

상장사·중소기업의 투명회계·적법세금·성공경영 정보



안세회계법인 재경저널



공인회계사 조세 eAnSe.com

저널 온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송



2025/ 10/ 22 통권 1750호

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

주택시장 안정화 대책

CFO·회계실무자·조세전문가 정보

- 이사총실 의무의 이해와 실무적 판단
- 법인세법상 장기할부판매의 손익인식
- 10월 부가가치세 예정신고, 신고·납부는 27일(월), 예정고지 납부는 31일(금)까지
- 지난 60년 간 이어진 세무조사 패러다임 전환의 첫 시작
- '한강벨트' 등 초고가주택 전수 검증하여 세무조사 착수
- 주택시장 안정화 대책 발표
- 토지거래허가구역·규제지역 지정, 대출규제 보완 등 주택시장 안정화 대책 마련(기재부)
- 부동산 시장 거래질서 확립을 위한 국토부·국세청 간 업무협약 체결

CMO·마케팅 Tax consulting 섹션

- 여신금융업자가 여신금융업자·투자매매업자 등으로부터 연계대출 판매용역을 공급받고 지급한 수수료는 금융보험용역으로 부가세 면세임

(p.11)

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

<인적용역계약자의 가짜 3.3계약과 진짜 3.3계약의 적합성 조건>

개념구분	가짜 3.3 인적용역계약	적합 3.3인적용역계약
적용법규	근로기준법의 근로계약	민법·상법의 위수탁계약
근로소득	근로소득(월급)에 국민연금, 건강보험료, 고용·산재 등 4대보험 적용 ⊕ 퇴직소득	근로소득 아니고 자유직업 사업소득 적용 퇴직금 등 없음(고객임의양수도대가)
4대보험	직장가입자 급여에서 부담	지역가입자(사업소득순액으로 계산)
매출배분액	기여매출의 50% 내외 불과	기여매출수수료의 80~90% 정도
지시감독	회사 지시·감독대로 근로함	업무관련 법률과 규정 적용, 의뢰인 만족 중심
시간통제	통용되는 근무·출퇴근시간	근무시간을 지정하지 않음(알아서)
장소통제	회사 본·지점, 지정장소 근무	원격 재택근무가 원칙
업무방법	회사의 지침과 Manual대로	각자의 의지, 욕구대로 업무상황 설정
업무시설 등	업무용 H/W, S/W 회사제공	각자가 구매대가 균등배분
고객권한	회사가 통제·관리·소유권 행사	각자가 개인관리 실질 통제권 행사 소속이전·퇴사시 고객관리권 반환
업무책임	회사가 고객 관련 민·형사 책임	각자가 문제 예방하고, 대외 민·형사 책임 부담

(안세회계법인 대표이사 박윤종공인회계사 작성)

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

안세재경저널 회원용 · 2025년 10월 22일 (수) · 주간제 43호 · 통권 제 1750호 · 부가가치세 예정신고 안내

주간 안세회계법인 재경저널

통권 1750호 / 주간 43호

2025. 10. 22. (수)

· 발행인: 이윤선
· 제작: (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	인적용역계약자의 가짜 3.3계약과 3.3계약의 적합성 조건	표지
CEO의 경영산책	이사총실 의무의 이해와 실무적 판단	2
세무·회계상담자문 (남들은무슨고민할까?)	- 임직원에게 회사가 업무에 사용하는 PC, 차량 등을 매각시 세금계산서 발급 의무 - 태양광 자가용 PPA 관련 사업자등록 & 업종 추가 문의	4 5
눈에 맞는 절세미인	법인세법상 장기할부판매의 손익인식	6
매일 절세재무요점	- 2주택자 양도세 증과될 경우 세금 변화 - 올해 발의된 조세특례제한법 주요 내용	8 9
직장인 Survival	시간을 지배하는 사람, 성과를 지배한다	10
최신 판례예규 (이런저런 유권해석)	- 내국법인의 「법인세법」 제18조의4에 따른 외국자회사가 각 사업연도 말 이익잉여금을 전액 배당하여 배당 가능한 유보소득이 없는 경우에도, 내국법인이 받은 해당 수입배당금액은 그 외국자회사가 「법인세법 시행령」 제18조제2항에 따른 특정외국법인에 해당하면 「법인세법」 제18조의4제1항에 따른 '외국자회사 수입배당금 익금불산입' 적용 대상에 해당하지 않는 것임 (서면법규국조-3981, 2025.04.02) - 외국법인의 지점이 지점 소재지국에서 납부한 세액이 있는 경우 「국제조세조정에 관한 법률 시행령」 제62조의 거주지국 외의 국가에서 납부한 세액에 해당하여 실제부담세액의 범위에 포함하는 것입니다. (서면법규국조-250, 2025.04.28)	11 12
세정뉴스와 해설	국제, 훌텍스 이외에도 은행업·가상계좌 등으로 납부 가능	14
마케팅 Tax consulting	여신금융업자가 여신금융업자·투자매매업자 등으로부터 연계대출 판매용역을 공급받고 지급한 수수료는 금융보험용역으로 부가세 면세임	12
세무정보	- 10월 부가가치세 예정신고, 신고·납부는 27일(월), 예정고지 납부는 31일(금)까지 - 지난 60년 간 이어진 세무조사 패러다임 전환의 첫 시작 - '한강벨트' 등 초고가주택 전수 검증하여 세무조사 착수 - 주택시장 안정화 대책 발표 - 토지거래허가구역·규제지역 지정, 대출규제 보완 등 주택시장 안정화 대책 마련(기재부) - 부동산 시장 거래질서 확립을 위한 국토부-국세청 간 업무협약 체결	14 23 25 32 39 47
세무환율정보	부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율	48

이사충실 의무의 이해와 실무적 판단



이재권 안세회계법인 지속가능경영자문센터장
공인회계사, 경영학박사, CIA

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

● 배경

개정 상법은 이사가 직무를 수행함에 있어 전체 주주의 이익을 보호하도록 이사의 주주에 대한 충실의무를 신설했다. 이사는 경영의사결정을 하는 과정에서 회사의 이익뿐만 아니라 총주주의 이익을 보호하고, 전체 주주 이익을 공정하게 대우해야 한다. 이사 충실의무가 주주까지 확대된 배경은 대주주 중심의 경영 관행에서 비롯된 소수주주 이익 침해 문제, 국내 기업지배구조의 불투명성, 그리고 글로벌 스탠다드에 부합하는 제도 개혁 요구에서 찾을 수 있을 것이다.

● 이사 충실의무의 이해

상법 개정 제382조의3(이사의 충실의무 등)

제1항. 이사는 법령과 정관의 규정에 따라 회사 및 주주를 위하여 그 직무를 충실하게 수행하여야 한다.

제2항. 이사는 그 직무를 수행함에 있어 총주주의 이익을 보호하여야 하고, 전체 주주의 이익을 공정하게 대우하여야 한다

- 이사의 충실의무 대상에 '회사'뿐만 아니라 '주주'가 이 명시적으로 추가되었다. 이는 이사가 모든 주주의 이익을 공정하게 고려하여 의사결정을 내려야 할 의무를 법적으로 부여하였다.
- 기존 판례에서는 '상법상 이사의 충실 의무'는 주로 회사를 중심으로 해석됐고, 이에 따라 지배주주와 회사의 이해가 상충하는 상황에서 일반주주의 이익이 침해될 수 있다는 비판이 제기되어 왔다. 이사의 충실 의무 대상에 주주가 명시되면서 이사는 '모든 주주'의 이익을 보호하고 공정하게 대우해야 할 법적 의무를 부담하게 되었다.

구분	개정 전	개정 후(2025년)
총실의무 대상	회사(법인)에 한정	회사 + 주주 전체
의무 구체성	회사 이익 보호	총주주의 이익 보호, 전체 주주 공평 대우
경영 판단 기준	회사(대주주 중심) 이익	회사 및 전체 주주의 이익 공평 고려
책임 범위	상대적으로 제한적	더욱 넓어지고 불명확성도 존재

● 이사의 총실의무의 실무적 판단

이사 주주 총실의무의 실무적 판단은 기존의 회사의 이익 보호에서 총주주의 이익 보호와 "전체 주주의 이익 공평 대우"로 확장되었다. 즉, 이사는 회사뿐만 아니라 주주 전체의 이익이 부당하게 침해되지 않도록 해야 하며, 모든 주주를 공평하게 대우해야 할 법적 의무가 명시적으로 부여되었다.

- 총주주의 이익 보호: 개별 주주가 아닌 주주 전체라는 집단의 이익이 훼손되지 않도록 해야 하며, 특정 주주의 권익이 부당하게 침해되지 않도록 주주 전체를 보호하여야 한다.
- 전체 주주 공평 대우: 이익 배분, 합병 등 주요 경영 의사결정에서 특정 주주에게 유리하거나 불리한 차별을 둘 경우, 법률이 허용하는 절차와 방식, 정당한 사정이 있을 때만 제한적 차등 취급이 가능하다
 - 판단 범위와 법적 영향 확장: 회사에 손해가 없더라도 주주(특히 소수주주)에게 손해가 발생할 경우에도 이사의 배임책임 등이 문제될 수 있다. 주주 대표소송, 이사 상대로 한 직접 손해배상 소송의 실효성이 증대되고 있어 경영 의사결정의 신중함, 공정성, 투명성 확보가 증시되고 있다.
 - 이사의 손해배상 및 형사책임(배임죄 등)의 성립 범위가 넓어지고, 이사의 총실의무가 회사뿐만 아니라 주주 전체로 확대 적용됨에 따라, 과거와 달리 합병, 신주발행, 자사주 처분 등 대주주 중심 경영에 신중한 접근이 요청된다.

이사의 총실의무가 소액주주까지 확대됨에 따라, 기업의 경영층은 이사의 총실의무 관련 리스크 관리를 위한 내부관리체계 강화와 주주 간 조화로운 관계 구축에 더욱 깊은 관심을 기울여야 할 것이다.

임직원에게 회사가 업무에 사용하는 PC, 차량 등을 매각시 세금계산서 발급 의무

Q

[사실관계]

A사는 제조, 도소매, 임대업 등을 영위하는 법인으로 A사가 업무에 사용하던 PC, 차량 등을 임직원에게 매각하고

부가세를 수취하여 정상적으로 신고 및 납부하였으나 세금계산서를 발급하지는 않음(신고서 교부면제로 신고함)

[질의사항]

1. A사가 사용하던 PC, 차량 등을 임직원에게 매각시 반드시 세금계산서를 발급하여야 하는가? 만약, 세금계산서를 발급해야한다면 미발급가산세만 납부하면 되는 것인가?
2. 차량의 경우, 부가세법시행령 제71조(세금계산서 발급의무의 면제 등) 1항 2호(소매업 또는 미용, 육탕 및 유사 서비스업을 경영하는 자가 공급하는 재화 또는 용역. 다만, 소매업의 경우에는 공급받는 자가 세금계산서 발급을 요구하지 아니하는 경우로 한정한다.)에 따른 세금계산서 발급의무 면제조항에서 자동차의 경우 한국표준산업분류의 소매업에 해당하지 않기 때문에 세금계산서를 발급하여야 하는 것인가?(한국표준산업분류는 G 도매및소매업에서 "45. 자동차 및 부품 판매업, 46. 도매 및 상품 중개업, 47.소매업; 자동차 제외"로 구분하여 소매업에서 자동차를 제외하고 있음)
3. A사가 실질적으로 PC판매를 소매업으로 영위하고 있지 않다면 A사가 사용 중인 PC를 임직원에게 판매할 경우 세금계산서를 발급해야 하는가? 아니면 영위하고 있는 판매 품목에 상관없이 소매업을 영위하고 있으므로 세금계산서 발급의무 면제가 되는 것인가?

[부가세법시행령 제71조 1항 2호의 취지가 사업자가 종목에 상관없이 업태로서 소매업을 영위한다면 임직원에게 업무에 사용하던 PC를 매각해도 발급의무가 면제되는 것인지, 아니면, PC 소매업을 영위해야만 발급의무가 면제되는 것인지 질의 드립니다.]

A

1. 법인이 사용하던 자산이나 비품 등을 임직원에게 매각시도 세금계산서 발급하여야 합니다. 발급하지 않았으나 부가가치세 신고서에 반영하였다면 미발급가산세가 적용됩니다.
2. 자동차는 세금계산서 발급하여야 합니다.
3. 자기가 영위하는 소매업과 직접 관련된 재화나 용역공급에 대해 발급면제가 해당되며, 소매업을 영위하여도 자신들이 사용하던 비품이나 자산 등의 매각시에는 세금계산서 발급이 원칙입니다.

태양광 자가용 PPA 관련 사업자등록 & 업종 추가 문의

- Q** 현재 태양광 자가소비(자가용 PPA) 사업 진행을 검토하고 있습니다. 설비투자자는 투자사에서 진행하지만 설비는 저희 회사 소유이며, 저희 회사 이름으로 한국전력거래소(or 한전?)과 자가용PPA 계약을 한다고 합니다. 그리고 업체에 생산된 전기만큼 구독료를 매월 지불할 예정입니다. 생산된 전기는 자가소비하고 남은 전기에 대해서는 한국전력거래소를 통해 판매를 할 예정이라고 합니다.
1. 정관 변경 및 사업자등록에 "태양력 발전업"을 꼭 추가해야하는 것일까요?
 2. 만약 추가해야 한다면, 부가세신고시 매출 과세표준명세서 해당종목(업태)의 매출금액을 별도로 기재해야할까요? 아니면 수입금액제외로 신고를 해도 괜찮을까요?
 3. 홈택스에서 부가세신고시 과세표준명세 입력칸이 5칸이며, 현재 5칸 모두 사용하여 신고를 하고 있어 추가할 수 있는 칸이 없는 상황입니다. (제품매출, 상품매출, 용역매출, 부동산임대매출, 수입금액제외) "태양력 발전업"을 추가해서 과세표준명세를 신고해야 한다면, 어떻게 신고를 할 수 있을까요?
 4. 자가용 PPA의 경우 "발전사업허가"를 받지 않아도 되는 걸까요? 아니면 남은 전기를 판매하기 위해서 "발전사업허가"를 받아야 하는 걸까요?
 5. 사업자등록 (업종추가)시 "발전사업허가증"을 제출해야 하는 것으로 알고 있는데, "발전사업허가증"이 없으면 어떤 증빙서류를 제출해야 할까요?
 6. 저희 회사는 자동차부품 제조업으로 잉여전력 판매에 대해서는 영업외수익 (잡이익)으로 회계 처리하면 될까요?
 7. 투자사에 매월 지급하는 구독료의 경우 어떻게 회계처리를 해야 할까요?
- A**
1. 우발적이고 일회성 공급이 아니고 주기적이고 반복적으로 거래소에 전기를 판매하는 경우라면 정관변경 및 사업자등록에도 추가 반영하여야 합니다.
 2. 사업적으로 공급하는 것이므로 매출로 별도 반영하여야 합니다.
 3. 과세표준명세 입력과 신고관련된 구체적 방법은 관할 세무서에 문의하셔야 합니다.
 4. 발전업허가 관련 여부는 세법사항이 아닙니다.
 5. 업종추가시 허가증이 필요한 부분은 허가증을 제출하여야 하며 다른 증빙서류 대체관련 사항은 국세청에 문의하시기 바랍니다.
 6. 업종추가하여 사업적으로 판매공급하는 것이므로 잡이익이 아닌 매출로 처리하는 것이 타당합니다.
 7. 투자사와의 구체적 계약관계내용에 따라 회계처리가 달라지는바 세금계산서 받으며 지급수수료 계정이 적당합니다.

