국세청 National Tax Service

보도참고자료

보도 시점 2026. 3. 1. (일) 12:00 배포 2026. 3. 1. (일) 10:00

다주택 중과유예 종료, 전용 신고·상담창구 운영으로 납세자 적극 지원

- 홈택스 '세액 모의계산', '중과세 자가진단' 등 안내 서비스도 활용하세요 -

□ 국세청(청장 임광현)은 **다주택자 양도소득세 중과 유예**가 '26년 5월 9일 **종료**됨에 따라 **납세자**가 최대한 **편리하게 양도소득세**를 **신고**할 수 있도록 **다양한 신고도움 서비스**를 **제공**합니다.

○ 다주택자 양도소득세 중과세가 적용되는 **조정대상지역** 내 **세무서**에 **「양도세 중과 대상 전용 신고·상담창구」***를 **설치·운영**하여 **납세자**의 **궁금증**을 **해소**할 수 있도록 **적극 지원**할 예정이며,

* 서울 및 경기 과천, 광명 등 조정대상지역 세무서 내('26. 3. 3.~'26. 5. 8. 운영)

○ 국세청 **국세상담센터(국번없이 ☎126)**에서도 양도소득세 다주택자 **중과 유예 종료**와 관련된 **상담**을 **진행**합니다.

□ **홈택스**(PC)와 **손택스**(모바일)에서는 납세자가 간단한 질문·답변을 통해 다주택자 중과 여부를 진단해볼 수 있는 **「양도소득세 중과 자가진단」 서비스**를 **제공**하고 있으며,

* 홈택스>모의계산>조정대상지역 다주택자 중과여부 확인>조정대상지역 중과세 자가진단

○ 납세자가 **중과 여부에 따른** 양도소득세 **예상세액**을 **미리 계산**해볼 수 있는 **「양도소득세 모의계산」 서비스**도 **제공**하고 있습니다.

* 홈택스>모의계산>양도소득세 자동계산하기

○ **국세청 누리집**에도 **양도소득세 세액계산 흐름도, 신고·납부 안내 등** 각종 참고자료가 게시되어 있으니 **적극 활용** 바랍니다.

* 국세청 누리집>국세신고안내>개인신고안내>양도소득세

□ 납세자는 다양한 신고도움 서비스를 활용해 **홈택스**(PC) 또는 **손택스**(모바일)로 편리하게 **전자신고**하거나 **서면** 신고서를 작성하여 **주소지 관할 세무서**에 제출할 수 있습니다.

* 양도소득세 예정신고·납부기한: 양도일이 속한 달의 말일부터 2개월 이내

○ **납부할 세금**은 홈택스 또는 모바일을 통해 **전자납부, 신용카드** 등으로 **편리**하게 **납부**할 수 있습니다.

○ 양도소득세 납부할 **세액**이 **1천만 원**을 **초과**하는 경우에는 예정신고 납부기한과 납부기한 2개월 후까지, **2회**로 나누어 **분납***이 가능합니다.

* 세액 2천만원 이하는 1천만원 초과분, 세액 2천만원 초과는 전체세액의 50% 분납 가능

담당 부서 <총괄>	자산과세국 부동산납세과	책임자	과 장 오은정 (044-204-3401)
		담당자	사무관 허재호 (044-204-3412)
<협조>	정보화관리관실 홈택스1담당관	책임자	과 장 이준목 (044-204-2501)
		담당자	사무관 채상철 (044-204-2532)

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시
공공누리 공공저작물 자유이용허락

참고 1 | **다주택자 양도소득세 중과 제도**

□ 개요

▪ **다주택자**[1]가 **2년 이상 보유**한 **조정대상지역 내**에 있는 **주택**을 **양도**하는 경우 **양도소득세율**을 **적용**[2]할 때 **2주택자**는 **기본세율**에 **20%**, **3주택자 이상**은 **30%**를 더하고 **장기보유특별공제**를 **적용하지 않음**

1) 주택 수에는 조합원입주권, 분양권('21.1.1.이후 취득)을 포함

2) 다주택자 중과는 한시적으로 유예 중('22.5.10.~'26.5.9.까지)

