

(주)케이프로퍼티

제2회 인사이트 브리핑(Insight Briefing)

2026.02.19

(주)케이프로퍼티 본부장 김미연

01

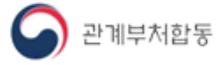
정부 정책 동향

02

부동산 관련 뉴스

03

경매 물건 조사



관계부처합동

보도자료

보도시점 2026. 2. 12.(목) 11:00 배포 2026. 2. 12.(목) 09:00

다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료 및 보완 추진

- 당초 5.9일 양도분까지였던 중과 유예 대상을 5.9일 계약분까지로 보완
- '25.10.16. 신규 지정된 조정대상지역에 대해서는 잔금기한 4~6개월로 연장
- 임차인이 거주중인 주택에 대해서는 토지거래허가제도상 실거주의무 유예

정부는 다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 조치를 현재 예정된 일몰 기한인 2026년 5월 9일 예정대로 종료한다. 정책의 예측 가능성과 신뢰성 확보를 위해 당초 예정된 기한에 종료하되, 제도간 정합성을 제고하고 국민 불편을 최소화하기 위한 보완방안을 마련하였다.

재정경제부, 국토교통부, 금융위원회 등 관계부처가 함께 마련한 중과 유예 종료 보완방안은 현행 토지거래허가 지역 내에서 임차인의 주거를 보호하고, 매도 의지가 있는 다주택자는 팔 수 있도록 기회를 부여하려는 것이다. 관계 부처는 보완방안 추진을 위해 「소득세법 시행령」 및 「부동산거래신고법 시행령」을 '26년 2월 13일부터 입법예고 할 예정이다.

【참고】 다주택자에 대한 양도소득세 중과 제도

- 다주택자가 보유한 조정대상지역 주택 양도시 기본세율에 중과세율을 더해 양도소득세 중과
 - (중과세율) 1세대 2주택자 +20%p, 1세대 3주택 이상자 +30%p
 - (적용대상) 양도일 현재 조정대상지역 소재 주택
 - (적용유예) 2년 이상 보유한 주택으로서 '26.5.9.까지 양도하는 주택

※ 26.2.12일 현재 조정대상지역 지정 현황

- (서울) 강남구, 강동구, 강북구, 강서구, 관악구, 광진구, 구로구, 금천구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 동작구, 마포구, 서대문구, 서초구, 성동구, 성북구, 송파구, 양천구, 영등포구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구(25곳)
- (경기) 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시(12곳)

【1】 기존 조정대상지역

현행 규정상으로는 '26.5.9.까지 양도하는 분에 한하여 중과가 유예되나, '25.10.15일 기준 조정대상지역인 서울시 강남구·서초구·송파구 및 용산구 소재 주택의 경우 '26.5.9. 이전 매매계약'을 완료하고 계약일로부터 4개월 내에 양도하면 양도소득세가 중과되지 않는다. 토지거래허가 대상 주택을 매수하려는 자는 기존 규정에 따라 허가일로부터 4개월 이내에 해당 주택에 입주해야 한다.

* 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의해 확인

【2】 '25.10.16. 신규 지정된 조정대상지역

'25.10.16. 새로 지정된 조정대상지역(서울시 강남구·서초구·송파구 및 용산구 이외의 조정대상지역) 소재 주택의 경우 '26.5.9.까지 매매계약을 체결하고 계약일로부터 6개월 내에 양도하면 양도소득세가 중과되지 않는다. 지난해 조정대상지역으로 신규 지정되어 중과대상이 된 점을 감안하여 기존 조정대상지역에 비해 2개월의 추가 여유기간을 부여하는 것이다. 이 경우 매수자는 2개월의 추가 여유기간이 부여되었으므로 토지거래허가일로부터 6개월 내 해당 주택에 입주하면 된다.

【3】 임대 중인 주택

정부는 임대 중인 주택도 매도가 원활하게 이루어질 수 있도록 토지거래허가 제도상 실거주 의무를 제한적으로 완화한다. 임대 중인 주택의 경우 실거주 의무가 개정안 발표일('26.2.12.) 현재 체결된 임대차계약상의 최초 계약 종료일 까지 유예된다. 다만, 늦어도 '28.2.11.(발표일 이후 2년 내)까지는 실거주를 위해 입주해야 한다.

또한, 양도세 중과 유예 종료 보완조치에 맞춰 주택담보대출 실행시 전입신고 의무'도 현행 "대출 실행일로부터 6개월 내"에서 "대출 실행일로부터 6개월" 또는 '임대차계약 종료일로부터 1개월' 중 더 늦은 시점"까지 유예한다.

* 수도권규제지역에서 주택담보대출 실행시 대출 실행일로부터 6개월 내 전입의무(6.27대책)

다만, 실거주 의무 및 주택담보대출 전입신고의무 유예는 다주택자가 보유한 조정대상지역 주택을 무주택자*에게 매도하는 경우에만 한정하여 운영할 예정이다.

