

다주택자 종과 유예 종료 및 보완방안 관련 Q&A

# 다주택자 양도세 앞으로 어떻게 될까요?

핵심만 정리했습니다



Q1

5월 9일 전에 가계약이나 토지거래허가를 받기 위한 사전 약정만 해도 인정되나요?

A 주의하세요! 가계약이나 사전 약정은 계약으로 보지 않습니다

반드시 2026년 5월 9일까지

- ① 매매계약서를 작성하고
- ② 계약금 받은 내역이 서류로 확인되어야만 인정됩니다

✓ 계약요건 충족 (인정)



Q2

5월 9일까지 계약했는데 전세 기간이 얼마 안 남았어요 만기 즉시 입주해야 할까요?

↪ 4개월 미만

A 기존 규정과 똑같으니 걱정 마세요

허가일로부터 4개월 내에 입주하면 인정됩니다 (입주 후 2년 실거주는 필수!)



기존 규정 동일





Q3

(토지거래허가구역에선)

**전세 낀 집은 무주택자만 살 수 있도록** 바뀐다던데,  
이번에 새로 지정된 곳에서  
**전세 만기 6개월 미만인 집도 무주택자만 가능한가요?**

**A 아니요, 집이 있어도 가능합니다**

(’25.10.16.) 신규 지정된 **조정대상지역**에서  
**전세 만기가 6개월도 안 남은 집**이라면,  
**무주택 여부와 상관없이** 누구든 매수하실 수 있습니다



신규 조정대상지역



잔여 임차기간 6개월 미만



누구든 매수 가능

Q4

**신규 지역은 잔금·등기까지 6개월**을 준다는데,  
토지거래허가 구역은 원래 **4개월 내 입주**잖아요~  
기간이 서로 다른데 **6개월 적용**이 되나요?

**A 네, 가능합니다**

신규 지정지역은 **계약일로부터 6개월 내** 잔금과 등기를  
마치시면 됩니다

입주 또한 **토지거래허가일로부터 6개월 내**에 하시면 되고,  
그 후 **2년간 실거주**하시면 됩니다.

※ 이를 위해 6개월 내 입주 조건으로 허가받을 수 있도록 규정을 개정할 예정



Q5

세입자가 있는 주택의 **실거주 의무 유예**,  
**언제부터 신청하고 허가받을 수 있나요?**

**A** 관련 규정이 **2026년 2월 중에 개정될 예정**이며, **허가는 그 이후부터 가능합니다**

부동산 거래신고법에 따르면 **신청일부터 15일(영업일) 이내** 허가심사가 이루어지니, 이 **기간을 고려해 신청**하시면 됩니다

※(예시) 2.12일 신청 할 경우, 영업일 15일 후인 3월 10일 이전에 허가 가능



Q6

전세 낀 집에 **토지거래허가**를 받을 때 **실거주 의무**를 유예받으려면, **어떤 서류**를 더 내야 하나요?

**A** **전세계약서**(또는 임대차계약서)와 **개인정보 동의서** 등이 필요합니다

이번 제도는 '양도세 중과 대상인 **다주택자**(파는 분)'가 '**무주택자**(사는 분)'에게 **전세(임대) 낀 집을 파는 경우**에만 적용됩니다



임대 상태를 확인하기 위한  
① **전세(임대차)계약서**

두 분의 주택 보유 현황 확인 위한  
② **개인정보 동의서**

다주택/무주택 여부



Q7

임대중인 주택을 매수할 때 무주택자여야 한다던데, 정확히 어느 시점에 집이 없어야 하나요?

A 토지거래허가를 받을 때 :



대출을 받고 전입신고를 미룰 때 :



Q8

집을 파는 사람이 1주택자인 경우에도, 매수자의 실거주 의무를 유예해 주나요?

A 아니요, 매도인이 1주택자라면 적용되지 않습니다



다주택자가 보유한 조정대상지역 내 주택 매도시에만 유예 적용 (예외 적용)

이번 조치는 다주택자의 양도세 증가 유예 종료에 대비한 한시적인 대책입니다

따라서 파는분이 '조정대상지역 주택을 보유한 다주택자로서 해당 조정대상지역 소재 주택을 매도하는' 경우에만 예외적으로 적용됩니다



Q9

전세 대출을 이용 중인데,  
규제지역 내 3억 넘는 아파트를 사면 대출을  
바로 갚아야 하나요? 사실상 집을 못 사는 거 아닌가요?

A

걱정 마세요~ 매수하려는 집에 '세입자'가 있다면  
바로 회수되지 않습니다

원칙적으로 3억 초과 아파트 구입 시 대출이 회수 되는 것이 맞지만,  
세입자가 거주 중인 집을 샀을 경우  
예외적으로 회수를 미뤄드립니다

예외적용 (유예)



단, 무한정 미뤄드리는 것은 아니며,  
아래 두 날짜 중 더 빨리 돌아오는 날 까지만 유예됩니다

1. 나의 전세대출 만기일
2. 매수한 집 세입자의 계약 만기일

이 기간을 확인해 자금 계획을 세우시면 됩니다



정부는  
**다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 조치를  
2026년 5월 9일 예정대로 종료합니다**

정책의 예측 가능성과 신뢰성 확보를 위해  
당초 예정된 기한에 종료하되,  
제도간 정합성을 제고하고 **국민 불편을 최소화**하기 위한  
**보완방안을 마련**하였습니다