□ 조정대상지역 현황

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

* 밑줄 친 4개구는 '25.10.15. 이전에 지정됨

□ 다주택자 중과 유예 종료 보완방안

▪ **'26.5.9.까지 매매계약**을 **체결**하고 **계약금**을 **지급받은 사실**이 **증빙서류**에 의하여 **확인**되는 경우에 한하여 **4~6개월 중과 유예 연장**

강남·서초·송파·용산구 소재 주택	계약일부터 4개월 내 잔금·등기 완료
그 외 조정대상지역 소재 주택	계약일부터 6개월 내 잔금·등기 완료

□ 「양도세 중과 대상 전용 신고·상담 창구」 운영 세무서 현황

구 분	세 무 서	운영기간
서 울	서울 소재 전체 세무서	'26.3.3. ~ '26.5.8.
경 기	동안양·성남·분당·하남지서(경기광주)·동수원·용인·수원·광명세무서	

참고 2 양도소득세 중과 계산 사례

□ 다주택자가 양도가액 20억원, 취득가액 10억원인 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우

* 15년 보유하고 필요경비는 없는 것으로 가정

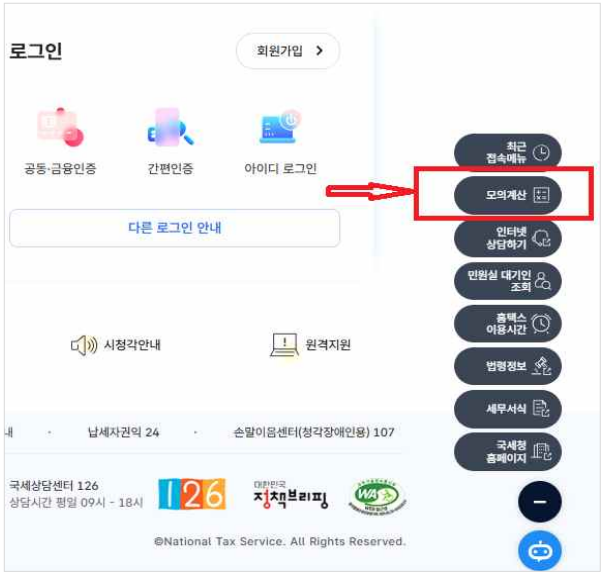
계산순서	중과유예		중과유예 종료	
	2주택자	3주택자	2주택자	3주택자
양도가액	20억원		20억원	20억원
(-)취득가액	10억원		10억원	10억원
(=)양도차익	10억원		10억원	10억원
(-)장기보유특별공제[1]	3억원		-	-
(=)소득금액	7억원		10억원	10억원
(-)양도소득기본공제	250만원		250만원	250만원
(=)과세표준	6억9,750만원		9억9,750만원	9억9,750만원
(×)세율[2]	42%		62%	72%
(=)산출세액	**2억5,701만원**		**5억8,251만원**	**6억8,226만원**

1) 장기보유특별공제
- 중과적용 대상이 아닌 3년 이상 보유한 토지.건물에 1년 단위 2%씩 공제 (최대 15년 30%)

2) 세율
- 기본세율 : 과세표준 크기에 따라 구성된 6% ~ 45%, 8단계 초과누진세율
- 중과세율 : (2주택자) 기본세율 + 20%, (3주택자) 기본세율 + 30%

