 세액(정상납부할 세액과 과소납부한 세액의 차액)과 이자상당가산액이 부과되니 유의하시기 바랍니다.

□ 부부 공동명의 1주택자 특례

- 부부가 공동으로 1주택을 소유하고 있는 경우 특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있습니다.
- (신청대상) 과세기준일인 '25년 6월 1일 현재 거주자\*인 부부가 공동으로 1주택만을 소유하고, 다른 세대원은 주택을 소유하지 않아야 합니다.
  - \* 국내에 주소를 두거나 183일 이상 국내에 거소를 둔 개인
- (세제상 차이) 특례 적용시와 미적용시 차이점은 아래와 같습니다.

구분	특례 적용('25.6.1.기준 판단)	특례 미적용
납세의무자	지분율이 큰 자(같은 경우 선택)	각각 납세의무자
공제금액	12억 원	각각 9억 원씩
세액공제	가능(최대 80%, 납세의무자 연령 및 보유기간 기준)	-

○ (유의사항) 부부 공동명의 특례 적용이 오히려 불리할 수도 있으니, 홈택스(손택스) 중부세 모의세액계산 서비스\* 등을 활용하여 특례 적용 유불리 여부를 검토 후 신청하시기 바랍니다.

\* 홈택스(하단)      세무업무      가이드맵(Map) »종합부동산세 »종합부동산세      고지·모의계산 »모의계산  
 손택스 »전체메뉴 »세금신고 »종합부동산세 신고 »종합부동산세 간이세액계산

<1주택을 부부가 50:50 지분율로 공동소유하는 경우 표준 세부담 비교표>

공시가격 \ 세액공제율	0%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%
12~20.5억 원								
20.6~25억 원								
25.1~32.5억 원								
32.6~44.1억 원								
44.2~61.4억 원								
61.5~239.7억 원								
239.8~447.1억 원								
447.2억 원~								

부부 각각 납부  
(특례 미적용)가 유리

공동명의 1주택자  
특례 적용이 유리

□ 1세대 1주택자 보유기간 계산 특례

- 1세대1주택자 소유주택이 멸실되어 재건축·재개발된 주택 또는 배우자로부터 상속받은 주택에 해당하는 경우 「1세대1주택 보유기간 계산 특례신청」을 해야 보유기간에 따른 세액공제 적용이 가능합니다.

■ 보유기간 계산 특례 신청 대상 '25년 신설

- ㉠ 과세기준일(6.1.) 현재 1세대1주택자\*일 것  
\* 1세대1주택자란 납세의무자 본인은 1주택만을 보유하고 세대원은 무주택인 경우를 말함
- ㉡ 해당 주택이 아래 하나의 주택에 해당할 것

신청대상	보유기간 계산
멸실되어 재건축 또는 재개발된 주택*	멸실된 종전주택을 취득한 날부터
배우자로부터 상속받은 주택	피상속인이 해당 주택을 취득한 날부터

\* 종전에 보유한 주택이 멸실되어 재건축한 주택(원조합 분양주택 등)을 말하며, 멸실 후 승계 취득한 입주권에 기해 완성된 주택은 해당하지 않음

② 세율 적용 특례

□ 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례

- 상속주택, 무허가주택 부속토지, 소형 신축주택, 준공 후 미분양주택 소유자가 특례 신청 시 해당 주택은 세율 적용 주택수 계산에서 제외되어 3주택 이상자에게 적용되는 중과세율을 적용받지 않을 수 있습니다.



- (상속주택) 상속을 원인으로 취득한 주택으로 아래 어느 하나에 해당하는 주택
  - ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
  - ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
  - ㉢ 상속지분 상당 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하 인 주택
- (무허가주택의 부속토지) 토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 또는 신고를 하지 않고 건축하여 사용 중인 주택의 부속토지
- (소형 신축주택·준공후 미분양주택)

구분	소형 신축주택	준공후 미분양주택
전용면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하
취득가액	(수도권) 6억원 이하 (수도권 밖) 3억원 이하	(수도권) 적용불가 (수도권 밖) 6억원 이하
분양주택	「주택법」상 사업주체, 「건축물분양법」상 분양사업자*가 분양	
최초계약	해당 주택에 대한 분양계약을 최초로 체결하여 취득	
최초입주	분양계약을 체결하기 전에 다른 사람이 해당 주택에 미입주	
취득시기	2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 취득	2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득
그 밖의 요건	2024년 1월 10일 이후 준공, 아파트 제외 (다만, 도시형생활주택 포함)	수도권 밖 소재 선착순 공급된 미분양주택

\* 해당 사업주체 또는 분양사업자로부터 대물변제받은 시공자가 판매하는 주택 포함

- (신청대상) 과세기준일인 '25년 6월 1일 현재 소유하고 있는 아래 주택은 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례를 신청할 수 있습니다.
- (유의 사항) 상속주택 등 특례 주택을 제외하고 그 외 나머지 주택 수가 3주택 이상이면 중과세율이 적용될 수 있습니다.

총 주택수	특례 주택수	세율적용주택 수	적용 세율
4	1	3	0.5% ~ 5%
4	2	2	0.5% ~ 2.7%

#### □ 법인 일반 누진세율 적용 특례

- 공익법인, 공공주택사업자 등 일정한 법인은 특례 신청 시 주택분 종합부동산세 기본공제, 일반 누진세율, 세부담상한을 적용\*받을 수 있습니다.
  - \* 그 외 일반법인이 보유한 주택은 종합부동산세 계산 시 단일세율(2.7%, 5%)이 적용되고, 기본공제 및 세부담 상한 적용 배제
- (신고대상) 과세기준일인 '25년 6월 1일 현재 법에서 열거한 아래 법인 또는 법인으로 보는 단체는 특례를 신고할 수 있습니다.

