CORPORATE CONVERSION GUIDE · 2026

법인전환 방법 비교

# 법인전환 3가지 방법, 어떤 게 맞을까?

현물출자 · 세감면 사업양수도 · 일반 포괄양수도
매출·부동산별 권장 방식과 5년 사후관리까지 한 번에

METHOD 1
**현물출자**

METHOD 2 ⭐
**세감면 양수도**

METHOD 3
**일반 포괄양수도**

엘비즈파트너스 · 이상수
세무·노무·법무 자문 + AI 활용 교육 컨설팅

발행일: 2026.08
v2.2

INTRO

# 왜 이 가이드를 읽으셔야 하나요?

"법인전환 어떻게 해요?" — 매주 빠짐없이 받는 질문입니다. **현물출자, 세감면 사업양수도, 일반 포괄양수도** 세 가지가 있다는데, 이름도 어렵고 무엇이 다른지 한 번에 잡히지 않으시죠. 세무사 사이트를 봐도 "조세특례제한법 제32조에 따라..." 같은 문장이 끝까지 이어집니다.

이 가이드는 **법조문은 정확하게, 설명은 일반 대표님이 한 번에 이해할 수 있게** 풀어 썼습니다. 12페이지를 다 읽고 나면 "내 사업엔 이 방식이 맞겠구나" 하는 감이 잡히실 겁니다.

📌 **30초 결론**

1️⃣ **현물출자** — 부동산 많고 자본금 여력 충분한 분 (4~6개월)

2️⃣ **세감면 사업양수도** — 실무에서 가장 많이 쓰는 방식 ⭐ (3개월 내, 세제혜택 동일)

3️⃣ **일반 포괄양수도** — 빠르고 간단, 단 세제혜택 없음 (1~2개월)

---

**선택 기준 3가지**: ① 부동산 보유 ② 매출·자본금 규모 ③ 향후 5년 사업 유지 의사

💡 **가이드 활용법**

먼저 **p5의 매트릭스**로 본인 케이스의 권장 방식을 확인하세요. 그 다음 **p6 체크리스트**로 검증하고, 해당 방식의 상세(p3-9)를 정독하시면 됩니다.

METHODS COMPARISON

# 3가지 방법, 한눈에 비교

자본금·세제혜택·소요기간을 기준으로 한 번에 정리했어요.

| 구분 | METHOD 1<br>현물출자 | METHOD 2 ⭐<br>세감면 양수도 | METHOD 3<br>일반 포괄양수도 |
|---|---|---|---|
| **법적 근거** | 조특법 §32 본문 | **조특법 §32 + 영 §29②** | 부가세법 §10⑨2호 |
| **양도세 이월** | ✓ 적용 | **✓ 적용** | × 정상과세 |
| **취득세 50% 경감**<br>2027.12.31까지 취득분 | ✓ 적용 | **✓ 적용** | × 정상과세 |
| **부가세 면제** | ✓ | ✓ | ✓ |
| **자본금 요건** | 순자산가액 이상 | **순자산가액 이상** | 제한 없음 |
| **감정평가 필수** | ✓ | × | × |
| **소요 기간** | 4~6개월 | **3개월 내** | 1~2개월 |
| **사후관리** | 5년 | **5년** | 없음 |

📝 쉽게 말하면

세 방식의 차이는 **"세감면을 받느냐"**로 갈립니다. 양도세 이월·취득세 50% 감면은 **조특법 §32 요건을 충족한 경우에만** 적용됩니다. 같은 "법인전환"이어도 어느 길로 가느냐에 따라 세금 수천만 원 차이가 납니다.

**두 가지를 함께 보셔야 합니다.** 첫째, 취득세 감면은 **2027년 12월 31일까지 취득**하는 분에 한합니다(지특법 §57의2④). 둘째, **감면받은 취득세의 20%가 농어촌특별세로 되돌아와** 실질 감면율은 50%가 아니라 **40% 수준**입니다. 그리고 **법인을 어디에 세우느냐**가 감면보다 큰 금액을 가릅니다 — **과밀억제권역**(서울 전역·인천·수원·성남·고양·부천 등 16곳)에 세우면 취득세 표준세율 4%가 **8%로 중과**됩니다(지방세법 §13②). 안산·화성·평택 같은 제조업 밀집지는 성장관리권역이라 중과가 없습니다.

**중과는 취득세만이 아닙니다.** 같은 권역에서 법인을 세우면 **설립등기 등록면허세도 자본금의 0.4%에서 1.2%로** 오릅니다(지방세법 §28②1호). 자본금은 순자산가액 이상이어야 하므로 금액이 큽니다 — 자본금 10억원이면 등록면허세와 지방교육세로만 **1,440만원**, 부동산 10억원의 취득세 감면액(1,800만원)의 8할입니다.

