



2017~2020년 부동산 대책별 양도소득세 법령적용 가이드 맵



'17년 8·2 대책

- 1 다주택자의 조정대상지역 내 주택 양도 시 종과세율 적용·장기보유특별공제 배제
- 2 조정대상지역 내 분양권 종과세율 적용
- 3 조정대상지역 내 1세대1주택 비과세 2년 거주요건 추가

'18년 9·13 대책

- 4 조정대상지역 내 일시적 2주택자 종전 주택 양도기한 2년으로 단축
- 5 조정대상지역 내 신규 취득 장기일반 민간임대주택 종과
- 6 장기일반민간임대주택등 감면 적용 시 주택가격 기준 신설
- 7 1주택자 장기보유특별공제 적용 시 2년 거주요건 추가

'19.12.12. 시행령 개정 주요내용

- 8 장기임대주택 보유 1세대의 거주주택 특례 평생 1회 제한
- 9 1세대 1주택 비과세 보유기간 요건 강화
- 10 주택임대사업자 양도소득세 특례 적용 시 임대료 5% 증액 제한 요건 추가

'19년 12·16 대책

- 11 조정대상지역 내 일시적 2주택자 종전 주택 양도기한 1년으로 단축 및 전입요건 추가
- 12 조정대상지역 내 임대주택에 대한 1세대 1주택 비과세 2년 거주요건 추가
- 13 다주택자의 조정대상지역 내 장기보유 주택 종과 한시적 배제
- 14 1주택자 장기보유특별공제 보유기간별 공제율/거주기간별 공제율 구분
- 15 주택 수 계산시 분양권 포함

'20년 7·10 대책

- 16 단기보유주택 및 분양권 종과세율 인상
- 17 다주택자의 조정대상지역 내 주택 양도 시 종과세율 인상
- 18 단기임대·아파트 장기일반매입임대 유형 폐지 및 신규등록 임대주택 의무 임대기간 연장
- 19 임대사업자 자진·자동 등록말소 시 거주주택 특례 적용 및 임대주택 종과 배제

세율 및 장기보유특별공제

1 & 2 & 16 & 17 다주택자의 조정대상지역 내 주택 종과세율 적용·장기보유특별공제 배제, 단기보유주택·분양권 종과세율 인상

(소법952, 9041, 2) * 100문100답 Q.3~9

2 ('18.1.1.이후 양도분부터) 조정대상지역 내 분양권 양도 시 종과세율 적용

1 ('18.4.1.이후 양도분부터) 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 종과세율 적용 및 장기보유특별공제 배제

16 & 17 ('21.6.1.이후 양도분부터) 다주택자의 조정대상지역 내 주택, 단기보유 주택·입주권, 분양권에 대한 종과세율 인상

기본세율(소법955)			세 율				
과세표준	세율	누진공제	구 분		'18.1.1. ~ '18.3.31.	'18.4.1. ~ '21.5.31.	'21.6.1.이후
1,200만원 이하	6%	-	조정대상지역 내 주택	2주택자	기본세율	기본세율 + 10%	기본세율 + 20%
4,600만원 이하	15%	108만원		3주택 이상자	기본세율 + 10%*	기본세율 + 20%	기본세율 + 30%
8,800만원 이하	24%	522만원		분양권	비조정지역	50%	1년 미만 → 70% 1년 이상 → 60%
1.5억원 이하	35%	1,490만원	단기보유 주택 등	1년 미만 보유	주택·입주권 외	50%	50%
3억원 이하	38%	1,940만원		2년 미만 보유	주택·입주권 외	40%	70%
5억원 이하	40%	2,540만원		2년 미만 보유	주택·입주권	40%	40%
10억원 이하	42%	3,540만원		10억원 초과	주택·입주권	기본세율	60%

* 지정지역 내 주택을 양도하는 경우 적용

7 & 14 1주택자 장기보유특별공제 적용 시 2년 거주요건 추가 및 보유기간별 공제율/거주기간별 공제율 구분

(소법952, 소특법9159의4) * 100문100답 Q.10,12

- '20.1.1.이후 양도하는 분부터 2년 이상 거주한 경우에 한하여 최대 80% 적용

- '21.1.1.이후 양도하는 분부터 연 8%의 공제율을 구분 [보유기간 연 4%(최대 40%) + 거주기간 연 4%(최대 40%)] 하여 적용

13 다주택자의 조정대상지역 내 장기보유주택 종과 한시적 배제 (소특법9167의31, 9167의43, 9167의101, 9167의111) * 100문100답 Q.11

- 다주택자가 조정대상지역 내 10년 이상 보유한 주택을 '19.12.17.이후부터 '20.6.30.까지 양도하는 경우 양도소득세 종과배제 및 장기보유특별공제 적용

3 조정대상지역 내 1세대1주택 비과세 2년 거주요건 추가 (소특법91541)