**일반 누진세율 적용 대상 법인**

1. 「상속세 및 증여세법」에서 정하는 공익법인 등(종교단체·학교·사회복지법인 등)
2. 「공공주택 특별법」에서 정하는 공공주택사업자
3. 「주택법」에서 정하는 주택조합
4. 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 정하는 재건축·재개발 정비사업시행자
5. 건설임대주택과 비과세·사원용주택 등만을 보유하는 건설임대주택사업자
6. 정관·규약상 설립 목적이 구성원의 주택 공동사용 또는 취약계층 주거지원이고, 그 목적에 사용되는 주택만을 보유한 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 또는 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합
7. 종중(宗中)

○ (세제혜택) 특례 신청 법인은 아래와 같이 주택분 종합부동산세 기본공제, 일반누진세율, 세부담상한을 적용받을 수 있습니다.

구분	기본공제	세부담 상한율	적용 세율	
			2주택 이하	3주택 이상
특례 신청 전	0원	무제한	2.7%(단일)	5.0%(단일)
특례 신청 후	9억원	직전년도 대비 150%	0.5% ~ 2.7%(누진)*	

\* 공익법인 등은 주택 사용 용도, 주택 수에 따라 최대 5%까지 적용 가능

○ (유의사항) 공익법인 등은 직접 공익목적사업에 사용하지 않는 주택이 1채라도 있는 경우 최고 5%까지 종과누진세율이 적용될 수 있습니다.

총 주택수	공익 외 사용 주택 수	공익사용 주택 수	적용 세율
4	1	3	0.5% ~ 5%
4	0	4	0.5% ~ 2.7%

**4 다양한 신고도움 서비스 제공**

□ 홈택스를 이용하여 전자신고(신청)할 경우에는 신고(신청)에 필요한 내용을 미리채움으로 제공하여 보다 쉽게 신고(신청)\*할 수 있습니다.

\* 홈택스(하단) 세무 업무 가이드맵(Map) > 종합부동산세 > 각 신고(신청) 메뉴 선택

○ 서면으로 신고·신청하시는 경우 홈택스(www.hometax.go.kr)\* 또는 세무서에서 신고서식을 제공받아 작성하시면 됩니다.

\* 홈택스 > (웹페이지 우측 메뉴) 세무서식 > 세무서식 다운로드

- 홈택스 ‘종합부동산세 모의세액계산 프로그램’을 이용하면 부부공동명의 특례 적용 시 세액, 1세대 1주택자 특례 적용 시 세액 등 본인이 납부해야 할 예상세액을 미리 모의 계산해 볼 수 있습니다.

\* (홈택스) 홈택스(하단) 세무업무 가이드맵(Map) >>종합부동산세 >>종합부동산세 고지·모의계산

- 임대주택은 종류, 소재지, 취득시기 등 다양한 조건에 따라 합산배제 가능 여부가 달라지는데, 홈택스 ‘임대주택 합산배제 자가진단’을 이용하면 합산배제 가능 여부를 쉽게 알아볼 수 있습니다.

\* (홈택스) 홈택스(하단) 세무업무 가이드맵(Map) >>종합부동산세 >>임대주택 합산배제 자가진단

- 또한, 안내문에 기재된 각 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 친절히 안내받으실 수 있습니다.

국세청 국세상담센터	홈택스 상담 (전자신고·신청)	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-1번-3번)
	종합부동산세 상담	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-2번-1번)

## 5 성실신고가 최선의 절세

- 합산배제 및 과세특례를 적용받은 후 요건을 충족하지 못한 것으로 확인되는 경우 경감받은 세액과 이자상당가산액 등을 추가 납부해야 하므로 성실하게 신고(신청)하시기 바랍니다.

### <납세자가 잘못 신고(신청)한 주요 사례>

- ① 종합부동산세 합산배제 신고를 하였지만 합산배제 신고 종료일까지 지자체 및 세무서 주택 임대사업 등록을 하지 않은 경우
- ② 의무임대기간 경과 전 임대주택을 양도 또는 임대사업자 등록이 말소된 경우
- ③ 임대료의 5%를 초과하여 임대계약을 갱신하였으나 임대주택 합산배제 신고한 경우
- ④ 주택건설업자 등이 보유한 주택신축용 토지의 취득일부터 5년 이내에 「주택법」에 따른 사업계획 승인을 받지 못한 경우
- ⑤ 일시적 2주택 특례를 신청하였으나, 신규주택 취득일부터 3년 이내에 종전주택을 양도하지 못한 경우

## 참고 1 '25년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용

### 1. 민간임대주택 종합부동산세 합산배제 대상 확대

- 30호 이상 건설 또는 30호 이상 매입해 공급하는 민간임대주택(10년 임대)에 대한 종합부동산세 합산배제 가액(공시가격) 요건 완화\*

\* [건설형] (현행) 9억원 이하 → (개정) 12억원 이하

[매입형] (현행) 6억원(비수도권 3억원) 이하 → (개정) 9억원(비수도권 6억원) 이하

### 2. 단기민간임대주택 합산배제 대상 추가

- '25.6.4. 이후 등록된 단기민간임대주택에 대한 합산배제 가능
  - 2025년에 단기민간임대주택 합산배제 적용이 가능하기 위해서는 과세기준일(6.1.) 현재 임대 개시한 주택으로서 2025.9.30.까지 민간임대주택법에 따라 시군구청 단기임대주택 등록(6년 이상) 및 세무서 주택임대업 사업자등록을 하여야 하고,
  - 단기건설임대주택은 면적 149㎡ 이하, 공시가격 6억원 이하, 2호 이상 임대주택의 적용요건 갖추어야 하며, 단기매입임대주택은 비조정지역에 소재하는 주택(아파트 제외)으로 수도권 4억원(비수도권 2억원) 이하 주택임대의 요건을 갖추어야 함

