

법인전환 요건 자가진단 키트

"우리 회사가 걸리는 곳이 있는가"를 열두 칸으로 훑는 자료
— 절차 설명서가 아니라 **내 상황**을 가리는 자료입니다

이 키트에 들어 있는 것

- ① 요건 열두 칸 자가진단**
하나라도 '아니오'면 그 자리가 상담 주제입니다
- ② 자본금 — 그 돈이 어디 있습니까**
부동산이 없어도 걸리는 등록면허세까지, 여기가 첫 관문입니다
- ③ 취득세 — 얼마를 냅니까**
과밀억제권역인지 먼저 보고, 내 부동산 시가로 계산해 봅니다
- ④ 5년 사후관리 만료일**
5년이 하나가 아니고, 경우에 따라 셋입니다
- ⑤ 세금이 아니어서 놓치는 것들**
직원·대출·인허가 — 일정이 뒤집히는 것은 대개 여기입니다
- ⑥ 비워 둔 칸이 그대로 질문이 됩니다**
이 종이를 들고 오시면 상담의 절반은 끝나 있습니다

⚠️ "할지 말지"가 아니라 "하기로 하셨다면 어디서 걸리는지"를 가리는 자료입니다. 여기 나오는 취득세·등록면허세는 **한 번 내는 돈**이고, 전환의 손익은 매년 반복되는 쪽에서 갑니다. 신고·등기 대리는 세무사·법무사, 지분 설계와 정관은 법률, 직원 승계와 4대보험은 공인노무사의 영역입니다.

① 요건 열두 칸 — '아니오'가 나오는 자리를 찾으세요

칸마다 근거 법이 다릅니다 — 양도소득세 이월과세 · 부가가치세 · 준비물 · 취득세 감면·중과 · 지방세 칸이 "아니오"라고 이월과세까지 막히는 것은 아닙니다. 다만 **반대 방향은 다릅니다** — 이월과세 칸이 깨지면 취득세 감면도 함께 깨집니다. 모르는 칸은 비워 두세요, 그게 물어볼 것입니다.

#	확인할 것	예 / 아니오
1 이월과세	넘길 부동산에 주택이나 주택을 취득할 수 있는 권리가 섞여 있지 않습니까 (주택만 이월과세 대상에서 빠집니다 · 조특법 §32㉠ 단서. 취득세도 세율이 다릅니다 — SHEET 3)	☐ 예 ☐ 아니오
2 이월과세	[사업양수도로 하실 경우] 법인 설립일부터 3개월 이내 에 사업의 모든 권리·의무를 넘길 일정입니까 (현물출자 방식이면 이 요건은 없습니다 · 조특령 §29㉡)	☐ 예 ☐ 아니오
3 부가세	[사업양수도로 하실 경우] 그 양도가 포괄양도 요건을 갖추니까 — 세금계산서·채고·채권채무까지 빠짐없이 넘기십니까 (요건을 갖추면 재화의 공급으로 보지 않아 부가세가 없지만, 깨지면 넘기는 자산 전체에 부가세가 붙습니다 · 부가가치세법 §10㉡2호. 이 요건이 깨지면 §29㉡의 포괄양도(2번 칸)도 함께 흔들립니다)	☐ 예 ☐ 아니오
4 이월과세	[사업양수도로 하실 경우] 법인의 발기인이 본인 입니까 (승계를 염두에 두고 가족 명의로 세우면 요건이 깨집니다 · 조특령 §29㉡)	☐ 예 ☐ 아니오
5 이월과세	법인 자본금을 순자산가액 이상 으로 잡았습니까 (장부가가 아닙니다 · 조특법 §32㉡ · 영 §29㉢. 그 돈을 어떻게 마련하실지는 다음 장 SHEET 2)	☐ 예 ☐ 아니오
6 이월과세	[사업양수도로 하실 경우] 그 금액을 본인이 직접 출자 하십니까 (자본금을 가족과 나눠 채우면 자본금 요건은 맞아도 이쪽이 깨집니다 · 조특령 §29㉡. 5번과 함께 SHEET 2에서 봅니다)	☐ 예 ☐ 아니오
7 이월과세	이월과세적용신청서 를 새 법인과 함께 낼 계획입니까 (요건 충족과 별개의 절차 · 영 §29㉣)	☐ 예 ☐ 아니오
8 이월과세	우리 업종이 소비성서비스업 (호텔·여관·주점 등)이 아닙니까 (영 §29㉢)	☐ 예 ☐ 아니오
9 준비물	순자산가액을 산정할 최근 3개년 결산서 가 준비돼 있습니까	☐ 예 ☐ 아니오
10 준비물	부동산이 있다면 시가 또는 감정평가액 을 알고 있습니까	☐ 예 ☐ 아니오
11 지방세	법인을 세울 곳이 과밀억제권역 밖입니까 (수도권 전체가 아닙니다 · SHEET 3 참조)	☐ 예 ☐ 아니오
12 지방세	부동산 임대·공급업을 하고 있지 않습니까 (분양·부동산매매업 포함. 주업이 아니어도 그 사업 부분은 취득세 감면에서 빠집니다 · 지특법 §57의2㉣ 본문 괄호)	☐ 예 ☐ 아니오