* 토지거래허가 신청일 및 대출 신청일 기준 무주택자

다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료와 그에 따른 제도 보완을 위한 「소득세법 시행령」 및 「부동산거래신고법 시행령」 개정안은 '26년 2월 13일부터 입법예고될 예정이며, '26년 2월 내 공포·시행을 목표로 추진할 예정이다.

별첨. [참고1] 다주택자 중과 유예 종료 및 보완방안 관련 주요 질의 및 답변
 [참고2] 주택 소재지·임대 여부별 주택거래 흐름도
 [참고3] 주택담보대출시 전입의무 유예 방안

담당 부서 <양도세>	재정경제부 세제실 재산세제과	책임자	과 장	윤수현 (044-215-4310)
		담당자	사무관	오다은 (daeun1y25@korea.kr)
담당 부서 <토지거래 허가제>	국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	한정희 (044-201-3398)
		담당자	사무관	이영주 (gen1004@korea.kr)
	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	유찬호 (chanhoyu@korea.kr)
담당 부서 <금융>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
		담당자	사무관	남진호 (jhnam95@korea.kr)



참고 1 다주택자 중과 유예 종료 및 보완방안 관련 Q&A

1. 5.9일 전 체결하는 가계약 또는 토지거래허가를 받기 위한 사전 약정 만으로도 중과가 유예 되는 것인지?

- ☞ 가계약 또는 토지거래허가 전 사전거래약정은 “계약”에 해당하지 않습니다.
- '26.5.9일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙 서류에 의하여 확인되는 경우에 한하여 계약요건이 충족되는 것으로 봅니다

2. 5.9일까지 계약한 후 토지거래허가일로부터 잔여임대차계약이 4개월보다 적게(예: 3개월) 남은 경우 임대차계약이 종료되면 바로 실거주 해야하는지?

- ☞ 허가일로부터 잔여임대차계약이 4개월보다 적게 남은 경우에는, 기존 규정과 같이 허가일로부터 4개월 내에만 입주하고 2년간 실거주하면 됩니다.

3. 신규 지정 조정대상지역 주택의 경우 토지거래허가제도상 실거주 의무가 유예(4→6개월)되고 매수인이 무주택자로 제한되는데, 허가일로부터 잔여 임차기간이 6개월 미만 주택을 매수하는 경우에도 매수인이 무주택자로 제한되는 것인지?

- ☞ 무주택자로 제한되지 않습니다.
- 신규 지정된 조정대상지역의 경우 잔여 임차기간이 6개월 미만인 다주택자 보유 주택을 매수하는 것은 무주택자 여부와 상관 없이 가능합니다.

4. 신규 지정지역은 계약일로부터 6개월 내 잔금·등기하도록 유예되었는데, 토지거래허가 대상인 경우 현행 제도상으로는 허가 후 4개월 내 실입주인데도, 6개월 내 잔금·등기가 가능한 것인지?

☞ 가능합니다.

○ 신규 지정지역은 계약일로부터 6개월 내 잔금·등기하고, 토지거래허가일로부터 6개월 내 입주하고 2년간 실거주하면 됩니다.

※ 관련 규정 개정을 통해 6개월 내 실입주 조건으로 토지거래허가를 받을 수 있도록 조치 예정

5. 임대 중인 주택에 대한 실거주 의무 유예가 적용된 토지거래허가는 언제부터 신청할 수 있고, 언제부터 허가 가능한 것인지?

☞ '26.2월 내 관련규정이 개정될 예정으로 개정 후 허가가 가능합니다.

○ 「부동산 거래신고법」에 따르면 신청일로부터 15일(영업일) 이내* 허가 심사하게 되어 있으므로 허가받을 수 있는 기간을 고려하여 허가를 신청하면 됩니다.

* (예시) 2.12일 신청하는 경우 영업일 15일 이후인 3월 10일 이전에 허가 가능

6. 임대 중인 토지거래허가 대상 주택에 대한 실거주 의무를 유예하기 위해 추가 제출해야 하는 서류 등이 있는지?

☞ 전세계약서 또는 임대차계약서, 개인정보 동의서 등이 필요합니다.

○ 이번 실거주 유예는 매도자가 양도세 중과를 적용받는 다주택자로서 매수자인 무주택자가 임대 중이거나 전세권이 설정된 조정대상지역 소재 주택을 거래하는 경우에 적용됩니다.

○ 해당 요건을 확인하기 위해 임대차 계약서나 전세 계약서가 제출이 필요하며, 다주택자 및 무주택자임을 확인하기 위해 개인정보 동의서가 추가로 요청될 예정입니다.

