

2026년 다주택자 양도세 중과 유예: 일몰과 새로운 기회

5월 9일 종료 확정, 하지만 '출구'는 넓어졌다. 보완대책 완벽 분석.



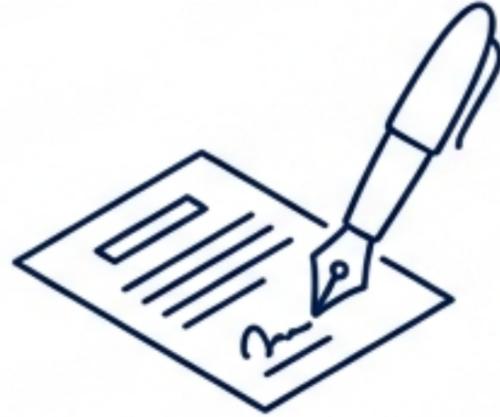
핵심 요약: 30초 만에 파악하는 보완대책의 골자



양도세 종과 유예 종료

2026년 5월 9일

예정대로 종료 (연장 없음)



매매계약일 기준 적용

잔금일이 아닌 **'계약일'**
기준으로 혜택 적용.
(단, 계약금 지급 증빙 필수)



실거주 의무 유예

임차인이 있는 주택 매수 시,
임대차 종료일까지 실거주 및
전입 의무 유예.

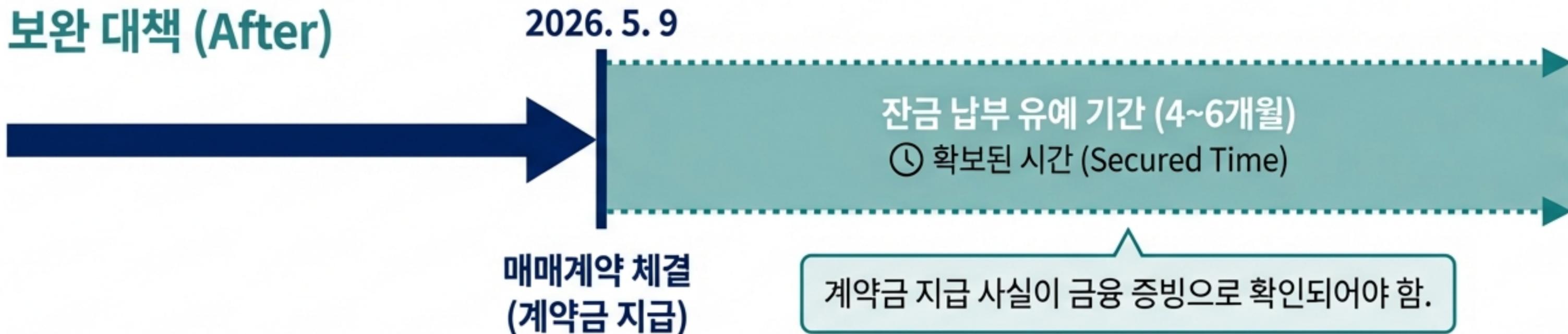
Insight: 5월 9일까지 잔금을 치를 필요가 없습니다. 계약 체결만으로도 안전하게 출구를 확보할 수 있습니다.

