

개인사업자 법인전환의 조건과 세금을 조문으로 검토합니다

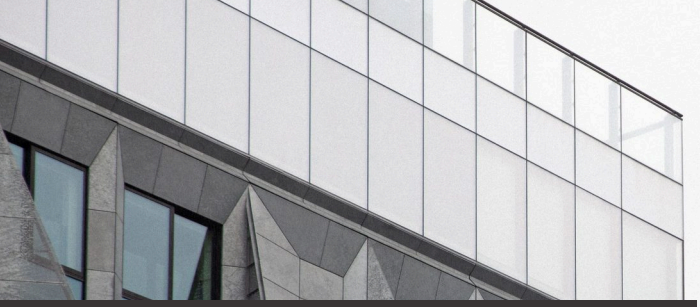
회계법인 리파인드

법인전환 제안서

작성일 2026. 11. 2.

REFINED
회계법인 리파인드

T. 02-516-3830 | E. admin@refinedacc.com | W. refinedacc.com



01

서비스 개요

이월과세는 자본금이 순자산가액 이상일 때만 성립합니다

검토 결론

이월과세는 신설법인 자본금이 순자산가액 이상이어야 하고, 사업양수도는 설립일부터 3개월 안에 포괄양도해야 합니다(조특법 §32②, 영 §29②).

이월과세는 설립등기일부터, 취득세 50% 경감(임대·공급업 제외)은 취득일부터 5년간 사후관리를 받습니다(조특법 §32⑤, 지특법 §57의2④).

이월과세 성립 조건 4개

1
자본금 요건
자본금이 순자산가액 이상(영 §29⑤)

2
3개월 기한
사업양수도는 설립일부터 3개월 내 양도

3
제외 대상
소비성서비스업 법인, 주택(자산 단위)

4
신청 절차
신설 법인과 함께 신청서 제출(영 §29④)

이런 분께

- 이익이 커져 법인전환을 검토하는 개인사업자 대표
- 사업용 부동산을 개인 명의로 보유한 사업자
- 현물출자와 사업양수도 중 방식을 고르는 분
- 전환 후 지분 정리와 승계까지 보려는 분

서비스 범위와 진행 단계

1 현황 진단	재무상태표로 순자산가액을 시가 기준으로 계산합니다. 사업용 부동산, 사업 관련 부채, 주택 포함 여부를 나눠 이월과세 대상 자산을 정합니다.
2 방식 비교	현물출자, 일반 사업양수도, 세감면 사업양수도별로 양도소득세, 부가가치세, 취득세를 계산해 비교표로 드립니다. 자본금 납입 여력과 일정도 함께 봅니다.
3 설립과 이전	법인 설립과 이전 일정표를 짭니다. 자본금 납입과 포괄양도 시점이 3개월 요건에 맞는지 확인하고 이월과세 적용신청서 제출까지 세무 절차를 지원합니다. 등기는 법무사 등 전문가가 진행합니다.
4 사후관리	설립등기일부터 5년간 사업 폐지와 주식 처분을 점검합니다. 감자, 증여, 자산 매각 계획이 있으면 실행 전에 추징 여부를 먼저 계산합니다.



02

전환 방식별 세금 구조

같은 전환이라도 방식에 따라 세금이 달라집니다

개인사업자가 사업용 자산을 법인에 넘기면 소득세법상 양도에 해당합니다. 법인에 대한 현물출자도 양도로 봅니다(소득세법 §88 1호). 조특법 §32는 요건을 갖춘 전환이면 개인에게 양도소득세를 과세하지 않고, 법인이 그 자산을 양도할 때 법인세로 납부하게 합니다(조특법 §2①6호). 이월과세를 받지 못하면 전환 시점에 양도소득세를 냅니다.

도해 1. 법인전환 거래 흐름

개인사업자
사업용 자산·부채 보유
→
법인 설립
자본금 ≥ 순자산가액
→
자산 이전
현물출자 또는 포괄양도
→
이월과세 신청
양도 과세연도 신고 때
→
5년 사후관리
설립등기일부터 5년

자본금 ≥ 순자산가액(시가 평가 자산에서 부채를 뺀 금액)

순자산가액은 법인전환일 현재 시가로 평가한 자산 합계에서 충당금을 포함한 부채 합계를 뺀 금액입니다(영 §28①2호, §29⑤). 공제하는 부채는 해당 사업과 관련해 발생한 부채입니다(부동산거래관리과-285, 2012.5.21.). 시가로 계산하므로 장부상 순자산과 다를 수 있고, 자본금을 장부 순자산에 맞추면 요건에 미달할 수 있습니다.