### 3. 1세대1주택자 보유기간 특례 신청

- 1세대1주택자가 소유하는 멸실되어 재건축 또는 재개발된 주택 및 배우자로부터 상속 받은 주택에 대하여는 주택의 보유현황 신고기간(9.16. ~ 9.30.)에 「1세대1주택자 보유기간 계산 특례(변경) 신청」 필요
  - 특례신청서를 제출한 경우 멸실되어 재건축·재개발된 주택은 종전 주택을 취득한 날부터, 배우자로부터 상속받은 주택은 피상속인이 해당 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산하여 세액공제를 적용함

## 참고 2 합산배제 적용요건

- 임대주택 유형별 합산배제 요건(「종합부동산세법 시행령」 제3조)
  - 과세기준일(6.1.) 현재 실제 임대하는 주택으로서, 합산배제 신고기한까지 지자체 임대등록 및 세무서 사업자등록(주택임대업)을 하고 아래 요건을 갖춘 주택

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

- 1) ① (장기임대) 장기일반민간임대주택 및 공공지원민간임대주택을 말함  
 ② (장기전환) '20.8.17. 이전 등록된 단기민간임대주택을 '20.7.11. 이후 장기일반민간 임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 변경신고한 경우 합산배제 불가능
- 2) ① (아파트) 민간매입임대주택 중 아파트는 '20.7.11. 이후 임대사업자등록신청을 한 경우 합산배제 불가능
- 3) ② (개인 조정대상지역 임대주택) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 조정대상지역에 있는 주택을 '18.9.14. 이후 취득한 경우 합산배제 불가능  
 ③ (법인 조정대상지역 임대주택) 법인 또는 법인으로 보는 단체가 소유한 조정대상지역에 있는 주택은 '20.6.18. 이후 임대사업자등록신청 또는 주택임대업 사업자등록신청을 한 경우 합산배제 불가능
- 4) (임대기간)'20.8.17. 이전 임대사업자등록신청을 한 주택은 임대기간 8년
- 5) 임대료등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료 등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못함  
 단, 「공공주택 특별법」 제49조 제4항에 따라 임대료 등을 증액하는 경우에는 5% 초과 가능
- 6) '25.6.4. 이후 임대사업자 등록을 한 단기임대주택

□ 주요 합산배제 사원용 주택 등(「종합부동산세법 시행령」 제4조)

구분	합산배제 요건
사원용주택	(주택 요건) 가액(공시가격 6억원) 또는 국민주택규모(85㎡) 이하 (임차인) (개인)친족, (법인)과점주주 사용 제외 (저가임대) 임대보증금*이 해당연도 주택 공시가격의 10% 이하

구분	합산배제 요건
	* 월임대료는 연간 환산 3.1%(’25년)
건축법상 기숙사	(용도 요건) 「건축법 시행령」 별표1 제2호 라목의 ‘기숙사’ ☞ 건축물대장에 기숙사로 기재
어린이집용주택	(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
정부출연연구기관연구원용주택	(정부출연연구기관) 종부칙 §4의2에 따라 열거된 연구기관 (임차인 적격) 소속 연구원용 주택 (취득기한) 2008.12.31.까지 취득하여 보유하는 주택
등록문화유산주택	(등록문화유산) 근현대문화유산법에 따른 등록문화유산 주택
임대형 노인복지주택	(임대형) 「노인복지법」 §32②에 따라 설치한 자가 소유한 노인복지주택(=임대형 노인복지주택)
향교 소유 주택 부속토지	(요건) 「향교재산법」에 따른 향교 또는 향교재단이 주택의 부속토지만을 소유한 경우 해당 부속토지 ※ 납세자 합산배제 신고의무 없음
송전설비 매수청구 취득주택	(요건) 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 §5에 따른 주택 매수의 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 5억원 이하
토지임대부 분양주택의 부속토지	(요건) 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
주택건설사업 목적 멸실예정주택	(취득주체) (공공주택특별법)공공주택사업자, (도시정비법)정비사업시행자, (도시재생법)혁신지구사업시행자, (소규모주택정비법)소규모주택 정비사업시행자, (주택법)주택조합·주택건설등록사업자 등 (취득목적) 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득 (멸실기한) 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
공공임대주택의	(토지소유자) 주택의 부속토지만을 소유할 것

구분	합산배제 요건
부속토지	(건물소유자) 주택의 건물이 합산배제 대상 공공임대주택일 것
공공사업자의 장기민간임대주택의 부속토지	(토지소유자) 주택의 부속토지만을 소유하는 공공주택사업자·공공리츠(건물소유자) 주택의 건물이 합산배제 대상 장기일반·공공지원임대주택(중부령 §3①7·8)일 것
전통사찰보존지내 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%(’25년)
지분적립형 주택	분양주 (요건) 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택 (소유주체) 공공주택사업자가 소유하는 주택 잔여 지분
CR리츠 취득 지방미분양주택	(취득주체) CR리츠(기업구조조정 부동산투자회사) (지방미분양) 수도권 밖 미분양주택 취득 (취득기간) 2024.3.28.부터 2025.12.31.까지 취득하거나 매수계약 (적용기간) 취득 후 5개 과세연도

- 주택 건설업자의 주택신축용 토지(「조세특례제한법」 제104조의 19)
  - (취득주체) (도시정비법)정비사업시행사, (소규모주택정비법)소규모주택정비사업시행사, (주택법)주택조합·고용자·주택건설등록사업자, 프로젝트금융투자회사(PFV)가 취득
  - (주택신축용토지) 주택건설을 목적으로 취득한 종합합산토지로서 취득일로부터 5년 이내에 「주택법」에 따른 사업계획 승인\*을 받을 토지
    - \* 취득일로부터 5년 이내 「주택법」에 따른 사업계획 승인을 받지 못한 경우 경감받은 세액과 이자상당가산액 추정

### 참고 3 합산배제 및 과세특례 신고(신청)관련 주요 Q&A

#### [합산배제 및 특례 일반]

##### Q1 올해 종합부동산세 정기분 고지는 언제 하는지?

- 올해 종합부동산세 정기분 고지서는 11월 22일 경 발송될 예정이며, 납부기간은 12월 1일부터 12월 15일까지입니다.