- '17.8.3.이후 조정대상지역 내 취득하는 주택은 2년 이상 보유하고, 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 경우 비과세 적용(단, '19.12.16.이전에 등록 신청한 임대주택은 제외 12)

* 소특법 부칙 제28293호('17.9.19.) 제2조 ① '17.9.19.이후 양도하는 분부터 적용하되, ② 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 종전 규정에 따른

1. '17.8.2.이전에 취득한 주택 2. 계약금 지급일 현재 무주택 세대가 '17.8.2.이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의하여 확인되는 주택 3. '17.8.3.이후 취득하여 '17.9.19.전에 양도한 주택

4 & 11 조정대상지역 내 일시적 2주택자 종전주택 양도기한 단축 및 전입요건 추가 (소특법91551) * 100문100답 Q.19, 21~23

- 종전주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역의 신규주택을 취득한 경우 아래의 기간 내 종전주택을 양도하고, 신규주택으로 이사·전입신고 시 비과세 적용

구 분	'18.9.13. 이전	'18.9.14. ~ '19.12.16.	'19.12.17. 이후
종전주택 양도기한	3년	2년	1년
신규주택 이사·전입	-	-	1년



* 소특법 부칙 제29242호('18.10.23.) 제2조 ① '18.10.23.이후 양도하는 분부터 적용하되, ② 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 종전 규정에 따른

1. 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 '18.9.13.이전 조정대상지역에 있는 신규주택 (신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함, 이하 이 항에서 같음)을 취득한 경우

2. 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 '18.9.13.이전 조정대상지역에 있는 신규주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의하여 확인되는 경우

* 소특법 부칙 제30395호('20.2.11.) 제15조 ① '20.2.11.이후 양도하는 분부터 적용하되, ② 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 종전 규정에 따른

1. 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 '19.12.16.이전 조정대상지역에 있는 신규주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함, 이하 이 항에서 같음)을 취득한 경우

2. 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 '19.12.16.이전 조정대상지역에 있는 신규주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의하여 확인되는 경우

9 1세대 1주택 비과세 보유기간 요건 강화 (소특법91545) * 100문100답 Q.14~18

- '21.1.1. 현재 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 처분(양도, 증여, 용도변경)*한 경우 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간 기산

* 다만, 증여·용도변경은 '21.12.17.이후부터 적용 (별칭은 제외)

- 소특법9155, 9155의2, 9156의2, 9156의3에 따라 일시적으로 2주택에 해당하는 경우 해당 2주택은 제외하되, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 처분한 후 신규주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우는 포함

15 주택 수 계산시 분양권 포함 (소법9892) * 100문100답 Q.1~2, 9

- '21.1.1.이후 취득한 분양권을 주택 수 계산 시 포함

* 소법 부칙 제17477호('20.8.18.) 제4조 '21.1.1.이후 공급계약, 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 분양권부터 적용

5 조정대상지역 내 신규 취득 장기일반민간임대주택 종과 (소특법9167의31, 2, 마)

- '18.9.14.이후 국내에 1주택 이상을 보유한 1세대가 조정대상지역 내 신규 취득한 장기일반민간임대주택은 양도소득세 종과

* 소특법 부칙 제29242호('18.10.23.) 제4조 ① '18.10.23.이후 양도하는 분부터 적용하되, ② 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 종전 규정에 따른

1. '18.9.13.이전 주택(주택)을 취득할 수 있는 권리 포함, 이하 이 항에서 같음)을 취득한 경우 2. '18.9.13.이전 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의하여 확인되는 경우

6 장기일반민간임대주택등 감면 적용 시 주택가격 기준 신설 (소특법9197의33, 4, 조특법9197의513)

- '18.9.14.이후 취득하는 주택은 조특법9197의3 장기보유특별공제(8년 50%, 10년 70%) 및 조특법9197의5 양도소득세 감면(10년 이상, 100%) 적용 시 임대 개시일 당시 기준시가 6억원(비수도권 3억원) 이하의 주택가격 기준 신설

* 소특법 부칙 제29241호('18.10.23.) 제2조 ① '18.10.23.이후 양도하는 분부터 적용하되, ② 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 종전 규정에 따른

1. '18.9.13.이전에 주택(주택)을 취득할 수 있는 권리 포함, 이하 이 항에서 같음)을 취득한 경우 2. '18.9.13.이전에 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의하여 확인되는 경우

8 장기임대주택 보유 1세대의 거주주택 특례 평생 1회 제한 (소특법91552) * 100문100답 Q.20

- 장기임대주택을 보유한 1세대의 거주주택 특례를 최초 거주주택에만 적용(평생 1회로 제한)

* 가정어머니집은 종전과 같이 횡수제한 없이 비과세

* 소특법 부칙 제29523호('19.12.12.) 제7조 ① '19.12.12.이후 취득하는 주택부터 적용하되, ② 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 종전 규정에 따른

1. '19.12.12. 당시 거주하고 있는 주택 2. '19.12.12.전에 거주주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의하여 확인되는 주택

