

NEW 이슈브리핑

# 법인명의 부동산 양도소득세 줄이기

기업의 지속가능 성장 및 CEO 자산가치 극대화를 위한 맞춤형 솔루션

# 목 차 (Table of Contents)

- 00 ★ 자료 읽기에 앞서
- 01 I. 기업개요
- 02 II. Executive Summary
- 03 III. 기업 현황 및 CEO Needs 심층 진단
- 04 IV. 핵심 이슈 및 전략 과제 도출
- 05 V. 맞춤형 솔루션 및 실행 전략 제안
- 06 VI. 기대효과 및 재무적 영향 분석
- 07 VII. 실행 로드맵 및 추진 일정
- 08 VIII. 종합 결론 및 전략적 제언
- 09 IX. 컨설팅 시나리오
- 10 X. 부록

## ★ 자료 읽기에 앞서

본 보고서는 법인이 보유한 부동산 매각 시 발생하는 막대한 세부담을 합리적으로 관리하고, 이를 통해 확보된 현금을 CEO의 은퇴 자산 및 기업의 재투자 재원으로 전환하는 전략을 담고 있습니다.

2026년 현재, 부동산 경기 변동성과 세제 변화 속에서 법인 부동산 양도는 단순히 '파는 것'이 아니라 '어떻게 비용과 상쇄시키느냐'의 싸움입니다.

본 컨설팅은 매각연도의 비용 구조 정비(임원 퇴직금 제도 정비 및 경영인정기보험 활용)를 핵심 솔루션으로 제시하며, 결손금 이월공제 및 소급공제는 요건 충족 시 보조적 옵션으로 검토합니다.

I

## 기업개요

---

# I. 기업개요 — 법인 기본 정보

항목	상세 내용
법인명	(주)한성테크
업종	자동차 부품 제조업
설립연도	2002년
대표이사	김OO (62세, 근속 24년)

## 사업 영역 및 핵심 경쟁력

- 핵심 사업: 내연기관 및 전기차용 정밀 커넥터 생산
- 경쟁력: 특히 12건 보유, 국내 주요 완성차 업체 1차 협력사
- 재무적 특징: 과거 저렴하게 매입한 공장 부지의 지가 상승으로 장부가액 대비 시세 차익이 약 40억 원 발생

## ▲ 실무 적용 시 주의

비사업용 토지 해당 여부는 사실관계(사용기간, 용도, 임대 여부 등)에 따라 달라지므로, 매큥 전 세무전문가를 통해 사전 판정을 받으시기 바랍니다.

II

## Executive Summary

---

## II. Executive Summary

### 컨설팅 배경 및 목적

- 현안: 본사 이전으로 인한 구 공장 부지 매각 예정.  
양도차익 약 40억 원 발생 예상
- 목적: 법인세 및 토지등 양도소득에 대한 법인세(주  
가 납부) 최소화, 매각 대금의 효율적 개인화

### 현황 진단 핵심 요약 (As-Is)

단순 매각 시, 비사업용 토지에 해당할 경우 일반 법인세  
에 더해 토지등 양도소득에 대한 법인세가 추가로 부과되  
어 세부담이 크게 증가할 수 있습니다.

법적 근거: 법인세법 제55조의2에 따라, 비사업용 토지 양  
도 시 10%, 미등기 토지는 40%의 추가세율 적용

### 솔루션 제안 핵심 요약 (To-Be)

- 비용 상쇄: 매각 연도에 맞춰 CEO 퇴직금 지급(정관  
/규정 정비 + 현실적 퇴직 + 한도 내 지급 시 손금  
인정 가능) 및 경영인정기보험을 통한 손금 산입
- 세무 구조: 비사업용 토지 판정 여부 사전 검토. 사  
업용 토지 인정을 위한 사용 실태·기간·용도 증빙 자  
료 확보

### 기대효과 핵심 요약 (ROI)

- 세금 절감: 과세표준을 유의미하게 낮추는 구조 설  
계를 통해 법인세 절감 가능
- 자산 확보: CEO 은퇴 자금 확보 (한도 내 퇴직소득  
으로 수령 시 분류과세 구조로 종합과세 대비 유리)