근거: 조특법 §2①6호·§32②, 영 §28①2호·§29⑤, 부동산거래관리과-285(2012.5.21.), 서면법규과-165(2013.2.15.)

도해 2. 전환 방식별 비교

세 방식을 개인 측 세금, 법인 측 세금과 절차로 나눠 봅니다

구분	개인 측(양도소득세·부가가치세)	법인 측(취득세·절차)
현물출자	소득세법 §88 1호에 따라 양도입니다. 조특법 §32 요건을 갖추면 이월과세를 적용합니다. 부가가치세는 사업양도 요건(부가세령 §23) 충족 여부로 따로 판단합니다.	취득세 50% 경감 대상입니다(지특법 §57의2④). 현물출자 재산은 정관에 적고 감정인의 감정 등으로 조사합니다(상법 §290 2호, §299의2).
일반 사업양수도	이월과세 요건을 못 맞춘 양수도입니다. 양도차익에 전환 시점 양도소득세가 과세되고, 부동산과 함께 양도하는 영업권도 양도소득입니다(소득세법 §94①4호). 부가가치세는 포괄양도 요건(부가세령 §23)을 따로 봅니다.	조특법 §32 요건을 못 맞춘 양수도는 지특법 §57의2④ 경감을 전제하지 않고 계산합니다. 농지 외 부동산 표준세율은 1천분의 40이고(지방세법 §11①7호 나목), 대도시 설립이면 중과를 따로 봅니다.
세감면 사업양수도	발기인이 순자산가액 이상을 출자해 설립하고 3개월 안에 포괄양도하면 이월과세입니다(영 §29②). 포괄양도 요건을 맞추면 부가가치세는 재화의 공급이 아닙니다(부가세법 §10⑨2호, 영 §23).	취득세 50% 경감 대상입니다(지특법 §57의2④). 부동산 임대 및 공급업은 제외하고, 2027.12.31.까지 취득분에 한합니다.
공통 사후관리	설립등기일부터 5년 안에 사업 폐지 또는 주식 50% 이상 처분이 있으면 사유 발생월 말일부터 2개월 안에 이월과세액을 납부합니다(조특법 §32⑤).	취득일부터 5년 안에 정당한 사유 없이 폐업, 재산 처분(임대 포함), 주식 처분이 있으면 경감받은 취득세를 추징합니다(지특법 §57의2④).

일반 사업양수도 행은 비교 기준입니다. 대도시 중과, 포괄양도 여부, 소비성서비스업 해당 여부는 개별 사실관계로 판단합니다. 개인사업자 때 받던 창업중소기업 등의 세액감면 잔여기간과 미공제 세액은 대통령령 요건에서 승계할 수 있습니다(조특법 §32④, §31④~⑥).



03

실행 전에 확인하는 항목 6개

실행 전에 확인하지 않으면 이월과세·경감이 빠지거나 세금이 늘어납니다

1 자본금과 순자산가액

신설법인 자본금이 순자산가액보다 작으면 이월과세가 적용되지 않습니다(조특법 §32②, 영 §29⑤). 순자산가액은 전환일 현재 시가 평가 자산에서 사업 관련 부채를 뺀 금액입니다. 시가 순자산 10억 원, 장부 순자산 7억 원인 사업장에 자본금 7억 원으로 설립하면 3억 원이 부족해 전환 시점에 양도소득세가 과세됩니다. 사업양수도 방식에서 자본금은 법인 설립 당시를 기준으로 봅니다(서면법규과-165).

근거: 서면법규과-165(2013.2.15.) 요지(제도46014-10775 인용), 부동산거래관리과-285(2012.5.21.)