⚠ 날짜를 먼저 보셔야 합니다. 취득세 감면은 **2027년 12월 31일까지** 취득하는 분에 한합니다. "결정한 날"도 "계약한 날"도 아닌 **취득한 날** 기준이고, 여기에 3개월 요건까지 겹치므로 마감 직전에 몰아서 할 수 있는 일이 아닙니다.

근거 — 조특법 §32와 조특령 §29 · 부가가치세법 §10㉡2호 · 취득세 감면과 그 기한은 지특법 §57의2㉣

② 그 돈이 지금 어디 있습니까

앞 장 5번(자본금은 순자산가액 이상)과 6번(본인이 직접 출자)은 사실상 한 문제입니다 — 순자산만큼의 현금을 대표님이 마련하실 수 있습니까.

⚠ **빌려서 넣고 곧바로 빼는 방식은 세금 문제가 아닙니다.** 자본금을 잠깐 넣었다 인출하는 것은 **가장납입**으로, **납입가장죄·업무상횡령** 등 형사 문제가 될 수 있고 사후에 정리되지 않습니다.

다만 부족분이 있다고 길이 막히는 것은 아닙니다 — 그 숫자가 상담에서 가장 먼저 볼 칸입니다.

🔥 순자산가액은 얼마이고, 그중 지금 준비된 현금은 얼마입니까

순자산가액 _____

준비된 현금 _____

직원 퇴직금 정산 예정액 _____ — 정산하기로 하시면 같은 시기에 나갑니다(SHEET 5)

부족분 _____ (= 순자산가액 + 퇴직금 - 준비된 현금)

자본금 자체에도 세금이 붙습니다 — 등록면허세

부동산이 없어도 걸립니다. 등록면허세는 법인 설립등기 자체에 붙습니다.

자본금	과밀억제권역 밖	과밀억제권역 안	더 내는 금액
2억원	96만원	288만원	+192만원
5억원	240만원	720만원	+480만원
10억원	480만원	1,440만원	+960만원

✅ 여기서 나오는 결론 하나 — 자본금을 키우면 등록면허세도 같이 커집니다. 그런데 앞 장 5번은 **순자산가액 이상**을 요구합니다. "얼마로 잡을 것인가"는 자유롭게 정하는 숫자가 아니라 두 조건 사이에서 정해지는 숫자입니다.

근거 — 등록면허세는 납입 자본금의 0.4%, 과밀억제권역 설립이면 그 300%(지방세법 §28⑥호가1·§28①호) · 위 금액은 지방교육세 20%(§151②호)를 더한 것 · 대도시 종과 제외 업종은 종과가 없고, 2년 안에 업종을 바꾸거나 추가하면 되돌아갑니다(§28⑥단서·§28②) · 가장납입은 상법 §628②(5년 이하 징역 또는 1,500만원 이하 벌금)