III

## 기업 현황 및 CEO Needs 심층 진단

### III. 기업 현황 및 CEO Needs 심층 진단

#### 재무구조 정밀 분석

- 자산 구성: 부동산 비중이 전체 자산의 45%로 유동성 부족
- 이익잉여금: 약 80억 원 누적. 배당 실적 저조하여 주식 가치가 과도하게 평가됨 (상속/증여 리스크)

#### CEO Needs 및 경영 목표 분석

- 은퇴 플랜: 3년 내 차남에게 경영권 승계 후 은퇴 희망
- 자금 소요: 은퇴 후 생활비 및 승계 시 발생할 증여세 재원 마련 필요

(주)한성테크는 전형적인 '부동산 부자 법인'입니다. 장부가는 낮으나 실질 가치가 높아 향후 상속세 폭탄의 원인이 됩니다. 부동산 매각은 단순히 현금을 확보하는 이벤트가 아니라, 법인의 몸집을 줄이고 가업 승계를 가속화할 수 있는 최적의 타이밍(Golden Time)으로 활용해야 합니다.

IV

## 핵심 이슈 및 전략 과제 도출

---

## IV. 재무구조 리스크 — 비사업용 부동산 추가 과세

법인이 부동산 양도시, 일반 법인세에 더해 자산 유형에 따라 토지등 양도소득에 대한 법인세가 추가될 수 있습니다.

### 2024년 이후 적용 법인세율

과세표준	세율
2억 이하	9%
2억 초과 ~ 200억 이하	19%
200억 초과 ~ 3,000억 이하	21%
3,000억 초과	24%

### 토지등 양도소득 추가 법인세율

구분	추가세율
비사업용 토지	10%
미등기 토지	40%
주택 (보유 수에 따라)	10%~30%

### CEO 관련 리스크: 퇴직금 규정 미비

정관상 퇴직금 지급 배수가 낮아 대규모 비용 처리가 불가능한 상태. 양도차익이 고스란히 이익으로 잡혀 법인세만 과다 지출됨

### 우선 과제 선정

1순위: 임원 퇴직금 지급 규정 정비 | 2순위: 매각 비용 시점 일치(Matching) | 3순위: 개인화 전략 다변화(자기주식 취득, 배당 병행)

v

## 맞춤형 솔루션 및 실행 전략 제안

## V. 솔루션 기본 방향 & 핵심 전략

솔루션 기본 방향: "Profit-Loss Matching" — 양도차익(수익)이 발생하는 연도에 합법적인 비용(손금)을 집중시켜 과세표준을 유의미하게 낮추는 방향으로 설계합니다.

### 전략 A: 임원 퇴직금 지급 규정 정비

목적: 임원 퇴직금 지급 규정을 합리적으로 상향(예: 2배수 수준)

핵심 포인트: 법인세법상 손금한도와 소득세법상 퇴직소득 한도를 "구분"하여 설계. ※ 2배수 초과 금액은 '근로소득'으로 간주되어 최고 49.5% 세율 적용\_법적 근거: 법인세법 시행령 제44조, 소득세법 제22조 제3항

### 전략 B: 경영인정기보험 활용

목적: 장기적 유동성 준비 및 CEO 유고 시 상속세 재원 확보

핵심 포인트: 피보험자가 임원이고 법인이 수익자인 경우, 해지환급금 상당액은 자산계상하고 순수 위험보험료 부분만 손금 인정  
법적 근거: 법인세법 기본통칙 19-19-6

### 전략 C: 개인화 전략 다변화

퇴직금 외 자기주식 취득(이익소각), 배당 등 병행하여 리스크 분산. 권장 배분: 퇴직금 40~50% / 자기주식 취득 20~30% / 배당 20~30% / 법인 유보 10~20%. 자녀의 가업 승계 후 운영자금(최소 6개월~1년치) 확보 필수.

