

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줌줌 · 응모·실무 가이드

다주택·단기보유 주택 양도세율과 예정신고 기한

루리의 줌줌이 정리한 글



다주택·단기보유 주택 양도세율과 예정신고 기한

루리

주택을 1년 미만 보유하면 70%, 2년 미만이면 60% 세율이 안내되고, 다주택자는 조정대상지역 여부에 따라 중과가 붙어요. 예정신고와 납부는 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 안에 해요.

주택을 1년 미만 보유하면 70%, 2년 미만이면 60% 세율이 안내되고, 다주택자는 조정대상지역 여부에 따라 중과가 붙어요. 예정신고와 납부는 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 안에 해요.

국세청 양도소득세 안내를 정리한 일반 설명이에요. 다주택 중과는 한시 유예가 2026년 5월 9일까지로 안내된 만큼, 현재 적용 여부와 경과조치는 반드시 공식 확인하세요. 예시는 설명용 가상 예시예요.

1 1. 보유기간별 세율

국세청 세율표(2021년 6월 1일 이후 양도분)는 주택에 대해 아래와 같이 안내해요.

구분	1년 미만	2년 미만	2년 이상
일반 지역 주택(2주택 이상 포함)	70%	60%	기본세율
조정대상지역 2주택	70%	60%(기본세율 +20%p와 비교해 큰 세액)	기본세율+20%p
조정대상지역 3주택 이상	70%	60%(기본세율 +30%p와 비교해 큰 세액)	기본세율+30%p

- 기본세율은 과세표준에 따라 6~45% 누진세율이에요(소득세법 제55조 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제55조>)).
- 같은 표의 주석에는 「2022.5.10.~2026.5.9.까지 양도하는 보유기간 2년 이상 주택은 기본세율 적용」이라고 적혀 있어요. 즉 중과 한시 배제의 마지막 날이 2026년 5월 9일로 안내돼요.
- 2026년 5월 10일 이후 양도분에 어떤 세율이 적용되는지, 계약일 기준 경과조치가 있는지는 이 글에서 확인하지 못했어요. 숫자를 단정하지 않고 **공식 확인**으로 남겨요.

2. 예정신고와 납부 기한

구분	기한
토지·건물 등 예정신고	양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월
부담부증여(양도로 보는 부분)	증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월
확정신고	양도한 연도의 다음 연도 5월 1일~5월 31일

- 기한이 토요일, 일요일, 공휴일, 근로자의 날이면 다음 날이 기한이에요.
- 양도 시기는 원칙적으로 대금을 청산한 날이에요.
- 같은 해에 여러 건을 팔았다면 다음 해 5월에 합산해서 확정신고를 해야 하는 경우가 있다고 안내돼요.
- 예정신고를 하지 않으면 가산세가 붙어요. 가산세율과 분납 요건은 국세청 안내에서 **공식 확인**하세요.

3. 가상 예시

B씨가 2026년 11월 12일에 잔금을 받고 주택을 팔았다면(가상 예시), 양도일이 속하는 달의 말일은 11월 30일이에요. 거기서 2개월 뒤인 2027년 1월 30일이 기한이에요. 그날이 휴일이면 다음 날이 기한이 돼요. 이 경우 실제 세율은 보유기간, 주택 수, 지역에 따라 달라요.

4. 신고 전에 점검할 것

- 양도일(잔금일과 등기일 중 먼저 온 날 등 기준)은 계약서와 등기 서류로 확인해요. 정확한 양도시기 규정은 **공식 확인**하세요.
- 1세대가 가진 주택 수와 양도하는 주택이 조정대상지역에 있는지를 따져요.
- 보유기간은 취득일부터 양도일까지로 계산해요.
- 비과세 요건과 장기보유특별공제 적용 여부는 이 글 범위 밖이에요.

5 체크리스트

- 취득일과 양도일을 확인했다
- 1세대 주택 수를 확인했다
- 조정대상지역 여부를 확인했다
- 2026년 5월 10일 이후 중과 적용을 공식 확인했다
- 예정신고 기한을 달력에 적었다

6 자주 묻는 질문

Q. 예정신고를 놓치면 어떻게 되나요?

A. 무신고 가산세와 납부지연 가산세가 붙을 수 있어요. 구체 비율은 국세청에서 **공식 확인**하세요.

Q. 신고는 어디에 하나요?

A. 주소지 관할 세무서나 홈택스에서 해요.

7 근거로 삼은 공식 출처

- 국세청 양도소득세 세율: <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2312&cntntslId=7711> (<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2312&cntntslId=7711>)
- 국세청 양도소득세 법정 신고기한: <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2309&cntntslId=7708> (<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2309&cntntslId=7708>)
- 국세청 양도소득세 납부 기한:
<https://www.nts.go.kr/tax/sub/1.1.2.%EC%8B%A0%EA%B3%A0%EB%82%A9%EB%B6%80%EA%B8%B0%ED%95%9C.html> (<https://www.nts.go.kr/tax/sub/1.1.2.%EC%8B%A0%EA%B3%A0%EB%82%A9%EB%B6%80%EA%B8%B0%ED%95%9C.html>)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🎯 루리에게 추천 상담 받기

8 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.