2 3개월 안의 포괄양도

사업양수도 방식의 이월과세는 영 §29②에 따라 법인 설립일부터 3개월 안에 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도해야 합니다. 현물출자에는 이 3개월 요건이 없습니다. 조문에 제외 규정이 없으므로 모든 권리와 의무를 승계하는 것을 전제로 진행합니다. 부가가치세에서는 미수금, 미지급금, 사업과 직접 관련 없는 토지·건물을 빼고 승계해도 사업양도로 봅니다(부가세령 §23). 사업양수인이 대가를 지급할 때 부가가치세를 징수해 납부하는 방식을 택하면 사업양도로 보지 않고 재화의 공급으로 과세합니다(부가세법 §10⑨2호 단서, §52④).

근거: 영 §29②, 부가세법 §10⑨2호, §52④, 부가세령 §23

3 취득세 경감 범위

취득세 50% 경감은 조특법 §32에 따른 현물출자 또는 사업 양도·양수로 2027년 12월 31일까지 취득하는 사업용 고정자산에 적용합니다. 부동산 임대 및 공급업은 제외합니다. 취득일부터 5년 안에 정당한 사유 없이 폐업하거나 재산을 처분(임대 포함)하거나 주식을 처분하면 경감분을 추징합니다. 경감받은 취득세액의 100분의 20은 농어촌특별세로 따로 납부합니다.

근거: 지특법 §57의2④, 지특법 영 §28의2③, 농어촌특별세법 §5①1호

4 대도시 중과

대도시(과밀억제권역, 산업단지 제외)에서 법인을 설립하면 설립 후 5년 이내 부동산 취득에 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율을 적용합니다(지방세법 §13②1호, 영 §27③). 개인이 경영하던 제조업을 행정안전부령에 따라 전환하면 중과 제외이지만, 시가표준액이 전환 전 부동산가액을 넘는 부분과 전환일 이후 취득분은 중과합니다(영 §26①10호). 다른 업종은 영 §26① 각 호 해당 여부를 따로 봅니다. 법인설립 등기의 등록면허세도 대도시에서는 표준세율의 100분의 300을 적용합니다(지방세법 §28②1호).

근거: 지방세법 §13②1호, 지방세법 영 §26①10호·§27③, 지방세법 §28②1호

5 5년 사후관리

설립등기일부터 5년 안에 사업을 폐지하거나 전환으로 받은 주식의 50% 이상을 처분하면 이월과세액을 양도소득세로 냅니다(조특법 §32⑤). 승계한 사업용 고정자산의 2분의 1 이상(자산 가액 기준)을 처분하거나 사업에 쓰지 않으면 폐지로 봅니다. 파산, 합병·분할·물적분할·현물출자, 회생에 따른 처분은 제외합니다(영 §29⑥). 주식 처분에는 유상이전, 무상이전, 유상감자, 무상감자(균등소각 제외)가 들어가고, 사망·합병·분할·회생 등 영 §29⑦ 각 호는 제외합니다.

근거: 조특법 §32⑤, 영 §29⑥⑦, 서면-2020-법규재산-2445(2024.8.30.)

6 세부담 비교와 이익 인출

과세표준 5억 원이면 개인은 소득세 1억 7,406만 원(소득세법 §55①), 법인은 법인세 8,000만 원입니다(법인세법 §55①1호). 지방소득세 표준세율을 더하면 약 1.91억 원과 0.88억 원입니다(지방세법 §92①, §103의20①). 대표 급여와 비용 처리를 반영하지 않은 단순 비교입니다. 다만 법인에 남긴 이익을 대표가 쓰려면 급여나 배당으로 꺼내야 하고, 이자·배당소득이 2천만 원을 넘으면 종합과세 대상입니다(소득세법 §14③6호).

근거: 소득세법 §55①, §14③6호, 법인세법 §55①1호, 지방세법 §92①, §103의20①



04

판정, 일정, 보수

방식은 자본금 여력과 자산 구성에 달렸습니다

도해 3. 전환 후 일정과 기한

설립 후 3개월
사업양수도는 법인 설립일부터 3개월 안에 포괄양도를 마칩니다(영 §29②).

양도 연도 신고
예정신고를 포함한 과세표준신고 때 신설 법인과 함께 신청서를 냅니다. 예정신고는 양도일이 속한 달 말일부터 2개월입니다(영 §29④, 소득세법 §105①1호).

