재정경제부 보도참고자료 대체불가 대한민국

보도시점 배포 후 즉시 배포 2026. 8. 3.(월)

# 부동산 세제 개편안 관련하여 제기된 주요 질의·의견에 대해 설명드립니다.

- 부동산 세제 개편안 관련 주요 질의·의견에 대한 상세 설명자료 배포

'26.8.3.(월) 세제발전심의위원회를 통해 확정·발표한 「2026년 세제개편안」 중 **부동산 세제 개편안**과 관련하여 제기된 **주요 질의** 및 **제기 의견**에 대해 참고와 같이 **설명자료**를 배포합니다.

< 주요 질의 및 제기 의견 >

1. 금번 부동산 세제 개편의 목표는?
2. 금번 부동산 세제 개편안의 핵심 특징은?
3. 금번 부동산 세제 개편안을 "과세 정상화"라고 하는 이유는?
4. 일정가액 이상 또는 비거주인 경우에는 1주택이라도 종합부동산세가 크게 증가한다는데?
5. 종합부동산세 개편은 증세를 위한 것이 아닌지?
6. 비거주·다주택에 대한 매각 강제 및 고령자 비수도권 이주 강요인지?
7. 불가피한 사유로 비거주하더라도 세금이 늘어나면 과도한 것 아닌지?
8. 보유세를 강화해도 거래세는 낮춰 보유세-양도세 간 균형이 필요한 것 아닌지?
9. 다주택자 양도소득세 중과 유예는 확실히 종료한다고 했는데 한시 완화하는 이유는?
10. 금번 부동산 세제 개편으로 임대차 시장에 부정적 영향 우려
11. 시가 30억원 이하 주택 중심으로 가격 상승하는 것 아닌지?


| 담당 부서 | 세제실 재산세제과 | 책임자 | 과 장 | 김만수 (044-215-4310) |
|---|---|---|---|---|
| | | 담당자 | 사무관 | 이수지 (suzylee@korea.kr) |
| | 조세개혁추진단 총괄기획팀 | 책임자 | 과 장 | 박정주 (044-215-4360) |
| | | 담당자 | 사무관 | 권유림 (kwon7125@korea.kr) |



대한민국 정책브리핑 대체불가 대한민국 OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

**참 고** **부동산 세제 개편안 관련 문답**

## 1. 금번 부동산 세제 개편의 목표는?

□ 금번 부동산 세제 개편의 목표는 공정과세 및 과세형평 제고 등 부동산 세제 합리화

○ 부동산 시장 안정을 위한 단기 대응 목적의 세제 개편은 아니며, 지속가능하고 합리적인 부동산 세제를 고민한 결과

- 현실을 구체적으로 세심하게 반영하기 위해 장기거주·고령·지방 주택에 대한 지원, 다주택자 매도기회 부여 등 병행

○ 부동산 시장 안정을 위해 주택공급 확대·주택금융 합리화 등 다각적 노력 병행 중

## 2. 금번 부동산 세제 개편의 핵심 특징은?

**【 거주용 1주택 】→ 최대한 보호**

❶ **[종부]** 시가20억원 수준(공시가격14억원)까지 비과세,
시가30억원 수준(공시가격21억원)까지는 보유세 완화

* ①**1주택 과세대상 축소**(기준금액 12→14억원), ②**거주용 1주택**은 **기본공제 인상**(12→14억원)

❷ **[양도]** 양도소득세도 완화

* ①**최대 80% 거주공제**, ②10년 이상 거주(양도가액 30억원 이하) **기본공제 인상**250만원 → 2,500만원

**【 일정가액 이상 1주택 】→ 과세형평 제고**

❸ **[종부]** 거주하더라도 시가40~50억원(공시가격28~35억원) 초과는 보유세 정상화

* 1세대 1주택자 **세액공제 한도**(600만원) 신설, 주택가액 기준으로 **세율 일원화**

❹ **[양도]** 양도소득세 공제수준 합리화

* 양도차익이 큰 **일정가액 이상 주택**(시가**30억원 수준 초과**) **에 거주공제 한도**(10억원) **신설**
(예: 10억원에 취득, 10년 거주 후 30억원에 양도시 거주공제(공제율 80%) 9.6억원 수준)