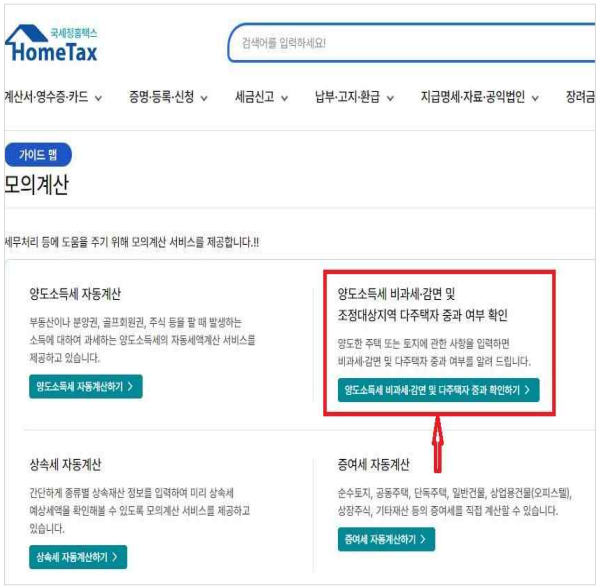
참고 3 홈택스 · 손택스 「양도소득세 중과세 자가진단」 이용 방법

1 홈택스 초기 화면(비로그인)



* 비로그인 > 모의계산

2 모의계산 선택 화면



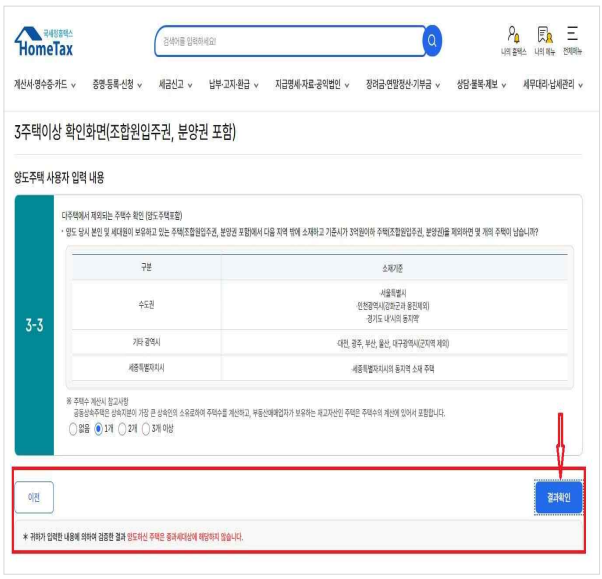
* (경로) 모의계산 > 양도소득세 비과세·중과세 자가진단

3 중과세 자가진단



* (경로) 조정대상지역 중과세 자기진단

4 중과세 자가진단 결과확인

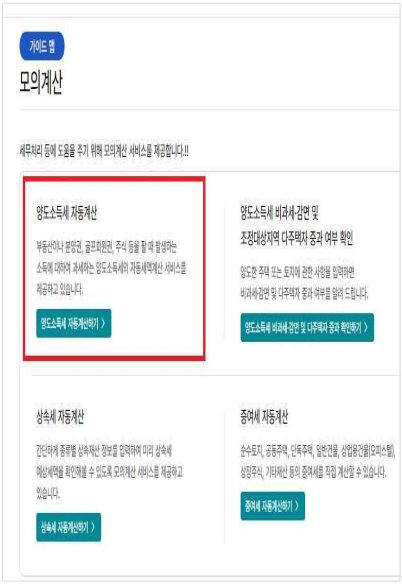


* 질문 체크 후 중과세 자기진단 결과확인

* 손택스 이용경로: 전체메뉴>세금신고>양도소득세 신고>양도소득세 조정지역 중과세 확인

참고 4 홈택스 · 손택스 「양도소득세 자동계산」 이용 방법

① 홈택스 초기 화면



* 비로그인 > 모의계산 > 양도소득세 자동계산

②-1 양도소득세 미리계산



* 양도소득세 간편계산(1개) 또는 부동산 양도 시 계산

②-2 기본사항 입력



* 양도소득세 간편계산 입력> 기본사항(양도일,취득일,종류)

②-3 거래금액 입력



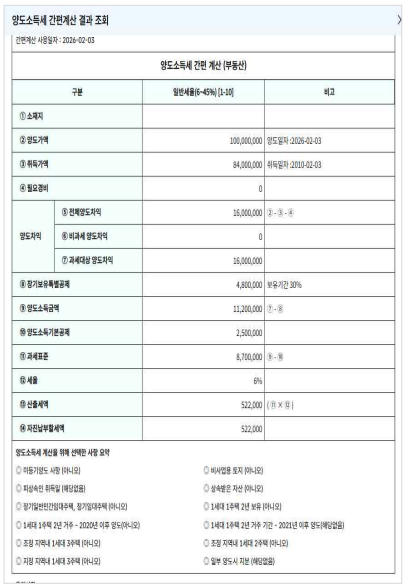
* 양도소득세 간편계산 입력> 거래금액(양도가액,취득가액)

