



건설 Analyst 신대현

건설

2026년 세제개편안 - 건설주에 일부 긍정적인 부분 존재

◎ 정부의 2026년 세제개편안 발표

>> 8/3일 저녁 정부는 2026년 세제개편안을 발표

- 보유세의 경우 중부세로 인한 1세대 1주택 비거주자, 고가(20억) 및 초고가(32억)에 대한 세부담 증가
- 양도세의 경우 장기보유특별공제 개편으로 1세대 1주택, 다주택 비거주에 대한 세부담 증가 및 한도 설정
- 조정대상지역 매물 출회를 위해 일시적 2주택 특례 기간 단축 및 임대·미분양주택 양도소득세 특례 축소
- 고령 1주택자의 지방 이전에 대한 한시적 양도소득세 과세특례 신설로 지방 이전 수요 증가 계획
- 지방 세컨드홈 과세특례 혜택을 비수도권(광역시 제외)로 확대
- 기업들의 지방 투자 세제 혜택 제공 및 지방 이주수당 비과세 확대
- 공공매입임대주택 건설을 위한 양도 토지 과세특례 감면을 상향 및 감면한도 설정
- 주택건설사업자 취득 토지 과세특례 대상 별도합산 과세대상 토지 포함 및 비사업용 토지 세부담 증가
- 한미전략투자기금 출연금 증여세 비과세 추가

◎ 건설업종 영향 평가

>> 건설주에 대한 영향은 제한적이거나 일부 긍정적인 부분 존재

- 보유세 및 양도세 등의 인상은 이미 어느정도 예견되었기 때문에 주가에 큰 영향은 없을 것으로 판단
- 특히 보유세 강화와 병행될 것으로 기대한 양도세 완화는 나타나지 않은 것으로 파악
- 일부 다주택자에 대한 양도세 중과 세율 수준 완화가 있으나, 과거대비 다주택자수 감소로 영향은 제한적일 것
- 고령 1주택자에 대한 지방 이전도 요건이 타이트한 만큼 매물 증가에는 큰 영향을 주지 않을 것으로 판단
- 비거주 세부담의 경우 토허제로 인해 거주자 중심 시장으로 변화한 만큼 매물 잠김 심화 가능성 존재
- 임대 양도소득세 특례 축소는 임대기간 만료 시점 매물 증가 가능하나, 비아파트에 영향 더 클 것으로 판단
- 입주 물량 감소와 시장 내 제한적인 매물로 세부담보다는 공급 확대가 더 직접적인 영향을 미칠 것으로 판단
- 광역시를 제외한 일부 지방 부동산 시장이 회복세를 보이고 있는 가운데, 기업들의 지방 투자 세제 혜택과 지방 이주 수당 지과세 확대, 세컨드홈 과세특례 혜택은 비수도권 부동산 시장에 긍정적
- 비수도권 부동산 매매가 상승 확대는 건설사의 향후 착공 증가에 긍정적
- 토지 과세특례 감면 상향 및 주택건설사업자 취득 토지 과세특례 대상 별도합산 과세대상 포함은 수도권 공급 주택에 긍정적이거나, 중장기적으로 비사업용 토지 세부담 증가 등이 이를 상쇄할 것으로 전망
- 한미전략투자기금 증여세 비과세로 인하 대미투자 자금 마련 가시성 확대

Compliance Notice

- 당사는 8월 3일 현재 상기 언급된 종목을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

고지사항

- 본 조사분석자료는 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없고, 통지 없이 의견이 변경될 수 있습니다.
- 본 조사분석자료는 유가증권 투자를 위한 정보제공을 목적으로 당사 고객에게 배포되는 참고자료로서, 유가증권의 종류, 종목, 매매의 구분과 방법 등에 관한 의사결정은 전적으로 투자자 자신의 판단과 책임하에 이루어져야 하며, 당사는 본 자료의 내용에 의거하여 행해진 일체의 투자행위 결과에 대하여 어떠한 책임도 지지 않으며 법적 분쟁에서 증거로 사용 될 수 없습니다.
- 본 조사 분석자료를 무단으로 인용, 복제, 전시, 배포, 전송, 편집, 번역, 출판하는 등의 방법으로 저작권을 침해하는 경우에는 관련법에 의하여 민·형사상 책임을 지게 됩니다.