문서번호	사전-2026-법규재산-0612		
납세자회신번호		**세목**	양도소득세
생산일자	2026. 10. 22.	**귀속연도**	
제목	다주택자가 주택에서 상가로 용도변경한 경우 장기보유특별공제 보유기간 기산일		
요지	매매특약에 따라 주택에서 상가로 용도변경하였더라도 중과대상에 해당하지 않는 경우에는 장기보유특별공제액 계산 시 보유기간을 주택의 취득일부터 기산할 수 있음		
답변내용	귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 「소득세법」 제104조제7항에 따른 주택으로서 「소득세법 시행령」 제167조의10제1항제12호의2다목에 해당하는 주택을 매매특약에 따라 근린생활시설로 용도변경하여 양도하는 경우 「소득세법」 제95조제2항의 장기보유특별공제율 적용을 위한 보유기간 기산일은 그 건물 및 토지의 취득일로 하는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제95조 , 소득세법 제104조 , 소득세법 시행령 제167조의10		
상세내용			

1. 사실관계

○ ’18.12.7. 강남구 도곡동 소재 A주택 매매 취득(배우자 공동명의)

○ ’19.1.29. 강남구 역삼동 소재 B주택(다가구주택) 증여 취득(배우자 공동명의)

○ ’26.4.16. B주택 매매계약 체결 및 계약금 수령

- 특약으로 잔금 전 근린생활시설로 용도변경하기로 함

○ ’26.8.14. B주택 근린생활시설로 용도변경 및 소유권 이전

2. 신청내용

○ 다주택자가 중과유예 종료 전 매매계약*을 체결한 다가구주택을 근린생활시설로 용도변경 후 양도하는 경우 장기보유특별공제 보유기간 기산일

* 토지거래 허가대상이 아닌 경우 '26.5.9. 이전 매매계약 체결(계약금 수령) 후 4개월(6개월) 내 양도 시 장기보유특별공제 가능[소득령§167의10①(12의2)다목]

3. 관련 법령

□ 소득세법 제88조 【정의】

이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. "주택"이란 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 대통령령으로 정하는 구조를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말한다. 이 경우 그 용도가 분명하지 아니하면 공부상의 용도에 따른다.

□ 소득세법 제94조 【양도소득의 범위】

① 양도소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다.

1. 토지[「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부(地籍公簿)에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것을 말한다] 또는 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다)의 양도로 발생하는 소득

□ 소득세법 제95조 【양도소득금액과 장기보유 특별공제액】

① 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다.

② 제1항에서 "장기보유 특별공제액"이란 제94조제1항제1호에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다)으로서 보유기간이 3년 이상인 것 및 제94조제1항제2호가목에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외한다)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음 표 2에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액과 같은 표에 따른 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산한 것을 말한다.

<표1 : 1세대1주택 외>

보유기간	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년	13년	14년	15년 이상
공제율	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	30

<표2 : 1세대1주택>

구분		3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년 이상
공제율	보유기간	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주기간	12(8*)%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	합계	24(20*)%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

* 1세대 1주택 : 보유기간이 3년 이상(12%), 거주기간이 2년 이상 3년 미만(8%)인 경우 20% 적용

③ 제89조제1항제3호에 따라 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지를 포함한다) 및 같은 항 제4호 각 목 외의 부분 단서에 따라 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 조합원입주권에 해당하는 자산의 양도차익 및 장기보유 특별공제액은 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액으로 한다.

④ 제2항에서 규정하는 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 제97조의2제1항의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산(起算)하고, 같은 조 제4항제1호에 따른 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다

□ 소득세법 제104조 【양도소득세의 세율】

⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 양도하는 경우 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 20(제3호및제4호의 경우 100분의 30)을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 주택 보유기간이 2년 미만인 경우에는 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 20(제3호 및 제4호의 경우 100분의 30)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다.

1. 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택

3. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택

□ **소득세법 시행령 제167조의10** (2026.04.23. 시행령 제36276호로 개정된 것)**【양도소득세가 중과되는 1세대 2주택에 해당하는 주택의 범위】**

① 법 제104조제7항제1호에서 "대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택"이란 국내에 주택을 2개(제1호 또는 제12호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

12의2. 법 제95조제4항에 따른 보유기간이 2년(재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업등을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 조합에 기존건물과 그 부수토지를 제공하고 관리처분계획등에 따라 취득한 신축주택 및 그 부수토지를 양도하는 경우의 보유기간은 기존건물과 그 부수토지의 취득일부터 기산한다) 이상인 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택

가. 2026년 5월 9일까지 양도하는 주택

나. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 허가(이하 이 호에서 "토지거래허가"라고 한다) 대상 주택부수토지에 정착된 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택

1) 해당 주택을 양도하기 위해 2026년 5월 9일까지 그 주택부수토지의 거래에 대한 토지거래허가를 신청하였을 것

2) 해당 주택을 양도하기 위해 1)에 따른 신청에 대한 토지거래허가를 받았을 것

3) 해당 주택을 양도하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의해 확인될 것

4) 3)에 따른 매매계약 체결일부터 4개월(다음 표에 따른 지역에 소재한 주택의 경우 6개월) 이내에 양도할 것. 다만, 2026년 5월 10일 이후에 매매계약을 체결한 경우에는 2026년 9월 9일까지(다음 표에 따른 지역에 소재한 주택의 경우 2026년 11월 9일까지) 양도해야 한다.

1. 서울특별시	성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구, 광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구, 은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구
2. 경기도	수원시 장안구·팔달구·영통구, 성남시 수정구·중원구·분당구, 안양시 동안구, 과천시, 용신시 수지구, 광명시, 하남시, 의왕시

다. 토지거래허가 대상이 아닌 주택부수토지에 정착된 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택

1) 해당 주택을 양도하기 위해 2026년 5월 9일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의해 확인될 것

2) 1)에 따른 매매계약 체결일부터 4개월[나목4)의 표에 따른 지역에 소재한 주택의 경우 6개월] 이내에 양도할 것

부 칙 <시행령 제36276호, 2026. 4. 23.>

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

□ **소득세법 제167조의10** (2026.02.27. 시행령 제36129호로 개정되기 전의 것)**【양도소득세가 중과되는 1세대 2주택에 해당하는 주택의 범위】**

① 법 제104조제7항제1호에서 "대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택"이란 국내에 주택을 2개(제1호 또는 제12호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

12의2. 법 제95조제4항에 따른 보유기간이 2년(재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업등을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 조합에 기존건물과 그 부수토지를 제공하고 관리처분계획등에 따라 취득한 신축주택 및 그 부수토지를 양도하는 경우의 보유기간은 기존건물과 그 부수토지의 취득일부터 기산한다) 이상인 주택을 2026년 5월 9일까지 양도하는 경우 그 해당 주택