

한화생명 상속연구소

THE WEALTH GUIDE

2026 Vol.5



Part.2 세무

부동산임대사업자, 법인전환 손익분기점은?



부동산임대사업자, 법인전환 손익분기점은?

한화생명 신은영 세무사

eyshin@hanwha.com

(작성일 : 2026.3.30)

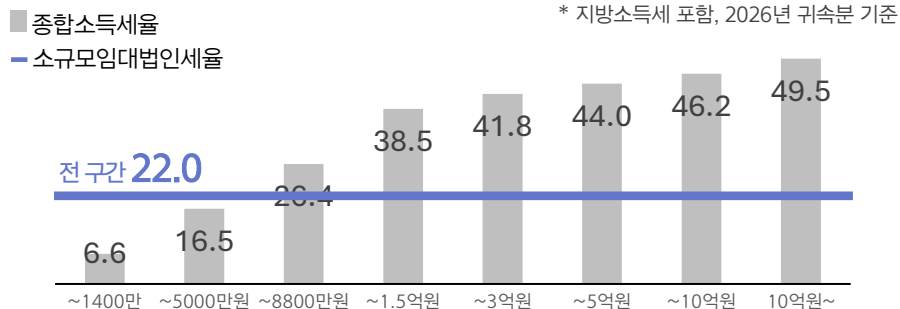
Summary

- 2025년부터 소규모 임대법인의 우대세율이 폐지되면서 세율 이점이 크게 축소되어 법인전환의 실익을 다시 따져볼 필요성이 커짐.
- 부동산임대 개인사업자에게 법인 전환은 대표적인 절세 전략으로 꼽히며, 매출 7억~10억원 수준에서 최대 1억원의 절세효과 발생
- 2026년 5월 다주택자 양도세 중과 유예 종료를 앞두고, “집을 팔 것인가”에 더해 “그 자금을 상가에, 어떤 구조(개인vs법인)로 재투자할 것인가”가 자산가들의 새로운 과제가 되고 있음.

세율 구조가 말하는 기준선 : 개인과 법인, 어디서 갈리나

- 부동산임대 개인사업자는 사업소득 전체에 대해 종합소득세 누진세율을 적용 받음. 2026년 현재 종합소득세 과세표준 구간별 최고세율은 10억원 초과 45%로, 지방소득세 10%를 더해 49.5%에 달함.
- 반면 법인세율은 중소기업 기준 과세표준 2억원 이하 10%, 2억원 ~200억원 이하 20%, 지방소득세 포함 최대 22% 수준으로 개인사업자 최고세율의 절반 이하라 매출이 커질수록 법인이 유리하다는 시장 통설의 근거가 되어 왔음.
- 그러나 소규모 임대법인의 경우 2024·2025년 두 차례 세법 개정으로 2026년 귀속분부터 과세표준 200억원 이하 전 구간에 법인세율 22% 적용 받게 됨. 세율상 우위에 기대어 법인을 설립하던 시대에서, 매출에 맞춘 정교한 시뮬레이션을 전제로 한 법인전환을 검토해야 하는 시대로 전환

개인 종합소득세율 vs 소규모임대법인세율 (단위: %)



매출 구간별 세부담 시뮬레이션 : 매출 5억원 분기점 근거

- 아래는 비주거용 상업 임대를 전제로 한 시뮬레이션으로, 국세청 고시 단순경비율·기준경비율을 참고하되, 고액 매출 임대사업자의 감가상각비·이자·관리비 등을 감안하여 필요경비율을 수입금액의 30%로 보수적으로 가정(법인세 계산 시에도 동일 적용). 개인사업자는 종합소득공제 기본공제 150만원 일괄 적용, 법인전환 시 대표자 연 5천만원 급여 수령을 가정하여 근로소득공제·기본공제 반영 후 개인과 법인의 세부담을 최종 비교함.