2027.12.31.
취득세 50% 경감을 받을 수 있는 취득분의 마지막 날입니다(지특법 §57의2④).

전환 후 3년
성실신고확인대상 사업자가 전환한 법인은 전환 후 3년 이내 사업연도에 확인서를 냅니다. 외부감사 대상은 제외(법인세법 §60의2①).

설립등기일부터 5년
사업 폐지나 주식 50% 이상 처분이 있으면 사유 발생월 말일부터 2개월 안에 이월과세액을 납부합니다(조특법 §32⑤).

도해 4. 판정 순서

확인 순서	판정
1. 소비성서비스업인가	호텔업·여관업(관광숙박업 제외), 일반유흥주점업·무도유흥주점업·단란주점 영업(외국인전용유흥음식점업·관광유흥음식점업 제외), 그 밖의 오락·유흥 사업이면 제외됩니다(조특법 §32①, 영 §29③). 해당하면 세부담을 다시 계산합니다.
2. 자산에 주택이 있는가	사업용 고정자산이 주택 또는 주택을 취득할 수 있는 권리이면 이월과세에서 제외됩니다(조특법 §32① 단서). 주택은 이전 시점의 양도소득세를 따로 계산합니다.
3. 순자산가액 이상의 자본금을 납입할 자금이 있는가	낼 수 있으면 세감면 사업양수도, 어려우면 자산을 출자하는 현물출자를 비교합니다. 두 방식 모두 자본금이 순자산가액 이상이어야 이월과세가 적용됩니다(조특법 §32②). 현물출자는 자산을 출자하므로 자금 부담이 적지만 출자가액이 순자산가액 이상이어야 합니다.
4. 부동산 임대 및 공급업인가	해당하면 취득세 50% 경감에서 제외됩니다(지특법 §57의2④). 경감받은 뒤 취득 재산을 임대하면 처분에 해당해 경감분이 추징됩니다.
5. 대도시에서 설립하는가	개인이 경영하던 제조업을 행정안전부령에 따라 전환하면 중과 제외입니다. 다만 전환 전 부동산가액을 넘는 시가표준액 부분과 전환일 이후 취득분은 중과하고, 제외로 취득한 부동산도 1년 안에 직접 사용하지 않거나 2년 미만 사용 후 매각하면 중과합니다(지방세법 §13③, 영 §26①10호).
6. 5년 안에 감자·증여·매각 계획이 있는가	있으면 실행 전에 추징 여부를 계산합니다. 가업승계 목적 증여로 수증자가 조특법 §30의6 특례를 적용받으면 처분으로 보지 않고, 수증자가 사후관리를 이어받아 5년은 증여자 보유기간을 합산합니다(영 §29⑦6호, ⑧).

보수

자문보수는 상담 후 견적으로 안내합니다.

범위는 현황 진단, 방식 비교, 설립과 이전 지원, 사후관리 점검 중 필요한 단계로 정합니다. 금액은 자산 구성과 일정에 따라 달라집니다.



05

자주 묻는 질문과 담당자

문의는 대표번호로 받습니다

Q1. 이월과세를 받으면 양도소득세가 없어지나요?

없어지지 않습니다. 개인에게 양도소득세를 과세하지 않는 대신, 법인이 그 사업용 고정자산을 양도할 때 개인이 양도한 날이 속하는 과세기간에 다른 양도자산이 없다고 보아 계산한 양도소득세 산출세액 상당액을 법인세로 납부합니다(조특법 §2①6호). 설립등기일부터 5년 안에 사업 폐지 또는 주식 50% 이상 처분이 있으면 개인이 이월과세액을 양도소득세로 납부합니다(조특법 §32⑤). 법인이 자산을 처분할 계획이 있으면 그 시점의 법인세를 함께 계산합니다.

조특법 §2①6호, §32⑤

Q2. 전환 후 5년 안에 감자나 증여를 해도 되나요?