VI

## 기대효과 및 재무적 영향 분석

---

## VI. 부동산 매각 세무 시뮬레이션 & CEO 수령 예상

부동산 매각 세무 시뮬레이션 (단위: 억 원 / 양도차익 40억 가정)

구분	단순 매각	비용 상쇄 후
양도차익	40억	40억
비용 상쇄	-	약 15~20억
과세표준	40억	약 20~25억
예상 법인세	약 8~12억	약 4~6억

※ 본 수치는 이해를 돋기 위한 예시적 추정치입니다. 실제 세액은 감정가·세무조정 결과·비사업용 토지 해당 여부 등에 따라 크게 달라질 수 있습니다.

### CEO 수령 예상액

한도 내 퇴직소득으로 설계 시 약 12~15억(세전) 수령 가능 예상. 퇴직소득세는 분류과세 구조로 종합과세 대비 유리할 수 있으나, 한도 초과분은 근로소득으로 간주되어 높은 세율이 적용될 수 있음.

VII

## 실행 로드맵 및 추진 일정

---

## VII. 실행 로드맵 및 추진 일정

※ 실제 소요기간은 정관/규정 개정의 정당성 확보, 보험 언더라이팅/가입 심사, 부동산 매각 절차 등을 감안하면 통상 6개월 이상으로 보는 것 이 현실적입니다.

Phase 1

### 진단 및 규정 정비 (1~2개월 차)

토지 형태 분석, 비사업용 토지 판정 체크리스트 점검, 정관 및 임원 퇴직금 규정 정비

Phase 2

### 비용 구조 설계 (3~4개월 차)

경영인정기보험 가입, 매각 주관사 선정 및 매수자 탐색, 다양한 비용 항목 발굴

Phase 3

### 실행 및 신고 (5~6개월 차 이후)

CEO '현실적 퇴직' 처리 및 퇴직금 지급, 법인세 신고 시 양도차익과 비용 상계 처리

## VII. '현실적 퇴직' 입증 체크리스트

### '현실적 퇴직' 입증 체크리스트

- 등기 변경 완료
- 사무실·명함·이메일 반납
- 결재라인 제외, 법인카드 회수
- 거래처 통보, 금융기관 서명권 변경
- 급여 지급 중단 또는 현저한 감액

#### ⚠️ 실무 적용 시 주의

'현실적 퇴직' 인정 여부는 세무조사 시 핵심 쟁점이 됩니다. 단순히 대표이사에서 이사로 직함만 바꾸시면 세무서에서 부인할 가능성이 높습니다.

VIII

## 종합 결론 및 전략적 제언

---

## VIII. 종합 결론 및 전략적 제언

본 컨설팅의 핵심은 '부동산이라는 무거운 자산을 퇴직금이라는 가벼운 현금으로 전환하여 가업 승계의 골든타임을 확보하는 것'입니다.

법인 명의 부동산은 매각 시 이중과세(법인세 + 배당 시 종합소득세) 리스크가 상존합니다. 따라서 지금 바로 정관을 정비하고 비용 처리 구조를 만들지 않으면, 수십 년간 일궈온 기업 자산의 상당 부분이 국고로 귀속될 수 있습니다.

### 실무 적용 시 필수 유의사항

- 퇴직금은 소득세상 퇴직소득 "인정한도(2배수)" 내 설계 권장
- '현실적 퇴직' 요건 충족 필수
- 보험료 손금 처리는 조건부 (전액 비용 처리 보장 아님)
- 개인화 전략 다변화: 퇴직금 외 자기주식 취득, 배당 등 병행
- 법인 유동성 확보: 승계 후 운영 자금(최소 6개월~1년치) 고려

IX

## 컨설팅 시나리오

---

# IX. 컨설팅 시나리오 — "자산 구조조정을 통한 기업 승계 골든타임 확보 전략"

## 상담 시작

"대표님, 이번에 공장 부지 매각 검토하신다는 소식 들었습니다. 입지가 좋아서 시세가 많이 올랐더군요. 역시 대표님의 안목이 탁월하십니다. 그런데 혹시 매각 후 대표님 손에 실제 얼마가 남을지 계산해 보셨습니까?"