**【 비거주 주택·다주택 】→ 과세 정상화**

❺ **[종부]** 비거주 주택 및 다주택에 대한 보유세 정상화

* ①**기본공제 축소**: [비거주 1주택] 12→9억원, [다주택] 9억원 → 4억원 + (5억원 중 거주주택 비중)
②보유→**거주공제로 전환**, ③3주택 이상 보유시 **공정시장가액비율 상향**(60 → 80%)

❻ **[양도]** 양도소득세도 정상화

* 장특공제를 보유 → **거주공제로 전환** (비거주 주택은 공제 배제)

**【 고령자 등 세부담 완화 】→ 납부부담 완화, 거래 정상화**

❼ **[종부]** 현금 유동성이 부족한 고령·거주용 주택 등의 납부 부담 완화

* **납부유예 요건 완화·신설**, 납세담보로 보증보험 활용시 인센티브 부여

❽ **[양도]** 은퇴 고령자·다주택자 한시 매도기회 부여

* ①**은퇴한 고령 1주택자**가 수도권에서 지방 이주시 양도세 감면최대 50%, 5억원 한도
②**다주택자** 양도세 중과 한시 완화

**【 지방 주택 】→ 지방 주택 경기 활성화 지원**

❾ **[종부·양도]** 지방 주택 취득 인센티브 부여

* **지방 주택 추가 취득시** 양도소득세, 종합부동산세 **1세대 1주택 특례** 및 **주택수 제외**

**【 시행 스케줄 】→ 시장 수용성 및 제도 안착**

❿ **[종부·양도]** 단계적 제도개편

* **종부세**는 2년간 단계적 개편, **양도세**는 1년 유예 후 2년간 점진적 시행

## 3. 금번 부동산 세제 개편안을 “과세 정상화”라고 하는 이유는?

□ 거주용 1주택에 대해서는 **최대한 보호**하되, **일정가액 이상 주택, 비거주 주택, 다주택**에 대한 **과도한 세제지원**을 **정상화**

❶ **주택가격 상승**으로 **종합부동산세 과세인원 증가 예상**

➔ **종합부동산세 1주택 과세대상 기준금액 상향**(12→14억원)

❷ **주택 수 기준으로 종합부동산세**를 **차등 과세**하여 보유한 주택의 가액이 같아도 **주택 수가 많으면 더 높은 세율 적용**

➔ **종합부동산세 세율 체계**를 **주택 수**에서 **주택가액** 기준으로 **전환**

❸ 주택에 **거주하지 않고 보유**만 하더라도 **세제혜택 부여**

➔ **종합부동산세 1주택 세액공제** 및 **양도소득세 장기보유특별공제**를 **보유기간**에 대한 **공제**에서 **거주기간**에 대한 **공제**로 **전환**

➔ **비거주 1주택** 및 **다주택**에 대한 **종합부동산세 기본공제 축소**

* [비거주 1주택] 12→9억원, [다주택] 9억원 → 4억원 + (5억원 중 거주주택 비중)

❹ **종합부동산세 1주택 세액공제**로 **최대 80%**까지 **한도 없이 공제**되어 **과세형평 저해**(주택가격이 비쌀수록 혜택이 커지는 구조)

➔ **세액공제 한도 신설**(’27년 800만원, ’28년 이후 600만원)

❺ **양도소득세 장기보유특별공제**로 **최대 80%**(1주택 기준)**까지 한도 없이 공제**되어 **과세형평 저해**

➔ **장기보유특별공제 공제한도 신설**
(’27년 1년간 유예 후 ’28년 20억원, ’29년 이후 10억원)