7. 매수자가 무주택자로 제한된다고 했는데, 무주택자 여부를 보는 기준 시점이 언제인지?

☞ 허가 신청시를 기준으로 합니다. 전입신고 의무 유예의 경우 대출 신청일을 기준으로 판단합니다.

8. 임대 중인 주택에 대한 실거주 의무 유예와 주택담보대출 전입신고 기한 유예는 매도인이 1주택자일 때도 가능한 것인지?

☞ 매도인이 1주택자인 경우에는 적용되지 않습니다.

○ 이번 실거주 유예는 다주택자 양도세 중과 유예 종료에 따른 한시적 보완 조치로서 매도인이 해당 조정대상지역에 주택 등을 보유한 다주택자인 경우에만 예외적으로 적용됩니다.

9. 전세대출을 이용 중인 자가 규제지역 내 3억원 초과 APT 구입시 전세대출이 회수되는데, 이번 조치에도 불구하고 동 규제로 인해 전세대출을 이용 중인 무주택자가 주택을 매수하는 것은 사실상 어려운 것 아닌지?

☞ 구입한 APT에 세입자가 살고 있는 경우, 해당 임대차계약의 잔여기간까지는 전세대출이 회수되지 않습니다.

○ 전세대출 보유자가 투기·투과지역 내 시가 3억원 초과 APT를 취득하면 해당 APT에 대한 소유권 이전 등기완료일에 대출이 회수됩니다. ('20.6.17일~)

○ 다만, 취득한 APT에 세입자가 거주하고 있고, 해당 세입자의 임대차계약 잔여기간이 남은 경우, 그 잔여기간까지는 APT 취득자의 전세대출 회수가 유예*됩니다.

* "APT 취득 차주의 전세대출 만기"와 "취득 APT에 거주하던 세입자의 임대차계약 만기" 중 먼저 도래하는 시기까지만 전세대출 이용 가능

참고 2 주택 소재지·임대 여부별 주택거래 흐름도

「다주택자 양도세 중과 배제 적용 관련
토지거래허가구역 내 조정대상지역별 부동산 거래절차」

구 분	①허가신청	②허가심사	③계약	④잔금·등기
기존 원칙	(매도인) 제한없음 (매수인) 제한없음	시·군·구청 신청일부터 15일* 이내 허가 처분 * 영업일 기준	허가일부터 4개월 내 계약	(잔금·등기) 계약일로부터 4개월 내 (입주) 허가일부터 4개월 내, 취득 후 2년간 실거주
임대차·전세권 설정된 주택 용지	(매도인) 다주택자 (매수인) 무주택자 (토허신청일 기준)	시·군·구청 신청일부터 15일* 이내 허가 처분 * 영업일 기준	5.9까지 계약	(잔금·등기) 계약일로부터 6개월 내 (입주) 최초 입차종료일까지, 취득 후 2년간 실거주 * 단 발표일부터 2년(28.2.11) 내 입주 필요
				(잔금·등기) 계약일로부터 4개월 내 (입주) 최초 입차종료일까지, 취득 후 2년간 실거주 * 단 발표일부터 2년(28.2.11) 내 입주 필요
임대차·전세권 없는 주택 용지*	(매도인) 다주택자 (매수인) 제한없음	시·군·구청 신청일부터 15일* 이내 허가 처분 * 영업일 기준	5.9까지 계약	(잔금·등기) 계약일로부터 6개월 내 (입주) 허가일부터 6개월 내, 취득 후 2년간 실거주
				(잔금·등기) 계약일로부터 4개월 내, (입주) 허가일부터 4개월 내, 취득 후 2년간 실거주

* 4개월(강남3+용산) 또는 6개월(신규조정지역) 이내에 현 임대차계약 종료, 전세권 소멸되는 물건 포함

「토지거래허가구역 내 조정대상지역별 취득 및 입주 구분」

구 분	잔금·등기	입주·실거주
신규 조정대상지역	5.9까지 계약체결 후 6개월 내	(임대차·전세권) 최초입차종료일로부터 2년간(예외) (그외)* 허가받은 날부터 6개월(예외)
강남 3구 및 용산	5.9까지 계약체결 후 4개월 내	(임대차·전세권) 최초입차종료일로부터 2년간(예외) (그외)* 허가받은 날부터 4개월(원칙)

* 4개월(강남3+용산) 또는 6개월(신규조정지역) 이내에 현 임대차계약 종료, 전세권 소멸되는 물건 포함

참고 3 주택담보대출시 전입의무 유예 방안

- (현행) 수도권·규제지역에서 구입목적 주담대시 “대출실행일로부터 6개월” 이내 전입의무 (가계부채 관리 강화 방안(25.6.27일))
- (개선) 아래 요건을 모두 충족하는 주택매매거래에 한해 “대출실행일로부터 6개월 이내” 또는 “임대차계약만료일로부터 1개월” 중 더 낮은 시점까지 전입의무 이행