## 솔루션 제안

"대표님께 두 가지 선택지가 있습니다:

선택지 A: 세금 납부 후 법인에 유보하거나 배당으로 수령  
선택지 B: 한도 내 비용 구조 정비를 통해 세부담을 줄이고 은퇴 자금으로 전환

선택지 B를 위해서는 정관/퇴직금 규정 정비와 경영인정기보험 활용이 핵심입니다."

## 문제 인식

"단순히 계산해도 양도차익 40억 중 상당액이 법인세와 추가세율로 납부될 상황입니다. 특히 비사업용 토지에 해당할 경우 10%의 추가 세율이 적용됩니다. 더 큰 문제는 이 돈이 법인에 남아있으면, 나중에 대표님이 개인 자금으로 쓰시려 할 때 배당소득세까지 부담해야 한다는 점입니다."

## 균형 잡힌 전략 + 동의 유도

"다만 매각 대금 전액을 퇴직금으로 수령하시면 법인의 유동성이 고갈됩니다. 퇴직금 40~50%, 자기주식 취득 20~30%, 배당 20~30%, 법인 유보 10~20%로 분산하시는 것을 권장드립니다.

먼저 정관 규정과 토지의 사업용 판정 여부를 검토해 드리겠습니다. 결과는 1페이지 진단표로 정리해 드립니다."

X

## 부록

---

## X. 부록 — 전문용어 설명

- 비사업용 토지: 법인이 사업에 직접 사용하지 않는 토지로, 양도 시 일반 법인세에 토지등 양도소득에 대한 법인세 10%가 추가됨
- 손금산입: 세법상 비용으로 인정받아 법인세 과세표준에서 제외되는 것
- 경영인정기보험: 법인이 계약자/수익자이고 임원이 피보험자인 보험
- 현실적 퇴직: 임원이 실제로 퇴임하여 더 이상 임원으로서의 직무를 수행하지 않는 것

## X. 부록 — FAQ

### Q: 퇴직금을 무제한으로 많이 설정해도 되나요?

A: 아닙니다. 소득세법상 퇴직소득 인정 한도는 2배수로 제한됩니다. 3배수를 지급할 수는 있으나, 2배수를 초과하는 금액은 '근로소득'으로 간주되어 최고 49.5%의 높은 세율이 부과됩니다.

### Q: 보험료는 정말 100% 비용 처리가 되나요?

A: '100% 비용 처리'라는 표현은 부정확합니다. 해지환급금 상당액은 자산으로 계상하고, 순수 위험보험료 부분만 손금 인정됩니다.

### Q: 대표이사에서 이사로 직함만 바꾸면 퇴직금을 받을 수 있나요?

A: 단순한 직함 변경만으로는 '현실적 퇴직'으로 인정받기 어렵습니다. 등기 변경뿐 아니라 업무 배제, 의사결정 권한 상실, 대외적 표시, 보수 체계 변경 등의 객관적 증빙이 필요합니다.

## X. 부록 — 관련 법규·출처

- 법인세법 제55조 (세율)
- 법인세법 제55조의2 (토지등 양도소득에 대한 과세특례)
- 법인세법 제72조 (결손금 소급공제에 의한 환급)
- 법인세법 시행령 제44조 (퇴직급여의 손금불산입)
- 소득세법 제22조 제3항 (퇴직소득)
- 법인세법 기본통칙 19-19-6
- 대법원 2017두47564 판결

### 【면책 및 주의사항】

본 보고서는 가상의 사례를 설정하여 인공지능을 통해 제작되었습니다. 세법 및 관련 규정은 수시로 개정될 수 있으며, 개별 사안에 따라 결과가 달라질 수 있습니다. 실무 적용 시 반드시 세무사·변호사·보험전문가 등과 충분히 협의한 후 진행하시기 바랍니다.

# 감사합니다

법인명의 부동산 양도소득세 줄이기