법인세법상 장기할부판매의 손익인식

상담실 백종훈 차장

법인세법은 사업연도라는 시간적 단위를 기준으로 법인의 소득을 파악하게 되므로, 익금과 손금이 어느 사업연도에 귀속되는지가 매우 중요하다.

기업회계에서와는 다르게 현행 우리나라의 법인세법에서는 ‘권리의무확정주의’를 채택하고 있는데, 각 사업연도의 익금 및 손금의 귀속시기는 그 익금과 손금이 확정되는 날이 속하는 사업연도로 한다는 것이다.

이러한 원칙에도 불구하고 장기할부판매 등의 경우에는 특례기준에 따라 손익을 인식할 수 있도록 규정하고 있는데, 법인세법상 장기할부판매의 손익인식에 대해 간략히 살펴보기로 한다.

세무상 장기할부판매의 범위

장기할부판매란 자산을 인도한 후 그 대금을 장기간 분할하여 회수하는 신용판매방식을 의미하며, 일반적으로 할부판매계약이 체결되면 판매자는 즉시 자산을 인도하지만 대금 지급을 확보하기 위하여 대금 완불시까지 자산에 대한 소유권의 이전을 유보하게 되는 거래방식이다.

법인세법에서는 장기할부판매의 요건을 규정하고 있으면서, 해당 요건을 모두 충족하는 판매(양도)방식만을 장기할부판매라고 인정하고 있는데, 그 요건은 다음과 같다.

- ① 대금을 2회 이상 분할하여 회수하는 것이어야 한다. 대금을 2회 이상으로 분할하지만 하면 월부로 하든 연부로 하든 그 방법은 제한하지 않는다.
- ② 할부기간이 1년 이상인 경우를 말한다. 이 경우 할부기간은 목적물의 인도기일(부동산의 경우에는 소유권이전등기일 또는 사용수익일 중 빠른 날)의 다음날부터 최종 부분금의 지급기일까지의 기간을 말한다.

장기할부판매의 손익 인식기준

법인세법상 장기할부조건에 따라 자산을 판매한 경우에는 명목가치 인도기준에 의하여 손익을 인식함을 원칙으로 한다.

그러나 명목가치 인도기준에 의한 경우 기업회계기준과 맞지 않을 뿐만 아니라, 인도한 사업연도에 매출이익이 전액 과세되는 문제점이 있다.

이에 따라 장기할부판매에 대하여 법인세법은 인도일이 속하는 사업연도의 결산을 확정함에 있어서 현재가치 인도기준이나 회수기일 도래기준으로 회계처리한 경우 이를 수용하도록 규정하고 있다.

① 명목가치인도기준 원칙

법인이 장기할부조건에 의하여 자산을 판매·양도한 경우 장기할부채권을 명목가치로 평가한 금액을 익금에, 그 자산의 장부가액을 손금에 산입한다.

② 현재가치평가기준에 의한 회계처리 수용

법인이 장기할부조건에 의하여 자산을 판매·양도함으로써 발생한 채권에 대하여 기업회계기준이 정하는 바에 따라 현재가치로 평가하여 현재가치할인차금을 계상한 경우 당해 현재가치할인차금상당액은 당해 채권의 회수기간 동안 기업회계기준이 정하는 바에 따라 환입하였거나 환입할 금액을 각 사업연도의 익금에 산입한다.

③ 회수기일 도래기준에 의한 회계처리의 수용

법인이 장기할부조건으로 자산을 판매·양도한 경우로서 판매·양도한 자산의 인도일이 속하는 사업연도의 결산을 확정함에 있어서 당해 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 수익과 비용으로 계상한 경우에는 그 장기할부조건에 따라 각 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 해당 사업연도의 익금과 손금에 산입한다. 이 경우 인도일 이전에 회수하였거나 회수할 금액은 인도일에 회수한 것으로 보며, 법인이 장기할부기간 중에 폐업한 경우에는 그 폐업일 현재 익금에 산입하지 아니한 금액과 이에 대응하는 비용을 폐업일이 속하는 사업연도의 익금과 손금에 각각 산입한다.

◆ 장기할부매출의 손익귀속 시기

구분	법인세법	기업회계
장기할부판매	① 원칙 : 인도기준 ② 특례 - 이자상당액의 현재가치 수용 - 회수기일 도래기준 수용	인도기준 - 이자상당액의 현재가치평가 적용 - 회수기일 도래기준은 비상장 중소기업에 적용가능

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

월

2주택자 양도세 종과될 경우 세금 변화

양도차익 5억원		양도차익 10억원	
조정대상지역에서 2주택자(강남+분당)가 분당 아파트 전용 59㎡를 8억원에 매매해서 14억원에 매도했을 경우, 보유기간은 5년		조정대상지역에서 2주택자(강남+목동)가 목동 아파트 전용 47㎡를 10억원에 매매해서 20억원에 매도했을 경우, 보유기간은 6년	
1억8893만원 현행	3억3690만원 종과시	3억4442만원 현행	6억3605만원 종과시

화

조정대상지역 취득세율과 양도세율

보유 주택 수	비조정대상지역	조정대상지역	보유 주택 수	비조정대상지역	조정대상지역
1주택	1-3%	1-3%	1주택	비과세 (2년 소유)	비과세 (2년 거주)
2주택	1-3%	8%	2주택	기본세율 (6-45%)	기본세율+20%
3주택	8%	12%	3주택 이상	기본세율 (6-45%)	기본세율+30%



올해 발의된 조세특례제한법 주요 내용

김태호	군부대 급식업무 위탁업체 세액공제
강명구	장애인 게임 연구개발비용 세액공제
김재원	고궁·왕릉 관람비용 소득공제
백혜련	근무지 이전비용 세액공제
김주영	노선버스 운송사업자 부가세 환급 특례 신설



카드사별 대표 혜택 비교

카드명	주요 혜택	월간 최대 절감
신한카드 Mr.Life	전기·가스·통신 요금 등 공과금 10% 할인, 편의점·병원	약국·세탁소 10% 할인 주말 마트·주유 할인
롯데카드 LOCA 365	관리비·통신비·보험료·대중교통·배달앱·스트리밍 할인	전월 50만원 이상 시 월 최대 3만 6500원 절감 가능
삼성카드 iD ON	소비 패턴 분석 후 자주 쓰는 업종 30% 할인, 해외·정기결제 캐시백	맞춤형 혜택 제공, 할인 영역 자동 지정
현대카드 Z family	온라인쇼핑·대형마트·배달앱 10% 할인, 생활요금 7% 할인, 주유 100원/ℓ 할인	가족 단위 지출 최적화, 전월 실적 기준



시간을 지배하는 사람, 성과를 지배한다

1. 하루의 시작을 '계획 시간'으로 여십시오

아침 10분의 계획이 하루의 효율을 결정합니다. 오늘 해야 할 일, 중요도, 예상 소요 시간을 간단히 정리하면 업무 흐름이 눈에 보이기 시작합니다. 계획 없는 하루는 방향 없는 항해와 같습니다.

2. '중요하지만 급하지 않은 일'부터 처리하십시오

눈앞의 급한 일에 쫓기면, 정작 장기적인 성과를 만드는 중요한 일을 미루게 됩니다. 매일 일정의 일부를 반드시 '중요하지만 급하지 않은 일'에 투자해 보세요. 미래의 여유는 여기서 만들어집니다.

3. 시간 단위를 '블록'으로 관리하십시오

비슷한 종류의 일을 묶어 한 번에 처리하면 집중력이 훨씬 높아집니다. 예를 들어 이메일 확인, 문서 작성, 보고서 검토를 각각 1시간 단위로 블록화하면 산만함이 줄어듭니다.

4. 집중과 휴식의 균형을 유지하십시오

장시간 몰입은 오히려 비효율적입니다. 50분 집중 후 10분 휴식 같은 짧은 주기로 리듬을 만들면 피로감이 줄고, 하루 전체의 생산성이 높아집니다.

5. 작은 지연에도 원인을 기록하십시오

계획보다 시간이 늦어진 이유를 기록하면, 다음 계획의 정확도가 높아집니다. 회의 준비, 자료 정리, 이메일 회신 등 어떤 과정에서 지연이 생기는지 파악하면 '시간이 새는 틈'을 줄일 수 있습니다.

6. 하루의 끝은 반드시 '정리의 시간'으로 마무리하십시오

업무를 마친 뒤 10분만 투자해 오늘의 성취와 내일의 우선순위를 정리해두면, 다음 날 아침이 훨씬 가벼워집니다. 하루의 피로가 단순히 쌓이지 않고, 관리 가능한 흐름으로 바뀝니다.

최신 판례 예규

Marketing Tax consulting

여신금융업자가 여신금융업자·투자매매업자 등으로부터 연계대출 판매용역을 공급받고 지급한 수수료는 금융보험용으로 부가세 면세임

여신전문금융업자가 여신금융업자 또는 투자매매업 및 투자중개업자로부터 연계대출 판매대행용역을 제공받고 수수료를 지급하는 경우 해당 용역은 '수익증권 등 금융업자의 금융상품 판매대행용역'으로 부가가치세가 면제되는 것임

서면법규부가-3760, 2025.03.04

질 의

- 「여신전문금융업법」에 따라 설립된 여신전문금융업자가 같은 법에 따라 설립된 여신전문금융업자와
 - 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립된 투자매매업 및 투자중개업자와 체결한 연계대출 업무 위·수탁 계약에 따라
 - 여신전문금융업자와 투자매매업 및 투자중개업자로부터 연계대출판매대행용역을 제공받고 수수료를 지급하는 경우 부가가치세가 면제되는지 여부

회 신

「여신전문금융업법」에 따라 설립된 여신전문금융업자가 같은 법에 따라 설립된 여신전문금융업자 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립된 투자매매업 및 투자중개업자(이하 "수탁법인")와 체결한 연계대출 업무 위·수탁 계약에 따라 수탁법인으로부터 「금융기관의 업무위탁 등에 관한 규정」 제3조제1항 각 호에 해당하는 사항을 제외한 연계대출판매대행용역을 공급받고 위탁업무수수료를 지급하는 경우 해당 용역은 「부가가치세법」 제26조제1항제11호 및 같은

법 시행령 제40조제4항제1호에 따라 부가가치세가 면제되는 것입니다.

내국법인의 「법인세법」제18조의4에 따른 외국자회사가 각 사업연도 말 이익잉여금을 전액 배당하여 배당 가능한 유보소득이 없는 경우에도, 내국법인이 받은 해당 수입배당금액은 그 외국자회사가 「법인세법 시행령」제18조제2항에 따른 특정외국법인에 해당하면 「법인세법」제18조의4제1항에 따른 '외국자회사 수입배당금 익금불산입' 적용 대상에 해당하지 않는 것임

서면법규국조-3981, 2025.04.02

질 의

- 갑법인이 지분을 100% 보유하고 있는 홍콩법인은 국조법 제27조제1항 각 호의 요건을 충족하는 특정외국법인에 해당하고, 실제부담세율은 15% 이하임
 - 다만, 홍콩법인은 '23사업연도 말 이익잉여금 전액을 모회사인 갑법인에 실제 배당함에 따라 국조법 제27조제1항에 의한 배당 가능 유보소득이 없어 갑법인에게 배당간주되는 금액이 없음

질의

- 국조법 제27조 제1항 각 호의 요건을 충족하는 특정외국법인이 각 사업연도 이익잉여금 전액을 국내 모회사에 배당금으로 지급함에 따라 국조법 제27조제1항에 의해 배당간주되는 금액이 없는 경우,
 - 해당 배당금에 대해 법인세법 제18조의4 제1항에 따른 외국자회사 수입배당금 익금불산입 규정을 적용할 수 있는지?

❶ 회 신

내국법인의 「법인세법」 제18조의4에 따른 외국 자회사가 각 사업연도 말 이익잉여금을 전액 배당하여 배당 가능한 유보소득이 없는 경우에도, 내국법인이 받은 해당 수입배당금액은 그 외국자회사가 「법인세법 시행령」 제18조제2항에 따른 특정외국법인에 해당하면 「법인세법」 제18조의4제1항에 따른 ‘외국자회사 수입배당금 익금불산입’ 적용 대상에 해당하지 않는 것입니다

광역시·도인 지방자치단체가 설립한 지방공사가 지방자치단체로부터 공공시설의 설치 및 운영에 관하여 위탁을 받아 지방공사의 명의, 책임과 계산으로 용역을 공급하는 경우 해당 용역은 부가가치세가 과세되는 것임

사전법규부가-206, 2025.04.22

❷ 질 의

- 광역시·도가 설립한 지방공사가 지방자치단체와 체결한 공공사업 위수탁협약에 따라 용역을 공급하는 경우 부가가치세 면제 여부

❸ 회 신

「지방공기업법」 제49조에 따라 광역시·도인 지방자치단체가 설립한 지방공사가 지방자치단체로부터 공공시설의 설치 및 운영에 관하여 위탁을 받아 지방공사의 명의, 책임과 계산으로 용역을 공급하는 경우 해당 용역은 「부가가치세법」 제4조에 따라 부가가치세가 과세되는 것임

외국법인의 지점이 지점 소재지국에서 납부한 세액이 있는 경우 「국제조세조정에 관한 법률 시행령」 제62조의 거주지국 외의 국가에서 납부한 세액에 대하여 실제부담세액의 범위에 포함하는 것입니다.

서면법규국조-250, 2025.04.28

❹ 질 의

- 해외법인은 국내외 석유자원개발에 관한 사업을 영위할 목적으로 설립된 법인으로
 - 카자흐스탄 소재 광구 개발 및 생산을 위하여 카자흐스탄에 광구를 보유한 외국법인(네덜란드 소재)의 지분을 인수하고, 외국법인은 카자흐스탄 지점에서 발생한 소득에 대해 카자흐스탄 세법에 따라 법인세(CIT, Corporate Income Tax)와 지점세(BPT, Branch Profit Tax)를 납부하고 있음
 - 해당 지점 소득은 외국법인의 당기순이익에는 포함되지만, 네덜란드 세법상 객체면제규정에 의하여 과세대상소득에서는 제외됨

질의

- 특외국법인의 유보소득 배당간주(국조법 27) 규정 적용 관련하여 외국법인의 지점이 지점 소재지국에서 납부하는 세액이 국조법시행령 제62조에서 규정하는 실제부담세액의 범위에 포함되는지 여부

❺ 회 신

외국법인의 지점이 지점 소재지국에서 납부한 세액이 있는 경우 「국제조세조정에 관한 법률」 제27조제1항 규정 적용과 관련하여 해당 납부세액은 「국제조세조정에 관한 법률 시행령」 제62조의 거주지국 외의 국가에서 납부한 세액에 대하여 실제부담세액의 범위에 포함하는 것입니다.