②-4 기타사항 입력



* 양도소득세 간편계산 입력> 기타사항

③ 세액 계산하기



구분		일반세율(6~45%) [1-1유]	비고
① 소재지			
② 양도가액		100,000,000	양도일자 : 2026-02-03
③ 취득가액		84,000,000	취득일자 : 2010-02-03
④ 필요경비		0	
양도차익	⑤ 전체양도차익	16,000,000	② - ③ - ④
	⑥ 비과세 양도차익	0	
	⑦ 과세대상 양도차익	16,000,000	
⑧ 장기보유특별공제		4,800,000	보유기간 30%
⑨ 양도소득금액		11,200,000	⑦ - ⑧
⑩ 양도소득기본공제		2,500,000	
⑪ 과세표준		8,700,000	⑨ - ⑩
⑫ 세율		6%	
⑬ 산출세액		522,000	(⑪ × ⑫)
⑭ 자진납부할세액		522,000	

양도소득세 계산을 위해 선택한 사항 요약

* 손택스 이용경로: 전체메뉴>세금신고>양도소득세 신고>양도소득세 간편 모의계산

참고 5 양도소득세 신고 · 납부 방법

구 분	양도소득세 신고 방법
홈택스 (PC,모바일)	○ 대상자 : 모든 종류의 양도소득세 전자신고 시 이용 가능 ○ 접근 방법 : (PC 이용) 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) * 홈택스 로그인 후 세금신고 → 양도소득세 신고 → 정기신고 또는 맞춤신고 찾기 선택 (모바일 이용) 국세청 손택스 * 세금신고 → 양도소득세 신고 → 양도소득세 간편/일반신고 선택 ○ 이용 시간 : 06:00~24:00
우편신고 방문신고	○ 양도소득세 신고서를 작성하고 증빙서류를 첨부하여 주소지 관할 세무서에 우편 또는 직접 접수

구 분	양도소득세 납부 방법
홈택스 (PC) · 손택스 (모바일)	○ 국세청 홈택스·손택스 납부(공동·금융인증서 접속) - 전자신고 후 전자납부 하는 경우 ⇒ 납부·고지·환급 → 납부 → 납부할세액 조회/납부 - 서면신고 후 전자납부 하는 경우 ⇒ 납부·고지·환급 → 납부 → 자진납부 ○ 신용카드 납부대행 수수료*는 납세자가 부담 * 납부세액의 0.7%(체크카드는 0.4%) ○ 납부시간: 07:00 ~ 23:30(연중 무휴)
금융결제원 (인터넷지로, 카드로택스)	○ 금융결제원 사이트 납부(www.giro.or.kr, www.cardrotax.kr) ○ 계좌이체, 신용카드, 간편결제 납부 ○ 납부시간: 00:30 ~ 23:30(연중 무휴)
금융기관	○ 수납창구, CD/ATM, 인터넷뱅킹, ARS, 공과금수납기* * 금융기관에서 공과금 납부 전용을 위해 설치된 단말기 ○ 납부시간: 은행 운영에 따라 변동 가능
세무서 (무인수납 창구 등)	○ 무인수납창구* * 신용카드수납기로 납세자가 직접 이용

* 예정신고·납부기한: 양도일이 속한 달의 말일부터 2개월 이내

참고 6 다주택자 중과 유예 종료 관련 주요 문답(Q&A)

Q1 양도소득세 중과 유예는 언제 종료되나요?

▶ **'26.5.9.까지 양도**하는 분에 대하여 중과가 유예되며, **'26.5.9. 이전 매매계약을 완료하고 계약일로부터 4~6개월*** **이내에 양도**하는 경우에도 양도소득세가 중과되지 않습니다.