메모 — 자금 조달 계획과 확인할 것

③ 취득세 — 어디에 세우느냐로 갈립니다

확인할 것	내용
과밀억제권역인가 여기서 판정하세요	수도권정비계획법 시행령 별표1의 16곳 — 서울 전역 · 인천 · 의정부 · 구리 · 남양주 · 하남 · 고양 · 수원 · 성남 · 안양 · 부천 · 광명 · 과천 · 의왕 · 군포 · 시흥 이 목록에 없으면 중과가 아닙니다 — 안산·화성·평택·파주·김포·오산·양주·포천·동두천은 성장관리권역 이고 안성은 일부가 그렇습니다. 제조업 밀집지가 대부분 여기인데 "수도권이니 걸리겠지"로 지레 접는 경우가 많습니다. 인천·남양주·시흥은 같은 시 안에서도 갈립니다 — 목록에 있으시면 주소로 최종 확인하세요
세율은 얼마인가	표준 4% → 과밀억제권역이면 중과 8% . 주택을 유상취득하면 12% 이고 이쪽은 권역 밖이어도, 설립 5년이 지나도 붙습니다 (단 시가표준액 수도권 1억·수도권 외 2억 이하 주택은 중과 제외. 고급주택은 20%)
제외되는 경우	대도시에 설치가 불가피한 중과 제외 업종과 산업단지 는 제외됩니다. 다만 업종 예외로 받았다가 정당한 사유 없이 1년 안에 그 업종에 안 쓰면 중과로 되돌아갑니다
부동산·차량 둘 다	취득세는 부동산만이 아니라 차량·기계장비 에도 붙습니다 — 트럭·지게차를 넘기시면 그쪽에도 나옵니다

💡 대부분의 자료가 빠뜨리는 것 — 감면받은 취득세의 **20%가 농어촌특별세로 되돌아와** 실질 감면율은 50%가 아니라 **40%**입니다. **아래 표는 그것까지 반영하고 남는 "넌 세금"입니다.**

부동산 시가	권역 밖	권역 안	더 내는 금액	감면 못 받으면 (권역 안)
3억원	780만원	1,620만원	+840만원	2,760만원
5억원	1,300만원	2,700만원	+1,400만원	4,600만원
10억원	2,600만원	5,400만원	+2,800만원	9,200만원
20억원	5,200만원	1억 800만원	+5,600만원	1억 8,400만원

👉 우리가 세울 곳은 어디이고, 부동산 시가를 넣으면 얼마를 냅니까

본점 소재지 _____ · 권역 밖이면 시가 × 2.6%, 안이면 × 5.4%

가장 흔한 탈락 사유는 SHEET 1의 12번 칸(부동산 임대·공급업)이고, 걸리면 감면이 0이라 맨 오른쪽 열이 내 세금입니다

근거 — 중과세율은 지방세법 §13②(표준세율 300% - 중과기준세율 200%), 주택은 §13의2①1호와 시행령 §28의2 1호 · 취득세 과세대상은 §7① · 감면은 지특법 §57의2② · 농특세는 농특세법 §5①1호 · 지방교육세는 지방세법 §151①1호. 권역 밖·감면 없음은 시가의 4.4%

④ 5년 사후관리 — 5년이 하나가 아닙니다

전환을 마쳐도 5년 동안 지켜야 할 것이 있습니다. 그런데 양도세 쪽과 취득세 쪽의 5년은 시작일이 다릅니다.

구분	언제부터 5년	깨지는 경우
양도세 이월과세	법인 설립등기일부터	① 승계한 사업을 폐지 ② 주식·출자지분을 50% 이상 처분
취득세 감면	자산 취득일부터	정당한 사유 없이 ① 폐업 ② 재산 처분(임대 포함) ③ 주식 50% 이상 처분 수용, 법령에 따른 폐업·이전명령은 정당한 사유입니다

⚠ "폐업"과 "처분"의 범위가 생각보다 넓습니다. 문을 닫아야만 폐업이 아니라 넘겨받은 **사업용고정자산의 2분의 1 이상**을 팔거나 사업에 쓰지 않아도 폐지로 봅니다. 그리고 **처분에 증여와 유상·무상감자가 들어갑니다** — 파는 것만 조심하면 된다고 생각했다가 걸리는 자리입니다. 다만 전 주주가 지분율대로 균등하게 소각하는 감자는 제외됩니다.