타임라인의 변화: '잔금'에서 '계약'으로

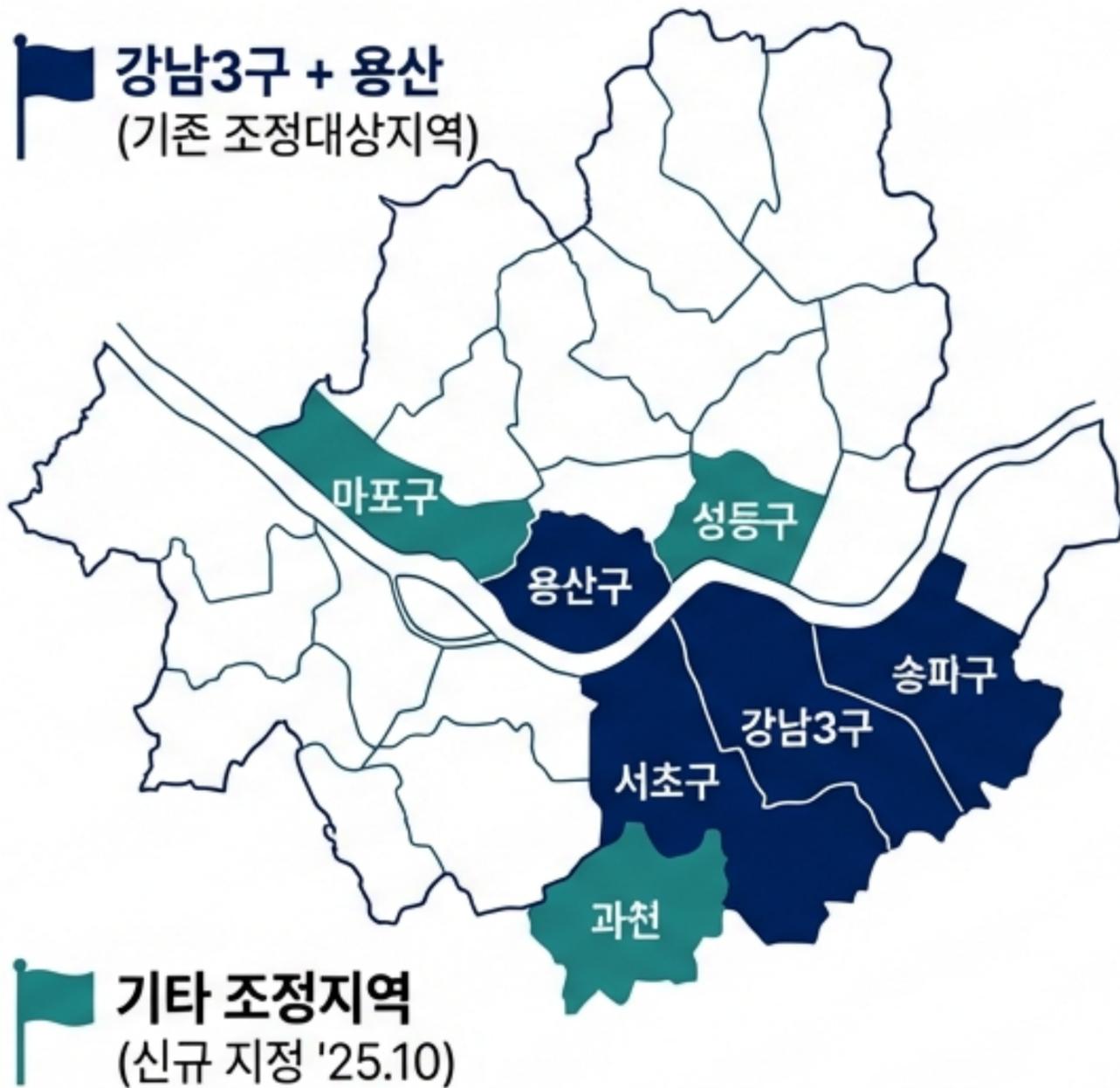
기존 규정 (Before)



보완 대책 (After)



지역별 차등 적용: 강남 3구 vs 신규 조정지역



기존 조정대상지역 (강남3구 + 용산)	신규 지정 조정대상지역 (25.10.16 지정)
<p>대상 지역: 강남, 서초, 송파, 용산</p>	<p>대상 지역: 그 외 조정지역 (성동, 마포, 과천 등)</p>
<p>잔금 기한: 계약일로부터 4개월 이내</p>	<p>잔금 기한: 계약일로부터 6개월 이내 신규 지정으로 인한 혼란 방지를 위해 2개월 추가 부여</p>

토지거래허가와 실거주 의무의 딜레마 해소

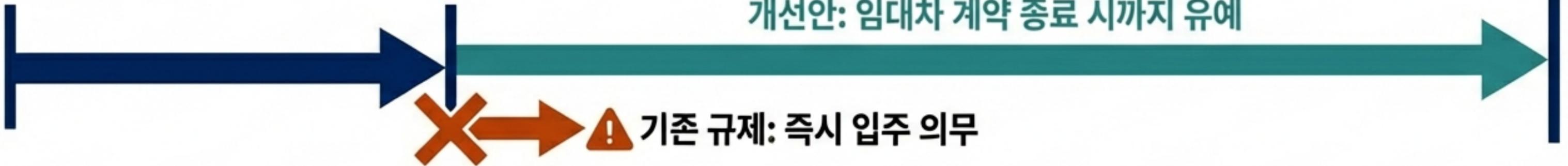


매매 계약
(5월 9일 이전)

잔금 지급

최대 2028년 2월 11일
(2년 한도)