EACH METHOD

# 각 방법의 한 줄 정의

METHOD 1 · 4~6개월

정식 평가 안전

## 현물출자

사업용 자산을 **돈 대신 직접 출자**해 주식을 받는 방식. 감정평가사·법원 검사인 절차가 따라붙어 4~6개월. 부동산 같은 고가 자산이 많고 자본금 여력 큰 분에게.

⭐ 가장 추천

METHOD 2 · 3개월 내

실무 1순위

## 세감면 사업양수도

법인을 **먼저 설립**하고 그 후 **3개월 이내**에 사업 전체를 새 법인에 통째로 넘기는 방식. 감정평가·검사인 절차가 없어 시간·비용이 크게 줄어들지만, ① 발기인 일치 ② 자본금 충족 ③ 3개월 데드라인 — **3가지 요건을 정확히 맞춰야** 세제혜택이 인정됩니다.

METHOD 3 · 1~2개월

빠르고 간단

## 일반 포괄양수도

법인을 만든 뒤 개인사업 자산을 **매매 형식**으로 양도. 부가세는 면제되지만 **양도세·취득세는 정상 과세**. 자산이 적고 양도차익이 크지 않거나, 5년 사후관리 부담을 지고 싶지 않은 분에게.

DECISION MATRIX

# 내 사업, 어떤 방법이 맞을까?

매출과 부동산 보유 여부만 알면 권장 방식이 바로 나와요.

매출 5억 미만 + 부동산 없음

**일반 포괄양수도**

빠르고 간단하게

매출 5억 미만 + 부동산 있음

**세감면 양수도**

취득세 절감 큼

대다수

매출 5~30억 (가장 흔한 케이스)

**세감면 양수도** ⭐

가장 무난한 선택

매출 30억+ 부동산 다수

**현물출자**

정식 평가가 안전

부동산 임대업 (특수 케이스)

**일반 포괄양수도**

취득세 감면 제외 업종 — 세감면 받지 못하므로 절차 가벼운 쪽이 유리

💡 잠깐, 이런 경우는?

**호텔·여관·일반유흥주점·무도유흥주점·단란주점** = 소비성서비스업으로 분류되어 **양도세 이월과세 자체가 제외**됩니다 (조특법 시행령 §29③). 이 경우엔 별도 구조 설계가 필요하니 **반드시 전문가 상담**을 받으세요.

CHECKLIST

# 6가지 셀프 체크리스트

아래 6개 중 **4개 이상 'Yes'**이면 세감면 사업양수도가 가장 효율적입니다.

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 사업용 부동산(토지·건물)을 보유하고 있습니까? | ☐ |
| 2 | 업종이 부동산 임대 및 공급업에 해당하지 않습니까? (해당 시 취득세 감면 제외) | ☐ |
| 3 | 업종이 소비성서비스업(호텔·여관·유흥주점 등)에 해당하지 않습니까? | ☐ |
| 4 | 5년 동안 사업을 유지하고 주식 50% 이상 처분 계획이 없습니까? | ☐ |
| 5 | 순자산가액 이상 자본금을 출자할 수 있습니까? | ☐ |
| 6 | 법인 설립 후 3개월 이내에 사업 포괄 양도가 가능합니까? | ☐ |

📊 **결과 해석**

✅ **5~6개 'Yes'** → 세감면 사업양수도 강력 추천 (혜택 극대화)

✅ **4개 'Yes'** → 세감면 사업양수도 검토 권장 (사전 진단 필수)

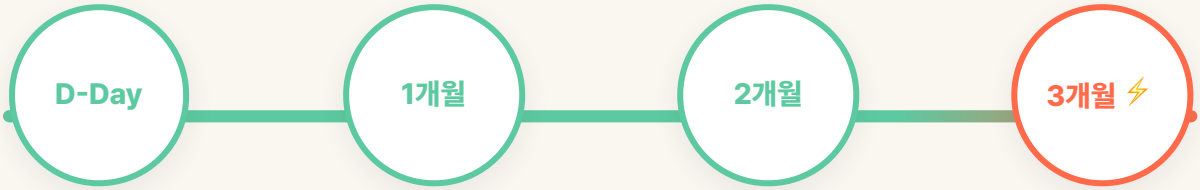
⚠️ **2~3개 'Yes'** → 일반 포괄양수도 또는 별도 구조 설계 검토

⚠️ **0~1개 'Yes'** → 법인전환 자체를 재검토하거나 시기 조정 필요

TIMELINE · 3 MONTHS

# 세감면 사업양수도, 3개월이 핵심

법인설립일부터 3개월 안에 포괄 양도가 끝나야 세제혜택을 받을 수 있어요.