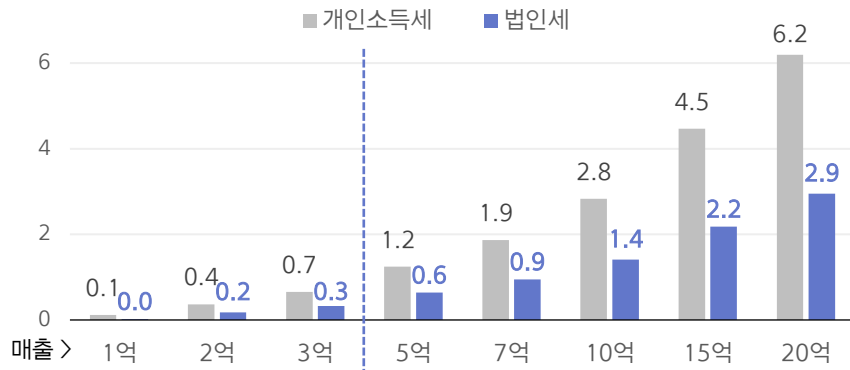
매출 구간별 개인 vs 법인 세부담 비교 (단위: 만원)

연매출	개인 소득세	법인소득세		법인세 합계액	절세액	
		법인세	급여 소득세			
1억	1,175	220	616	836	339	비권장 or 조건부 권장
2억	3,634	1,760	616	2,376	1,258	
3억	6,522	3,300	616	3,916	2,606	
5억	12,481	6,380	616	6,996	5,485	매출 5억
7억	18,641	9,460	616	10,076	8,212	법인전환 권장
10억	28,317	14,080	616	14,696	13,621	
15억	44,647	21,780	616	22,396	22,251	전환 필수
20억	61,972	29,480	616	30,096	31,876	

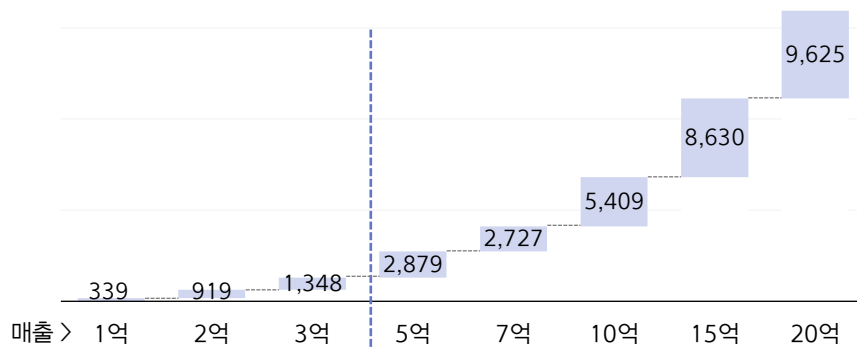
* 가정에 따른 계산결과로, 임대사업자의 실제 상황에 따라 세액은 달라질 수 있음.

매출 구간별 세부담 비교

매출 구간별 개인 vs 법인 세부담 비교 (단위: 억원)



매출 구간별 추가 절세액 증가분 (단위: 만원)



* 절세액 증가분: 법인전환시 발생하는 절세액의 증가분으로, 매출구간이 커질수록 효과 증가

- 매출 구간별 세부담 시뮬레이션 결과를 그래프로 살펴 보면 그 차이는 뚜렷함. 부동산임대사업 매출이 높을수록 개인소득세와 법인세 차이가 커지며, 아래와 같이 연매출 5억 원 이상에서 법인전환 권장
- 연 매출 3억 원 이하 구간에서는 절세액이 339만~2,606만원 수준에 그쳐, 법인 설립·유지 비용을 감안하면 실질 효과는 제한적. 특히 소규모 임대법인 요건 해당 시 2025년 귀속분부터 20.9%, 2026년 귀속분부터 22%가 일괄 적용되면서 **세율상 절세 효과 더욱 감소**
- 반면, 연 매출 5억 원 전후부터는 과세표준이 2억 원을 넘어서며 **개인 종합소득세율 41.8%**에 진입하는 반면, **법인은 22%**를 적용 받으면서 **연간 절세액이 5,485만원**으로 증가해 전환비용을 1~2년 내 회수 가능한 구조 형성
- 매출 7억~10억원 구간에서는 개인과 법인의 세부담 차이가 연 1억원 안팎까지 확대되며 법인전환 효과가 본격화됨.
- 매출 10억원 초과 시에는 **법인전환을 필수 전제로 한 절세·승계 전략 수립**이 필요하다는 평가가 다수