**4. 일정가액 이상 또는 비거주인 경우에는 1주택이라도 종합부동산세가 크게 증가한다는데?**

□ 거주용 1주택은 시가 40~50억원까지는 세액변동이 크지 않음

○ 1세대 1주택자는 시가 20억원까지 비과세

○ 30억원 이하 거주용 1주택은 세부담 완화

○ 40~50억원까지는 세액변동이 크지 않게 최대한 보호

□ 1세대 1주택이라도 **시가 40~50억원을 초과하는 주택, 거주하지 않는 주택, 다주택 보유할 경우 세액**이 **늘어날** 수 있으나, 이는 그간의 **과도한 혜택**을 **정상화**하는 것임

**5. 종합부동산세 개편은 증세를 위한 것이 아닌지?**

□ 금번 종합부동산세 개편은 증세 목적이 아닌 **세부담 적정화, 과도한 혜택 조정** 등 **세부담 정상화를 위해 마련**

○ **거주용 1주택은 최대한 보호**하되, 일정가액 이상 주택, 비거주주택, 다주택에 대한 **세부담을 정상화**하여 **실거주자 중심의 주택시장을 확립**하기 위한 조치

□ 참고로, 종합부동산세는 **전액 부동산교부세로 지방정부에서 사용**되므로 종부세수 증가는 **지방정부 재원 확충**으로 연결

○ 부동산교부세는 **재정 여건, 사회복지 수요, 저출생 대응 수요** 등을 기준으로 각 지방정부에 배분 → **지역 균형발전 재원으로 활용**

○ **지방정부**의 자체적 판단에 따라 **부동산 관련 분야에 활용 가능**

## 6. 비거주·다주택에 대한 매각 강제 및 고령자 비수도권 이주 강요인지?

□ 매도 및 비수도권 이주에 대한 자발적 선택을 지원하는 취지

❶ (비거주·다주택) 과세 정상화 과정에서 양도세 정상화 유예(1년) 및 다주택자 중과 완화(2년) 병행

❷ (고령자 지방이주) 은퇴 등으로 지방이주 의사가 있는 경우 파격적인 양도세 인센티브 부여하고,

- 지속 거주하기 원하는 경우 종부세 납부유예를 확대*하여 최대한 보호

* 10년 이상 거주한 65세 이상 1주택자의 보유세가 소득의 10% 초과시 소득요건 미적용

※ 토론회 및 온라인 의견수렴 결과 고령자의 지방이주 인센티브 부여 필요하다는 의견이 다수 제기된 점을 감안하여 정책 반영

## 7. 불가피한 사유로 비거주하더라도 세금이 늘어나면 과도한 것 아닌지?

□ 취학·직장 등 부득이한 사유로 인해 불가피하게 보유한 주택에 거주하지 못하는 경우를 감안하여 제도를 설계하였음

⇨ 취학, 근무상 형편, 질병의 치료·요양 등 부득이한 사유로 인해 거주하지 못한 기간도 거주기간으로 인정할 예정

※ "이와 유사한 사유로 볼 수 있는 경우"도 부득이한 사유에 포함하여 과세관청이 구체적 사실판단 통해 개별적으로 인정 예정

□ 다만, 제도 악용 방지 위해 거주이전일 현재 1년 이상 거주 중인 경우에 한정하고, 거주 인정기간은 최장 3년 한도로 할 계획

## 8. 보유세를 강화해도 거래세는 낮춰 보유세-양도세 간 균형이 필요한 것 아닌지?

□ **보유세 정상화**에 따른 **매도기회 부여** 위해 **양도세 단계적 개편, 다주택 중과 한시 완화** 등으로 **보유세-양도세 간 균형** 도모

○ (**단계적 개편**) **종부세**는 **'27년**부터 **2년간 단계적 개편**, **양도세**는 **'27년 1년간 유예** 후 **'28~'29년 단계적 시행**