세무·회계·경영(TAM)쟁점뉴스 요약

국세, 홈택스 이외에도 은행앱·가상계좌 등으로 납부 가능

- 국세청(청장 임광현)은 최근 발생한 국가정보자원관리원의 화재로 기획재정부 예산회계시스템(디브레인) 운영이 일시 중지되어 '25.9.27(토) 홈택스 등 국세청 소관 정보시스템으로 국세를 납부하도록 안내하였습니다.
- 이후, 기획재정부가 디브레인을 신속히 복구하여 납세자가 홈택스 이외에도 은행앱·가상계좌 등을 통한 국세 납부가 가능해졌습니다.
 - 이에 따라, '25.9.28(일) 21시 30분경 모든 국세 납부 채널이 정상화되었음을 홈택스·국세청 누리집 등에 공지하였습니다.
- 국세청은 국가정보자원관리원의 관련 상황 종료 시까지 위기대응반을 구성·운영하여 정부시스템 복구상황을 철저히 모니터링하고 국민 불편사항 발생 시 즉각 조치할 계획입니다.
 - 또한, 국세청은 홈택스 등 소관 정보시스템의 안정적인 운영을 위해 상시 점검과 관리를 더욱 강화하겠습니다.

티몬 사태로 피해를 입은 사업자들에게 미정산대금 분 부가가치세를 돌려드립니다

- 국세청(청장 임광현)은 (주)티몬에 대한 회생계획인가 결정('25.6.23)에 따라 정산받지 못한 판매대금이 있는 (주)티몬 입점 판매자에게 이미 납부한 부가가치세 상당액을 환급할 예정입니다.
- 플랫폼사업자의 파산 등으로 인해 판매대금을 회수하지 못한 플랫폼 입점 판매자가 대손세액공제를 적용받을 수 있는지에 관해
 - 국세청은 기존 해석사례가 없다는 이유로 미정산 피해를 입은 판매자들을 두 번 울리는 일은 없어야 한다고 보아,
 - 플랫폼을 이용한 새로운 사업구조 출현 등 환경의 변화와 대손세액공제의 도입 취지를 감안하여 해석해 줄 것을 기획재정부에 적극 요청 하였고,
 - 결국 국세예규심사위원회에서는 플랫폼 입점 판매자들이 대손세액공제를 받을 수 있는 것으로 최종 결정

(25.9.30)하였습니다.

- 이에 따라 7월 확정신고 기간에 대손세액공제를 기산청한 339명의 판매자에게 총 150억 원의 환급액 등을 신속히 지급하고,
 - 아직까지 대손세액공제를 신청하지 않은 피해 사업자에게는 즉시 경정청구를 신청할 수 있도록 개별 안내할 예정입니다.
- 앞으로도 국세청은 「합리적이고 따뜻한 세정」의 기조에 발맞추어 경영상 어려움을 겪는 영세납세자를 세심히 살피고, 민생 차원의 불합리한 요소를 지속적으로 해결해 나가도록 하겠습니다.

"물가임금 오르는데 과표는 제자리... 직장인 부담 증가"

16일 국세청이 국회 기획재정위원회 소속 이인선 의원(국민의힘)에게 제출한 자료에 따르면 현행 근로소득세 과세표준 체계는 2010년 이후 세율 24% 이하 구간을 그대로 유지해 왔으며, 2023년에야 일부 구간이 소폭 조정되는 데 그쳤다.

하위 과표 구간이 일부 조정되기 전인 2022년까지 과표 구간별 근로자 비중을 보면, 2010년 6%의 근로소득 세율을 적용받던 근로자는 전체의 76%였으나 2022년에는 43.2%로 감소했다.

반면 15% 근로소득 세율을 적용받는 근로자는 같은 기간 20.2%에서 43.4%로 늘었다. 이 기간 소비자물가지수를 보면 2014년 94.2에서 2022년 107.7로 14.3% 증가했고, 1인당 평균 근로소득은 2014년 3천168만원에서 2022년 4천 213만원으로 33% 늘었다.

총 국세에서 근로소득세가 차지하는 비중도 꾸준히 증가해 2014년 12.4%에서 2024년 18.1%로 상승했다. 지난해의 경우 근로소득세 비중이 법인세 비중(18.8%)과 비슷한 수준에 이르렀다.

이 의원은 "근로소득 과표 구간이 물가 상승률과 임금 상승률을 전혀 반영하지 못하면서 직장인들의 세금 부담이 급증하고 있다"면서 "물가와 임금이 꾸준히 오르는데 근로소득 과표 구간은 사실상 제자리걸음 하면서 근로자들이 실질소득 증가 없이 더 높은 세율을 적용받고 있는 것"이라고 말했다.

10월 부가가치세 예정신고, 신고·납부는 27일(월), 예정고지 납부는 31일(금)까지

- 국세청, 2025. 10

① '25.2기 부가가치세 예정고지 납부는 10월 31일(금)까지

- 국세청(청장 임광현)은 개인 일반과세자 220만 명과 소규모 법인사업자 18만 개* 등 총 238만 개 사업자에게 '25년 제2기 부가가치세 예정고지서를 발송합니다.
 - * 직전 과세기간('25년 1월~6월) 공급가액 합계액이 1억 5천만 원 미만인 법인사업자
- 예정고지 대상자*는 예정신고 대신 국세청에서 보내드린 예정고지서로 직전 과세기간 납부세액의 절반에 해당하는 세액을 납부하시면 됩니다.
 - * 예정고지세액 50만 원 미만은 이번에 고지하지 않으며, '25.2기 확정신고 시 신고·납부 - 다만, 3개월간 매출액 또는 납부세액이 직전 과세기간 대비 1/3에 미달하거나 조기환급이 발생하면 예정신고를 할 수 있고, 신고하면 예정고지 세액은 취소됩니다.
- 올해는 긴 추석 연휴와 더불어 최근 국가정보자원관리원의 화재로 인해 우정사업본부의 우편시스템에 장애가 발생함에 따라 예정고지서 송달이 지연될 우려가 있어, 국세징수법 제17조에 따른 고지서 송달기한(납부기한 14일 전 도달)을 고려하여 예정고지 납부기한을 10월 31일(금)까지 일괄 연장하였습니다.
- 예정고지 세액은 홈택스 또는 손택스에 로그인하여 직접 확인할 수 있으며, ARS 전화(☎1544-9944)로도 조회할 수 있습니다.

접근 ▶ [홈택스] → 세금신고 → 부가가치세신고 → 신고도움자료조회 → 예정고지 세액 조회
경로 [손택스] → 세금신고 → 부가가치세신고 → 부가가치세 예정고지 세액 조회

② '25.2기 부가가치세 예정신고·납부는 10월 27일(월)까지

- 부가가치세 과세사업을 영위하는 법인사업자는 '25. 7. 1.부터 9. 30.까지의 사업실적에 대한 부가가치세를 10월 27일(월)까지 신고·납부하여야 합니다.
- 이번 신고대상자는 전년 동기(62만 개) 대비 0.1만 개 감소한 61.9만 개로서, 홈택스

‘미리채움’(총 24종) 서비스를 이용하여 편리하게 신고할 수 있으며 사업 실적이 없는 경우에는 손택스(모바일)로 간편하게 신고할 수 있습니다.

- 신고대상 모든 법인사업자(61.9만 개)에게 잘못 신고하기 쉬운 사례, 개정세법 등 공통 도움자료를 제공하고, 22만 법인사업자에게는 업체별 개별 특성을 반영한 맞춤형 개별도움자료도 제공(총 77종)해 드립니다.

* 개별도움자료 제공현황: ('24.2기 예정) 64종 20.7만 개 → ('25.2기 예정) 77종 21.8만 개(5.3%↑)

- 사업자 및 세무대리인께서는 잘못 신고하여 불이익을 받는 일이 없도록 반드시 도움 자료를 열람한 후 이를 반영하여 성실하게 신고하여 주시기 바랍니다.

접근 경로 **■ (납 세 자) 홈택스** → 세금신고 → 부가가치세신고 → 신고도움 서비스
(세무대리인) 홈택스 → 세무대리·납세관리 → 세무대리공통조회 → 신고도움 서비스

- 지난 1월 홈택스(PC)를 납세자 맞춤형으로 개선한데 이어 이번 신고부터는 손택스(모바일)도 편리하게 이용하도록 개선하였습니다.
- 모든 신고항목이 한눈에 들어오도록 화면을 단순화하였으며, 신고 진행단계를 직관적으로 보여주고 원하는 단계로 바로 이동할 수 있도록 화면 상단에 내비게이션을 제공합니다.
- 아울러, 종전에는 확정신고 기간에만 제공하던 전자세금계산서·신용카드 등 매출·매입자료의 미리채움을 이번부터는 예정신고 시에도 제공합니다.

③ 수출기업 등 경영애로 사업자에 대한 적극적인 세정지원 실시

- 관세 피해 등으로 어려움을 겪는 사업자의 자금부담을 완화하기 위해 납부기한 연장 및 환급금 조기지급 등 세정지원을 실시하겠습니다.
- 먼저, ①수출 중소(중견)기업 및 ②티몬·위메프 미정산 피해 사업자 등 6.3만 사업자는 별도의 신청 절차 없이 신고분 납부 및 고지금액의 납부기한을 약 2개월 간 직권으로 연장*합니다.

* [신고분 납부] (당초) 10.27. → (연장) 12.24., [고지분 납부] (당초) 10.31. → (연장) 12.24.

▣ 납부기한 직권 연장 대상자 선정기준 ▣

구 분	선정기준	사업자 수
① 수출 중소기업	<ul style="list-style-type: none"> 수출기업 세정지원 대상 사업자로써, '24년 매출액이 전년 대비 감소한 사업자 (개인) '24년 수출액이 매출액의 50% 이상 + 관세청·코트라(KOTRA) 선정 수출기업 (법인) '24년 수출액이 매출액의 50% 이상인 중소기업 + 관세청·코트라(KOTRA) 선정 수출기업 	1.8만개
② 티몬·위메프 피해	<ul style="list-style-type: none"> 티몬·위메프 미정산 피해 사업자 	4.5만개

- 그 밖에도 경영상 어려움을 겪고 있는 사업자가 납부기한 연장을 신청하면 법에 정해진 기한 내에서 최대한 지원하겠습니다.
- 또한, 수출기업 등 세정지원대상자가 신고기한 내 조기환급을 신청(첨부서류 포함)하는 경우 법정기한(11.11.) 보다 6일 앞당겨 11월 5일(수)까지 지급하겠습니다.

④ 성실신고가 최선의 절세

- 앞으로도 국세청에서는 사업자께서 성실하게 신고할 수 있도록 다양한 신고 도움자료를 최대한 제공하는 한편,
- 신고 후에는 제공해 드린 개별도움자료의 반영여부와 신고내용을 정밀분석하여 불성실신고 혐의자에 대해서는 신고내용확인을 실시할 예정이니
- 사업자께서는 '성실신고가 최선의 절세'임을 인식하고 성실신고 분위기 조성에 적극적인 동참을 당부 드립니다.

참고 1 - 부가가치세 예정고지 조회 및 납부 방법

1. 예정고지 조회 방법

- ① 홈택스 로그인 후 신고도움자료 조회 화면에서 예정고지 대상 여부 및 고지 세액 확인
 - (고지대상) 홈택스 ID·PW 로그인 > 세금신고 > 부가가치세 신고 > 신고도움자료조회 > 예정고지(부과) 대상자 조회 메뉴에서 직접 조회
 - (고지세액) 홈택스 ID·PW 로그인 > 세금신고 > 부가가치세 신고 > 신고도움자료조회

- > 예정고지(부과) 세액 조회 메뉴에서 직접 조회
- ② 홈택스 로그인 후 나의 홈택스에서 예정고지 세액 확인
 - 홈택스 로그인 > 나의 홈택스 > 납부체납 > 고지내역 메뉴에서 조회
- ③ (ARS) 개인사업자 대상 ARS(1544-9944) 예정고지세액 확인
 - ☎1544-9944 → 5번 부가세 예정고지 조회 → 본인 확인(주민등록번호#)→ 이동통신사 본인 인증 후 이용

2. 부가가치세 납부 방법

구 분	주 요 내 용
홈택스 (PC) · 손택스 (모바일)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국세청 홈택스·손택스 납부(공동·금융인증서 접속) <ul style="list-style-type: none"> - 전자신고 후 전자납부 하는 경우 ⇒ ‘납부·고지·환급’ → ‘세금납부’ → ‘납부할세액 조회/납부’ - 서면신고 후 전자납부 하는 경우 ⇒ ‘납부·고지·환급’ → ‘세금납부’ → ‘자진납부’ ○ 신용카드 납부대행 수수료*는 사업자가 부담 * 납부세액의 0.8%(체크카드는 0.5%) ○ 납부시간: 07:00 - 23:30(연중 무휴)
금융결제원 (인터넷지로, 카드로택스)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 금융결제원 사이트 납부(www.giro.or.kr, www.cardrotax.kr) ○ 납부시간: 은행 운영에 따라 변동 가능 * 매일 (00:30-23:30, 07:00-23:30), 평일 (00:30-23:30, 09:00-23:30, 09:00-22:00)
금융기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수납창구, CD/ATM, 인터넷뱅킹, ARS, 공과금수납기* * 금융기관에서 공과금 납부 전용을 위해 설치된 단말기 ○ 납부시간: 은행 운영에 따라 변동 가능
세무서 (무인수납 창구 등)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 무인수납창구* * 신용카드수납기로 납세자가 직접 이용



참고 2 - 부가가치세 신고방법 및 미리채움 서비스 항목·일정

1. 부가가치세 신고 방법

구 분	주 요 내 용
홈택스 (PC)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상자: 모든 사업자 ○ 접근방법: 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) ※ 회원 접속 → ‘세금신고 - 부가가치세 신고’ 메뉴 선택 ○ 이용시간: 10. 1. ~ 10. 27. 매일 06:00 ~ 24:00
손택스 (모바일)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상자: 모든 사업자 ○ 접근방법: 스마트폰에서 ‘홈택스 앱’을 내려받아 설치 ※ 회원 접속 → ‘전체메뉴 → 세금신고 → 부가가치세 신고’ 메뉴 선택
방문신고	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이용시간: 2025. 10. 27.(월) 18:00까지

2. 미리채움 서비스 항목 및 일정

No	구분	제공 항목 (총 24종)	제공일정	비고
1	매출	현금영수증 매출	25.10.01.	
2		수출실적 내역 (수출신고번호, 선적일, 수출액, 환율)	25.10.11.	
3		전자세금계산서(거래처별 명세 포함) 매출 합계	25.10.17.	
4		신용카드 매출	25.10.15.	
5		내국신용장·구매확인서 전자발급금액	25.10.15.	
6		판매·결제대행자료	25.10.16.	
7	매입	현금영수증 매입	25.10.01.	
8		화물운전자복지카드 매입	25.10.01.	
9		사업용 신용카드 매입	25.10.18.	
10		전자세금계산서(거래처별 명세 포함) 매입 합계	25.10.17.	
11		수출 중소기업의 수입 부가가치세 납부유예세액	25.10.17.	
12		면세농산물 등 매입가액(의제매입세액 공제신고서)	25.10.17.	
13	공제	직전 기 재고매입세액	25.10.01.	
14		신용카드 매출전표 발행세액공제 기 공제세액	25.10.01.	
15		신용카드사를 통한 대리납부 관련 세액공제금액	25.10.11.	
16		철스크랩 등 매입자납부특례 기 납부세액	25.10.15.	
17		재활용폐자원 매입세액공제 신고서상 계산서 금액	25.10.17.	