설립할 때부터 자녀 지분을 넣는 것과, 세운 뒤에 넣기는 완전히 다른 문제입니다 — 앞 장의 4번(발기인 본인)·6번(본인 직접 출자) 칸을 다시 보십시오.
자녀에게 넘기는 길이 닫혀 있는 것은 아닙니다 — 가업승계 목적으로 증여하고 자녀가 **증여세 과세특례**를 적용받으면 처분으로 보지 않습니다. 다만 요건과 세부담은 따로 계산해야 하고, **증여일부터 5년이라는 사후관리가 하나 더 붙습니다.**

👉 5년 만료일을 적어 두세요

양도세 쪽 (설립등기일 + 5년): _____ 취득세 쪽 (자산 취득일 + 5년): _____

자녀에게 증여하신다면 하나 더 — 증여일 + 5년: _____

✅ 이 날짜들을 결산서 앞에 끼워 두시면, 담당 세무사가 바뀌더라도 인수인계가 됩니다. **사고는 대부분 그 인수인계 구간에서 납니다.**

근거 — 조특법 §32②와 조특령 §29②·③·④ · 취득세 쪽은 지특법 §57의2②와 지특령 §28의2③ · 가업승계 증여세 과세특례는 조특법 §30의6

무엇	왜 걸리는가
직원 퇴직금	개인사업장을 정리하면 근속을 끊고 정산할 것인가, 법인이 이어받을 것인가 를 정해야 합니다. 정산하면 목돈이 한 번에 나가고 , 그게 SHEET 2의 자본금 마련과 정면으로 부딪칩니다. 4대보험 사업장 신고와 근로계약서도 새로 정리해야 합니다
개인 명의 대출·정책자금	법인으로 자동 승계되지 않습니다 . 은행 동의를 필요하고, 기한이익상실 조항에 걸릴 수 있습니다
인허가	법인이 새로 받아야 하는 경우가 많고 그 사이 영업 공백이 생깁니다. 건설업이라면 실적 승계가 사업의 명은입니다
임대차계약	명의변경에 임대인 동의 가 필요하고, 확정일자를 다시 받아야 합니다
이월결손금	개인사업자의 결손금은 법인으로 넘어가지 않습니다
성실신고 3년	설립 연도나 직전 연도에 성실신고확인대상 이던 개인사업자가 법인으로 전환하면, 그 법인은 전환 후 3년 까지 성실신고확인서를 냅니다. 전환 동기가 그것이었다면 모르고 진행했을 때가 가장 곤란합니다

표시한 항목이 일정을 정하는 항목입니다 — 세금 요건보다 이쪽이 먼저 움직입니다

메모 — 우리에게 해당하는 것과 일정

⑥ 비워 둔 칸이 바로 물어볼 것입니다

1. 우리 회사가 **이월과세** 요건을 다 갖췄습니까? 못 갖춘 칸은 어떻게 합니까?
2. **현물출자와 사업양수도** 중 우리 상황에는 어느 쪽이 낫습니까?
3. 자본금으로 넣을 **순자산가액**은 얼마로 잡습니까? 부족분은 어떻게 마련합니까?
4. 우리가 세울 곳이 **과밀억제권역**입니까? 그러면 세금이 얼마나 늘어납니까?
5. 넘길 부동산에 **주택**이 섞여 있는데 세율이 어떻게 됩니까?
6. 취득세 감면을 받으면 **실제로 얼마**가 줄어듭니까?
7. **5년 사후관리**에서 우리가 특히 조심할 것은 무엇입니까?
8. **직원 퇴직금**은 정산합니까, 법인이 이어받습니까? 비용이 얼마나 듭니까?
9. 우리 **인허가·대출**이 법인으로 넘어갑니까?
10. 전체 일정으로 보면 **언제 시작**해야 합니까? 비용은 총 얼마입니까?

NEXT STEP

오늘 할 수 있는 일은 하나입니다

최근 3개년 결산서를 꺼내 자산과 부채를 정리하는 것. 자본금도 일정도 거기서부터 나옵니다. 그 숫자가 나오면 이 키트의 나머지 칸은 대부분 사실 확인이라 금방 채워집니다.

전화 010-3709-5785 · 카카오톡 채널 「엘비즈파트너스」 · lbiz-partners.com

* 본 자료는 2026년 8월 28일 기준 현행 법령을 근거로 한 일반 정보이며, 개별 사안에 대한 세무·법률 자문이 아닙니다. 실제 의사결정은 반드시 세무사·법무사·변호사·공인노무사 등 유자격 전문가의 검토를 거쳐세요. © 엘비즈파트너스