

September 1, 2026

2026년 지방세제 개편안 – 주요 개정안

I. 2026년 지방세제 개편안 발표

행정안전부는 2026년 8월 26일 지방세발전위원회를 개최하여 “2026년 지방세제 개편안”을 발표하였습니다.

이번에 발표한 4개*의 지방세 관계법 개정 법률안은 27일간의 입법예고(8.27.~9.23.)와 국무회의 등 절차를 거쳐 10월 중 국회에 제출될 예정입니다.

* 지방세기본법, 지방세징수법, 지방세법, 지방세특례제한법

금번 발표된 “2026년 지방세제 개편안”은 지역 균형성장과 민생을 뒷받침하는 공정·합리적 지방세제 구축을 위하여 ① 민생·공동체 경제 지원, ② 지역 주도 균형성장 뒷받침, ③ 합리적 과세체계 구축, ④ 신뢰받는 납세환경 조성을 기본방향으로 하고 있습니다.

법무법인(유한) 태평양은 “2026년 지방세제 개편안”에 담긴 주요 개정안을 아래와 같이 요약·정리하여 기업 고객 및 담당자분들에게 안내드립니다. 감사합니다.

* 행정안전부에서 발표한 “2026년 지방세제 개편안”에 대한 보도자료(개조식, 참고자료, 문답자료)는 행정안전부 홈페이지(뉴스·소식-보도자료)에서 확인하실 수 있습니다.

II. 2026년 지방세제 개편안 주요 내용

1. 부동산 세제 합리화

1) (취득세) 고급주택 중과 기준 개선

- 초고가 주택의 중과 회피 방지, 지역별 과세 형평 제고 등을 위하여 공용면적 제외 한도 설정, 지역별 면적기준 차등화 등 고급주택 중과 기준 개선
- 2027. 1. 1. 이후 납세의무가 성립(취득)하는 경우부터 적용

구분	현행	개정
가격기준	공시가격 9억 원	공시가격 12억 원
면적기준	(단독주택) 건물 331㎡ ↑ / 토지 662㎡ ↑ (공동주택) 245㎡ ↑ (복층 274㎡ ↑)	수도권: 현행과 동일 <u>비수도권: 현행 대비 150%</u>

공동주택 면적 산정 기준	전체면적 - 공용면적(한도 없음)	<u>공용면적 제외 한도 설정</u> = 전용면적 100% + 관련 법령상 필수 설치 시설면적* (한도 초과면적 전용면적 간주)
---------------------	--------------------	--

* 주차장, 주민공동시설, 관리사무소의 세대당 설치기준 등

2) (재산세) 별도합산과세대상 건축물 부속토지 인정기준 강화

기업이 보유한 토지의 생산적 이용을 유도하기 위해 법인의 건축물 부속토지에 대한 별도합산 적용 배제대상인 건축물 가액기준을 상향

- 현행: 건축물 가액이 해당 부속토지 가액의 2%에 미달하는 경우 그 부속토지에 대해 별도합산을 배제하고 있음
- 개정안: 법인에 대하여는 건축물 가액이 해당 부속토지 가액의 5%에 미달하는 경우 별도합산을 배제하도록 별도합산과세대상 건축물 부속토지의 인정기준을 강화함. 단, 기준에 미달하는 경우라도 법인의 사업에 사용하는 경우 별도합산 적용

3) (재산세) 개발사업용 토지의 사업별 분리과세 적용기간 신설

장기 미착공·중단된 사업의 과도한 세제혜택을 방지하고 사업의 조속한 추진 등을 위하여 준공 시점까지 적용되던 분리과세에 대하여 적용기간 한도를 설정:

- 개발사업(주택·산단)용 및 산단조성공사용 토지는 10년, 주택건설사업용 토지는 5년의 분리과세 적용 한도를 두되, 비수도권·인구감소지역은 해당 기간에 3년을 추가
- 정당한 사유가 있는 경우에는 각각 기간 연장 가능

4) (재산세) 분리과세대상 토지 일몰기한 신설

지방세법 시행령에서 정하고 있는 분리과세대상 토지는 별도의 적용 기한 없이 지속적으로 운영 중

- 지원 목적의 달성 여부, 조세 감면과 유사한 세제혜택인 점을 고려하여 분리과세대상 토지에 대해 주기적 점검을 통해 일몰기한 설정
- 구체적인 일몰기한은 26년 11월경 발표 예정인 지방세법 시행령 입법예고에서 최종 반영

5) (재산세) 1세대 1주택에 대한 세율 특례 연장

1세대 1주택자의 급격한 세부담 증가를 방지하고 보유세 부담의 합리적 수준을 유지하기 위하여 재산세 세율 특례 연장:

- 공시가격 9억원 이하의 주택을 소유한 1세대 1주택자에 대하여는 표준세율(0.1~0.4%)에서 0.05%p를 인하하여 적용하는 세율 특례의 적용기한을 '29년까지 3년간 연장

6) (취득세) 일시적 2주택자의 종전주택 처분 유예기간 단축

일시적 2주택 중과 배제 적용과 관련하여 종전 주택이 조정대상지역에 소재하는 경우에는 그 처분의 유예기한을 3년에서 2년으로 단축

- 개정안은 '26년 10월 1일 이후 신규 주택을 취득하는 경우부터 적용될 예정임
- 다만 '26년 8월 26일 이전에 주택 매매계약(공동주택 분양계약 포함)을 체결한 경우에는 계약금 지급 등 증빙이 확인되는 경우에 한하여 종전 규정에 따라 3년의 유예기한이 적용됨