10월 부가가치세 예정신고, 신고·납부는 27일(월),
 예정고지 납부는 31일(금)까지

18		부동산임대공급가액명세서 직전 기 임차인 명세	25.10.01.
19		전자계산서 매출 합계, 거래처별 명세	25.10.17.
20		전자계산서 매입 합계, 거래처별 명세	25.10.17.
21	기타	전자세금계산서 발급세액 공제액	25.10.17.
22		국고입금 예정세액 정보(세무대리인)	25.10.15.
23		전자세금계산서 지연 발급·수취·전송 관련 가산세 내역	25.10.17.
24		수정신고·경정청구 시 당초 부가세 신고서 및 부속서류	신고마감 후

참고 3 - 부가가치세 신고도움 서비스

□ 공통 도움자료

신고 유의사항	• 잘못 신고하거나 실수하기 쉬운 사례
과거 신고내역	• 최근 2년간 신고내역 및 부가가치율, 신용카드 등 매출비율 추이
기타 안내사항	• 세법개정내용, 세법해석사례, 대법원 주요판례

□ 주요 맞춤형 도움자료(예시)

구분	주요 안내 유형
업종별	• (건설업) 아파트 시설공사 자료, 전기검사 자료, 산재보험가입자료 제공
	• (도소매) 매입자납부특례 사업자 안내, 현금영수증 의무발행업종 안내
	• (음식·숙박) 배달앱 매출·숙박앱 자료, 의제매입세액 공제초과 안내
항목별	• (매 출) 부동산임대업 자료(면세전용, 자가사용 등), 계속 환급 신고자 안내
	• (매 입) 개인적사용 신용카드 수취자료 안내(유흥향락, 생활용품·잡화 구입 등)
	• (공 제) 과·면세 겸업사업자 공통매입세액 안분 안내

□ 홈택스 접근경로

- (납세자) 홈택스 > 세금신고 > 부가가치세 신고 > 신고도움서비스
- (세무대리인) 홈택스 > 세무대리·납세관리 > 세무대리 공통 조회 > 부가가치세 신고 도움 서비스 > 과세기간 입력·수입납세자 조회



참고 4 - 수출·중소기업 등에 대한 적극적 세정지원

□ 세정지원 대상 사업자

- ① 직전년도 매출액 1,500억 원 이하 & 3년 이상 계속 사업한 중소기업
- ② 매출액 10억 원 이하 영세사업자
- ③ 납세자의 날 정부포상·표창 수상자 (모범납세자관리규정 제3조)
- ④ 혁신성장 기업, 신산업 분야 중소기업 (반도체, 바이오, 환경 등)
- ⑤ 수출기업 세정지원 대상 사업자
 - (개인) '24년 수출액이 매출액의 50% 이상 & 매출과표 5억 이상 + 관세청·코트라(KOTRA) 선정 수출기업
 - (법인) '24년 수출액이 매출액의 50% 이상인 중소기업 + 관세청·코트라(KOTRA) 선정 수출기업
- ⑥ 특별재난지역 사업자(포천시 이동면, 경남 산청군, 경기 가평군 등)
- ⑦ 위메프·티몬·인터파크·AK몰·알렛츠 피해사업자
- ⑧ 제주항공 여객기 피해자 및 유가족

□ 직권 납부기한 연장 대상자 및 안내

- ① 수출기업 세정지원 대상 사업자로서 '24년 매출액이 전년 대비 감소한 사업자
 - (개인) '24년 수출액이 매출액의 50% 이상 + 관세청·코트라(KOTRA) 선정 수출기업
 - (법인) '24년 수출액이 매출액의 50% 이상인 중소·중견기업 + 관세청·코트라(KOTRA) 선정 수출기업
- ② 티몬·위메프 피해 사업자(개인 전체 및 법인 중소기업)

○ (안내방법) 직권 납기연장 대상 사업자에게 모바일 개별안내 및 홈택스 나의홈택스 메뉴에서 확인 가능

□ 납부기한연장 신청 방법

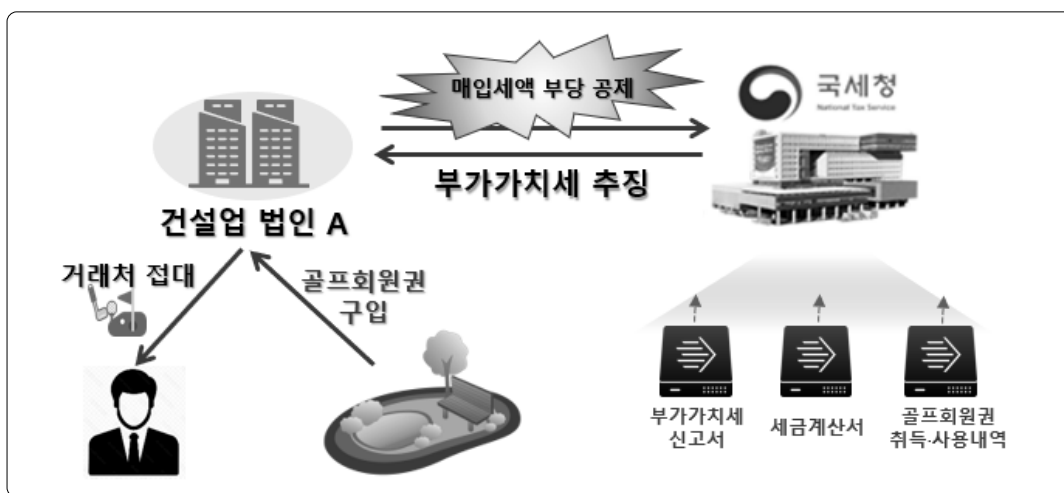
○ (온라인) 홈택스 또는 손택스에 접속하여 납부기한 연장 신청

- ✓ [홈택스] ① 증명·등록·신청 → ② 세금관련 신청·신고 공통분야 → ③ 신고·납부 기한연장 신청/내역조회 → ④ 신고분(또는 고지분) 납부기한 연장신청
- ✓ [손택스] ① 전체메뉴 → ② 국세증명·사업자등록·세금관련 신청/신고 → ③ 세금관련 신청·신고 공통분야 → ④ 신고분(또는 고지분) 납부기한 연장신청

- (우편·방문) ‘납부기한등 연장 신청서(국세징수법 시행규칙 별지 제14호서식)’를 작성하여 우편 또는 가까운 세무서에 방문 제출

참고 5 - 신고내용확인 등 주요 추징사례

사례 1 접대목적으로 사용한 골프회원권을 매입세액 공제 신청한 사례



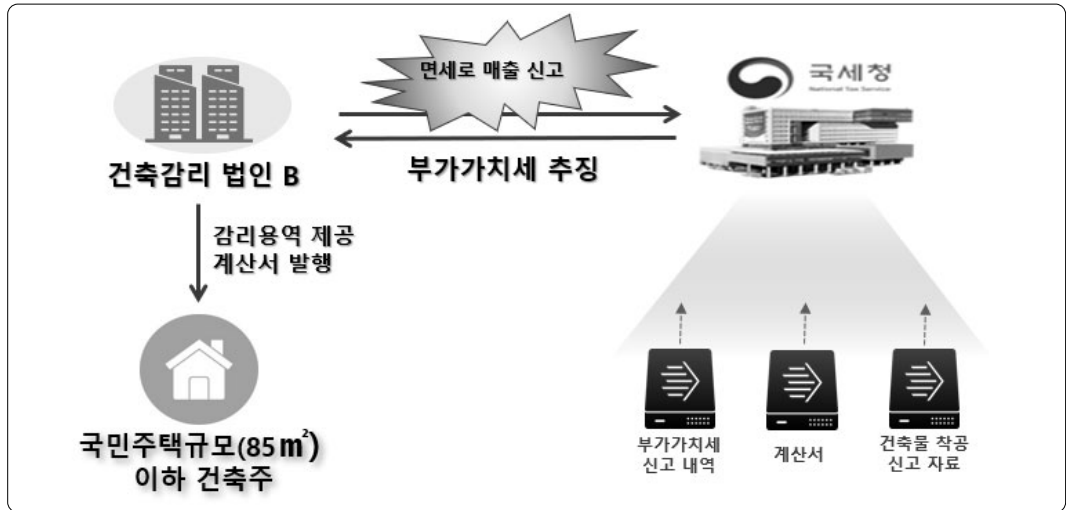
□ 사실관계 및 확인과정

- 건설업을 영위하는 법인 A는 ○ 억원의 골프 회원권을 매입하고, 과세사업과 관련된 매입세액으로 보아 부가가치세 환급 신고함
- 골프회원권을 거래처 등에 접대하기 위하여 취득한 경우에는 부가가치세법 제39조 제1항 제6호에 따라 매입세액 공제가 되지 않으므로 실제 골프회원권 사용 내역 등에 대한 확인을 실시함

□ 확인 결과 및 조치

- 부가가치세 신고서, 전자세금계산서 수취내역, 회원권 사용실태 등 소명내역을 확인한 결과,
 - 건설업 법인 A는 골프회원권을 취득 후 거래처 접대 목적으로 이용한 것으로 확인되어 과다 공제 매입세액 및 가산세 추징

사례 2 국민주택규모(85m²) 이하 주택의 감리용역을 제공하고 계산서를 발행하여 면세 매출로 신고한 사례



□ 사실관계 및 확인과정

- 건축감리업을 영위하는 법인 B는 국민주택규모(85m²) 이하에 해당하는 주택에 대한 감리 용역을 제공하고, 이를 부가가치세가 면세되는 용역으로 보아 계산서를 발행하고 면세매출로 신고함
- 국민주택규모 이하 주택의 설계용역은 부가가치세 면세 대상이나, 감리용역은 국민주택규모와 관계없이 부가가치세 과세 대상*으로
 - * 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호 및 동법시행령 제106조 제4항
- 건축감리 법인 B는 감리용역을 제공하고 다수의 계산서를 발행한 것으로 분석되어 면세 매출의 신고 적정성 여부에 대한 확인을 실시함

□ 확인 결과 및 조치

- 건축물 착공 신고자료·건축물대장, 계산서 발급내역과 부가가치세 신고내역을 대사·분석하여, 국민주택규모(85m²) 이하의 주택에 감리용역을 제공하고 면세매출로 신고한 것이 확인되어 부가가치세 및 가산세 추징

지난 60년 간 이어진 세무조사 패러다임 전환의 첫 시작

- 국세청, 2025. 10

- 국세청(청장 임광현)은 9월 30일(화) 경제현장에서 진정으로 바라는 「세무조사 혁신 및 미래성장 세정지원 방안」을 모색하기 위해 중소기업중앙회(회장 김기문)와 현장소통 간담회를 개최하였습니다.
 - 김기문 중소기업중앙회 회장은 “중앙회에서 매년 국세행정에 대한 의견조사를 실시하고 있는데, 지난 몇 년간 50% 수준이던 만족도가 올해 65%로 크게 향상된 것으로 나타났다”면서, “앞으로도 중소기업의 국세행정 부담 완화를 위해 노력해주길 바란다”고 당부하였습니다.
 - 임광현 국세청장은 “우리 경제의 버팀목 역할을 하고 있는 중소기업이 경영활동에만 전념할 수 있도록 모든 역량을 집중하겠다”고 말하며,
 - “특히, ERP 등 전산장부·증빙이 보편화되고, 세무행정도 발전함에 따라 기업에 상주하지 않고도 조사를 할 수 있는 여건이 조성된 만큼,
 - 국민주권정부의 친기업 기조에 발맞춰 기업에 불편함을 끼치던 현장 상주 중심의 세무조사 패러다임을 근본적으로 혁신하겠다”고 밝혔습니다.

- 그간 정기 세무조사는 조사기간 동안 납세자의 업무공간에 상주하며 조사를 진행하는 현장조사 방식이 일반적인 모습이었습니다.
 - 이번 간담회에 참석한 기업인들은 “주주총회 개최나 세금신고·결산과 같은 중요 업무가 집중되는 시기에 몇 달씩 조사팀이 나와있으면, 회사 고유업무와 세무조사 대응을 병행해야 하므로, 직원들이 느끼는 심리적 압박감이 컸다”고 하소연하며,
 - “세무조사가 필요한 경우도 있지만, 국세청에서 기업들의 부담을 덜어줄 수 있는 방안을 함께 고민해주면 좋겠다”고 건의하였습니다.

/ 현장 상주조사 관련 주요 의견 (경제단체 설문결과) /

①	“현장에 조사팀이 상주하고 있으면, 일과시간에는 조사팀을 상대하느라 기업 본연의 업무는 일과시간 이후에 처리할 수 밖에 없음”(△△서비스업, 파트장)
②	“기업마다 다를 수는 있지만, 세무조사를 위한 별도 사무실 마련이 어려운 업체도 있다는 점을 감안할 필요가 있음”(◆◆운수업, 재무부장)
③	“현장에서 세무조사가 진행되고 있다는 사실 그 자체만으로도, 현업부서 직원들까지 긴장하고 신경을 쓰는 분위기가 조성됨”(□□도소매업, 경리팀장)

- 이에 대해, 임 청장은 장기간의 현장 상주조사 과정에서 기업들이 겪고 있는 어려움을 충분히 인지하고 있다고 말하며,
 - 국세청에서는 세무조사 혁신의 첫 걸음으로, 「현장 상주조사 최소화」를 새로운 표준(New Normal)으로 자리매김하게 하여, 납세자의 세무조사 부담을 완화해 나가겠다고 밝혔습니다.
 - 그 일환으로, 「정기 세무조사」는 납세자의 업무공간이 아닌 조사관서에서 실시하는 사무실 조사* 위주로 진행될 수 있도록, 기업에 상주하는 현장조사는 최대한 짧게, 꼭 필요한 경우에만 실시**하도록 하겠다고 설명하였습니다.
 - * 조사관서 사무실에서 서면(FAX, E-mail), 유선, 납세자 방문 등으로 조사 실시
 - ** ① 영업상 비밀 유출 우려, 조사관서 방문 부담 등으로 납세자 입장에서 오히려 현장 상주조사 방식으로 진행하는 것이 편리한 경우
 - ② 자료 미(지연)제출 등으로 원활한 세무조사 진행이 어려운 경우
 - 아울러, 납세자가 조사관서로 제출한 자료는 국세기본법상 비밀유지 의무에 따라 오로지 국세의 부과·징수 목적으로만 사용하고, 자료의 보안은 최고 수준으로 유지하겠다고 강조하였습니다.
- 한편, 임 청장은 글로벌 통상질서 재편으로 인한 경제 불확실성이 심화되는 상황에서 법인세 공제·감면 컨설팅, R&D 세액공제 사전심사 등을 통해 세금문제에 대한 걱정 없이 중소기업이 경영활동에만 전념할 수 있도록 적극 지원하겠다고도 밝혔습니다.
- 이번 간담회에 참석한 기업들은 “현장조사가 최소화된다면, 사무실 마련이나 현업부서 직원 사기저하와 같은 그동안 고민했던 많은 부분들이 해결될 것으로 기대한다”며, “앞으로는 세무조사를 받더라도 경영활동을 충분히 병행할 수 있는 환경이 조성될 것 같다”고 환영의 뜻을 밝혔습니다.
- 향후에도, 국세청은 기업에게 불편함을 야기하는 세무조사 방식·절차를 납세자의 관점에서 적극 발굴하여 속도감 있게 개선해 나가는 한편,
 - 기업들이 글로벌 경쟁력을 갖고 지속적으로 성장해 나갈 수 있도록 다양한 세정지원 방안을 마련해 나가겠습니다.