개선안: 임대차 계약 종료 시까지 유예



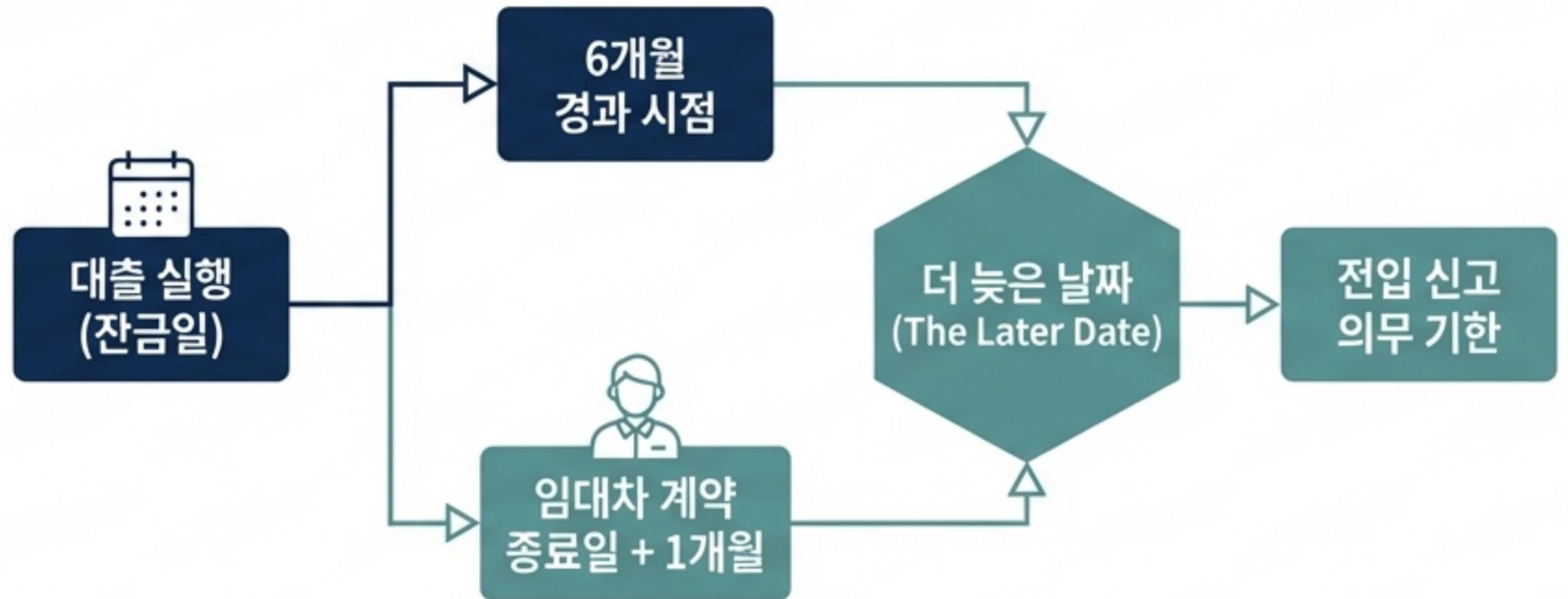
핵심 조건: 매수자는 무주택자여야 하며, 임대차 계약은 26.2.12 이전 체결분이어야 함.

주택담보대출 전입 의무 완화

금융 규제와 세제 혜택의 동기화 (Synchronization)

