

2026 세제개편안 · 양도소득세

주택 공제는 거주 중심으로 바뀌는 안입니다

2026.08.03 발표안과 09.01 정부안 확정 자료를 기준으로 정리했습니다. 아래 수치와 적용일은 개정안의 내용이며, 현재 모든 거래에 적용되는 규칙이 아닙니다. 국회 의결·공포 및 부칙을 확인한 후 판단해야 합니다.

1세대 1주택 장기보유특별공제

현행 거주 연 4%(최대 40%)와 보유 연 4%(최대 40%)를, 2028년에는 거주 연 6%(최대 60%)·보유 연 2%(최대 20%)로 조정하고, 2029년부터 거주 연 8%(최대 80%)만 두는 안입니다. 기본요건인 3년 이상 보유·2년 이상 거주 및 과세대상 양도차익 계산을 함께 확인해야 합니다.

적용안: 2028.1.1 이후 양도. 상세본 인쇄 57쪽 / PDF 70쪽.

공제금액 상한 신설

주택 거주공제 금액에 2028년에는 1인당 연간 20억원과 주택 1건당 20억원, 2029년부터 각각 10억원의 상한을 두는 안입니다. 이는 주택 가격의 기준이 아니라 공제금액의 한도입니다. 공유지분과 1년 중 여러 건 양도는 한도 배분을 확인해야 합니다.

상세본 인쇄 59쪽 / PDF 72쪽.

장기 거주 1주택 기본공제 확대

10년 이상 거주한 양도가액 30억원 이하 1세대 1주택에 대해 연 250만원의 양도소득 기본공제를 2,500만원으로 확대하는 안입니다. 늘어나는 공제는 해당 주택에 한정되고, 비거주자와 특수관계인 간 양도 등 제외 요건을 확인해야 합니다.

적용안: 2027.1.1 이후 양도. 상세본 인쇄 68쪽 / PDF 81쪽.

2026 세제개편안 · 양도소득세

다주택·갈아타기, 계약일과 양도일의 차이

세법상 양도 시기는 통상 잔금 청산일을 기준으로 하되 예외가 있습니다. 계약일, 계약금 지급일, 잔금일, 등기 접수일을 모두 기록하고 경과조치에 해당하는지 비교해야 합니다.

다주택 양도세 중과세율 한시 조정

2년 이상 보유한 주택에 대해 2027년은 2주택자 +5%p·3주택 이상 +10%p, 2028년은 각각 +10%p·+15%p로 중과 가산을 조정하는 안입니다. 조정대상지역 등 적용 대상과 2026년 양도분에 관한 경과규정은 별도 확인이 필요합니다. 발표만으로 이미 납부한 세액의 환급이 확정되는 것은 아닙니다.

상세본 인쇄 72쪽 / PDF 85쪽. 현행 가산세율·한시 유예와 혼동 금지.

일시적 2주택의 종전 주택 처분기한

종전·신규 주택이 모두 조정대상지역에 있는 경우 처분기한을 3년에서 2년으로 줄이는 시행령 개정안입니다. 제시된 적용 시기는 2026.10.1 이후 양도이며, 2026.8.3 전 신규 주택 등을 취득하거나 계약·계약금을 지급한 경우의 경과조치를 함께 확인해야 합니다.

상세본 인쇄 73쪽 / PDF 86쪽. 실제 시행령 공포와 부칙 확인 필요.

상담 전 비교할 세 가지 시나리오

① 현재 제도에 따른 양도 ② 제안된 공제·중과 조정이 시행된 뒤의 양도 ③ 실제 거주기간과 보유구조가 달라지는 경우를 비교합니다. 세액만이 아니라 거주 가능성, 현금흐름, 시장가격, 취득세와 증여세, 등기 일정도 함께 봅니다.

준비자료: 취득·양도 계약, 주택·분양권 보유표, 실제 거주 이력, 필요경비, 가족관계와 예상 잔금일.

2026 세제개편안 · 양도소득세

9월 수정안과 거래 전 확인 목록

주택 보유세는 양도소득세와 다른 세목이지만, 보유 또는 처분 시기를 결정할 때 함께 검토할 사항입니다. 8월 자료만 보면 놓치기 쉬운 수정내용을 덧붙입니다.

9월 1일 종합부동산세 수정사항

정부는 실거주 1주택 기본공제를 14억원으로 우대하는 제안을 유지하면서, 비거주 1주택은 당초 9억원으로 축소하려던 안을 12억원 유지로 수정했습니다. 공동명의 1주택자 중 특례를 신청하지 않는 경우의 비거주 공제는 부부 각각 당초 4억원에서 6억원으로 수정했습니다. 종부세 세 부담 상한도 200% 확대안에서 현행 150% 유지로 변경했습니다.

9.1 정부안 확정 자료 PDF 4~5쪽. '비거주 주택'은 소득세법상 '비거주자'와 다른 개념입니다.

의사결정 전에 확인할 자료

양도 예정일의 공포 법령과 부칙, 시행령 개정 여부, 거주·보유기간, 세대 및 주택 수, 특수관계 거래 여부, 고가주택 과세범위와 공제 상한을 확인합니다. 신고기한이 임박한 거래는 개정안 확정을 기다린다는 이유로 현행 의무를 미루지 않습니다.

근거와 자료의 성격

주요 근거는 재정경제부 2026.8.3 세제개편안 상세본과 2026.9.1 정부안 확정 보도자료입니다. 두 원문은 로텍스 자료실에서 함께 내려받을 수 있습니다. '2026년 개정세법 해설'은 4월 발간된 별도 참고자료로, 8~9월 개편안의 확정본이 아닙니다.

일반 정보용 브리프입니다. 실제 거래의 법률·세무 의견은 사실관계와 적용 시점을 확인하여 별도 검토합니다.