2026년 5월 다주택자 양도세 증가 유예 종료 : 상가 투자 수요가 달라진다

- 임대사업자 법인전환 논의는 2026년 부동산 시장의 굵직한 제도 변화와 맞물려 한층 더 중요한 화두가 되고 있음. 2022년 5월부터 한시적으로 적용해 온 다주택자 양도세 증가 유예가 2026년 5월 9일부로 종료되면서 다주택자의 처분·보유 전략이 근본적으로 재검토되는 분위기
- **증과 유예 종료 시 조정대상지역 내 2주택자는 기본세율 +20%p, 3주택자 이상은 +30%p 증가세율 적용. 지방소득세 포함 시 3주택자 최고 82.5% 수준까지 치솟으므로, 상당수 다주택자가 5월 9일 이전 매도를 통해 차익을 실현한 뒤, 양도대금을 새로운 자산으로 옮기는 방안을 서둘러 검토하고 있음.**

양도세 증가 유예 종료 후 세율 (2026.5.10일 양도분부터 적용)

2주택자

기본세율 최고 45% + 증가 20%p

최고 65%

3주택자 이상

기본세율 최고 45% + 증가 30%p

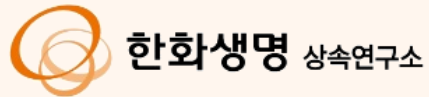
최고 75% → 82.5%

지방세 포함 시

최고

- 이때 **유력한 재투자처로 거론되는 것이 상가·업무용 오피스텔 등 사업용 부동산임.** 사업용 부동산은 주택과 달리 다주택자 기준에 따른 종합부동산세 증가 대상에서 벗어나고, 토지분(별도합산토지) 종합부동산세 과세기준도 공시가격 80억원으로 높아 **보유세 부담이 상대적으로 낮음.**

- 다만, 같은 상가라도 **투자 주체(개인 명의 vs 법인 명의)에 따라 세부담과 자금 인출 구조가 전혀 달라지므로, 상가 매입으로 고민이 끝나는 건 아님.**
- 앞서 확인한 바와 같이 연 매출 5억원 전후까지는 개인과 법인의 세부담 차이가 제한적이거나, 7억~10억원을 넘어서면 차이가 연 1억원 안팎까지 확대됨. 즉, **상가 임대금액 · 과세표준 · 대표 급여 · 배당 등 설계에 따라 결과가 완전히 달라짐.**
- 2026년 양도세 증가 유예 종료는 단순히 '집을 팔 것인가, 말 것인가' 를 넘어, '팔고 나서 어디에, 어떤 구조(개인 vs 법인)로 재투자할 것인가' 까지 함께 고민하게 만드는 계기가 될 수 있음.
- 지금 임대사업자에게 필요한 것은 '법인이 무조건 유리하다'는 통념이 아닌 ① 예상 임대 매출을 바탕으로 개인·법인 각각의 손익분기점을 시뮬레이션해 보고 ② 상가 투자가 기회가 될 수 있을지 가늠해 보면서 투자의 최적 형태를 검토 필요



필수 안내사항

- 본 자료는 일반금융소비자의 자산관리에 참고가 될 수 있도록 각종 정보 제공을 목적으로 제작되었습니다.
- 본 자료는 한화생명보험(주)에서 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 한화생명보험(주)가 그 정확성이나 안전성을 보장할 수 없으므로 일반금융소비자가 자신의 판단과 책임 하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 일반금융소비자의 자산관리에 대한 법적 책임 소재의 증빙 자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료의 지식재산권은 한화생명보험(주)에 있으므로 한화생명보험(주)의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.