

세금 만화 · 부동산 편

건물주 꿈꾸다 세금 폭탄?

소규모 임대 법인의 진실

법인세법 제60조의2 · 제25조 · 제27조의2 기준

2025-2026 최신 세제 반영

CH.1

CH.2

CH.3

CH.4

CH.5

CH.6

01. 제1화 왜 다들 가족 법인에 목매일까?

컷 1



◀ **나물라 / 예비 건물주**

소연아, 나 진짜 세금 때문에 *미치겠어*.

개인으로 건물 사니까 양도세에 증부세까지 장난 아니야.

다들 가족 법인 세우라는데, 그게 그렇게 좋아?

나물라

개인 명의의 세금 현실

세금 폭탄!

양도소득세 최고세율 49.5% — 팔 때마다 절반 가까이 날아간다

종합부동산세 최대 5% — 매년 보유세 폭탄

임대소득 종합과세 최고 45% — 다른 소득과 합산 → 세율 폭등

컷 2

소연 / 베테랑 세무사

당연하지. 이유는 명확해.



소연

가족 법인의 4가지 절세 포인트

- ① 낮은 법인세율 - 개인 소득세 최고 45%지만 법인세는 9~19% 수준
- ② 소득 분산 - 수익을 가족에게 월급·배당으로 나눠 소득 구간을 낮추는 '소득 분산' 가능
- ③ 법인 경비 처리 - 개인은 안 되는 차 유지비·밥값을 법인 경비로 처리 가능
- ④ 상속·증여 절세 - 자녀에게 주식을 미리 주면 직접 상속·증여할 때보다 세금 절감

02. 제2화 정부가 뿔났다! 제재의 시작

컷 3



나를라

나를라

와, 대박! 그럼 무조건 법인 세워야겠네?

완전 꿀이잖아!

컷 4

소연

꿈 깨!

사람들이 그렇게 법인 세워서 사적으로 돈 쓰고 세금 피하니까 정부가 가만있겠어?



소연

실질은 개인 부동산인데 이름만 법인인 곳들을 잡으려고 **간간한 제재**를 만든 거야.

03. 제3화 3가지 요건, 왜 이걸로 잡나?

컷 5



나몰라

◀ 근데 왜 하필 그 3가지야?
가족이 주식 갖는 게 뭐가 문제야?
직원 적은 법인도 많잖아.
그 기준이 왜 **필요한 건지** 이해가 안 가.

컷 6

소연

정부 입장에서 생각해봐.

"진짜 사업 법인"이랑 "세금 피하려는 껌데기 법인"을 어떻게 구분하겠어?



소연

3요건의 핵심 목적

각 요건은 "**이 법인이 진짜 사업체가 아닌 개인 절세 도구**"라는 걸 증명하는 신호야.

하나씩만 보면 정상 법인도 걸릴 수 있어.

그래서 **셋 다 동시에 충족될 때만** 제재를 발동하는 거야.

컷 7 - 요건 ①

왜 지분 요건인가?

가족끼리만 주식을 쥐고 있으면 법인을 **마음대로 운영**할 수 있어. 외부 주주가 있으면 견제가 생기지만, 가족만 있으면 **사적 유용을 감추기 쉽거든.**



◀ 아, 가족만 있으면 뭐라 할 사람이 없다는 거네?

나몰라

컷 8 - 요건 ②

왜 사업 요건인가?

부동산 임대는 능동적인 경영이 거의 없어. 매출 절반 이상이 임대료라면 "**법인 형태를 빌린 개인 건물주**"야. 제조업·서비스업처럼 실질 사업이 있다면 제재할 이유가 없지.



◀ 그냥 건물 갖고 있는 거잖아, 사업이 아니라...

나몰라

컷 9 - 요건 ③

왜 고용 요건인가?

직원 0명이면 **사회에 기여하는 게 없어.** 법인 혜택을 주려면 고용 창출이라도 있어야 명분이 생기지. 가족끼리만 세금 줄이려 한다면? **혜택 없어!**



◀ 직원 한 명도 안 뽑고 혜택만 챙긴다고?!