* **(강남·서초·송파·용산구 소재 주택)** 계약일로부터 4개월 내 잔금·등기
(그 외 조정대상지역 소재 주택) 계약일로부터 6개월 내 잔금·등기

Q2 5월 9일까지 매매계약을 하면 중과 유예가 적용되나요?

▶ **'26.5.9. 이전 매매계약을 완료**하고 **계약일로부터 4~6개월 이내에 양도**하면 양도소득세가 중과되지 않습니다.

▶ 가계약 또는 토지거래허가 전 사전거래 약정은 "계약"에 해당하지 않고 **계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인**되는 경우에 한하여 계약요건이 충족되는 것으로 봅니다.

Q3 조정대상 지역과 비조정대상 지역에 있는 주택 모두 중과 유예가 종료되나요?

▶ 양도소득세 중과 제도는 **다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도**하는 경우에만 적용됩니다.

▶ **비조정대상 지역 내 주택**을 양도하는 경우는 양도소득세 중과 적용 **대상이 아닙니다.**

Q4 양도소득세 중과 적용 대상 주택인지 미리 확인해볼 수 있나요?

▶ 홈택스의 **'조정대상지역 중과세 자가진단'** 서비스를 이용하면 중과 적용 대상 여부를 확인해볼 수 있습니다.

[PC] 홈택스 → 세금신고 → 양도소득세 신고 → 모의계산 → 비과세·중과세 자가진단
* 홈택스 우측 메뉴 → 모의계산 →양도소득세 비과세·감면 및 조정대상지역 다주택자 중과 여부 확인

[모바일] 손택스 → 전체메뉴 → 세금신고 → 양도소득세 신고 → 조정대상지역 중과세 확인

Q5 양도소득세 중과가 적용될 경우 양도소득세를 미리 계산해볼 수 있나요?

▶ 홈택스의 **'양도소득세 미리계산(모의계산)'** 서비스를 이용하면 양도소득세를 미리 계산해볼 수 있습니다.

[PC] 홈택스 → 세금신고 → 양도소득세 신고 → 모의계산 → 양도소득세 자동계산
* 홈택스 우측 메뉴 → 모의계산 → 양도소득세 자동계산

[모바일] 손택스 → 전체메뉴 → 세금신고 → 양도소득세 신고 → 자동계산

Q6 양도소득세 다주택자 중과 대상이 되면 장기보유특별공제를 적용받을 수 없나요?

▶ 양도소득세 중과 유예 종료 후 다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우 **장기보유특별공제를 적용받을 수 없습니다.**

Q7 양도소득세 신고 대상 부동산을 확인해볼 수 있나요?

▶ **양도일이 속한 달의 다음다음달 1일부터** 홈택스에서 양도소득세 신고를 하면 양도한 부동산에 대한 정보*를 제공받아 편리하게 신고할 수 있습니다.

* 물건 소재지, 양도가액(거래신고금액), 양도일, 양도면적 등

Q8 조정대상지역은 어디에서 확인 하나요?

▶ 조정대상지역 공고는 **국토교통부 누리집**을 통해 확인할 수 있습니다.

▶ 홈택스에서도 **'조정대상지역 중과세 자가진단'** 서비스를 이용하면 조정대상지역을 조회해볼 수 있습니다.

[PC] 홈택스 → 세금신고 → 양도소득세 신고 → 모의계산 → 양도소득세 비과세·중과세 자가진단 → 조정대상지역 중과세 자가진단 → 조정대상지역 조회(오른쪽 하단)

[모바일] 손택스 → 전체메뉴 → 세금신고 → 양도소득세 신고 → 조정대상지역 중과세 확인 → 조정대상지역 조회

Q9 양도소득세 중과 유예 종료 후 양도소득세 신고를 잘못하면 가산세가 부과되나요?

▶ 양도소득세 중과 유예 종료 이후에도 신고·납부 의무는 동일하게 적용되며 **무신고 또는 과소신고한 경우에는 가산세가 부과**될 수 있습니다.