요건	내 용	비 고
매도인	① 주택 매도인이 다주택자 * 매매계약체결일 기준 매도주택을 포함하여 2주택 이상 보유자 (보유주택의 소재지와 무관)	<ul style="list-style-type: none"> · ①~⑥ 요건을 모두 충족하는 주택매매거래에 한하여 주담대 전입의무 유예 · (①-③ 관련) 금융회사가 주택 매도인의 개인정보를 활용(여신 심사)하기 위해 주택매도인의 정보제공·활용동의 징구 이후 매도인이 다주택자인지 여부, 매도인의 잔금일 기준 2년 이상 보유 여부 등을 증빙 * (예시) 재산세 납부 증명서, 보유주택의 등기부 등본, 부동산 소유현황 확인서 등 · (⑥ 관련) 기존 임대차 계약 승계 증빙 * (예시) 임대인승계계약서, 임대인 변경 확인서 등
매수인	② 주택매수인(세대기준)이 “ 대출 신청일 ” 기준 무주택자	
대상 주택	③ 조정대상지역 소재 주택 (매도인이 잔금일 기준 2년 이상 보유 필요)	
주택 거래 시점	④ ‘ 26.5.9 까지 매매계약 체결 (가계약은 인정하지 않음)	
	⑤ 잔금일(주담대 실행일)이 계약일로부터 4개월 이내 (10.15대책 前 기준 조정지역) 계약일로부터 6개월 이내 (10.15대책 後 신규 조정지역)	
임대차 승계 여부	⑥ 기존 임대차 계약 을 승계 **하는 주택거래 * ‘26.2.12일(대책발표일)까지 체결된 임대차계약으로서 해당 임대차계약의 종료일이 ‘28.2.11일 이전일 것 ** 잔금일(주담대 실행일) 이후에도 기존 임차인이 지속 거주	
전입 시기	⑦ 전입의무를 현행 대출실행일로부터 6개월 또는 유예 임대차계약만료일로부터 1개월 중 더 낮은 시점까지 이행	· 실거주 이후 전입신고까지 시간 소요 가능성 등을 감안하여 1개월의 유예기간 부여

※ (대출실행일로부터 6개월 내 전입의무 이행시) 현행과 동일 (임대차계약만료일로부터 1개월 내 전입의무 이행시) ①~⑥ 모두 충족해야 하며, 금융회사는 추가서류 징구 등을 통해 ①~⑥ 충족여부 확인

02 부동산 관련 뉴스

1. “호텔 몸값 치솟는데 리테일은 부진...오피스 공급 과잉에 대비해야” 이용균 알스퀘

<https://n.news.naver.com/mnews/article/011/0004591073>

1. 강남 호가 5억 '뚝'... 대출벽에 거래는 외곽만

<https://n.news.naver.com/mnews/article/029/0003011402>

1. "현금부자들 탐낼만하네요"...15억 웃돈에도 '우르르' 몰렸다

<https://n.news.naver.com/mnews/article/015/0005252040>

1. 가락건설, 강남역 GT타워 옆에 새 오피스빌딩 짓는다

<https://n.news.naver.com/mnews/article/009/0005638368>

5. 주택규제 심해지자 ... 성수 꼬마빌딩에 다시 별드나

<https://n.news.naver.com/mnews/article/009/0005638279>

6. 이달 서울 아파트 매매 87%가 '15억원 이하'...주담대 규제 강화 이후 중저가 거래 증가세

<https://n.news.naver.com/article/032/0003428275>

02 부동산 관련 뉴스

7. 용산구 청화아파트, 최고 21층·679가구 아파트로 재탄생

<https://n.news.naver.com/article/629/0000470654>

8. 용산구 "일방적 공급 안돼"...국제업무지구 '주택 1만호' 대응 TF 가동

<https://n.news.naver.com/article/008/0005315034>

9. 서울시, 장충동 일대 용적률 완화... 건축물 높이 28~50m ↑

<https://n.news.naver.com/article/366/0001132688>

10.. 요즘 '핫플' 도산공원, 플래그십 스토어 속속 입점하고 임대료도 '쑥'

<https://n.news.naver.com/article/366/0001135326>

11. 테헤란로 일대, 30% 증축 허용...리모델링 활성화 구역으로 지정

<https://n.news.naver.com/article/015/0005228812>

12. 장원영, 137억 '이곳'에 샀다...김태희도 산 한남 고급빌라 어딜까

<https://n.news.naver.com/article/016/0002601378?type=journalists>

13. 국내서 세 받는 외국인, 1회만 보증사고내도 강제경매 등 제재

<https://n.news.naver.com/article/016/0002428777?type=journalists>

03 경매 물건 조사

<https://www.courtauction.go.kr/pgj/index.on>