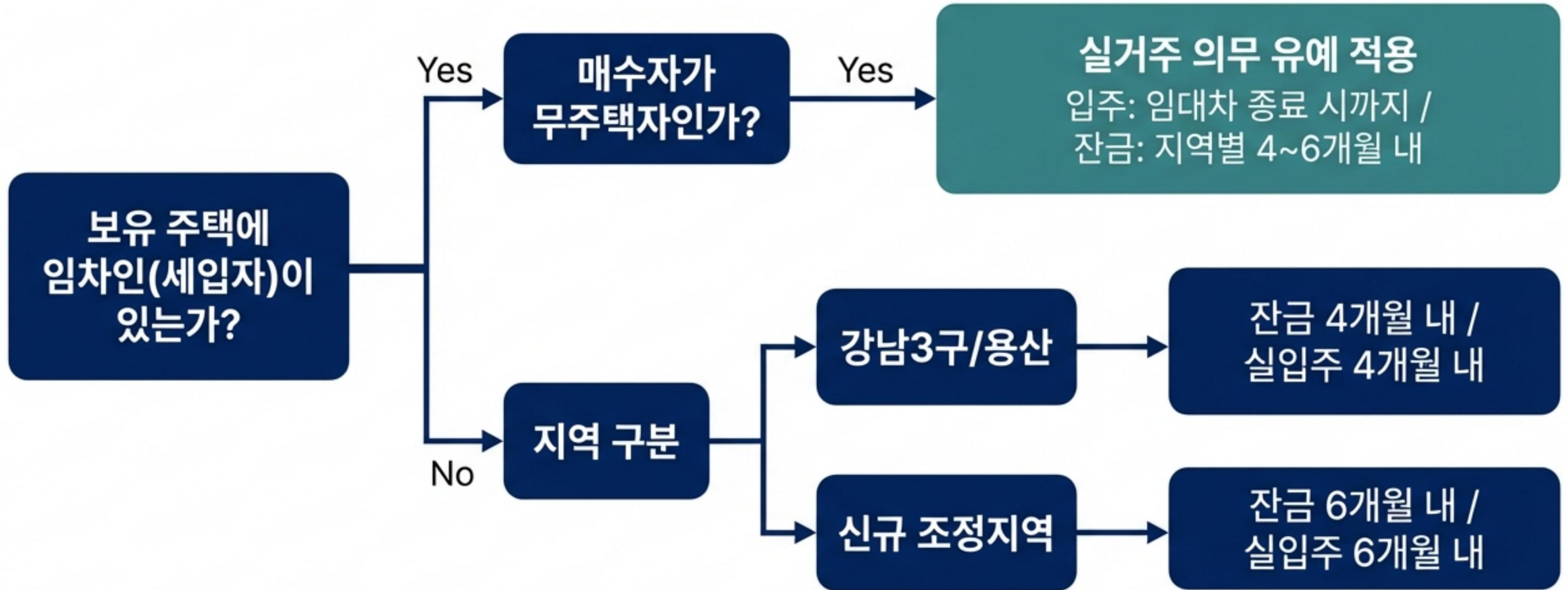
엄격한 자격 요건

1. 매도인: 다주택자
(조정지역 주택 보유)
2. 매수인: 무주택자
(대출 신청일 기준)
3. 대상주택: 기존
임대차 계약이 있는 주택



기존에는 6개월 내 무조건 전입해야 했으나, 이제는
세입자 만기까지 대출 회수 걱정 없이 기다릴 수 있습니다.

나의 매도 전략 시뮬레이션 (Decision Tree)



모든 경우 매매계약은 2026년 5월 9일까지 체결 필수.

적용 대상 정밀 체크리스트

매도인 (Seller)

- 다주택자
(2주택 이상 보유)
- 조정대상지역 소재
주택 판매
- 해당 주택 2년 이상 보유

매수인 (Buyer) *중요*

- 무주택자
(토지거래허가 신청일 /
대출 신청일 기준)
- 임대차 종료 후
실거주 의사 있음

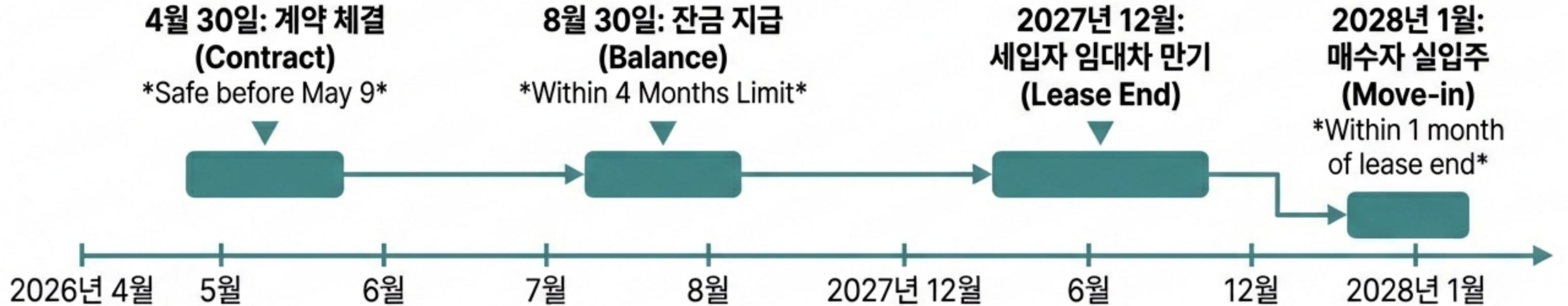
거래 조건 (Transaction)

- 2026년 5월 9일까지
매매계약 체결
- 2026년 2월 12일 이전에
체결된 임대차 계약 존재

주의: 매도인이 1주택자이거나,
매수인이 유주택자라면
이 혜택(실거주 유예)은
적용되지 않습니다.