※ 무신고 가산세 : 무신고 납부세액 × 20%
과소신고 가산세 : 과소신고 납부세액 × 10%
납부지연 가산세 : 미납세액 × 0.022%(1일당)

참고 7 양도소득세 중과 유예 사례

1	**다주택자가 용산구에 소재한 주택을 5월 9일에 매매계약을 하고 9월 9일까지 양도한 경우** *** 5월 9일에 계약금을 지급한 사실이 금융거래내역을 통해 확인됨**

▶ '26.5.9. 이전 매매계약을 하고 계약금을 지급한 사실이 증빙을 통해 확인되며 계약일부터 4개월 내에 양도하였으므로 **양도소득세 중과 유예 적용됨**(강남구·서초구·송파구·용산구 소재 주택은 4개월 중과 유예)

▶ 양도소득세 신고납부기한 : '26.11.30.

2	**다주택자가 과천시에 소재한 주택을 5월 9일에 매매계약을 하고 11월 9일까지 양도한 경우** *** 5월 9일에 계약금을 지급한 사실이 금융거래내역을 통해 확인됨**

▶ '26.5.9. 이전에 매매계약을 하고 계약금을 지급한 사실이 증빙을 통해 확인되며 계약일부터 6개월 내에 양도하였으므로 **양도소득세 중과 유예 적용됨**('25.10.16.에 조정대상지역으로 지정되었으므로 6개월 중과 유예)

▶ 양도소득세 신고납부기한 : '27.2.1.('27.1.31.이 휴일이므로 다음날까지 연장)

3	**다주택자가 세입자가 거주 중인 용산구에 소재한 주택을 5월 5일에 매매계약을 하고 9월 5일까지 양도한 경우** *** 5월 5일에 계약금을 지급한 사실이 금융거래내역을 통해 확인됨** *** 정상적으로 토지거래허가를 받은 것으로 가정함**

▶ 세입자가 있는 경우에도 '26.5.9. 이전에 매매계약을 하고 계약금을 지급한 사실이 증빙을 통해 확인되며 계약일부터 4개월 내에 양도하면 **양도소득세 중과 유예 적용됨**(강남구·서초구·송파구·용산구 소재 주택은 4개월 중과 유예)

▶ 양도소득세 신고납부기한 : '26.11.30

4	**다주택자가 세입자가 거주 중인 과천시에 소재한 주택을 5월 5일에 매매계약을 하고 11월 5일까지 양도한 경우** *** 5월 5일에 계약금을 지급한 사실이 금융거래내역을 통해 확인됨** *** 정상적으로 토지거래허가를 받은 것으로 가정함**

▶ 세입자가 있는 경우에도 '26.5.9. 이전에 매매계약을 하고 계약금을 지급한 사실이 증빙을 통해 확인되며 계약일부터 6개월 내에 양도하면 **양도소득세 중과 유예 적용됨**('25.10.16.에 조정대상지역으로 지정되었으므로 6개월 중과 유예)

▶ 양도소득세 신고납부기한 : '27.2.1.('27.1.31.이 휴일이므로 다음날까지 연장)

5	**다주택자가 용산구에 소재한 주택을 5월 9일에 가계약을 하고 5월 12일에 정식 계약 후 9월 9일까지 양도한 경우** *** 5월 12일에 계약금을 지급한 사실이 금융거래내역을 통해 확인됨**

▶ 가계약은 인정되지 않으며 5월 9일이 지난 후에 정식계약 하였으므로 **양도소득세 중과 유예가 적용되지 않음**

▶ 양도소득세 신고납부기한 : '26.11.30.

6	**다주택자가 용산구에 소재한 주택을 4월 5일에 매매계약을 하고 8월 15일에 양도한 경우** *** 4월 5일에 계약금을 지급한 사실이 금융거래내역을 통해 확인됨**

▶ 계약일로부터 4개월이 지난 후 양도하였으므로 **양도소득세 중과 유예가 적용되지 않음**

▶ 양도소득세 신고납부기한 : '26.11.2.('26.10.31.이 휴일이므로 다음날까지 연장)