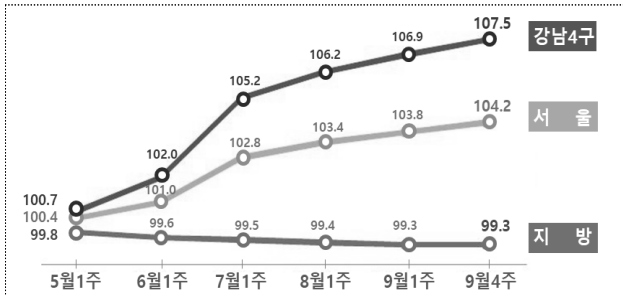
‘한강벨트’ 등 초고가주택 전수 검증 하여 세무조사 착수

- 국세청, 2025. 10

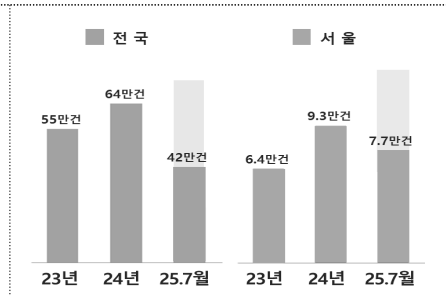
1 추진배경

- 최근 부동산시장은 양극화 현상이 지속되면서 서울·수도권 아파트 위주로 수요가 몰리고 있으며, 이러한 시장상황을 틈타 편법 증여, 양도소득세 회피 등 부동산거래와 관련된 탈세행위도 꾸준히 발생하고 있습니다.
- ‘현금부자’ 부모 찬스를 통해 주택 취득자금을 증여 받아 대출 규제를 피하고 세금도 제대로 신고하지 않는 행태가 확인되고 있으며, 가짜거래를 만들어 비과세 혜택을 받는 등 탈세수법 또한 지능화되고 있습니다.
- 부동산 탈세는 조세부담의 공정성을 해치고 성실하게 납세하는 국민에게 박탈감을 느끼게 하는 등 우리 사회의 통합을 저해하는 요인이 됩니다.
- 국세청(청장 임광현)은 ‘주택시장 안정’이라는 새 정부의 최우선 목표를 뒷받침하며, 시장질서를 교란하는 부동산 탈세에 강력 대응하겠습니다.
- 이에 9.7. 「부동산관계장관회의」의 후속조치 일환으로 초고가주택 거래, 외국인·연소자 등에 대한 전수 검증을 실시하여 편법 증여 등 탈루혐의가 있는 총 104명에 대해 세무조사를 착수하겠습니다.

< 아파트 매매가격지수 >



< 주택 매매 거래량 >



* 출처 : 한국부동산원



2 추진내용

□ 이번 세무조사의 선정유형은 다음과 같습니다.

- ① 30억원 이상 초고가주택을 편법증여·소득누락한 자금으로 취득한 혐의자
- ② 고가주택을 취득하였으나 자금출처가 부족한 외국인·연소자
- ③ 편법 증여 등 자금출처가 의심되는 고액 전·월세 거주자
- ④ 가장매매를 통해 부당하게 1세대1주택 비과세를 받은 혐의자

[유형1] 30억원 이상 초고가주택을 편법증여·소득누락 자금으로 취득한 혐의자

- 최근 신고가를 연이어 경신하고 있는 강남4구, 마용성 등 시장 과열지역의 30억원 이상 초고가주택 거래를 지난해 거래분부터 전수 검증하고 있으며, 자금출처가 의심되는 탈세혐의자를 1차 선별하였습니다.
- 소득·재산·직업 등에 비추어 자금능력이 부족해 편법 증여를 받았거나 소득 신고를 누락하였는지 자금출처를 정밀 조사하겠습니다.

[유형2] 고가주택을 취득하였으나 자금출처가 부족한 외국인·연소자

- 내국인 역차별과 시장교란 지적이 있는 고가주택 취득 외국인에 대해 국내 소득 및 대출, 해외 송금액 등 자금원천을 정밀 분석해 취득자금이 부족한 외국인을 조사대상으로 선정하였습니다.
- 대출 규제로 자금조달이 어려워지자 ‘부모찬스’를 이용해 주택취득자금을 편법 지원 받아 고가주택을 취득한 혐의가 있는 30대 이하 연소자의 자금출처도 면밀히 검증할 예정입니다.

[유형3] 편법 증여 등 자금출처가 의심되는 고액 전·월세 거주자

- 고가주택 취득을 위한 종잣돈으로 활용하기 위해 상대적으로 규제를 피하기 쉬운 고액 전세금을 편법 증여받은 혐의자와
- 뚜렷한 소득 없이 고액 월세를 지급하며 고가의 호화주택에 거주하는 자도 자금출처를 면밀히 살펴 탈루여부를 확인할 계획입니다.

[유형4] 가장매매를 통해 부당하게 1세대 1주택 비과세를 받은 혐의자

- 2주택자가 친척·지인 등에게 주택 한 채를 서류상으로만 허위 이전한 후 양도차익이 큰 다른 한 채를 1세대 1주택 비과세로 신고하는 수법의 가장매매 탈세 의심사례가 다수 확인되어 엄정히 조사할 예정입니다.
- 특히, 이번 조사대상자 중에는 친척·지인뿐만 아니라 특수관계 법인에게 주택을 이전하는 방식으로 가장매매를 꾸며 부당하게 비과세를 받은 탈세혐의자도 포함되어 있습니다.

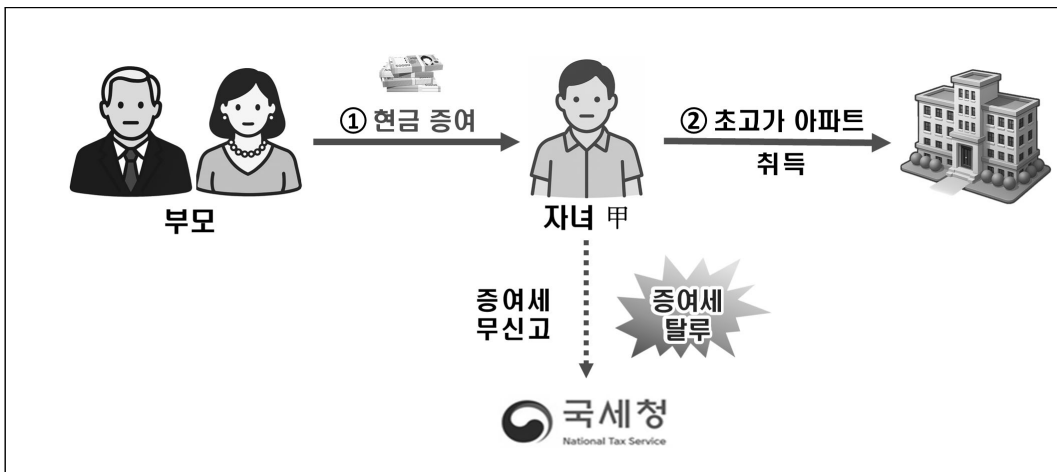
3 향후 계획

- 국세청은 부동산거래 과정에서 정당한 세금을 부담하지 않은 탈세행위에 대해서는 가용한 수단을 모두 동원해 끝까지 추적하고, 탈루한 세금은 예외 없이 추징하겠습니다.
- 앞으로 초고가주택 거래 및 외국인·연소자에 대한 전수 검증을 이어나가 향후 추가 분석이 마무리되는 대로 순차적으로 조사하겠습니다.

붙임

세무조사 선정사례

사례 1 대출은 최대로, 부족한 자금은 부모로부터 증여받아
[초고가주택] 초고가 아파트를 취득하면서 증여세 탈루



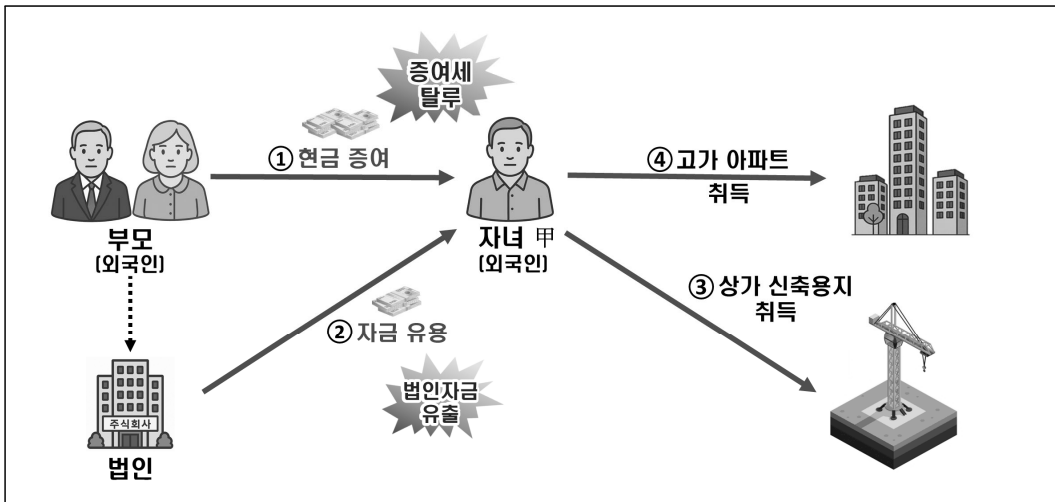
□ 주요혐의

- 자녀 甲은 본인의 소득·재산 등 상황으로 보아 자력으로는 취득이 어려운 서울 소재 재건축이 예정된 초고가 아파트를 ○○억 원에 취득함
 - 한편, 甲의 부모는 고소득 전문직 종사자로 사업소득 및 임대소득으로 매년 수억 원의 수입을 올리고 있고 백억 원 대의 재산을 예금과 상가 등으로 보유하면서 같은 아파트 단지에 살고 있음
 - 자녀 甲은 아파트를 사면서 은행 대출을 최대 한도까지 끌어다 쓰고 그래도 부족한 자금 ○○억 원은 현금부자 부모로부터 지원을 받은 것으로 분석되나 증여세를 신고한 내역은 없음

□ 조사방향

- 부모로부터 아파트 취득자금을 받았는지, 고액의 대출 원리금을 본인의 소득·재산으로 상환하고 있는지 등에 대해 편법 증여 여부 철저히 검증

사례 2 [외국인]	외국인이 부모로부터의 편법증여 및 법인자금을 이용해 아파트와 토지를 취득하면서 증여세·법인세 탈루
----------------------	---



□ 주요혐의

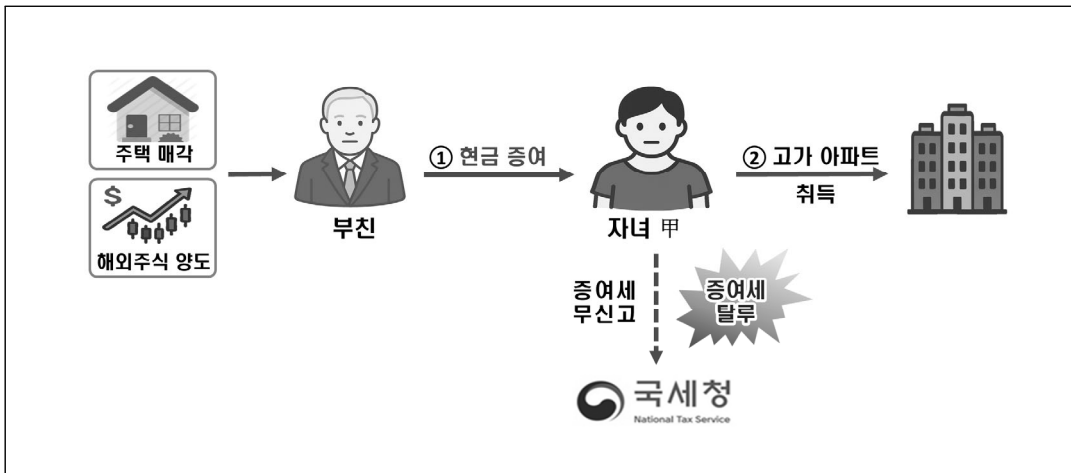
- 자녀 甲(외국인)은 본인의 국내 소득·재산 등 상황으로 보아 자력으로는 취득이 어려운 서울 한강변의 고가 아파트를 ○○억 원에, 지하철역 인근 상가 신축용 토지를 ○○억 원에 취득함

- 한편, 甲의 부모는 해외에서 부동산 개발 사업을 하여 큰 돈을 벌었고 국내에도 법인을 세워 빌딩을 임대하고 있음
- 자녀 甲은 고가 아파트 및 상가 신축용 토지를 취득하기 위해 부모로부터 현금을 증여 받고 일부는 부모가 소유한 법인의 자금을 유출해 사용한 것으로 분석되나 관련된 증여세, 법인세 등 신고 내역은 없음

□ 조사방향

- 취득자금의 흐름을 확인해 부모로부터 편법으로 증여 받았는지, 법인 자금을 부당하게 유출하였는지 등 관련 세금의 탈루 여부 철저히 검증

사례 3 [연소자]	고액 자산가인 부친의 부동산·주식 매각자금으로 고가 아파트를 취득하면서 증여세 탈루
----------------------	---



