

보도시점

국무회의 종료시

배포

2026. 9. 29.(화) 09:00

「소득세법 시행령」 등 4개 시행령 국무회의 의결

정부는 '26.9.29.(화)에 개최된 제42회 국무회의에서 「소득세법 시행령」, 「법인세법 시행령」, 「종합부동산세법 시행령」 및 「상속세 및 증여세법 시행령」 일부개정령안을 심의·의결하였습니다. 이번 시행령 개정안은 지난 8.3.(월) 「2026년 세제개편안」에서 발표한 내용의 후속 조치로서, '26.10.1.(목) 공포·시행될 예정입니다.

이번 시행령 개정의 주요 내용은 ①조정대상지역 내 일시적 2주택 특례기간 단축, ②조정대상지역 매입임대 아파트에 대한 다주택자 양도세 중과 배제 및 법인세 추가 과세 배제 적용기한 설정, ③상생임대주택에 대한 거주요건 면제 특례 조정, ④비수도권 준공 후 미분양주택에 대한 세제지원 적용기한 연장, ⑤한미전략투자기금 출연금 증여세 비과세 등으로서, 구체적인 내용은 다음과 같습니다.

【 ① 조정대상지역 내 일시적 2주택 특례기간 단축 】

* 「소득세법 시행령」 및 「종합부동산세법 시행령」

조정대상지역 내 주택 보유자가 조정대상지역 내 주택을 신규 취득하여 일시적 2주택자가 된 경우 현재는 3년간 양도소득세 및 종합부동산세 1세대 1주택 특례*를 적용하고 있으나, 조정대상지역 내 2주택자에 대한 과세특례 합리화를 위해 특례 적용기간을 3년에서 2년으로 단축합니다.

* (양도) 양도가액 12억원 이하분 비과세 및 장기보유특별공제 우대(최대 80%)

(종부) 기본공제 12억원 및 고령자·장기보유 세액공제(최대 80%) 등

※ (양도) '26.8.4. 이후 주택 신규취득하고 시행일('26.10.1.) 이후 종전주택 양도분부터 적용

(종부) '26.8.4. 이후 주택 신규취득하고 '27.6.1. 기준 납세의무 성립분부터 적용

[종전규정 적용] '26.8.3. 이전 취득 또는 매매계약 체결하고 계약금 지급

【 ② 조정대상지역 매입임대 아파트 양도세 중과배제 등 적용기한 설정 】

* 「소득세법 시행령」 및 「법인세법 시행령」

현재는 매입임대주택 등록말소* 후에도 다주택자 양도세 중과배제 및 법인세 추가 과세 배제가 영구히 적용되고 있어, 과세특례 합리화를 위해 향후 조정대상지역 매입임대 아파트**에 대해서는 일정 기한 내 양도분만 다주택자 양도세 중과배제 및 법인세 추가 과세 배제를 적용합니다.

* '20.8월 「민간임대주택법」 개정으로 장기(8년) 아파트 매입임대 및 단기(4년) 매입임대 등 유형이 폐지되면서 동 유형은 의무임대기간 종료 후 자동 등록말소

** ①조정대상지역 내 ②매입임대(장기일반+단기임대) ③아파트에 한정(④조정대상지역 소재 非아파트, ⑤조정대상지역 외 소재 아파트, ⑥건설임대·공공지원은 특례 유지)

기본적으로 '27.12.31.까지는 기존 특례를 유지하되, 의무임대기간 중에 있거나 재건축·재개발 중인 경우 등에는 별도의 기한이 적용됩니다. '27.1.1. 기준 의무임대기간이 종료되지 않은 경우에는 의무임대기간 종료일(말소일)부터 1년, 중과배제 기한 종료 전 재건축·재개발 절차가 진행*된 경우에는 이전 고시일부터 1년이 되는 날까지(중복 해당 시에는 늦은 날까지) 기존 특례를 적용 받을 수 있습니다.

* 중과배제 기한 내 관리처분계획(재개발)/조합설립(재건축) 인가를 받은 경우

한편, 조정대상지역 매입임대 아파트를 보유한 임대사업자의 “거주주택”에 대한 양도소득세 1세대 1주택 특례(다주택자임에도 양도가액 12억원 이하분 비과세 및 장특공제 최대 80% 우대)는 입법예고 의견 등을 감안하여 현재와 같이 등록말소일부터 5년간 적용됩니다.

【 ③ 상생임대주택에 대한 거주요건 면제 특례 조정 】

* 「소득세법 시행령」

현재는 2년간만 상생임대(임대료 증가율 5% 이내)하면 양도소득세 1세대 1주택 비과세(양도가액 12억원 이하분) 및 장특공제 우대(최대 30→80%)의 거주요건(2년)을 면제하고 있으나, 과세특례 요건 합리화를 위해 상생임대 특례를 당초 예정되어 있던 적용기한('26.12.31.)에 따라 종료하고, 상생임대 종료 후 1년(최대 '29.12.31.*) 내 양도한 주택에 한하여 양도소득세 거주요건 면제를 적용합니다.

* '26.12.31. 이전에 상생임대차계약에 따른 임대기간이 종료된 경우 '27.12.31.까지 적용

【 ④ 비수도권 준공 후 미분양주택에 대한 세제지원 적용기한 연장 】

* 「소득세법 시행령」, 「법인세법 시행령」 및 「종합부동산세법 시행령」

비수도권 준공 후 미분양주택에 대한 종합부동산세 및 양도소득세 계산 시 주택 수에서 제외하는 특례와, 기업구조조정 부동산투자회사가 취득한 비수도권 준공 후 미분양주택에 대한 종합부동산세 합산배제 및 법인세 추가 과세 배제 특례의 적용기한을 1년 연장(~'27.12.31.)합니다.

【 ⑤ 한미전략투자기금 출연금 증여세 비과세 】

* 「상속세 및 증여세법 시행령」

한미전략투자공사에 설치된 한미전략투자기금을 증여세 비과세 단체에 추가함으로써, 한미전략투자기금에 출연하는 금액에 대해 증여세를 비과세 합니다.

※ 세부적인 내용에 대한 문의는 아래로 연락바랍니다. (044-215-내선번호)

- 소득세법 시행령·법인세법 시행령(4312), 종합부동산세법 시행령(4362), 상속세 및 증여세법 시행령(4314)

담당 부서	세제실 재산세제과	책임자	과 장	김만수 (044-215-4310)
		담당자	사무관	이수지 (suzylee@korea.kr)
		담당자	사무관	유이슬 (yes0316@korea.kr)
	조세개혁추진단 총괄기획팀	책임자	과 장	박정주 (044-215-4360)
		담당자	사무관	최윤희 (yuni318@korea.kr)