**법인 설립등기**
발기인 본인이 직접 출자
(자본금 = 순자산가액 이상)

**자산 실사·확정**
사업용 자산 목록 정리
양도 가액 확정

**포괄양도 계약**
사업의 모든 권리·의무
통째로 법인에 양도

**데드라인 마감**
이월과세 신청서 제출
명의이전 완료

⚡ **가장 흔한 실패 — 3개월 데드라인**

"법인 먼저 만들어두고 천천히 양도하면 되겠지" 하시다가 3개월이 지나면 **일반 포괄양수도로 강등**됩니다. 양도세 이월·취득세 50% 감면 모두 사라지고, 그동안 들인 비용만 남습니다. 처음부터 캘린더에 3개월 데드라인을 적어두세요.

📌 **이월과세 신청서**

조특법 시행령 §29④ — 양수도일이 속하는 **과세연도의 과세표준신고(예정신고 포함) 시** 새 법인과 함께 **이월과세 적용신청서**를 제출해야 합니다. 통상 5월 종합소득세 신고 시 함께 진행. **깜박하면 특례 적용이 거부**됩니다.

CAPITAL · NET ASSET

# 자본금은 순자산가액 이상

실무에서 가장 많이 받는 질문 — "자본금은 얼마로 잡아야 하나요?"

### 📐 순자산가액 계산

**순자산가액 = 총자산 − 총부채**

개인사업자의 사업용 자산에서 부채를 뺀 금액입니다. 조특법 시행령 §29⑤ — 자본금이 이 순자산가액 **이상**이어야 세감면 인정.

### ⚠️ 가장 흔한 실수 — 장부가액으로 계산

순자산가액은 **장부가액이 아니라 시가 기준**으로 계산하는 경우가 많습니다. 부동산·기계장비 등 시가가 장부가보다 큰 자산이 있으면, 자본금이 부족해 세감면 자격을 잃을 수 있어요. **반드시 결산서와 자산 실사를 먼저** 한 후 자본금을 결정하세요.

### 💡 실무 팁 — 자본금 산정 순서

1. 최근 3년 결산서로 자산·부채 항목 분석
2. 부동산·기계 등 주요 자산은 **감정평가 또는 시가 조사**
3. 예상 순자산가액 산출 → **20~30% 여유**를 두고 자본금 결정
4. 자본금 미달 리스크가 있으면 **현물출자 또는 미리 일부 자산 매각**도 검토

### 📌 근거 한 줄

조세특례제한법 시행령 §29⑤ — 사업장의 **순자산가액(시행령 §28①2호 준용)** 이상 출자

5-YEAR AFTER-CARE

# 5년 사후관리, 혜택의 조건

세감면을 받았다면 **5년간 사업·지분을 안정적으로 유지**해야 해요.

### 🚨 5년 내 이런 일이 생기면 추징당합니다

- ❌ **승계받은 사업을 폐지**하는 경우 → 이월과세액 전액 추징
- ❌ **주식 또는 출자지분의 50% 이상을 처분**하는 경우
- ❌ **사업용 재산을 처분하거나 임대로 전환**하는 경우 → 취득세 감면분 추징

*근거: 조특법 §32⑥, 지방세특례제한법 §57의2 ④ 단서*

### 💡 가업승계 예외 — 처분으로 보지 않는 경우

**가업승계 목적**으로 자녀에게 증여하고, 수증자가 **조특법 §30의6 증여세 과세특례**를 적용받은 경우엔 사후관리상 처분으로 보지 않습니다 (시행령 §29⑦6호). 5년 기간 계산 시 증여자의 보유 기간을 합산하는 특례도 있어, **법인 전환과 가업승계를 동시에 설계**하면 사후관리 리스크가 오히려 줄어듭니다.

### 🎯 5년 사후관리 셀프 체크

- ☐ 향후 5년 사업 지속 의지가 있는가?
- ☐ 주식 50% 이상을 5년 내 매각·증여할 계획이 없는가?
- ☐ (있다면) 가업승계 §30의6 특례 적용 가능한 구조인가?
- ☐ 사업용 부동산을 임대로 전환할 계획이 없는가?

**모두 'Yes'**면 세감면 사업양수도, 하나라도 'No'면 일반 포괄양수도 또는 별도 설계 검토.

TOP 5 MISTAKES

# 자주 하는 실수 TOP 5

실무에서 가장 많이 보는 5가지 — 미리 알아두면 절대 안 빠집니다.

**01**

### 3개월 데드라인 놓침

법인설립일부터 3개월 안에 포괄양도가 끝나야 세감면 인정. 가장 흔한 실패 포인트.

결과: 양도세·취득세 혜택 모두 상실

**02**

### 발기인이 본인이 아님

사업하던 개인사업자가 직접 발기인이 아니면 세감면 자격 사라짐. 가족 명의로 법인 설립 후 양도하면 X.