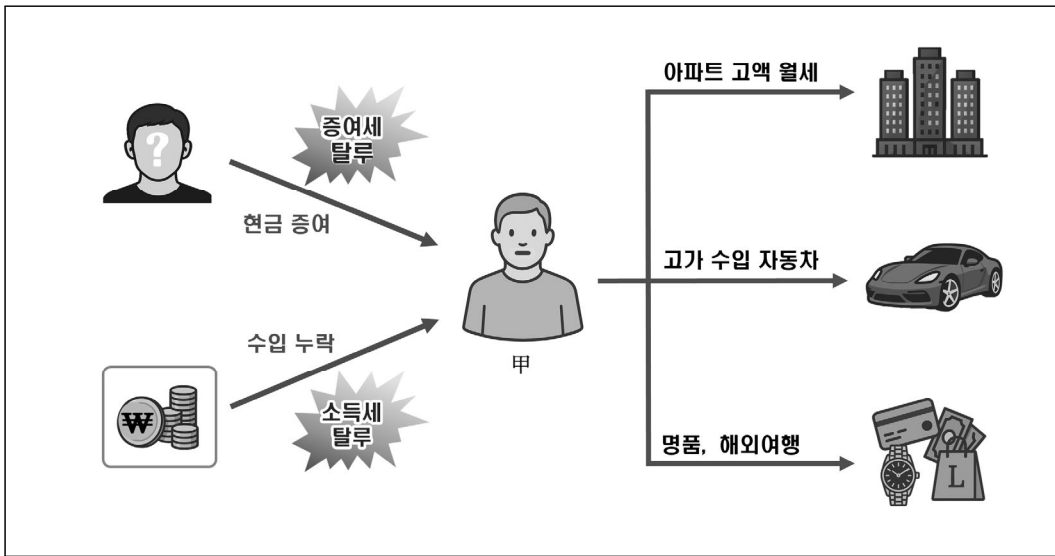
□ 주요혐의

- 자녀 甲은 20대의 취업 준비생으로 아직 경제활동을 하고 있지 않아 소득이 전혀 없음에도 서울 소재 고가 아파트를 〇〇억 원에 취득함
- 한편, 甲의 부친은 자녀 甲이 위 아파트를 취득하기 직전에 보유하고 있던 주택을 〇〇억 원에 매각하였고, 또 비슷한 시기에 해외주식을 팔아 〇〇억 원의 차익을 거두었으나 해당 자금의 사용처가 불명확함
- 자녀 甲은 수십억 원 대 자산가인 부친으로부터 아파트 취득자금을 지원 받은 것으로 분석되나 증여세를 신고한 내역은 없음

□ 조사방향

- 자녀의 고가 아파트 취득자금 원천 및 부친의 주택·해외주식 매각자금사용처에 대한 거래내역 확인 등 편법 증여 여부 철저히 검증

사례 4	소득 없이 고액 월세 아파트에 거주하면서
[고액월세]	호화로운 생활 영위, 증여세·소득세 탈루



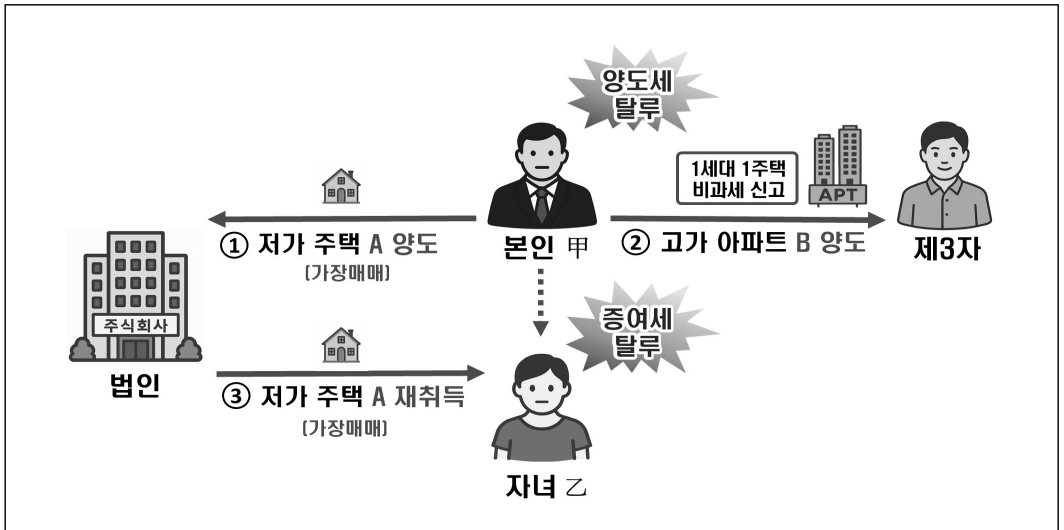
□ 주요혐의

- 甲은 뚜렷한 소득이 없음에도 매월 〇〇백만 원의 고액 월세를 지급하면서 서울 소재 고가 아파트에 살고 있음
 - 또한, 〇억 원에 달하는 고급 외제차를 취득하였고 빈번하게 해외여행을 다니며 고가의 명품을 사는 등 연간 수 억 원대의 소비를 하고 있음
 - 甲은 원천이 확인되지 않는 자금으로 고액 월세 거주 등 호화생활을 영위하고 있어 재산 편법 증여 또는 소득 신고 누락한 혐의가 있음

□ 조사방향

- 고액 월세, 호화 생활에 사용된 자금의 출처에 대해 금융거래 내역 확인 등을 통하여 편법 증여 여부 및 소득 신고 누락 여부 철저히 검증

사례 5 [가장매매]	다주택자가 1세대 1주택 비과세 혜택을 받기 위해 특수관계법인에 가장매매하는 수법으로 양도세 탈루
------------------------------	---



□ 주요혐의

- 2주택자(주택A·B)인 甲은 서울 소재 고가 아파트 B에 대한 양도세 부담을 회피하기 위해 먼저 연립주택인 저가 주택 A를 본인이 대표로 있는 법인에게 서류상으로 가장 양도함
- 이어 甲은 고가 아파트 B를 제3자에게 〇〇억 원에 양도하면서 1세대 1주택 비과세를 적용하여 신고하였고, 이후 법인은 주택 A를 자녀 乙에게 서류상으로 재차 가장 양도함
- 甲은 이런 수법으로 고가 아파트 B를 양도하는 시점에 1세대1주택인 것처럼 부당하게 비과세를 적용 받았고, 소득이 없는 자녀 乙에게는 주택 A를 편법으로 증여한 혐의가 있음

□ 조사방향

- 거래의 실질에 따라 부당하게 적용받은 1세대1주택 비과세 혜택을 부인하고, 주택 A를 편법 증여 받은 자녀 乙에 대해서는 증여세 추징

「주택시장 안정화 대책」 발표 (국토부 보도자료)

- 국세청, 2025. 10

- 국토교통부(장관 김윤덕), 기획재정부(장관 구윤철), 금융위원회(위원장 이억원), 국무조정실(실장 윤창렬), 국세청(청장 임광현)은 10.15일(수) 07:00 정부서울청사에서 「부동산 관계장관회의」를 개최하여 「주택시장 안정화 대책」을 논의하였다.
 - * (참석) 경제부총리 겸 기획재정부 장관, 국토교통부 장관, 금융위원장, 국무조정실장, 국세청장

- 참석자들은 최근 서울 및 경기도 일부 지역 중심으로 주택가격 상승세와 매매거래량 증가세가 가팔라지는 등 주택시장 불안이 확산되고 있으며, 집값 상승기대 확대에 따른 가수요 유입도 가시화되고 있어 추가적인 집값 상승 가능성을 배제하기 어렵다는 인식을 공유하였다.
 - 주택시장 불안은 서민 주거안정을 위협하는 문제인 동시에, 근로의욕 저하와 주거비 부담 가중에 따른 소비 위축, 자원분배 왜곡 등으로 이어져 경제 전반의 활력을 저해하는 요인인 만큼,
 - 주택시장 과열 양상을 조기에 차단하기 위해 선제적인 수요관리 조치를 실시하고, 가계·기업의 자본이 생산적 부문으로 투자될 수 있도록 유도해나가기로 하였다.

- 금일 발표된 「주택시장 안정화 대책」의 주요 내용은 다음과 같다.
 - ① 최근 주택시장 불안이 확산되고 있는 주요 지역을 대상으로 조정대상지역, 투기과열지구 및 토지거래허가구역을 지정한다.
 - 조정대상지역 및 투기과열지구는 기존에 지정되어 있는 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 4개 자치구에 대해 지정을 유지하고, 그 외 서울 21개 자치구 전체와 경기도 12개 지역*은 신규 지정한다.
 - * 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시
 - 토지거래허가구역도 투기과열지구와 동일한 지역(서울 전역 및 경기도 12개 지역)에 소재한 “아파트” 및 “동일 단지 내 아파트가 1개동(棟) 이상 포함된 연립·다세대주

- 택”을 대상으로 신규 지정한다.
- 최근 주택가격 및 지가 상승률 수준과 거래 동향 등을 종합 고려할 때 주택시장 과열이 발생하고 있거나, 주변 지역으로 과열이 확산될 우려가 있는 지역을 중심으로 지정한다.
- ② 글로벌 금리 인하 기조와 풍부한 유동성이 서울 등 주요 지역 부동산 시장으로 과도하게 유입되는 일이 없도록 부동산 금융규제도 대폭 강화한다.
- 수도권·규제지역의 ①시가 15억원 이하 주택의 주담대 한도는 현행과 동일한 6억원, ②시가 15억원 초과 25억원 이하 주택은 4억원, ③시가 25억원 초과 주택은 2억원으로 대출한도를 차등 적용한다.
 - 수도권 및 규제지역 내 주담대에 한해 스트레스 금리를 1.5%에서 3.0%로 상향 조정한다.
 - 1주택자(소유주택의 지역은 무관)가 수도권·규제지역에서 임차인으로서 전세대출을 받는 경우 전세대출의 이자상환분을 차주의 DSR에 반영한다.
 - 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향(15% → 20%) 조치 시행시기를 당초 예정된 '26.4월보다 앞당겨 '26.1월부터 조기 시행한다.
- ③ 생산적 부문으로의 자금유도, 응능부담 원칙, 국민 수용성 등을 종합 고려하여 부동산 세제 합리화 방안을 마련한다.
- 구체적인 세제 개편의 방향이나 시기, 순서 등에 대해서는 부동산 시장에 미치는 영향과 과세형평 등을 감안하여 종합 검토해나갈 계획이며,
 - 세제 개편 관련 연구용역과 관계부처 TF 논의 등을 통해 보유세·거래세 조정 및 특정지역 수요쏠림 완화를 위한 세제 합리화 방안도 검토한다.
- ④ 부동산 거래 불법행위와 투기수요 유입을 근절하여 공정하고 투명한 부동산 시장 거래질서를 확립하기 위해 범정부 대응체계도 강화한다.
- 국토부는 허위 신고가(新高價) 거래 후 해제하는 수법의 가격띄우기를 근절하기 위해 기획조사를 실시하고 신고센터를 운영하는 한편, 혐의 발견시 수사의뢰 등을 통해 엄정 조치할 계획이다.
 - 금융위는 사업자대출의 용도의 유용 실태에 대해 전수조사를 실시하여 대출 규제 우회사례에 대해 점검 및 관리 감독을 강화할 예정이며,
 - 국세청은 초고가주택(30억원 이상) 취득거래 및 고가 아파트 증여거래를 전수 검증하고, 시세조작 중개업소 등도 집중 점검하는 한편, 정보수집반 가동 및 「부동산탈세 신고센터」 설치를 통해 탈세에 신속 대응할 계획이다.
 - 국세청 7개 지방청에 정보수집반을 가동하여 주택시장 과열지역의 탈세정보를 수집하고, 「부동산 탈세 신고센터」를 설치·운영하여 부동산 탈세에 신속 대응해나갈 계



확이다.

- 경찰청도 국가수사본부 주관으로 전국 경찰 841명을 편성하여 「부동산 범죄 특별단속」에 착수할 계획이며, 집값 띄우기, 부정청약, 재건축·재개발 비리 등 부동산 관련 범죄에 대해 중점 단속해나갈 예정이다.
- 부동산 시장을 교란하고 민생에 위해를 가하는 부동산 불법행위 근절을 위해 국무총리 소속으로 부동산 불법행위 감독기구를 설치하고 산하에 수사조직도 운영하여 불법행위를 직접 조사·수사해나갈 계획이다.

□ 현 정부 '26~'30년 수도권 135만호 주택 공급을 차질없이 달성하기 위해 「9.7 주택공급 확대방안」의 후속조치 이행에도 속도를 높일 예정이다.

- 민간 정비사업 절차·사업성 개선을 위한 도시정비법 개정안(9.30일 발의) 등 공급 대책 후속법률 제·개정안 20여건의 발의를 조속히 마무리하고 연내 통과될 수 있도록 국회와 긴밀히 협의한다.
- 관계부처와 지자체, LH와 SH, GH 등이 참여하는 「주택공급점검 TF」(팀장: 국토부 제1차관)를 정례적으로 개최(격주)하고, 공급 과제별로 진행상황 점검, 현장방문 등을 통해 애로요인을 해소하고 속도제고 방안을 강구해나갈 계획이다.
- 9.7대책 후속조치들도 다음과 같이 모두 연내 추진할 계획이다.
 - 노후청사·국공유지 등을 활용한 주택공급 방안을 마련하고 주요 후보지도 함께 발표할 예정이며, LH 개혁방안을 통해 LH 직접 시행 방안 등에 대한 구체적인 공급 방향을 확정짓는다.
 - 서울 우수입지에 위치한 노후 영구임대주택을 분양·임대가 혼합된 2.3만호로 재건축하기 위한 주요 단지별 사업계획안도 마련할 계획이다.
 - 도심 내 신속한 공급을 위해 주거형 오피스텔 등 신축매입임대 7천호에 대한 모집공고를 연내 마무리할 예정이며, 서울 성대 야구장, 위례업무용지는 공공기관 예타를 면제하여 부지 매입 절차를 진행하고, 한국교육개발원도 공공주택 지구지정 절차에 착수하는 등 서울 4천호 공급을 차질없이 추진한다.
 - 수도권 공공택지 내 '25년 분양 물량 2.2만호 중 기 분양한 1.65만호를 제외한 잔여 물량 5천호를 연내 분양할 계획이며, '26년 수도권 공공택지 내 분양될 주택 2.7만호 중 일부에 대해서도 구체적인 단지와 물량 계획에 대해 연내 발표할 예정이다.
 - 수도권 신규택지 3만호의 입지 등 발표를 검토하는 한편, 수도권 공공지원 민간임대주택을 '26년에 6천호, '27년에 4천호 착공하기 위해 기금출자 심사 및 신규 공모에 착수한다.
 - 서리풀지구(2만호)와 과천 과천지구(1만호) 등 서울 강남권에 인접한 우수입지의 공공택지도 주민보상과 부지조성 속도를 대폭 높여 착공을 최대한 앞당길 예정이며,
 - 특히 서리풀지구는 내년 6월로 예정된 지구지정 계획을 단축하여 3월말 경 조기 지정을 추진하고, 국회 상임위를 통과한 보상 조기화 법률이 개정되는 대로 연내 보상

조사를 착수*하여 '29년 분양 목표를 차질없이 이행한다.

* 통상 지구지정 후 착수하므로 3개월 이상 조기 착수

- 국토교통부 김윤덕 장관은 “주택시장 안정의 골든타임을 놓치면 국민들의 내집 마련과 주거 안정이 더욱 어려워질 수 있다”고 하며, “주택시장 안정을 정부 정책의 우선순위로 두고 관계부처가 총력 대응해나갈 것”이라고 밝혔다.