행위에 따라 결과가 다릅니다. 주식 처분에는 유상이전, 무상이전, 유상감자, 무상감자가 포함되고, 무상감자 중 주주 지분 비율에 따라 균등하게 소각하는 경우는 제외합니다(영 §29⑦). 전환으로 취득한 주식의 50% 이상을 처분하면 이월과세액을 냅니다. 취득세는 주식 처분이 있으면 경감분을 추징하되, 50% 미만 처분은 정당한 사유에 해당합니다(지특법 §57의2④, 지특법 영 §28의2③4호). 가업승계 목적 증여로 수증자가 조특법 §30의6 특례를 적용받으면 이월과세 처분에서 제외합니다(영 §29⑦6호).

조특법 영 §29⑦, 지특법 §57의2④, 지특법 영 §28의2③4호

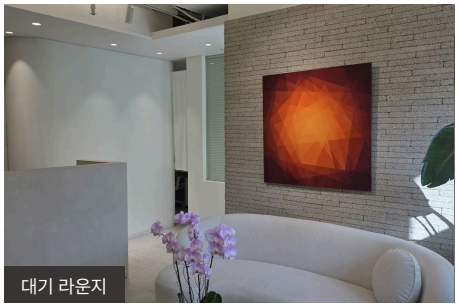
Q3. 개인사업자의 체납 세금을 전환 법인이 내야 하나요?

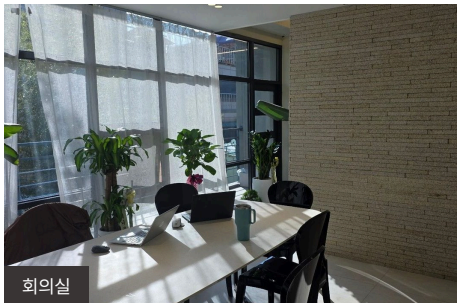
사업장별로 모든 권리(미수금 제외)와 모든 의무(미지급금 제외)를 포괄 승계한 법인이 양도인과 특수관계인이거나 양도인의 조세회피를 목적으로 양수한 경우, 양도인의 체납 국세에 제2차 납세의무를 집니다(국기법 §41, 국기령 §22). 대상은 양도일 이전에 납세의무가 확정된 그 사업의 국세와 강제징수비이고, 양도인의 재산으로 충당해도 부족한 금액을 양수한 재산의 가액 한도로 집니다. 대표 본인이 발행주식총수의 100분의 30 이상을 출자한 법인은 경영지배관계에 있는 특수관계인에 해당하므로(국기령 §1의2③·④), 대표 단독 출자 법인은 양도인의 체납 국세를 한도 내에서 부담할 수 있습니다. 전환 전에 미납 국세를 조회해 정리합니다.

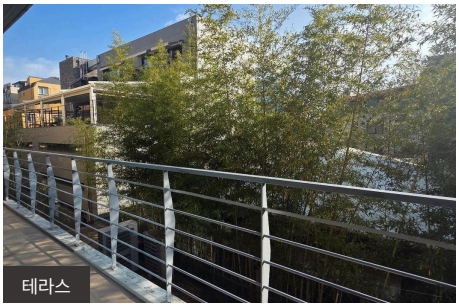
국기법 §41, 국기령 §22, §1의2③·④

담당 회계사

이름	직위	전문 분야
이종헌	대표 회계사	가업승계·상속증여, 법인 구조 설계, 세무조사 대응, 기업가치평가
임연희	부대표 회계사	법인 조세 업무, 중소·중견기업 세무 자문
이현우	파트너 회계사	세무조정, 세무조사 대응, 경정청구, 세무진단
장하리	이사 회계사	세무조정, 세무자문, 개인 재산제세 업무
김윤경	이사 회계사	K-IFRS·US-GAAP 감사, 투자회계, 파생상품 위험회피회계 검토
박광종	세무사 고문	국세청 약 40년 근무, 조사·징세·부가가치세 업무


대기 라운지


회의실


테라스

T. 02-516-3830 | F. 0507-1790-1496 | E. admin@refinedacc.com | W. www.Refinedacc.com

서울 강남구 강남대로140길 18(크레아빌딩) · 지하철 신사역·논현역에서 각각 도보 5분

상담 내용은 공인회계사법상 비밀유지 의무에 따라 보호됩니다. 본 문서는 일반적인 정보 제공을 목적으로 하며 개별 사안에 대한 세무 자문이 아닙니다. 본문의 조문·세율·기한은 2026년 11월 2일 기준 현행 조문입니다.