10 주택임대사업자 양도소득세 특례 적용 시 임대료 5% 증액 제한 요건 추가 (소특법91541, 4, 91552, 2, 9167의31, 2)

- '19.12.12.이후 주택임대사업자에 대한 1세대1주택 거주요건 적용 배제, 거주주택 특례 및 임대주택 종과배제 적용 시 임대료(임대보증금) 증가율 5% 이하 요건 추가 ('20.2.11. 연 5% → 5%로 개정)

* 소특법 부칙 제29523호('19.12.12.) 제6조 '19.12.12.이후 주택 임대차계약을 체결하거나 기존 계약을 갱신하는 분부터 적용

12 조정대상지역 내 임대주택에 대한 1세대1주택 비과세 2년 거주요건 추가 (소특법91541, 4) * 100문100답 Q.24

- '17.9.19.이후 양도하는 임대주택이 1세대가 보유한 1주택으로서 세무서 및 시·군·구에 등록되고 의무임대기간을 충족한 경우 1세대1주택 거주요건 적용을 배제하였으나(㉠)의 단서, '17.9.19.신설), '19.12.17.이후 등록 신청하는 임대주택은 2년 거주요건 적용

* 소특법 부칙 제30395호('20.2.11.) 제38조 ① '20.2.11. 전에 양도한 분에 대해서는 종전의 규정에 따른 ㉠1세대가 조정대상지역에 1주택을 보유한 거주자로서 '19.12.16. 이전에 해당 주택을 임대하기 위해 소법91680에 따른 사업자등록과 민특법950에 따른 임대사업자로 등록 신청한 경우에는 해당 주택을 '20.2.11.이후 양도하는 경우라도 종전의 규정에 따른

18 단기임대·아파트 장기일반매입임대 유형 폐지 및 신규등록 임대주택 의무임대기간 연장 (소특법91552~㉢, 9167의31, 2, 가, 마)

- '20.8.18.이후 민특법950에 따라 등록 신청한 민간임대주택부터 의무임대기간을 8년에서 10년으로 연장

- '20.7.11.이후 폐지되는 유형(단기, 아파트 장기매입)의 임대주택으로 신청하거나, 단기임대를 장기임대로 변경신고 시 세제혜택 및 보완조치 적용 배제

<거주주택 특례 적용 시 장기임대주택 요건(가목과 마목)>

구 분	'18.3.31.이전	'18.4.1. ~ '20.7.10.	'20.7.11. ~ '20.8.17.	'20.8.18.이후
소특법9167의31, 2	가목	가목	마목	마목
의무임대기간	5년	5년	8년	10년
지자체 등록	단기/장기일반	단기/장기일반	장기일반	장기일반
기준시가	임대개시일 당시 6억원(비수도권 3억원) 이하			
임대료 상한	5% 이하 ('19.12.12.부터)			

<민간매입임대주택 종과배제 시 장기임대주택 요건(가목과 마목)>

구 분	'18.3.31.이전	'18.4.1. ~ '20.7.10.	'20.7.11. ~ '20.8.17.	'20.8.18.이후
소특법9167의31, 2	가목	마목	마목	마목
의무임대기간	5년	8년	8년	10년
지자체 등록	단기/장기일반	장기일반	장기일반	장기일반
기준시가	임대개시일 당시 6억원(비수도권 3억원) 이하			
임대료 상한	5% 이하 ('19.12.12.부터)			

* '18.9.14.이후 국내에 1주택 이상을 보유한 1세대가 조정대상지역에 신규 주택을 취득하여 장기일반민간임대주택으로 등록하더라도 양도소득세 종과(㉠)

19 임대사업자 자진·자동 등록말소 시 거주주택 특례 적용 및 임대주택 종과 배제 (소특법91552, ㉢, 9167의31) * 100문100답 Q.26~32

- 자진(민특법상 의무임대기간의 1/2 이상 임대)·자동 등록말소로 인하여 의무임대기간 미충족하여도 거주주택 특례 적용 및 임대주택 종과배제

거주주택 특례 임대주택 등록말소 이후(2호 이상인 경우 최초 등록말소 기준) 5년 이내 거주주택을 양도하는 경우 거주주택 특례를 적용하고, 특례를 적용받은 후 자진·자동 등록말소로 의무임대기간을 미충족하여도 추정하지 않음

임대주택 종과배제 자진·자동 등록말소로 의무임대기간 미충족하여도 임대기간 요건을 갖춘 것으로 보며, 자진말소의 경우 등록말소 이후 1년 이내 양도하는 경우 종과배제

* 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이 민특법950에 따라 8년 임대 후 자동 등록말소된 경우, 조특법 상 의무임대기간 8년을 미충족하여도 장기보유특별공제 50% 적용(조특법9197의32, 2)

* 소특법 부칙 제31083호('20.10.7.) 제3조, 제4조 제1항 '20.8.18. 이후 등록이 말소되는 분부터 적용