○ (**고령자 지방이주**) **고령**(65세 이상) **1세대 1주택자**가 **수도권**에서 **지방**으로 **이주**하는 경우 **양도세 감면**(최대 50%, 5억원 한도)

○ (**장기 거주자**) **10년 이상 거주**한 양도가액 **30억원 이하 1세대 1주택**의 양도세 기본공제 **상향**(연 250만원 → 연 2,500만원)

○ (**다주택자**) **다주택자**의 **조정대상지역 소재 주택**에 대한 **양도세 중과세율**을 **'27~'28년간 한시 완화** 적용

* [2주택] (현행) 기본세율(6~45%)+20%p ('27) +5%p ('28) +10%p ('29~) +20%p
[3주택 이상] (현행) 기본세율(6~45%)+30%p ('27) +10%p ('28) +15%p ('29~) +30%p

**9. 다주택자 양도소득세 중과 유예는 확실히 종료한다고 했는데 한시 완화하는 이유는?**

□ 다주택자 보유세 정상화 등 정책환경 변화를 감안하여 다주택자 조정대상지역 주택에 대한 양도세 중과를 '27~'28년간 한시적 완화

* 양도세 중과 재개(5.10.) 이후 양도분에 대해서도 완화된 중과세율 적용

| <중과세율> | 현 행 | '27년 | '28년 | '29년 이후 |
|---|---|---|---|---|
| 2주택자 | +20%p | +5%p | +10%p | +20%p |
| 3주택 이상자 | +30%p | +10%p | +15%p | +30%p |

* 기본세율(6~45%)에 중과세율 가산

○ 현행 양도세 중과 수준 유지시 다주택자는 세제 개편 후 보유·양도 모두 곤란할 수 있는 점 고려

□ 다주택자 양도세 중과 재개(5.10.) 이후 양도한 경우에는 "완화된 중과세율"이 적용되는 것으로, "중과배제"와 다름

○ 양도세 중과 재개 이전에 일찍 매도한 사람과는 세액에 차등이 있도록 "양도세 중과 한시 완화"로 설계

⇒ 투자·투기수요 억제 위해 다주택자 양도세 중과 제도는 유지하되, 보유세 정상화에 따른 한시적 매도기회 부여 취지

※ 부동산 정책 토론회 및 온라인 의견 수렴 결과 다주택자 양도세 중과 완화 필요 의견이 다수 제기된 점도 고려

## 10. 금번 부동산 세제 개편으로 임대차 시장에 부정적 영향 우려

□ **전월세 세입자** 분들의 **주거비 부담**을 **덜어드리기** 위해 금번 세제개편 시 **월세세액공제**를 **확대**했으며, **청년**에 대해서는 **더 높은 공제율** 적용

* 월세세액공제 공제대상 월세 한도 확대(연 1,000→1,200만원),
청년에 대해서는 소득 구분 없이 세액공제율 17% 적용(~'29년)

□ 정부는 **임대차 시장 안정**을 위해 **주택공급 확대** 등 근본적 대책 마련을 함께 추진하겠음

## 11. 시가 30억원 이하 주택 중심으로 가격 상승하는 것 아닌지?

□ 이번 개편은 **시가 30억원 이하 "거주용 1주택"**에 한정해 **보유부담**을 **완화**하는 것이며, **비거주·다주택**에 대해서는 **과세를 정상화**

□ 또한, **규제 제도*** 등에 따라
세제개편이 **투기수요 자극** 및 **매수 확대**로 이어지기 어려운 구조

* 토지거래허가제도: 허가구역 내 주택매수 시 4개월 내 실거주의무 부여
규제지역 대출규제: (LTV) 무주택자(처분조건부 1주택자 포함) 40%, 유주택자 0%
(주택가격별 대출한도) 15억 이하6억원, 15~25억원4억원, 25억원 초과2억원

□ **근본적**인 부동산시장 안정을 위해 **주택공급 확대**에도 총력