

금택세무회계상속조세법률 뉴스레터

① 다주택자 양도세 중과 유예 종료... 단 하루 차이로 '수익 원' 희비 교차

5월 10일 양도분부터 중과세율 환원 및 장특공 배제 패널티

정부가 부동산 한시적 배제 기한을 만료함에 따라, 2026년 5월 10일 이후 양도분부터 조정대상지역 내 다주택자 중과세율이 전면 적용된다. 일반 누진세율에 2주택자는 20%p, 3주택 이상자는 30%p가 가산되어 최고 82.5%의 비적정 세율이 적용된다.

특히 최대 30%까지 차감되던 장기보유특별공제가 전면 배제됨에 따라 양도차익이 큰 매물일수록 단 하루 차이로 수억 원의 세금 격차가 발생하고 있다. 국세청은 잔금일 사후 조작 등을 적발하기 위해 정밀 검증에 착수했다.

② 가족 간 헐값 매매 차단... 저가양도 시 '증여 취득세율' 적용

시가인정액 대비 30% 또는 3억 원 이상 차액 발생 시 증여 의제

가족 간에 주택을 시세보다 지나치게 싸게 넘겨 취득세를 아끼려던 편법에 제동이 걸렸다. 개정 지방세법령에 따라 특수관계자 간 주택 거래 시 매매대금이 시가인정액의 30% 이상 낮거나, 차액이 3억 원 이상인 경우 유상 매매가 아닌 '증여'로 간주된다.

이 경우 일반 유상 취득세율 대신 기본 3.5%의 증여 취득세율이 적용되며, 조정대상지역 내 다주택 가구 처분 시 최대 12%까지 중과세율이 적용되므로 가액 산정에 각별한 주의가 요구된다.

③ 비주거용 부동산 감정평가 적법성 및 국세청 입증책임 한계 명확화

대법원 2024두54348 상속세 부과처분 취소 소송 판결

과거 꼬마빌딩 등을 보충적 평가방법(기준시가)으로 신고하던 관행과 관련하여, 과세관청의 사후 감정평가 권한과 한계를 획정한 대법원 최종 판결이 선고되었다. (2026년 5월 8일 선고)

대법원은 국세청이 법정결정기한 내에 소급 감정평가를 실시하여 시가를 확인하는 것 자체는 시가주의 원칙상 적법하다고 인정했다. 그러나 "상속개시일(평가기준일)부터 가격산정기준일 및 감정가액평가서 작성일까지의 전 기간 동안 가격변동의 특별한 사정이 없었다는 점은 과세관청(국세청)이 입증해야 한다"고 명시했다. 이번 성동세무서장 사건에서는 국세청이 이를 증명하지 못하여 기존 감정이 기반 부과처분 중 상당액이 위법 조치로 판정받아 최종 취소되었다.

④ 증여 후 10년 내 양도 이월과세... 증여 직계존비속 사망 시 특례 배제

배우자나 직계존비속에게 증여받은 자산을 10년 내 양도할 때 증여자의 당초 취득가를 기준으로 과세하는 이월과세 제도가 개정됐다. 이 제는 양도 당시 증여자인 직계존비속(부모·자녀 등)이 사망한 경우에도 이월과세 적용에서 제외되어 납세자의 세부담이 경감된다.

2026년 6월 주요 세무 일정

기한	세무 신고 대상 및 핵심 내용
6월 1일	'25년 귀속 종소세 및 양도세 확정신고 (일요일 기한 연장 마감일)
6월 30일	성실신고확인대상 종합소득세 신고 (고소득 임대사업자 확인서 첨부)
6월 30일	복식부기의무자 사업용계좌 등록 (미등록 시 세액 감면 배제)

변호사이자 세무사가 직접 설계하는 법률·세무 융합 절세 솔루션

금택 세무회계 상속조세법률 사무소

출출해진 국세청 감정평가 리스크와 다주택 중과 부활 시대, 당신의 소중한 자산을 안전하게 방어해 드립니다. 대표 황치오 변호사·세무사의 정밀 판례 분석을 바탕으로 최적의 절세 가액과 조세 불복·유류분 소송 원스톱 서비스를 제공합니다.

주소: 서울 서초구 서초대로 302, 교대역인앤인오피스 6층 603호 (교대역 5번 출구 앞) | 문의: 1833-2547

공식 홈페이지: goldvein.kr (자매사이트: syberlawyer.co.kr)

이메일: syberlawyer@gmail.com / syberlawyer@hanmail.net