7) (지방소득세) 비사업용 토지 양도차익에 대한 중과

토지의 효율적 활용을 유도하기 위하여 비사업용 토지의 양도차익에 대하여는 개인·법인지방소득세 세율 상향 (기본세율+1%p → 기본세율+2%p)

2. 과세 형평성 제고 등

1) (취득세·재산세) 유언대용신탁 및 수익자연속신탁 과세체계 마련

위탁자의 사망으로 임대수입 등 신탁재산 원본에 대한 수입수익권만 취득하는 수익자의 경우에도 신탁재산을 취득한 것으로 간주하여, 신탁 없이 직접 재산을 상속받는 상속인과 동일하게 취득세 및 재산세를 과세할 수 있도록 과세체계 마련

- 유언대용신탁 및 수익자연속신탁의 수입수익권 등의 수익자에 대하여 위탁자 또는 직전수익자의 사망일(상속개시일)에 신탁재산을 취득한 것으로 간주하여 취득세 및 재산세 납세의무 부여
- 수익권의 일부만 취득한 경우에도 지분 취득으로 간주하며, 수익권이 주택인 경우 수익자의 주택수에 가산하는 등 과세기반 구축

2) (재산세) 사치성 재산에 대한 과세 관리 강화

사치·낭비 풍조 억제 및 과세 형평성 제고 등을 위해 사치성 재산에 대한 공정시장가액비율을 상향하고, 감면 대상에서 제외

- (공정시장가액비율) 회원제골프장, 고급오락장 토지에 대하여는 공정시장가액비율 상향: (현행) 70% → (개정) 100%

- (감면 축소) 부동산 취득 후 5년 이내에 고급주택 등 사치성 재산이 되는 경우 감면 대상 제외

3) (세무조사) 조사 거부·기피자에 대한 과태료 인상 및 이행강제금 신설

세무조사 시 자료 제출 요구 등을 거부하거나 기피한 자에 대한 과태료 상한 기준을 인상하고 이행강제금 제도 신설

- (과태료) 거짓 진술, 직무집행 거부·기피 시 부과하는 과태료의 상한을 10배 인상

구분	현행	개정
1회	2백만원	2천만원
2회	3백만원	3천만원
3회 이상	5백만원	5천만원

- (이행강제금) 세무조사 과정에서 장부·자료 등 미제출 시 지방세심의위원회 심의를 거쳐 1일당 최대 300만원 부과

전년도 말 자산총액 또는 매출액	1일당 부과금액
2,000억 미만	100만원
2,000억 이상 ~ 5,000억 미만	200만원
5,000억 이상	300만원

3. 주거안정 지원

주택의 신속한 공급을 유도하는 등 서민의 주거 안정을 지원하기 위하여 취득세 등 지방세 감면 신설·확대:

- (비주거시설의 주거시설 전환) 활용도가 낮은 비주거 시설에 대하여 용도변경 허가를 받아 주거용 오피스텔 등 주거시설로 변경하는 경우 부담하게 되는 대수선 취득세 감면(100%) 신설 (~ 27. 12. 31.)
- (주택 재개발사업 감면 확대) 주택 재개발사업의 신속한 착공을 위해 재개발 조합이 현금청산 대상 부동산을 취득하는 경우에 대한 취득세 감면 확대 (현행 50% → '27년 100%, '28년 75%)
- (공공주택사업 지원 강화) 공공주택사업자(LH 등)에게 임대주택을 공급하기로 약정한 자가 건축하는 주택 등에 대한 취득세 감면 확대 (현행 15% → '27년 70%, '28년 50%)

4. 지역 주도 균형성장 뒷받침

1) 지방 우대 세제지원 강화

지방 기업유치 촉진, 지역 경제 활성화 등을 유도하기 위하여 지방 우대 세제지원 체계 구축 등 지방에 대한 지방세 감면 확대·연장:

- 벤처기업집적시설·신기술창업집적지역에 대한 감면은 [인구감소지역 > 비수도권 > 수도권] 순으로, 농·수협조합 등 조합법인에 대한 감면은 [비수도권 > 수도권] 순으로 차등 감면 설계
- 인구감소지역에서 민간임대 목적으로 취득하는 주택에 대한 취득세 종과세 적용을 제외하는 일몰기한, 지방 준공 후 미분양주택에 대한 지방세 지원의 일몰기한을 '27년 이후로 연장

2) 지방 신산업 투자 촉진

해외진출기업의 국내복귀 유도, 데이터센터 등 다양한 산업의 지방 투자 유치 등을 위하여 해외진출기업의 국내복귀 기업과 기회발전특구 내 신·증설 투자기업에 대한 지방세 감면 요건을 완화:

- (국내복귀기업 감면대상) 해외진출기업 국내복귀 감면요건 완화

구분	현행	개정
해외사업장	해외복귀기업 선정일부터 4년 이내 청산·양도	선정일로부터 4년 이내 <u>축소·유지</u> 하는 경우 추가
동일업종 영위기준	한국표준사업분류상 세분류 기준	한국표준사업분류상 <u>중분류</u> 기준

- (기회발전특구 내 신·증설 투자기업 감면) 기회발전특구에 대한 감면을 연장하고, 기회발전특구 내 신·증설 투자기업 감면 대상 범위를 (현행) 공장 → (개정) 산업용 건축물 등으로 확대

관련 구성원

오정의

고문

T 02.3404.7353

E jeongui.oh@bkl.co.kr

공지훈

전문위원

T 02.3404.6482

E jihun.kong@bkl.co.kr

박창수

변호사

T 02.3404.7659

E changsoo.park@bkl.co.kr

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 법무법인(유한) 태평양의 공식적인 견해나 어떤 구체적인 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려드립니다. 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우 위 연락처로 문의주시기 바랍니다.