

2026.2.3.

지방세법 개정안 분석 : 가족 간 저가 양수도 와 증여의제 리스크

1. 가족 간 저가양도 시 증여의제에 따른 취득세 부과

취득세 관련 지방세법 규정은 위 2023년 개정에 이어, 2026년 또 한 번의 중요한 변화를 맞이하였습니다. 가족 간 일정 수준 이상으로 저가양도를 하는 경우, 이제는 증여로 의제되며 취득세가 부과됩니다.

구체적으로, 납세자가 배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 취득하였으나 그 취득 대가가 시가인정액보다 3억 원 이상 또는 시가인정액의 100분의 30 이상 낮은 경우, 2025. 12. 31. 법률 제21308호로 개정된 지방세법에서는 해당 취득을 '증여'로 인한 것으로 간주합니다(제7조 제11항 제4호). 해당 규정은 2026. 1. 1. 이후 부동산 등을 취득하는 경우부터 적용됩니다(부칙(법률 21308호, 2025. 12. 31.)제3조).

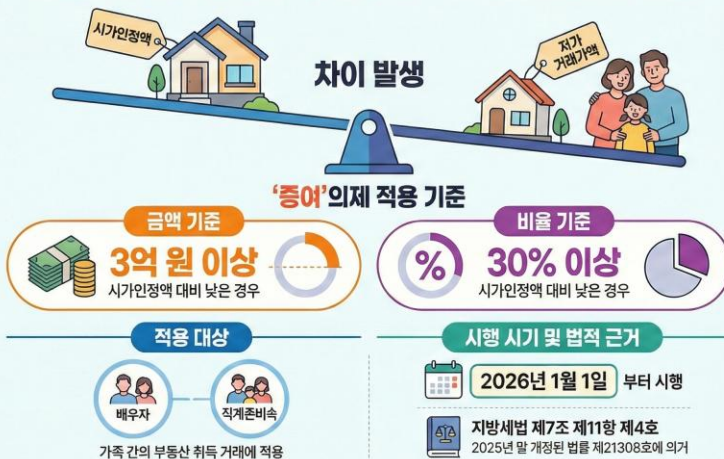
Related Areas

Wealth

Management Team

2026년 시행: 가족 간 부동산 저가양도, '증여'로 간주됩니다!

2026년부터 가족 간 시가보다 현저히 낮은 부동산 거래 시 취득세 증여의제 기준과 시행 시기 안내



유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우, 기존에는 가족과 저가양도를 하더라도 그 주택 가액에 따라 1~3%의 취득세율만을 부담하였습니다(제11조 제1항 제8호). 그러나, 2026. 1. 1. 이후에는 배우자 또는 직계존비속 간 일정 수준 이상으로 저가양도하여 주택을 취득하는 경우, 증여의제에 따라 3.5%로 취득세 부담이 증가하며(제11조 제1항 제2호), 조정대상지역 내 주택이라면 1세대 1주택자가 아닐 경우 12%를 취득세로 납부해야 할 수 있습니다(지방세법 제13조의2제2항).

2. 증여 시 취득세 과세표준, '시가인정액'으로 변화

취득세는 취득 행위 자체에 내재된 담세력을 포착하여 부과하는 지방세로, 부동산 취득 시 납세자가 신고한 가액이나 시가표준액(개별공시지가, 개별주택가격 등)을 기준으로 과세되어 왔습니다.

이러한 방식은 실제 시장가치와의 괴리가 커 조세 형평성을 저해한다는 비판이 지속되어 왔습니다. 특히 증여와 같은 무상취득의 경우, 공시가격과 실거래가 사이의 차이를 활용한 절세가 가능하다는 점에서 과세 체계의 개선 필요성이 꾸준히 제기되었습니다.

이에 따라 2021. 12. 28. 개정된 지방세법(법률 제18655호)에서는 무상취득 시 과세표준을 '시가인정액'으로 하는 개정이 이루어졌고(제10조의2 제1항), 이는 2023. 1. 1.부터 시행되었습니다. 이제는 증여로 부동산을 취득하는 경우, 공시가격이 아니라 매매사례가액, 감정가액, 경·공매가액 등 실질적인 시장가치를 기준으로 취득세가 산정됩니다.