나몰라

컷 10

핵심은 이거야.

셋 중 하나라도 벗어나면 제재가 없어. 반대로, 셋 다 해당되면 도저히 정상 법인이
라 볼 수 없는 거지.

가족 지분 50% 초과 + 임대소득 50% 이상 + 직원 5인 미만 → 5가지 제재 발동!

하나만 해결해도 제재를 피할 수 있다! 반대로 셋 다 해당되면 도망갈 구멍이 없어!



소연

04. 제4화 공포의 3대 요건 — 나도 해당?

컷 11

이제 요건이 왜 있는지 알았지?

그럼 네 법인이 해당되는지 확인해봐.

요건 ① 지분 — 가족 지분이 50% 초과할 때 (지배주주 및 특수관계인 지분 합
계 기준. 가족끼리만 주식 쥐고 외부 견제가 없는 구조.)

요건 ② 사업 — 매출 절반 이상이 임대료·이자일 때 ((임대 + 이자 + 배당소득)
÷ 매출액 ≥ 50%. 실질적으로 임대 전업 법인이라는 증거.)

요건 ③ 고용 — 직원이 5명 미만일 때 (가족 제외) (상시 근로자 수 기준. 친족



소연

은 카운트 불가. 고용 창출 없이 혜택만 누리려는 구조.)

세 가지 모두 해당 → 5가지 제재 동시 발동!

05. 제5화 2026년, 서울 20%의 역습

컷 12



◀ 혁, 나 혼자 할 거라
딱 내 애긴데?!
제재가 그렇게 심해?

나올라

컷 13

장난 아니지. 서울 변화 봐.

과세표준 2억원 이하 구간
기존 9% → 2025년~ 19%
2025년 19% → 2026년~ 20%



소연

두 배 이상!!

9% 내던 세금을 이제 20%나 내야 한다고. 저소득 구간 혜택 전면 소멸!

06. 제6화 혜택은 줄고 세금만 늘고

컷 14

그것뿐 아냐. 혜택들이 *줄줄이* 삭감돼.

업무용 차 비용 인정: 일반 1,500만원 → 제재 500만원

접대비 손금 한도: 일반 법인 한도의 50% 축소 — 절세 혜택 사실상 소멸!

감가상각비 한도: 일반 800만원 → 제재 400만원

중소기업 특례 전면 박탈: 고용증대세액공제·최저한세 등 감면 혜택 전부 배제



소연

컷 15



나물라

절망...

아... 절세하려다 법인 유지비 때문에 망하겠네.

방법이 아예 없는 거야?

컷 16

있지!

전략 ① 직원 5명 이상 채용 — 친족 아닌 실제 근무 직원으로 고용 요건 탈출!

전략 ② 다른 사업 추가 — 임대 매출 비중을 50% 미만으로 낮춰 사업 요건 탈출!

전략 ③ 요건 지속 관리 — 매년 세법이 바뀌므로 전문가와 함께 상시 모니터링!



소연

컷 17

이제 법인 세운다고 다 절세되는 시대는 끝났어.
철저하게 계산기 두드려보고 전문가랑 상의해서 움직여!



소연

세금 시뮬레이션 먼저
3요건 꼼꼼히 점검
전문가와 상담 필수

세금 시뮬레이션 먼저

3요건 꼼꼼히 점검

전문가와 상담 필수

법인 세우기 전 반드시 확인하자!

① 세금 시뮬레이션 → ② 3요건 점검 → ③ 전문가 상담

"합법적인 절세 전략이 곧 수익률을 결정한다"

법인세법 제60조의2 · 제25조 · 제27조의2 · 제55조 기준 | 2025-2026 세제 반영

본 만화는 교육 목적으로 제작된 세무 정보입니다.
실제 세무 판단은 반드시 공인 세무사·회계사와 상담하세요.