**Q2** 합산배제 및 과세특례 신고(신청)는 어떻게 하는지?

홈택스로 신고하시거나 서면 신고 시에는 아래 서식을 작성합니다.

구 분	신고 서식
합산배제 주택	· (합산배제 주택유형별) 합산배제(변동)신고서
합산배제 토지	· 주택신축용토지 합산배제(변동)신고서
부부 공동명의 특례	· 종합부동산세 공동명의 1주택자 특례(변경)신청서
일시적 2주택 등 특례	· 1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 신청서
무허가주택 부속토지 등	· 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 신청서
보유기간 계산 특례	· 1세대 1주택자 보유기간 계산 특례(변경)신청서
법인 일반세율 적용	· 법인 주택분 종합부동산세 일반 누진세율 적용 신고서

\* 홈택스 》 (웹페이지 우측 메뉴) 세무서식 》 세무서식 다운로드

홈택스(www.hometax.go.kr)\*를 이용하면 과세물건 자동입력 등 미리채움 서비스를 제공 받아 간편하게 신고할 수 있으며, 합산배제 자가진단, 모의 세액계산 등 각종 신고 도움 서비스도 이용할 수 있습니다.

\* 홈택스 접속 경로 : 로그인 후 화면 하단 ‘세무 업무 가이드맵(Map)’ 》 ‘종합부동산세’

[합산배제 관련]

**Q3** 지난해 합산배제 신고 후 변동사항이 없는 경우에도 올해 다시 신고해야 하는지?

변동사항이 없는 경우에는 신고하실 필요가 없습니다.

다만, 기존에 합산배제를 신고한 과세대상 물건에 변동(소유권, 면적, 사원용주택의 임차료 등)이 있는 경우에는 신고기간 내에 물건 변동 내역을 반영하여 신고해 주시기 바랍니다.

또한, 기존 합산배제 적용 주택이 임대료 상한을 초과하는 등의 사유로 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우 합산배제 대상에서 “제외”하는 신고를 해야 합니다.



**Q4**

**실제 주택을 임대하고 있음에도 임대사업자등록을 하지 못한 경우 합산배제를 적용받을 수 없는 것인지?**

- 과세기준일(6.1.) 현재 실제 주택을 임대하고 있는 납세자는
- 합산배제 신고기간 종료일(9.30.)까지 지자체(시·군·구 임대사업자)와 세무서(주택임대업 사업자)에 각각 등록하는 경우 공시가격 등 일정 요건 충족 시 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

**Q5**

**주택임대 사업자 등록은 방법은?**

- 국토교통부 등록민간임대주택 렌트홈(www.renthome.go.kr)이나 주소지 관할 시·군·구청에서 본인 소유 임대주택을 일괄 등록할 수 있으며,
- ‘세무서 사업자등록 신청서 제출’에 동의하는 경우\* 기관 간 신청정보를 주고받아 세무서 방문 없이 임대사업자 등록과 세무서 주택임대업 사업자등록을 동시에 처리할 수 있습니다.
- \* 렌트홈 로그인 > 임대사업자 등록 신청 > ‘국세청 사업자 신고’ 체크

**Q6**

**임대사업자 등록이 말소되면 합산배제를 적용받을 수 없는지?**

- 합산배제 임대주택은 과세기준일(6.1.) 현재 임대사업자 등록을 한 경우에만 적용받을 수 있으므로, 임대사업자 등록 말소 이후부터는 합산배제를 적용받을 수 없습니다.

**Q7**

**등록말소된 임대주택을 재등록하면 합산배제를 적용받을 수 있는지?**

- 과세기준일(6.1.) 현재 등록말소된 임대주택을 계속 임대하고 있는 경우로서 합산배제 신고기간 종료일(9.30.)까지 임대주택을 재등록하고, 공시가격 등 일정 요건 충족 시 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

**Q8**

**아파트는 임대주택 합산배제를 적용받을 수 없는지?**

- 아파트를 매입하여 임대하는 주택\*은 합산배제를 적용받을 수 없습니다.
- \* 장기일반민간임대주택 중 매입임대주택
- 다만, '20.7.10. 이전에 임대사업자 등록을 신청한 경우에는 「민간임대주택에 관한 특

별법」에 따른 임대 의무기간이 종료되어 지자체(시·군·구)에서 자동으로 말소되는 때까지 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

**Q9 합산배제 신고 후 법정 요건을 미충족할 경우 불이익은?**

- 합산배제 신고 후 요건을 충족하지 못한 주택 및 토지에 대해서는 경감받은 세액과 이자상당가산액\*을 포함하여 추가로 납부해야 합니다.
  - \* 납부기한 다음날부터 고지일까지 기간 1일당 0.022%(’22.2.14. 이전 기간은 0.025%, ’19.2.11. 이전 기간은 0.03%) 가산
- 또한, 임대료 상한(5%) 요건을 위반한 임대주택은 해당연도와 그다음 연도(총 2년간)에 합산배제 적용 대상에서 제외됩니다.