참고	규제지역 지정 현황	
	기존	개선
조정 대상 지역	√ (서울) 4개구 - 강남구, 서초구, 송파구, 용산구	√ (서울) 25개구 전역
투기 과열 지구		√ (경기) 12개 지역 - 과천시, 광명시, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 성남시 분당구·수정구·중원구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시
토지 거래 허가 구역	√ (서울) 4개구 등 - 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 소재 아파트 및 압구정·여의도·목동·성수동, 신속통합기획 재건축·재개발 단지, 공공택지 개발지구, 용산정비창 등	√ (서울) 25개구 전역 √ (경기) 12개 지역 - 과천시, 광명시, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 성남시 분당구·수정구·중원구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시 → (대상) 아파트 및 동일 단지내 아파트가 1개 동(棟)이상 포함된 연립·다세대 주택

참고2	규제지역 지정기준 및 주요 효과
------------	--------------------------

□ 지정 기준

구분		조정대상지역	투기과열지구
정량요건	① 공통	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 최근 3개월간 주택가격상승률 > 물가상승률 1.3배 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 최근 3개월간 주택가격상승률 > 물가상승률 현저히 높은곳
	② 선택 * 1개이상 충족필요	<ul style="list-style-type: none"> ① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 3개월간 분양권 전매거래량 전년 동기 대비 30% 이상 증가 ③ 주택보급률·자가보유율 전국 평균 이하 	<ul style="list-style-type: none"> ① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 분양 전월대비 30% 이상 감소 ③ 인허가 전년대비 급감 ④ 주택보급률·자가보유율 전국 평균 이하
정성요건		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택가격, 청약경쟁률 등 고려 시 주택분양 등 과열 또는 우려 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역 주택시장 여건 등 고려 시 주택 투기 성행 또는 우려 지역

□ 주요 지정효과

	조정대상지역	투기과열지구
대출	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주담대 LTV 무주택 40%, 유주택 0%, 대출한도 6억원 이하 ▪ 전세대출 1주택자 대출한도 2억원, 전세대출 보증비율 80%, 조건부 전세대출 금지 ▪ 신용대출 1억원 초과 보유차주 1년간 규제지역 내 주택 구입 제한 	
세제	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 다주택자 취득세 증가(2주택 8%, 3주택 12%) ▪ 다주택자 양도소득세 증가 및 장기보유특별공제 전면 배제 (한시 유예 중, '22.5-'26.5) ▪ 양도세 1세대1주택 비과세 요건 강화 	-
전매	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 수도권 3년, 지방 1년 전매제한 	
청약	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 재당첨 제한 7년 ▪ 2년이상 지역 거주자 우선공급 ▪ 민영주택 가점제 적용비율 차등 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 재당첨 제한 10년
정비사업	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 재건축 조합원당 주택 공급수 1주택으로 제한 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 자금조달계획서 및 입주계획 신고 의무 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 재건축·재개발 조합원 지위양도 제한 ▪ 자금조달계획서 및 입주계획 신고, 증빙자료 제출 의무

참고3	주요 FAQ
------------	---------------

※ 대출, 세제 관련 사항은 소관 부처 설명 등을 참고하시기 바랍니다.

1. 규제지역 내 전매제한은 누구에게 언제부터 적용되는지?

- 규제지역 지정 공고일부터 즉시 전매제한이 적용되나, 지정일 당시 분양권 기 소유자 (당첨자 및 분양권 매수자)는 1회에 한해 전매 허용

2. 규제지역 지정에 따른 청약 규제의 적용대상·시기는?
--

- 규제지역 지정 시 청약통장 가입 기간, 세대주 등 1순위 당첨에 대한 자격요건이 강화되며, 가점제 적용 비율이 확대되고, 청약 당첨 시 일정 기간 재당첨이 제한되는 등 제약이 발생함
 - 규제지역 지정 공고일 이후 입주자모집승인 신청분부터 규제가 적용됨

3. 규제지역 지정이 되면 정비사업이 받는 규제는 어떤 것들이 있고, 어떻게 적용되는 것인지?

- 도시정비법 상 규제지역 관련 규제는 조합원 지위양도 제한, 재당첨 제한, 조합원 공급 주택수 제한 등의 규정이 적용됨
 - 규제지역 지정공고일 당시 조합설립 인가된 재건축 구역 및 관리처분계획 인가된 재개발 구역 부터는 조합원 지위양도가 불가
 - * 매매거래 자체는 가능하나 양수인은 조합원 지위를 취득할 수 없고, 현금청산 대상이 됨
 - 지정일부터 분양 대상자로 선정된 조합원 및 일반 분양자는 5년 내 투기과열지구에 위치한 타 정비사업에서 조합원 분양 신청 불가
 - 지정일부터 최초로 사업시행계획 인가를 신청하는 재건축 조합은 조합원당 주택 공급수가 1주택으로 제한됨(1+1은 예외*)
 - * 종전자산의 가격 또는 주거전용면적 범위 내에서 2주택(1+1)까지 공급 가능하며, +1주택은 전용 60㎡ 이하로 하며 이전고시 후 3년간 전매제한 적용W



4. 토지거래허가구역 지정에 따라 언제부터 허가받을 의무가 생기는 것인지?

- 이번 토지거래허가구역 지정 효력은 「부동산거래신고법」 제10조*에 따라 지정 공고한 날부터 5일 후인 10.20일부터 발생함

* 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 효력이 발생한다.

- 이에 따라 토지거래허가구역 내 아파트 등 거래를 하고자 하는 자에게 계약 체결 전에 허가를 받을 의무가 부과되므로,
 - 10.20일 전에 계약을 체결한 자는 허가받을 의무가 부과되지 않으며 그에 따른 실거주 의무 또한 부과되지 않음
 - 10.20일 이후(20일 포함)에 계약 체결을 하고자 하는 자는 계약 체결 전에 허가관청으로부터 허가를 받아야 유효한 계약을 체결할 수 있음

토지거래허가구역·규제지역 지정, 대출규제 보완 등 「주택시장 안정화 대책」 마련

- 국세청, 2025. 10

구윤철 부총리 겸 기획재정부 장관은 10.15일(수) 07:00 정부서울청사에서 「부동산관계 장관회의」를 주재하여 「주택시장 안정화 대책」을 논의했습니다.

* 부총리 겸 기획재정부 장관(주재), 국토교통부 장관, 국무조정실장, 금융위원장, 국세청장

구 부총리는 최근 부동산시장은 서울·수도권을 중심으로 가격 변동성이 확대되고 있다고 언급하며, 정부는 국민 주거안정을 최우선 목표로 수요·공급 양 측면을 균형있게 고려해서 부동산 시장을 안정적으로 관리해 나간다는 원칙 하에 「주택시장 안정화 대책」을 마련했다고 강조했습니다.

구 부총리는 첫째, 서울 전역과 과천·성남 등 경기 12개 지역을 토지거래허가구역과 규제지역으로 지정해서 주택 구입시 실거주 의무를 부여하고 대출·세제 등 강화된 규제를 적용하여 가수요를 차단하겠다고 밝혔습니다. 둘째, 주택담보대출 한도를 15억원 초과 25억원 이하 주택은 4억원으로, 25억원 초과 주택은 2억원으로 낮추고 스트레스 DSR 금리를 상향조정하며, 수도권·규제지역 전세대출에 DSR을 적용해 부동산 대출규제를 보완하겠다고 했습니다. 셋째, 생산적 부문으로 자금흐름 유도, 응능부담 원칙, 국민 수용성 등을 종합적으로 감안해 부동산 세제 합리화 방안을 마련하겠다고 밝혔습니다. 세제 개편의 구체적 방향·시기·순서 등은 부동산 시장에 미치는 영향과 과세형평 등을 감안해 종합적으로 검토할 계획이며, 연구용역, 관계부처 TF논의 등을 통해 보유세·거래세 조정과 특정 지역 수요쏠림 완화를 위한 세제 합리화 방안을 검토할 것이라고 밝혔습니다. 넷째, 부동산 거래질서 확립을 위해 국세청·경찰청 등과 긴밀히 공조해 이상거래·불법행위에 엄정 대응하겠다고 강조했습니다.

마지막으로, 구 부총리는 9.7일 발표한 「주택공급 확대방안」을 더욱 속도감 있게 추진하겠다고 강조하며, 부동산관계장관회의 등을 통해 격주로 이행상황을 점검하고, 서울 선호지역 공급이 신속히 이루어지도록 하겠다고 밝혔습니다.

김윤덕 국토교통부 장관은 주택시장 안정의 골든타임을 놓치면 국민들의 내집 마련과 주거 안정이 더욱 어려워질 수 있다고 하며, 주택시장 안정을 정부 정책의 우선 순위로



두고 관계부처가 총력 대응해나갈 것이라고 밝혔습니다.

윤창렬 국무조정실장은 범정부적 역량을 결집하여 부동산 시장 거래 질서를 교란하고, 서민들의 주거 안정을 저해하는 불법적이고 악질적인 부동산 범죄에 강력 대응하겠다고 강조했습니다.

이역원 금융위원장은 주택시장 안정을 위해 대출수요 관리를 더욱 강화해 나가고자 하며, 이를 위해 서민 무주택자, 실수요자 등에 대한 자금공급은 지속하되, 실수요와 관계없는 부동산 관련 투기적 대출수요는 더욱 촘촘하게 점검하고 엄중하게 관리해 나가겠다고 밝혔습니다. 나아가, 우리 경제의 건전하고 지속적인 성장을 위해 부동산 부문으로의 자금 쏠림이 생산적 부문으로 전환될 수 있도록 최선의 노력을 다하겠다고 강조했습니다.

임광현 국세청장은 실수요 중심의 시장질서 회복에 국세청의 모든 역량을 쏟아부으겠다고 강조하며, 고가 아파트 취득거래는 자금출처 검증을 대폭 강화하고, 증여거래도 빠짐없이 검증하는 한편, 시세조작 중개업소 등도 집중 점검하고, 「부동산 탈세 신고센터」도 별도 설치할 계획이라고 언급했습니다.

참고 1 **부총리 겸 기획재정부 장관 모두발언**

[부동산 시장 동향]

- 최근 부동산시장은 서울·수도권을 중심으로 가격 변동성이 확대되고 있습니다.
- 이에 정부는 국민 주거안정을 최우선 목표로 수요와 공급 양 측면을 균형있게 고려해 부동산 시장을 안정적으로 관리한다는 원칙 하에 「주택시장 안정화 대책」을 마련했습니다.

[주택수요 관리]

- 첫째, 토지거래허가구역과 규제지역을 확대 지정해서 가수요를 차단하겠습니다.
 - 서울 전역과 과천시·성남 등 경기 12개 지역을 토지거래허가구역·조정대상지역·투기과열지구로 지정해서 주택 구입 시 실거주 의무를 부여하고 대출·세제 등 강화된 규제를 적용하겠습니다.
- 둘째, 부동산 대출 규제를 보완하겠습니다.
 - 주택담보대출 한도를 15억원 초과 25억원 이하 주택은 4억원으로, 25억원 초과 주택은 2억원으로 낮추겠습니다.
 - 스트레스 DSR 금리를 상향조정하고, 수도권과 규제지역 전세대출에 DSR을 적용하겠습니다.

- 셋째, 생산적 부문으로 자금흐름 유도, 응능부담 원칙, 국민 수용성 등을 종합적으로 감안해 부동산 세제 합리화 방안을 마련하겠습니다.
 - 세제 개편의 구체적 방향·시기·순서 등은 부동산 시장에 미치는 영향, 과세형평 등을 감안해 종합 검토할 계획이며,
 - 연구용역, 관계부처 TF논의 등을 통해 보유세·거래세 조정과 특정 지역 수요쏠림 완화를 위한 세제 합리화 방안을 검토하겠습니다.

- 넷째, 부동산 거래질서 확립을 위해 국세청·경찰청 등과 긴밀히 공조해 이상거래·불법행위에 엄정히 대응하겠습니다.

[주택공급 확대]

- 마지막으로, 9.7 공급대책을 더욱 속도감 있게 추진하겠습니다.
 - 부동산관계장관회의 등을 통해 이행상황을 격주로 점검하고, 특히 서울 선호지역 공급이 신속히 이루어지도록 하겠습니다.

[마무리]

- 정부는 앞으로도 가계대출·부동산시장 동향을 면밀히 모니터링하고, 안정적으로 관리해나갈 것입니다.

- 다음으로 국토교통부 장관님, 국무조정실장님, 금융위원장님, 그리고 국세청장님의 모두발언이 있겠습니다.

참고 2

국토교통부 장관 모두발언

안녕하십니까.

국토교통부 장관 김윤덕입니다.

지금부터 「주택시장 안정화 대책」에 대해 말씀드리겠습니다.

< 주택 시장 동향 및 대책 추진방향 >

현재 주택시장은 한강 인접지역의 시장 불안이 주변으로 확산되고 있으며 글로벌 금리인하 기조와 수급 불균형 하에서 주택시장으로의 자금유입 우려가 증가하고 있습니다.

주택시장의 불안은 서민 주거안정을 위협할 뿐 아니라 근로의욕 저하, 소비위축 등으로 이어져 경제 전반의 활력을 저해할 수 있습니다.

이에, 정부는 주택시장의 불안을 조기에 차단하고 보다 생산적인 부문에 자본이 투자될 수 있도록 선제적으로 대응해 나가고자 합니다.

< 주택수요 관리 강화 >

먼저 주택수요에 대한 관리를 강화하겠습니다.

주택시장 과열 우려가 있는 지역을 대상으로 조정대상지역과 투기과열지구를 추가 지정하겠습니다.

기존의 강남3구와 용산구를 포함하여 서울시 25개 자치구 전체를 대상지역으로 지정할 계획이며, 경기도의 경우 광명, 과천, 분당 등 총 12개 지역을 추가로 지정하겠습니다.

위 지역들은 내일부터 지정에 따른 효력이 발생될 예정입니다.

토지거래허가구역도 추가 지정하여 주택 구입 시 실거주 의무를 부과하고 갭투자를 차단하겠습니다.

투기과열지구 등과 동일하게 서울 전 자치구와 경기도 12개 지역을 10월 20일부터 내년 12월 31일까지 토지거래허가구역으로 추가 지정하고 필요시 연장 또한 적극 검토하겠습니다.

< 부동산 금융규제 강화 >

과열양상을 보이고 있는 수도권·규제지역에 대해 부동산 금융규제도 보다 내실화하겠습니다.

주택담보대출 최대한도를 현행 6억원에서 집값에 따라 2억원부터 6억원까지 차등 적용하겠습니다.

스트레스금리 하한을 높이고 1주택자의 전세대출 DSR 반영 등을 추진해서 과도한 차입을 통한 주택구입을 제한하겠습니다.

< 부동산 세제 합리화 방안 >

아울러, 생산적 부문으로 자금을 유도하기 위해 관계부처 TF를 구성하여 부동산 세제에 대해서도 종합적으로 검토하고 합리적 개선 방안을 마련할 것입니다.

