

아파트/집합건물 회계와 세무 NEWSLETTER

발행인/편집인 한누리세무회계 서울 강남구 영동대로 86길 11, 6층 대표 공인회계사/세무사 배진호

TEL: 02-554-6488 FAX: 02-554-6490 이메일: apttax@hannuricpa.co.kr 홈페이지 <https://borycpa.com>

2026년에 달라지는 세금제도 (1) - 근로소득, 금융소득, 부동산

■ (소득세법 § 12) 출산 및 육아에 대한 세제지원

○ 근로자 또는 종교 관련 종사자 본인이나 그 배우자의 출산 및 6세 이하 자녀의 보육과 관련하여 비과세 한도를 월 20만원에서 해당 자녀 1명당 월 20만원으로 상향.

○ 「사립학교교직원 연금법」 제60조의4에 따라 교직원으로 보는 자가 소속기관의 정관 또는 규칙에 따라 받는 육아휴직수당 등도 소득세 비과세

☞ 적용시기: '26.1.1. 이후 지급받는 소득분부터 적용

■ (소득세법 § 59의4③) 교육비 세액공제

○ 근로소득이 있는 거주자가 기본공제 대상자인 직계비속 중 과세기간 종료일 현재 9세 미만 또는 2학년 이하인 초등학생을 위하여 예능을 교습하는 학원 및 체육시설에 지급한 교육비를 세액공제 대상에 포함.

☞ 적용시기: '26.1.1 이후 지출하는 분부터 적용

■ (조특법 § 95의2) 세대주와 주소를 달리하는 배우자 월세세액 공제 허용

○ 세대주와 주소를 달리하는 세대주의 배우자가 세대주에 대한 월세세액공제 요건을 충족하는 경우에는 그 배우자도 월세세액공제 추가로 적용(부부합산 한도 연 1,000만원).

☞ 적용시기: '26.1.1 이후 지출하는 분부터 적용

■ (조특법 § 126의2) 자녀 수에 따라 신용카드 등 소득공제 한도 확대

신용카드 등 사용금액 기본공제 한도 금액을 자녀 및 손자녀 등 부양가족 1명당 50만원(총급여액이 7천만원 초과: 25만원) 씩 최대 100만원(총급여액이 7천만원 초과: 50만원)까지 추가 상향

기본공제 한도	종전 (자녀 수 무관)	개정		
		무자녀	자녀 1인	자녀 2인 이상
총급여 7천만원 이하	300만원	300만원	350만원	400만원
총급여 7천만원 초과	250만원	250만원	275만원	300만원

☞ 적용시기: '26.1.1 이후 개시하는 과세기간부터 적용

■ (조특법 § 91의25) 청년미래적금에서 발생하는 이자소득 비과세

○ 직전 과세기간의 총급여액이 7천500만원이 이하이거나 종합소득금액이 6천300만원 이하 등 일정 요건을 갖춘 청년을 지원하기 위해 청년미래적금에서 발생하는 이자소득 비과세

■ (조특법 § 91의22) 청년도약계좌 비과세 미추징 사유 추가

○ 청년미래적금 가입을 위해 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어 중도해지 시 감면세액 미추징.

■ (조특법 § 58) 고향사랑 기부금에 대한 세액공제 확대

○ 10만원 초과 20만원 이하의 금액을 고향사랑 기부금으로 기부한 경우의 세액공제율을 15%→40%로 상향.

☞ 적용시기: '25.11.28 이후 기부하는 분부터 적용

■ (조특법 § 104의27) 고배당기업 주식 배당소득 분리과세 특례 신설

○ 거주자가 배당성향, 배당금액 증가 등 요건을 충족하는 고배당기업으로부터 받는 배당소득에 대해서는 종합소득과세표준에 합산하지 아니하고 14%부터 30%까지의 세율로 분리과세

적용 요건 ①+②+③	① 해당 사업연도 종료일 현재 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 주권상장법인 ② 기준연도(2024연도) 대비 현금배당액이 감소하지 않을 것 ③ 배당성향 40% 이상 또는 전년 대비 배당 10% 이상 증가
적용 세율	● 2천만원 이하: 14% ● 2천만원~3억원: 20% ● 3억원~50억원: 25% ● 50억원 초과: 30%

☞ 적용시기: '26.1.1 이후 지급하는 배당분부터 적용

■ (조특법 § 71의2①) 인구감소지역 주택 취득에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 특례 적용 대상 지역에 비수도권 인구감소관심지역 추가

○ 인구감소지역과 수도권 밖의 지역으로서 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호의2에 따른 인구감소관심지역을 추가

☞ 적용시기: '25.11.28 이후 취득하는 분부터 적용

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

○ 인구감소지역의 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 특례가 적용되는 주택 가액을 수도권 공시가격 4억원, 비수도권 공시가격 9억원으로 상향

☞ 적용시기: 25.8.14. 이후 취득하는 분부터 적용

■ (소득령 § 53) 고가주택 2주택자의 간주임대료 과세대상 구체화

○ 고가주택(기준시가 12억원 초과) 2주택자에 대한 간주임대료 과세대상을 전세보증금 합계 12억원 초과로 규정.

☞ 적용시기: 26.1.1. 이후 발생하는 소득 분부터 적용

■ (소득법 § 97의2①) 양도소득의 필요경비 계산 특례 적용 예외 대상 추가

○ 양도일부터 소급하여 10년 이내에 배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 자산을 양도하는 경우 증여자의 당초 취득가액을 해당 자산의 취득가액으로 하는 양도소득 필요경비 계산 특례를 적용할 때, 양도 당시 증여자인 직계존비속이 사망한 경우는 배우자가 사망한 경우와 마찬가지로 해당 특례 적용배제

☞ 적용시기: '26.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

■ (소득령 § 154⑦ · § 167의5 · § 168의12) 수용시 주택부수통지 판단 기준일 조정

○ 토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의매수 수용되거나 그 밖의 법률에 의해 수용되는 경우 사업인정 고시일 직전일의 토지 용도에 따라 주택부수토지의 인정 배율 결정

☞ 적용시기: '25.11.28. 이후 양도하는 분부터 적용

아파트/집합건물 2026 년 수익사업 세무신고

- 한누리세무회계에서는 기존 세무신고 수수료 대비 20% 이상 절감된 수수료를 제안합니다.
- 아파트/오피스텔 수익사업에 대한 세무신고는 관리주체의 전문 분야가 아니고 세법도 자주 개정되므로 외부전문가에 의한 서비스를 받는 것이 세금도 절약할 수 있고 관리주체의 업무 효율을 높여줍니다.
- 한누리세무회계의 고객들은 아파트/오피스텔 회계와 세무의 일반적인 문제에 대해 전문가로부터 상담을 받을 수 있습니다.

한누리세무회계 아파트/집합건물 세무신고 서비스의 장점

- ✓ 아파트 세무와 회계에 정통한 배진호 회계사와 전문 인력에 의한 서비스
- ✓ 세무신고 외에 공동주택 회계 관련 규정과 사례에 대한 문의와 상담 서비스
- ✓ 부가세와 법인세 외 원천세에 대한 문의와 상담 서비스
- ✓ 전산프로그램으로는 발견할 수 없는 세무신고 누락 및 중복사항 점검
- ✓ 국세청 홈택스 이용으로 기존의 세무신고 서비스 수수료 대비 20% 이상 절감

본 세무업무 제안과 관련한 문의사항은 아래로 연락 주시면 회신 드리겠습니다.



전화: 02-554-6488

이메일: apptax@hannuricpa.co.kr

주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층