**Q10 임대사업자로 등록하기 이전에 임대한 기간도 의무임대기간에 포함되는지?**

- 임대기간은 임대사업자의 지위에서 임대한 기간을 뜻하며,
- 임대사업자로 등록하기 이전의 임대기간은 합산배제 임대주택의 의무 임대기간에 포함되지 않습니다.

**Q11 기존 등록 임대주택을 포괄양수한 경우 전 임대사업자가 임대한 기간도 의무임대기간에 포함되는지?**

- 임대기간은 세법에 따라 납세의무자가 보유한 기간 내에서 인정되며,
- 등록임대주택을 포괄양수한 경우 전 임대사업자가 임대한 기간은 합산배제 임대주택의 의무임대기간에 포함되지 않습니다.

**Q12 합산배제 임대주택을 의무임대기간 중 다른 사업자에게 포괄양도한 경우 경감받은 세액이 추징되는지?**

- 합산배제 임대주택을 세법에서 정한 의무임대기간 중에 다른 사업자에게 포괄양도하면 그동안 경감받은 세액과 이자상당가산액이 추징됩니다.



Q13

**합산배제 임대주택 임대료 증액제한은 언제부터 적용 되고 어떤 불이익이 있는 지?**

- 임대사업자로 등록한 이후\* 최초로 체결하는 임대차계약을 기준으로 그 이후 임대차 계약을 새로 체결하거나 갱신하는 때 임대료 증액 제한 위반 여부를 판단하며
  - \* '19. 2. 11. 이전에 임대사업자 등록을 한 경우에는 '19. 2. 12. 이후
- 직전 임대차계약으로부터 1년 이내에 임대료 또는 임대보증금을 인상하거나, 1년이 지난 후에 인상하는 경우로서 임대료 또는 임대보증금의 증가율이 5%를 초과할 경우
- 과거 경감받은 세액과 이자상당가산액을 납부해야 하며, 해당연도와 그다음 연도까지 총 2년간 합산배제 대상에서 제외됩니다.

[1세대 1주택자 및 세율 적용 시 주택 수 산정 특례 관련]

Q14

**일시적 2주택 특례를 적용받기 위해서는 이사할 집을 언제 사야 하는 것인지?**

- 종합부동산세 일시적 2주택 특례는 양도소득세\*와 달리 신규주택 취득 시기에 대한 제한이 없습니다.
  - \* 양도소득세는 종전주택 취득일로부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득해야 함

Q15

**상속주택을 여러 채 소유하고 있어도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?**

- 여러 채의 주택을 상속받은 경우에도 법정 요건\*을 갖춘 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.
  - \* 상속을 원인으로 취득한 주택으로 아래 어느 하나에 해당하는 주택
    - ㉠ 상속개시일부터 5년이 경과하지 않은 주택
    - ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
    - ㉢ 상속받은 주택 지분에 해당하는 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하인 주택

Q16

**상속받은 지 5년이 지난 경우로써 주택의 공시가격이 6억 원을 초과하는 경우 6월 1일까지 일부를 처분해서 6억 원 이하가 되면 1세대 1주택자 특례를 적용 받을 수 있는지?**

- 1주택자가 상속받은 주택의 일부를 처분(양도·증여 등)하여 과세기준일(매년 6월 1일)

현재 상속지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하가 되면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q17

상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 경우에도 지분율(40%)이나 공시가격(6억 원(수도권 밖 3억 원)) 요건을 충족하여야 하는 것인지?

- 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 모든 상속주택은 1세대 1주택자 특례 적용 대상이 되며
- 상속개시일로부터 5년이 경과한 상속주택도 ①소수지분 주택(상속주택의 지분율이 40% 이하)이거나, ②저가주택(소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하)인 경우에는 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q18

주택의 건축물은 父로부터 5년 이전에 상속받고, 부속토지는 母로부터 5년 이내에 상속받은 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

- 1주택의 지분을 여러 차례에 걸쳐 상속받은 경우로서 그중 일부가 상속받은 지 5년이 넘은 경우에는 ‘상속개시일 5년 이내 주택’ 요건을 적용받을 수 없습니다.
- 다만, 이와 별개로 상속받은 모든 지분을 합하여 소수지분주택(지분율 40% 이하) 또는 저가주택(수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하)에 해당하면 1세대 1주택으로 보아 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q19

상속주택에 대한 1세대 1주택자 특례와 세율 적용 시 주택 수 계산 특례는 어떻게 다른 것인지?

- 상속주택에 대한 2가지 특례 모두 동일한 법정 요건\*을 갖추어야 특례가 적용됩니다. 다만, 1세대 1주택자 특례는 1주택자만 신청할 수 있으나, 세율 적용 시 주택수 계산 특례는 1주택자가 아니더라도 신청 가능합니다.

\* 상속을 원인으로 취득한 주택이 아래 3가지 요건 중 하나를 충족할 경우 특례적용

①상속개시일로부터 5년 이내, ②지분율 100분의 40 이하, ③지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(비수도권의 경우 3억 원)이하

- 1세대 1주택자 특례는 상속주택을 제외하면 1세대 1주택자가 되는 납세자가 기본 공제(12억) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제\*를 적용받을 수 있도록 하는 제도입니다.

\* 다만, 상속주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제를 받을 수 없음

- 세율 적용 시 주택수 계산 특례는 상속주택을 주택 수 계산에서 제외하여 3주택 이상에게 적용되는 중과세율(0.5%~5%) 대신 기본세율(0.5%~2.7%)을 적용받을 수 있

도록 하는 제도입니다.