과거에는 무상취득 시 시가표준액을 기준으로 상대적으로 낮은 취득세를 부담할 수 있었으나, 현재는 시가 수준의 과세가 가능함에 따라 납세자의 부담이 크게 증가하였습니다.

3. 일부 무상취득의 경우 여전히 '시가표준액'을 적용

위 지방세법 개정에도 불구하고, 일부 무상취득의 경우 여전히 '시가표준액'을 과세표준으로 하여 취득세를 신고할 수 있습니다.

우선, 상속에 따른 무상취득은 기존과 같이 시가표준액을 과세표준으로 유지합니다(제10조의2 제2항 제1호). 시가표준액이 1억 원 이하인 소액 부동산에 대한 상속을 제외한 무상취득의 경우, 납세자가 시가인정액과 시가표준액 중 유리한 가액을 선택할 수 있습니다(제10조의2 제2항 제2호). 그 외에도 시가인정액을 산정하기 어려운 경우 시가표준액으로 신고할 수 있습니다(제10조의2 제2항 제3호).

4. 가산세 면제 특례

납세자가 신고한 과세표준을 과세관청이 달리 판단하여 과세표준이 증가하는 경우, 원칙적으로는 과소신고가산세나 납부지연가산세가 문제될 수 있습니다.

다만, 지방세법에서는 납세자가 신고기한까지 취득세를 시가인정액 또는 시가표준액으로 신고한 후 지방자치단체 장이 그 세액을 경정하기 전 그 시가인정액 또는 시가표준액을 수정신고한 경우에는 과소신고가산세 및 납부지연가산세가 면제됩니다(제21조 제3항).

5. 결론

최근 지방세법 개정으로, 무상취득에 대한 취득세 과세체계는 시가인정액 중심으로 전환되며 취득세 부담이 증가하게 되었습니다. 특히 2026. 1. 1. 이후 가족 간 저가양도에 대한 증여의제가 시행됨에 따라, 자산 이전 전 단계에서 조세 부담에 대한 면밀한 법률·세무 검토가 더욱 중요해질 것으로 보입니다.

2026년 시행, 가족 간 부동산 저가양도 시 '취득세 주의보'

변화하는 취득세 과세 체계

시가인정액 중심의 과세 전환



▶ 무상취득 취득세 과세체계가 시가인정액 기준으로 변경되어 세부담이 증가했습니다.



2026년 1월 1일 증여의제 시행



▶ 가족 간 저가양도를 증여로 간주하는 규정이 본격적으로 시행될 예정입니다.

자산 이전 시 대응 전략

세부담 급증에 따른 리스크 관리



저가양도 시 증여의제가 적용되면 이전보다 훨씬 높은 취득세가 부과됩니다.

철저한 법률·세무 검토 필수



자산 이전 단계에서 전문가를 통한 조세 부담의 면밀한 사전 분석이 중요합니다.

법무법인(유) 린 Wealth Management Team 팀은 Wealth Management Team 분야의 최신뉴스, 법령 및 규제동향을 모니터링하여 주기적으로 고객에게 뉴스레터를 발송해드립니다.

본 뉴스레터에 대해 더 자세히 알고 싶으시거나 기타문의사항이 있으신 경우, 언제든지 법무법인(유) 린 Wealth Management Team (02-3477-8695)으로 연락하여 주시기 바랍니다.

Contact



안서연 변호사

T. 02-3477-8695
E. syahn@law-lin.com



정진기 변호사

T. 02-3477-8695
E. jkjung@law-lin.com



강민구 변호사

T. 02-3477-8685
E. mgkang@law-lin.com



김혜정 변호사

T. 02-3477-8677
E. hjkim@law-lin.com



강민수 회계사

T. 02-3477-8689
E. mskang@law-lin.com