시나리오 A: 강남구 아파트 (세입자 거주 중) 매도

다주택자 Seller -> 무주택자 Buyer 거래 예시



 양도세 중과 배제 + 대출/허가 승인 완료

매수자는 즉시 입주하지 않아도 됨. 매도인은 중과세를 피함.

시나리오 B: 신규 조정지역 아파트 매도

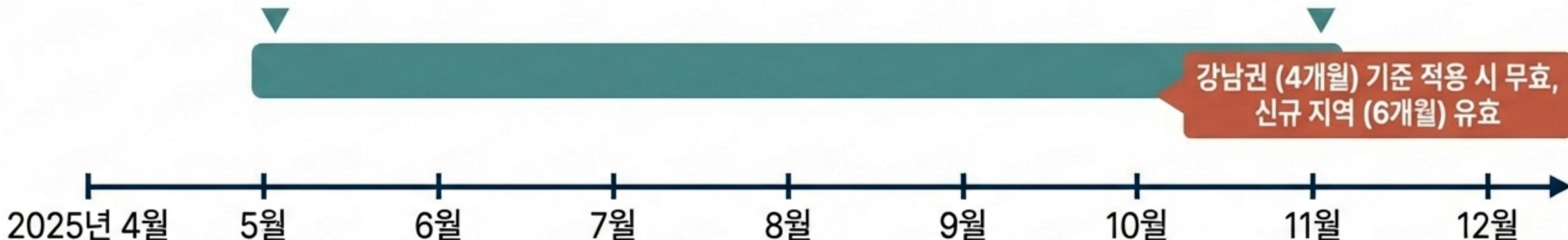
성동/마포 등 2025.10 신규 지정 지역 예시

5월 5일: 매매 계약 체결
(Contract)

Just before Deadline

11월 5일: 잔금 지급 및 등기
(Balance)

Valid (Within 6 Months)



신규 지정 지역은 잔금 기한이 6개월로, 강남권(4개월)보다 2개월 더 여유가 있습니다.
자금 마련과 이사 계획에 유리합니다.

자주 묻는 질문과 주의사항 (FAQ)

**가계약금(MOU)만
넣어도 되나요?**

불가능합니다 (NO).

정식 매매계약서 작성 및
계약금 지급 증빙이 필수입니다.

**1주택자도 실거주
유예 혜택이 있나요?**

적용되지 않습니다 (NO).

본 대책은 다주택자의 매물 출회를
위한 것으로, 1주택자 매도 시에는
기존 규제가 적용됩니다.

**임대차 계약이
3개월 남았으면요?**

일반 규정 적용.

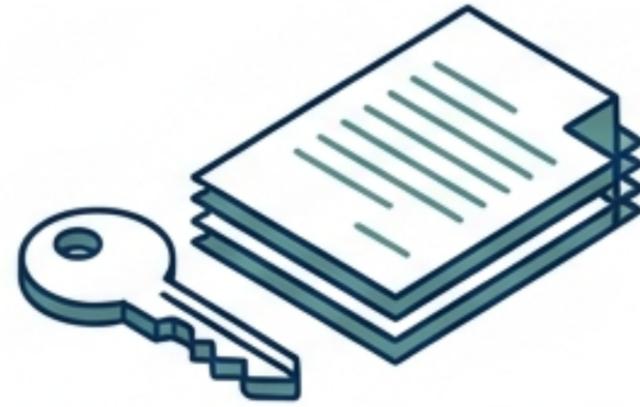
임대기간이 잔금 기한(4/6개월)보다
짧게 남았다면, 별도 유예 없이
기간 내 입주해야 합니다.

필수 준비 서류 및 증빙 (Checklist)



양도세 중과 배제용

- ✓ 매매계약서 (계약일 5.9 이전 확인용)
- ✓ 계약금 지급 증빙 서류 (이체 확인증 등)



실거주/대출 유예용

- ✓ 기존 임대차 계약서 (26.2.12 이전 체결분)
- ✓ 개인정보 제공 동의서 (다주택 여부 확인용)
- ✓ 지방세 세목별 과세증명서 (주택 보유수 증빙)

입법 예고: 2026년 2월 13일 ~ 2월 말
공포 및 시행: 2026년 2월 말 예정

2026년 5월 9일, 마지막 기회

정부의 정책 일관성과 시장의 예측 가능성을 위한 결정입니다.

확대된 **‘계약일’ 기준**과 **‘임차인 보호’ 제도**를 활용하여
안전하게 출구 전략을 실행하십시오.

관련 문의: 기획재정부(세제), 국토교통부(토지/주택), 금융위원회(대출)