**Q20** 경기도 읍·면지역에 소재하는 3억 원 이하 주택도 지방 저가주택으로서 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- 수도권에 소재하는 주택은 1세대 1주택자 특례 적용대상인 지방 저가주택에 해당하지 않으며, 경기도는 「수도권정비계획법」에 따라 서울특별시, 인천광역시와 함께 수도권에 속합니다.
- 다만, 수도권 중 인구감소지역이면서 접경지역에 해당하는 ‘경기도 가평·연천군’, ‘인천 강화·옹진군’에 소재하는 지방 저가주택은 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

**Q21** 지방 저가주택을 2채 이상 소유하고 있는 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- 지방 저가주택은 ‘1주택’에만 적용되므로, 2채 이상을 소유하고 있으면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

**Q22** 1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세를 하지 않는 것인지?

- 1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세표준에 합산하여 세액을 계산하므로 종합부동산세가 과세됩니다.
- 다만, 해당 납세자는 1세대 1주택자로 보아 기본공제(12억) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제\*를 적용받을 수 있습니다.

\* 다만, 특례 주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제가 적용되지 않음

**Q23** 세율 적용 시 특례가 적용되는 소형 신축주택, 준공후 미분양주택에 오피스텔도 포함되는 것인지?

- 소형 신축주택, 준공후 미분양주택의 범위에는 「건축물분양법」 제2조 제3호에 따른 분양사업자가 공급하는 오피스텔도 포함되므로
- 과세기준일 현재 주거용으로 사용하는 오피스텔은 소형 신축주택, 준공 후 미분양주택의 요건을 충족하면 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례를 적용받을 수 있습니다.

[부부 공동명의 특례 관련]

**Q24** 부부 공동명의 1주택자 과세특례 적용 시 납세의무자를 판단하는 기준이 무엇인지?

- 부부 중 지분율이 큰 자가 납세의무자이나, 지분율이 동일한 경우에는 납세자가 납세의무자를 선택할 수 있습니다.
- 주택과 부속토지의 지분율이 서로 다른 경우에는 주택과 부속토지의 공시가격 합계액 중 부부 각자의 지분 공시가격이 차지하는 비율로 지분율을 판단합니다.

**Q25** 부부가 주택과 부속토지를 나누어 각각 소유한 경우에도 부부공동명의 1주택자 과세특례 신청이 가능한지?  
☞ (사례) 단독주택 : 건물 지분(본인 100%), 부속토지 지분(배우자 100%)

- 주택과 부속토지를 나누어서 보유하고더라도, 다른 세대원이 주택을 보유하지 않은 경우에는 부부 공동명의 1주택자 과세특례를 적용받을 수 있습니다.

**Q26** 같은 세대인 자녀와 공동으로 1주택을 보유한 경우 공동명의 1세대 1주택 특례를 적용 받을 수 있는지?

- 공동명의 1세대 1주택 특례는 부부로 한정하며, 같은 세대인 자녀와 공동명으로 1주택을 보유한 경우는 특례를 적용받을 수 없습니다.

[보유기간 계산 특례 관련]

**Q27** 1세대 1주택자 보유기간 계산 특례를 신청하는 경우 혜택은?

- 1세대 1주택자 장기보유 세액공제를 적용하는 경우 납세의무자가 해당 주택을 취득한 날이 아니라, 배우자가 취득한 날이나 납세의무자가 재건축으로 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산합니다.

보유기간	5년 이상~10년 미만	10년 이상~15년 미만	15년 이상
공제율	20%	40%	50%

**Q28** 부모나 자녀로부터 상속받은 주택도 보유기간 계산 특례를 적용 받을 수 있는지?

- 상속받은 주택 중 배우자로부터 상속받은 주택에 한정하여 그 배우자가 취득한 날부

터 보유기간을 계산하며,

- 부모나 자녀 등 배우자가 아닌 사람으로부터 상속받은 주택은 상속개시일(사망일)부터 보유기간을 계산합니다.

**Q29 재건축 조합원입주권을 매입하여 준공된 주택도 보유기간 계산 특례를 적용 받을 수 있는지?**

- 납세의무자가 보유하던 주택이 멸실되어 재건축되는 경우(원조합원분)에 한정하여 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산하며,
- 주택이 멸실된 후에 조합원입주권을 승계취득하여 준공된 주택은 해당 주택의 취득일(준공인가증 교부일 등)부터 보유기간을 계산합니다.

**Q30 재건축주택을 매입한 한 경우에도 보유기간 계산 특례를 적용 받을 수 있는지?**

- 납세의무자가 보유하던 주택이 멸실되어 재건축되는 경우에 한정하여 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산하며,
- 기완공된 재건축주택을 승계취득한 경우에는 해당 주택의 취득일부터 보유기간을 계산합니다.

**부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율**

통 화 명	9월 12일 (금)	9월 15일 (월)	9월 16일 (화)	9월 17일 (수)	9월 18일 (목)
미 달 러 (USD)	1389.40	1388.70	1389.50	1382.30	1380.00
일 본 엔 (JPY)	943.79	940.15	942.70	943.77	939.83
영 국 파 운 드 (GBP)	1886.53	1882.52	1890.21	1886.98	1880.94
캐 나 다 달 러 (CAD)	1004.34	1003.40	1008.49	1005.97	1002.14
홍 콩 달 러 (HKD)	178.39	178.49	178.60	177.67	177.43
위 안 화 (CNH)	195.15	195.17	194.99	194.32	194.34
유 로 화 (EUR)	1630.88	1628.67	1634.54	1640.58	1631.44
호 주 달 러 (AUD)	925.97	923.07	926.94	924.07	918.67
싱 가 폴 달 러 (SGD)	1084.11	1082.43	1085.25	1083.31	1080.02
말 레 이 시 아 링 기 트 (MYR)	329.09	330.25	330.44	328.73	329.47

# 국세청, 영세 인적용역 소득자가 세무플랫폼에 불필요한 수수료 내지 않도록 환급금 끝까지 챙긴다

- 국세청, 2025. 9

□ 국세청(청장 임광현)은 9.10.(수, 10:30) 국세청장 및 주요 간부들과 인적용역 소득자 단체\*들이 참석한 가운데 「400만 인적용역 소득자의 세무상 어려움 해소를 위한 현장소통 간담회」를 가졌습니다.

