문서번호	사전-2026-법규재산-1339		
납세자회신번호		**세목**	양도소득세
생산일자	2026. 10. 29.	**귀속연도**	
제목	특례기간에 취득한 주택을 중과유예 종료 후 양도하는 경우 기본세율 적용 여부		
요지	중과유예기간 종료 후('26.5.10.~) 양도한 경우에도 법률 제9270호 「소득세법」일부개정법률 부칙 제14조제1항에 따라 기본세율을 적용할 수 있음		
답변내용	귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 2주택을 보유한 1세대가 2009년 3월 16일부터 2012년 12월 31일까지의 기간(이하 "특례기간") 중 취득한 주택(특례기간 종료 후 이혼에 따른 재산분할로 이전받은 지분 포함)을 양도하는 경우로서, 양도 당시 해당 주택의 소재지가 조정대상지역으로 지정되어 있더라도 법률 제9270호 「소득세법」일부개정법률 부칙 제14조제1항에 따라 같은 법 제104조제1항제1호에 따른 세율을 적용하는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제104조 , 소득세법 시행령 제167조의10		
상세내용			

1. 사실관계

○ '10.7.9. 甲과 乙 공동명의로 서초구 소재 A주택 매매 취득

○ '11.7.8. 甲과 乙 공동명의로 서초구 소재 B주택 매매 취득

○ '17.11.10. 서초구 조정대상지역 지정

○ '20.7.6. 재산분할로 甲이 乙에게 A·B주택* 지분(1/2) 이전

* 혼인 중 취득한 부부공동재산으로서, 이혼에 따라 재산분할한 것으로 전제

○ '26.8.10. B주택 매매계약 체결

○ '26.8.24. B주택 양도

2. 신청내용

○ 다주택자가 2009.3.16.~2012.12.31. 기간(이하 “특례기간”) 중 취득한 주택을 중과유예기간 종료 후 양도한 경우로서

- 양도 당시 해당 주택이 조정대상지역에 소재하는 경우 기본세율 적용 여부

3. 관련 법령

□ 소득세법 제104조 【양도소득세의 세율】

① 거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "양도소득 산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다.

1. 제94조제1항제1호·제2호및제4호에 따른 자산

제55조제1항에 따른 세율(분양권의 경우에는 양도소득 과세표준의 100분의 60)

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 【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

□ 소득세법 제104조(2008.12.16. 법률 제9270호로 개정된 것) **【양도소득세의 세율】**

① 거주자의 양도소득세는 당해연도의 양도소득과세표준에 다음 각호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "讓渡所得算出稅額"이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우

하나의 자산이 다음 각호의 규정에 의한 세율중 2 이상의 세율에 해당하는 때에는 그 중 가장 높은 것을 적용한다.

1. 제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에 따른 자산 제55조제1항에 따른 세율

2의3. 대통령령이 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 양도소득과세표준의 100분의 60

2의5. 대통령령이 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택 양도소득과세표준의 100분의 50

□ **소득세법 부칙 <제9270호, 2008.12.26.> 연혁**

▶ **신 설**(2008.12.26.)

제14조(양도소득세의 세율 등에 관한 특례)

① 이 법 시행 후 2010년 12월 31일까지 취득한 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제104조제1항제2호의3부터 제2호의6까지의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.

1. 제104조제1항제2호의3 및 제2호의4에 해당하는 주택: 양도소득과세표준의 100분의 45(그 보유기간이 1년 미만인 주택은 제104조제1항제2호의2에 따른 세율)
2. 제104조제1항제2호의5 및 제2호의6에 해당하는 주택 : 제104조제1항제1호의 개정규정에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만인 주택은 제104조제1항제2호 또는 제2호의2에 따른 세율)

② 제1항의 세율을 적용받는 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 해당 주택의 보유기간이 3년 이상인 경우에도 제95조에 따른 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.

▶ **개 정**(2009.5.21.)

제14조(양도소득세의 세율 등에 관한 특례)

① 2009년 3월 16일부터 2010년 12월 31일까지 취득한 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제104조제1항제2호의3부터 제2호의8까지의 규정에도 불구하고 같은 항 제1호에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만이면 같은 항 제2호 또는 제2호의2에 따른 세율)을 적용한다.

② 제1항의 세율을 적용받는 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 해당 자산의 보유기간이 3년 이상인 경우에도 제95조에 따른 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.

▶ **개 정**(2010.12.27.)

제14조(양도소득세의 세율 등에 관한 특례)

① 2009년 3월 16일부터 2012년 12월 31일까지 취득한 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제104조제1항제4호부터 제9호까지의 규정에도 불구하고 같은 항 제1호에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만이면 같은 항 제2호 또는 제3호에 따른 세율)을 적용한다.

▶ **개 정**(2012.1.1.)

제14조(양도소득세의 세율 등에 관한 특례)

② 삭제 <2012.1.1>

□ **소득세법 제104조**(2017.12.19. 법률 제15225호로 개정된 것) **【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 10(제3호 및 제4호의 경우 100분의 20)을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 주택 보유기간이 1년 미만인 경우에는 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 10(제3호 및 제4호의 경우 100분의 20)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다.

1. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택

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

부 칙 <법률 제15225호, 2017. 12. 19.>

제1조(시행일) 이 법은 2018년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 개정규정은 각 호의 구분에 따른 날부터 시행한다.

1. 제64조제1항(제104조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 세율을 적용받는 자산에 한정한다), 제95조제2항 각 표 외의 부분 본문, 제104조제4항제1호 및 제2호, 같은 조 제5항제2호, 같은 조 제7항 · 제8항 및 제104조의2제2항의 개정규정: 2018년 4월 1일

□ **주택법 제63조의2**(2017.08.09. 법률 제14866호로 개정된 것) **【조정대상지역의 지정 및 해제】**

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 조정대상지역의 지정은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위로 한다. (각 호 생략)

부 칙 <법률 제14866호, 2017. 08. 09.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(조정대상지역 지정에 관한 준비행위)

① 국토교통부장관은 이 법 시행 전에 제63조의2의 개정규정의 시행을 위하여 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역 예정지를 지정할 수 있다.

② 국토교통부장관이 제1항에 따라 조정대상지역 예정지를 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 해당 지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 해당 공고 내용을 통보하여야 한다.

③ 제1항에 따라 지정된 조정대상지역 예정지는 이 법 시행일에 제63조의2의 개정규정에 따른 조정대상지역으로 지정된 것으로 본다.