결과: 일반 포괄양수도로 강등

**03**

### 자본금 미달 (장부가 기준)

장부가만 보고 자본금 잡으면 시가 기준 순자산가액 미달로 자격 상실. 부동산·기계 시가 반영 필수.

결과: 세감면 자격 박탈

**04**

### 부동산 임대업 → 취득세 감면 신청

지특법 §57의2 ④ 단서 — 부동산 임대 및 공급업은 취득세 감면 대상에서 제외. 신청해도 거부 또는 추후 추징.

결과: 취득세 감면 거부 또는 추징

**05**

### 이월과세 신청서 누락

양수도일이 속하는 과세연도의 종합소득세 신고 시 신청서 제출 필수. 누락하면 양도세 이월 적용 불가.

결과: 이월과세 거부

FAQ · KEY 5

# 자주 묻는 5가지 질문

### Q1. 법인전환을 안 하면 어떻게 되나요?

당장 큰 문제는 없습니다. 다만 매출이 5억을 넘기 시작하면 종합소득세 누진세율(최고 45%)이 부담스러워지고, 법인세(최고 24%)와 격차가 벌어집니다. 일반적으로 **연 순이익 1억 이상**이 안정되는 시점부터 법인전환 검토가 권장됩니다.

### Q2. 감정평가 비용은 얼마나 드나요?

사업 규모와 자산 종류에 따라 다르지만 보통 **500만~2,000만 원** 수준입니다. 부동산 1건당 약 200만~500만 원이 일반적입니다. **세감면 사업양수도는 감정평가가 필수가 아니므로** 이 비용을 아낄 수 있습니다.

### Q3. 세감면 사업양수도 도중 일반 포괄양수도로 강등되나요?

네, 가능합니다. ① 발기인이 본인이 아니거나 ② 자본금이 순자산가액 미달이거나 ③ 3개월 안에 포괄양도를 못하면 일반 포괄양수도로 분류됩니다. **3개월 데드라인 관리가 가장 흔한 실패 포인트**입니다.

### Q4. 5년 내 자녀에게 주식을 증여해도 되나요?

조특법 시행령 §29⑦6호 — **가업승계 목적**으로 증여하고 수증자가 **조특법 §30의6 증여세 과세특례**를 적용받은 경우에는 처분으로 보지 않습니다. 5년 기간 계산 시 증여자 보유 기간을 합산하는 특례도 있어 가업승계와 함께 설계하면 유리합니다.

### Q5. 부동산 임대업도 법인전환할 수 있나요?

법인전환은 가능합니다. 다만 **지특법 §57의2 ④ 단서에 따라 부동산 임대 및 공급업은 취득세 감면 대상에서 제외**됩니다. 양도세 이월과세는 적용되지만, 임대 전환 시 5년 내 추징 위험도 있어 **사전에 세무 상담을 거쳐 구조를 설계**하는 것이 안전합니다.

NEXT STEP

# 이 가이드가 도움이 되셨다면

법인전환은 한 번 가면 돌이키기 어렵습니다. 결정 전에 한 번 이야기 나누시는 걸 권해드립니다.

FREE · 15분

### 📞 전화 상담

010-3709-5785

문자·카카오톡 가능

CHANNEL

### 💬 카카오톡

pf.kakao.com/_ixgJjX

채널 추가 후 메시지

EMAIL

### 📧 이메일

sangsu0916@naver.com

상담 가능 시간 회신

WEBSITE

### 🌐 홈페이지

lbiz-partners.com

전체 가이드·후기·자료

📚 함께 보시면 좋은 글

- 📋 법인전환 후 대표자가 꼭 챙겨야 할 세금 체크리스트
- 📋 법인전환 후 대표이사 급여 설계 기준
- 📋 법인전환 후 가업승계 준비, 왜 지금 시작해야 할까
- 👉 lbiz-partners.com/blog 에서 전체 가이드 (50+ 편) 확인

엘비즈파트너스 LBIZ PARTNERS

**세무·노무·법무 자문 + AI 활용 교육 컨설팅**

대표 이상수 · ISO 3종 국제선임심사원 · AI 활용마스터 1급

본 가이드는 2026년 8월 기준 현행 법령(조세특례제한법 §32, 시행령 §29, 지방세특례제한법 §57의2④, 지방세법 §13②, 부가세법 §10⑨2호)을 근거로 작성되었습니다.
개별 사안에 따라 적용이 달라질 수 있으므로 실제 의사결정 전에는 전문가 상담을 권장드립니다.

엘비즈파트너스는 세무·법무 자문 및 AI 활용 교육 컨설팅 회사입니다. 세무·법무 대리 업무는 제휴 세무사·변호사를 통해 연결합니다.