\* 전국배달라이더협회, 한국대리운전기사연합회, 한국노총 플랫폼배달지부, 민주노총 라이더유니온지부, 한국플랫폼프리랜서노동공제회

- 간담회에서 임광현 국세청장은 어려운 경제적 상황에서도 열심히 생업에 종사하는 인적용역 소득자에게 격려의 인사를 전하는 한편,
  - 그동안 소득세 환급금이 있다는 것을 몰랐거나, 높은 수수료를 부담하며 민간 서비스를 이용해 환급금을 돌려받는 분들이 있었다며
  - 민생대책의 일환으로, 영세 납세자가 수수료 없이 간편하게 환급을 받을 수 있도록 9.10.(수)부터 국세청이 알아서 소득세 환급금을 찾아 안내한다고 밝혔습니다.
  - 또한, 이번 안내에서는 △ARS 환급신청 시스템을 신규 도입하여 더욱 다양한 방법으로 환급을 신청할 수 있도록 개선하는 한편 △환급신청 전용 핫라인도 새로 구축한 사실을 언급하며 환급 과정에서의 불편사항을 서비스에 즉각 반영할 것이라고도 말했습니다.

□ 이번 환급 안내 대상은 지금까지 환급금을 찾아가지 않은 납세자뿐 아니라, 올해 새로 환급금이 생긴 인적용역 소득자 29만 명을 더한 총 147만 명(총 환급금 1,985억 원)입니다.

### / 소득세 환급 안내 대상 유형별 인원 /

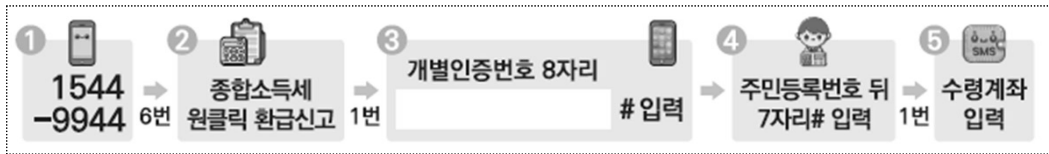
지금까지 환급받지 않은 납세자 118만 명 (1,598억 원)	올해('24귀속) 처음으로 환급금이 생긴 납세자 29만 명 (387억 원)
인적용역 소득자 87만 명 (1,293억 원) 근로소득자 30만 명 (242억 원) 연금·기타소득자 1만 명 (63억 원)	인적용역 소득자 29만 명 (375억 원) 기타소득자 1천 명 (12억 원)

○ 이번 안내는 모바일 안내문에 '손택스 신고 바로가기' 버튼을 신설하여 따로 앱을 열

필요 없이 바로 손택스로 이동, 본인인증 및 환급계좌 입력만 하면 최대 5년 치 환급금이 한 번에 신청되도록 개선하였고,

- 모바일 신청이 어려운 분들을 위해 ARS 신청 시스템도 신규 도입하여 전화 한 통으로도 쉽게 환급금을 신청할 수 있게 하였습니다.
- 안내문을 받은 납세자는 ☎1544-9944로 전화하여 안내문 상의 개별인증번호와 주민등록번호 뒷자리, 환급계좌만 입력하면 신청이 끝납니다.

**/ ARS(1544-9944) 환급신청 방법 /**



- 또한, 환급신청중 문의에 적극 응대하고 불편사항을 수집·개선하기 위해 전국 7개 지방청에 핫라인을 설치하였으며, 수집된 불편사항은 검토 후 환급 서비스에 바로 반영할 예정입니다. [참고2]
  - 풍성한 추석 명절을 위해, 9.20.(토)까지 국세청 안내대로 신청된 환급금은 연휴 시작 전까지 지급할 계획입니다.
- 한편, 간담회에 참석한 인적용역 소득자 단체는 △원천징수세율(3.3%)이 높아 환급이 발생하는 문제와 △세무대리인의 조력을 받기 어려운 영세 인적용역 소득자의 종합소득세 신고·환급 절차가 복잡함 등을 추가로 건의하였으며,
- 임 청장은 이에 대해 △합리적인 원천징수세율을 검토하겠으며 △궁극적으로 영세 납세자의 종합소득세 신고·환급은 국세청이 알아서 해주도록 개선하는 등 납세 편의를 끝까지 챙기겠다고 답했습니다.
- 국세청은 앞으로도 영세 납세자의 목소리를 세심히 살피고 사회적 약자를 위한 납세 서비스를 지속 발전시키는 등, 국세행정이 민생경제를 뒷받침하는데 세정 차원의 모든 노력을 아끼지 않겠습니다.