< 부동산 거래질서 확립 >

부동산 관련 불법행위를 근절하고, 거래질서를 확립하겠습니다.

국토부는 가격 띄우기 행위에 대한 기획조사를 통해 의심사례에 대해서 수사의뢰를 하고 있으며, 앞으로는 국토부 내에 부동산 특별사법경찰을 도입하여 부동산 범죄에 더욱 적극적으로 대응하겠습니다.

금융위는 대출규제 우회사례에 대한 점검과 감독을 강화하고, 국세청은 아파트 증여거래를 이용한 탈세자 점검과 함께 「부동산 탈세 신고센터」를 설치·운영하여 부동산 탈세에 신속히 대응해 나가겠습니다.

경찰청은 전국경찰 841명을 부동산 범죄 수사단으로 편성하여 이달부터 부동산 범죄 특별단속을 추진할 것입니다.

또한, 국무총리 소속으로 부동산 불법행위 감독기구를 설치하고 범정부적 역량을 결집해 부동산 불법행위에 강력히 대응할 계획입니다.

< 9.7 공급대책 관련 >

금번 대책의 차질없는 이행과 함께 9.7일 발표한 「주택공급 확대방안」의 후속조치도 더욱 속도감 있게 추진하겠습니다.

9.7대책은 주택공급 여건 개선을 주요 내용으로 하고 있어 효과가 나타나기까지 시차가 소요되는 만큼 대책이 제대로 추진되고 있는지 국민들이 확신하기 어려운 측면이 있다고 생각합니다.

국토부 내부에 1차관을 단장으로 하는 공급대책 이행점검 TF를 출범시켜 과제별 이행 계획과 추진실적을 철저히 관리하고 국민들께 진행 상황을 지속적으로 알려드려 공급에 대한 신뢰를 확보하겠습니다.

< 마무리 말씀 >

주택시장 안정의 골든타임을 놓치면 국민들의 내집 마련과 주거 안정이 더욱 어려워질 수 있으므로 관계기관이 함께 숙고하여 종합대책을 마련하였습니다.

수요와 공급 양 측면에서 국민들께 약속드린 과제들을 흔들림 없이 추진하여 주택시장의 수급을 안정화 시키고, 서민 주거안정과 경제활력 제고를 지원하겠습니다.

주택시장 안정을 정부 정책의 우선순위로 두고 관계부처가 총력 대응하겠습니다.
감사합니다.

참고 3

국무조정실장 모두발언

- 국무조정실은 범정부적 역량을 결집하여 부동산 시장의 거래 질서를 교란하고 서민들의 주거 안정을 저해하는 불법적이고 악질적인 부동산 범죄에 강력하게 대응하겠습니다.
- 이를 위해, 부동산 관련 법률을 제·개정하여 국무총리 소속으로 ‘부동산 불법행위 감독기구’를 설립, 각 부처에서 수행 중인 조사·수사의 기획·조정뿐만 아니라 전세 사기, ‘가격 띄우기*’ 등 사회적 이슈에 대해서는 직접 조사·수사하겠습니다.
 - * 신고가 매매 신고 → 신고가를 기준으로 인근에서 거래 발생 → 기존 신고가 매매 취소 방식으로 시세를 인위적으로 끌어올리는 행태
- 적발된 불법행위에 대해서는 강력한 처벌로 일벌백계하여, 부동산 불법행위가 더 이



상 자리 잡지 못하도록 함으로써 공정하고 투명한 부동산 거래 질서를 확립하겠습니다.

- 아울러, 감독기구 설립 준비와 전담기구가 설립될 때까지 범정부적 부동산 불법행위 엄정 대응을 위해 우선 국무조정실, 국토부, 금융위, 국세청, 경찰청 등 관계기관으로 구성된 ‘부동산 감독 추진단’을 신속하게 구성·운영하겠습니다.

□ 앞으로도 정부는 부동산 시장이 확고한 안정세를 보일 때까지 시장 상황에 맞춰 수요와 공급 양 측면에서의 적절한 대책을 지속 시행해 나가겠습니다.

참고 4	금융위원장 모두발언
-------------	-------------------

안녕하십니까.

금융위원장 이억원입니다.

지난 6.27대책 시행 이후 가계대출 증가세는 상당부분 둔화되었으나,

수도권 일부 지역을 중심으로 한 부동산 가격 상승세가 지속되고 수요자들의 불안심리도 확산되는 등 주택시장의 과열 신호가 점점 커지고 있습니다.

이에 정부는 확고한 주택시장 안정을 위해 대출 수요에 대한 관리를 더욱 강화해 나가 고자 합니다.

우선, 금번 규제지역·토지거래허가구역 확대 지정에 따라 주담대 LTV 비율이 70%에서 40%로 축소되고 전세대출·신용대출 차주의 규제지역 주택구입 제한 등 규제지역에서 한 층 강화된 대출규제가 즉시 적용됩니다.

이와 함께, 현재 수도권·규제지역 주담대에 적용 중인 6억원 대출한도 규제를 주택가격 수준에 따라 차등 적용하겠습니다.

15억원 이하 주택은 현행과 동일하게 6억원 한도를 유지하되, 15억원 초과, 25억원 이하 주택은 대출한도를 4억원으로, 25억원 초과 주택은 대출한도를 2억원으로 적용하여 과도한 대출을 활용한 고가주택 구입 수요를 제한하겠습니다.

차주별 DSR 산정시 대출금리에 가산되는 스트레스 금리를 수도권·규제지역내 주담대에 한해 1.5%에서 3%로 상향 조정하겠습니다.

이를 통해 향후 금리 인하시 발생할 수 있는 차주별 대출한도 확대 효과가 일정 부분 상쇄될 수 있을 것으로 예상됩니다.

전세대출의 경우, 1주택자의 수도권·규제지역내 전세대출에 대해 DSR을 적용하겠습니다.

원금을 만기에 일시상환하는 전세대출 특성을 감안하여 전세대출의 이자상환분을 임차인의 DSR에 반영하고, 금번 조치의 시행 경과 등을 보아가며, 전세대출 DSR 적용대상을 단계적으로 확대해 나가겠습니다.

마지막으로 금년 9월에 발표된 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조정(15 → 20%) 조치를 당초 예정된 '26.4월보다 앞당겨' 26.1월부터 조기 시행하겠습니다.

정부는 금번 대출규제 강화 과정에서 서민 무주택자, 실수요자 등에 대한 자금공급은 지속하되, 실수요와 관계없는 부동산 관련 투기적 대출수요는 더욱 촘촘하게 점검하고 엄중하게 관리해 나가겠습니다.

우리 경제의 건전하고 지속적인 성장을 위해 대출수요가 주택시장을 불필요하게 자극하지 않도록 하고 부동산 부문으로의 자금 쏠림이 생산적 부문으로 전환될 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다.

감사합니다.

참고 5

국세청장 모두발언

안녕하십니까. 국세청장 임광현입니다.

[부동산 투기·탈세 대응]

- 최근 서울·수도권 등 일부 지역에서 시세차익을 노린 투기성 거래와 부의 이전을 위한 편법적인 자금조달이 꾸준히 확인되고 있습니다.
 - 국세청은 시장과열이 나타나는 지역의 불법·편법적인 자금흐름을 철저히 차단해 가수요와 투기수요를 진정시키겠습니다.

[향후 추진계획]

- 먼저, 대출규제 확대에 따른 현금부자들과 외국인 등의 가수요 차단을 위해 강남4구를 포함한 한강벨트 등 고가 아파트 취득에 대해서는 자금출처 검증을 대폭 강화하겠습니다.
 - 시장상황이 안정화되는 시점까지 자금출처조사 건수와 대상을 전면적으로 확대하는 한편, 30억원 이상 초고가 주택거래, 고가 아파트를 취득한 외국인과 연소자에 대한 전수 검증도 지속해 나가겠습니다.
 - 검증 결과, 사업소득을 누락하거나 법인자금을 부당하게 유출하여 취득한 경우 관련 사업체까지 확대해 조사하겠으며 '부모찬스'로 취득한 경우 부모의 소득원천도 검증하겠습니다.
- 최근 증가하고 있는 고가 아파트의 증여와 관련하여 강남4구, 마용성 등 고가 아파트 증여거래 1,500여건에 대해서도 빠짐없이 살펴보겠습니다.
 - '똥똥한 한 채'를 증여받고도 시세보다 훨씬 낮은 가격으로 신고하거나 매매거래 위장, 저가양도 등 자녀에게 변칙 증여한 건은 빈틈없이 과세하겠습니다.

- 또한, ‘부담부증여’로 신고한 경우 증여받은 자녀가 담보대출금과 전세금을 실제 상환하고 있는지 채무를 상환하더라도 부모로부터 생활비를 별도 지원받고 있는건 아닌지 면밀히 점검해 탈루된 세금을 철저히 추징하겠습니다.
- 다음, 신고가 거래취소 등 시장을 교란시키며 불법수익을 챙기는 것으로 의심되는 중개업소, 유튜브, 블로거 등 투기조장 세력도 집중 검증하겠습니다,
- 부동산 플랫폼을 활용한 거래도 불법·탈세 등 이상거래가 없는지 살펴보겠습니다.
- 아울러, 「부동산 탈세 신고센터」를 별도 설치하여 전 국민으로부터 탈세제보를 수집 하겠으며, 국세청이 보유한 과세인프라와 연계하여 신속하게 처리하겠습니다

[마무리 말씀]

- 집은 국민의 안정된 삶을 위한 보금자리이어야 하며, 불법·편법적인 자산 증식이나 이 전 수단으로 악용되어서는 안 됩니다.
- 실수요 중심의 시장질서가 회복될 수 있도록 국세청이 할 수 있는 모든 역량을 쏟아 붓겠습니다.

참고 6	주요 FAQ
-------------	---------------

1. 규제지역 지정에 따른 세제 규정은 언제부터 적용되는지?

- (취득세) 공고일(16일)부터 취득하는 건에 대해 취득세 중과가 적용되며, 공고일 전일 까지(15일까지) 매매계약을 체결하고 계약금 등을 지급한 사실이 확인되는 경우에는 취득세 중과가 적용되지 않음
※ (기본세율)1~3%, (조정2주택·비조정3주택) 8%, (조정3주택·비조정4주택 이상 및 법인) 12%
- (양도세) 다주택자의 조정대상지역 주택에 대한 양도세 중과* 및 장특공제** 배제의 경우 ‘26.5월까지 유예 중이므로 해당 없음
* (기본세율) 6~45%, (조정대상지역 중과유예 중) 2주택자 +20%p, 3주택자 +30%p
** 장기보유특별공제: 보유·거주기간별 최대 30% 공제
- 1세대1주택 양도세 비과세*를 위한 2년 거주 의무는 공고일(16일)부터 적용
* 1세대1주택 양도세 비과세: (비규제) 2년 보유 의무 → (조정대상) 2년 보유 & 거주 의무

부동산 시장 거래질서 확립을 위한 「국토부-국세청 간 업무협약」 체결

- 국세청, 2025. 10

□ 국토교통부(장관 김윤덕)와 국세청(청장 임광현)은 부처간 협업을 통해 부동산 시장의 이상거래를 방지하고, 편법 증여와 세금탈루 등 불법행위에 신속하게 대응하기 위해 10월 1일(수) 업무협약(MOU)을 체결하였다고 밝혔다.

* (일자) '25.10.1(수) (장소) 세종정부청사 6동 국제회의실 (참석) 국토교통부장관, 주택토지실장, 토지정책관, 부동산소비자보호기획단장, 국세청장, 자산과세국장, 부동산납세과장

□ 이번 업무협약은 9월 7일 발표된 「주택공급 확대방안」의 후속조치 중 하나로, 부처간 협업을 통해 부동산 시장의 감독 기능을 강화하기 위하여 실시한다.

- 앞으로 양 기관은 협약을 바탕으로 정례협의회를 개최하여 기관별 조사·조치 결과를 공유하고, 부동산 불법행위 조사·단속의 정확성과 효율성을 높일 수 있는 협력방안을 논의하게 되며,
- 양 기관의 긴밀한 협력을 바탕으로 불법행위에 대해 보다 신속하고 효과적인 대응이 가능할 것으로 기대된다.

□ 이번 업무협약의 주요 내용은 다음과 같다.

- ① (조사협조) 불법행위가 의심되어 상대기관으로부터 통보받은 사건에 대하여는 신속하게 조사 및 단속 등 조치한다.
- ② (협력기반조성) 기관별 조치 결과를 정례협의회를 통해 공유하며, 조사의 정확도와 효율성을 제고하기 위해 필요한 사항에 대하여 적극 협력한다.
- ③ (정보공유) 국토교통부는 부동산 거래 동향, 이상징후 등 부동산 시장질서 확립 관련 정책 수립에 필요한 정보를 국세청에 제공한다.
- ④ (제도개선) 양 기관은 조사 및 단속 과정에서 확인되는 범정부 차원의 제도개선 필요사항에 적극 협력한다.

□ 김윤덕 국토교통부 장관은 “이번 협약을 통해 부동산 시장 질서 확립을 위한 국토부

- 와 국세청 간 긴밀한 협력 체계를 구축하게 되었다” 며,
- “주택공급 대책이 차질 없이 추진되기 위해서는 건전하고 투명한 시장질서 확립이 필수적인 만큼, 국세청과 함께 국민이 신뢰할 수 있는 부동산 시장 구성에 최선을 다하겠다.”고 강조했다.
- 한편, 임광현 국세청장은 “주택시장 안정이라는 새 정부의 최우선 목표를 위해 양 기관의 협력이 중요하고 절실하다.”며, “오늘 협약을 발판으로 탈세차단과 시장질서 회복이라는 실질적 성과를 내겠다.”고 강조했다.
- 또한, “부동산 탈세에 신속하고 강력한 조치를 이어나가 초고가주택 거래, 연소자·외국인 등 총 104명에 대한 세무조사를 착수하겠다.”며, “앞으로 시세조작 중개업소와 고가 아파트 증여거래도 검증하겠다.”고 밝혔다.

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명	10월 10일 (금)	10월 13일 (월)	10월 14일 (화)	10월 15일 (수)	10월 16일 (목)
미 달 러 (USD)	1401.90	1420.50	1427.70	1428.40	1424.40
일 본 엔 (JPY)	915.08	935.49	937.00	940.88	943.59
영 국 파 운 드 (GBP)	1863.90	1896.08	1902.91	1902.63	1908.98
캐 나 다 달 러 (CAD)	999.64	1014.93	1016.95	1017.31	1014.10
홍 콩 달 러 (HKD)	180.15	182.53	183.52	183.74	183.20
위 안 화 (CNH)	196.59	199.24	200.16	199.87	199.57
유 로 화 (EUR)	1620.60	1649.20	1651.14	1657.52	1658.93
호 주 달 러 (AUD)	918.88	922.69	930.08	927.32	927.50
싱 가 폴 달 러 (SGD)	1078.68	1095.18	1099.03	1100.17	1099.54
말 레 이 시 아 링 기 트 (MYR)	332.52	336.21	337.76	337.68	336.58