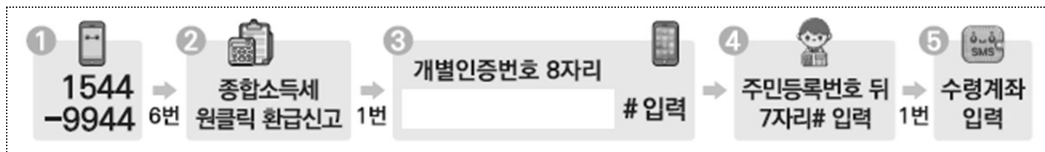
**참고 1      소득세 환급금 안내 세부 내용**

- (안내 대상) '20~'24 귀속연도에 내야 할 세금보다 이미 낸 세금이 더 많아 소득세 환급금이 있으나 종합소득세를 신고하지 않은 납세자\*
  - \* 올해 상반기 소득세 환급금 안내 대상 중 환급신청하지 않은 납세자, '24년 귀속 단순경비를 적용 대상인 인적용역 소득자
- (대상 유형) 주로 3.3% 원천징수된 세금이 실제 부담할 세금보다 많은 배달라이더,

학원강사, 대리운전기사 등 영세 인적용역 소득자이며, 소득이 크지 않아 각종 공제를 적용하면 소득세 환급이 생기는 연금·기타소득자 등도 일부 포함

- (안내문 발송) 9.10.(수)부터 모바일 안내문(카카오톡, 네이버, SMS 문자)을 발송하고, 안내문 발송이 되지 않은 납세자에게는 추후 서면 안내문을 발송
- (신청방법) ①모바일 안내문에서 ‘손택스 신고 바로가기’ 버튼을 눌러 손택스로 바로 이동, ②본인인증을 거쳐 ③최대 5개년분 환급세액을 한번에 확인한 후 ④계좌번호를 입력하고 ⑤‘이대로 신고하기’를 눌러 한꺼번에 신청
- (홈택스 신청) ①PC에서 홈택스 접속, 「종합소득세 원클릭 환급금 확인」 화면으로 이동하여 ②본인인증, ③최대 5개년분 환급세액을 한번에 확인한 후 ④계좌번호를 입력하고 ⑤일괄신고 버튼을 눌러 한꺼번에 신청
  - ※ 추가 공제 등이 있어 환급세액을 수정하고 싶은 경우 ‘신고화면 이동’을 눌러 환급신고서를 수정 제출할 수 있으며, 수정은 홈택스·손택스에서만 가능(전화로는 불가)
- (ARS 전화 신청) 안내받은 금액 그대로 일괄 환급신청하는 경우, ①모바일 안내문에서 ‘ARS 전화로 신고하기’ 버튼을 눌러 ARS(☎1544-9944) 연결, 안내문에 기재된 ②개별인증번호와 ③환급받을 계좌번호를 입력하여 신청
  - ※ ARS 전화 신고 후 환급 신고서가 정상 접수되었음을 알리는 문자메시지가 발송됨

**/ ARS(1544-9944) 환급신청 방법 /**



- (상담문의) 국세상담센터(☎126) 또는 세무서 대표전화로 본인인증을 거친 후 환급 대상 여부, 귀속연도별 환급세액 및 개별인증번호 등 환급신청 방법 확인 가능
- (환급금 지급) 9.20.(토)까지 국세청이 안내한 대로 신청된 환급금은 추석 연휴 전까지 지급, 그 이후 신청된 환급금도 최대 3개월 이내에 지급
- (안내문 진위확인) 국세청 안내문과 관련하여 스미싱이나 사기가 걱정되는 경우, 카카오톡 모바일 안내문에 삽입된 국세청 안심마크를 확인하거나 네이버 앱의 ‘국세청 전용 문서함’에 들어가 안내문을 확인할 수 있음
  - ※ 국세청은 소득세 환급과 관련하여 계좌 비밀번호, 카드번호, 인터넷 뱅킹 정보를 요구하지 않으며 입금도 요구하지 않으니, 전자금융범죄가 의심되는 경우 세무서, 경찰청(☎112), 금융감독원(☎1332), 한국인터넷진흥원(☎118)에 즉시 신고

## 참고 2

## 소득세 환급금 안내 관련 주요 Q&A

### 1 안내받은 환급금은 바로 신청해야 하나요?

○ 아닙니다. 안내받은 환급금은 연중 언제라도 환급신청할 수 있습니다.

### 2 지방소득세도 환급되나요?

○ 네, 지방소득세도 환급됩니다. 지방소득세는 별도로 환급신청할 필요 없으며, 소득세 환급금이 지급되는 달의 다음 달에 소득세 환급금의 10%가 자동 환급됩니다.

### 3 ARS 전화로 귀속연도별 개별신청은 못하나요?

○ 네. ARS 전화는 소득세 환급금 안내대상 연도 전체를 수정 없이 일괄로 환급 신청하는 경우에만 활용할 수 있습니다.

### 4 내가 환급대상인지 확인하는 방법이 있나요?

○ 손택스(모바일 홈택스) 또는 홈택스(www.hometax.go.kr)에 접속하면 아래 경로에서 환급금을 확인할 수 있습니다.

- (손택스) 자주찾는메뉴 ▶ 종합소득세 원클릭 환급신고
- (홈택스) 세금신고 ▶ 종합소득세 신고 ▶ 종합소득세 원클릭 환급신고

○ 또한, ARS 전화로도 환급대상 여부와 환급금액을 확인할 수 있습니다.

- ☎126(국세상담센터) 전화 ▶ 8번 ▶ 1번 ▶ 본인인증
- 세무서 대표전화 ▶ 2번 ▶ 1번 ▶ 1번 ▶ 본인인증

### 5 내가 환급신청한 내역을 확인하는 방법이 있나요?

○ 아래 경로에서 확인할 수 있습니다.

- 손택스(홈택스) 로그인 ▶ 「나의 홈택스」 ▶ 세금신고내역
- ARS(☎1544-9944) ▶ 6번(종합소득세) ▶ 2번(신고내역 확인)