

내 재산을 지키는 핵심 세금

비과세와 중과세, 보유세, 상속과 양도

신한 Premier 패스파인더

부동산 전문위원

법학박사(부동산공법)

세무전문가(43회 세무사)

서울시 세수추계자문위원

우병탁

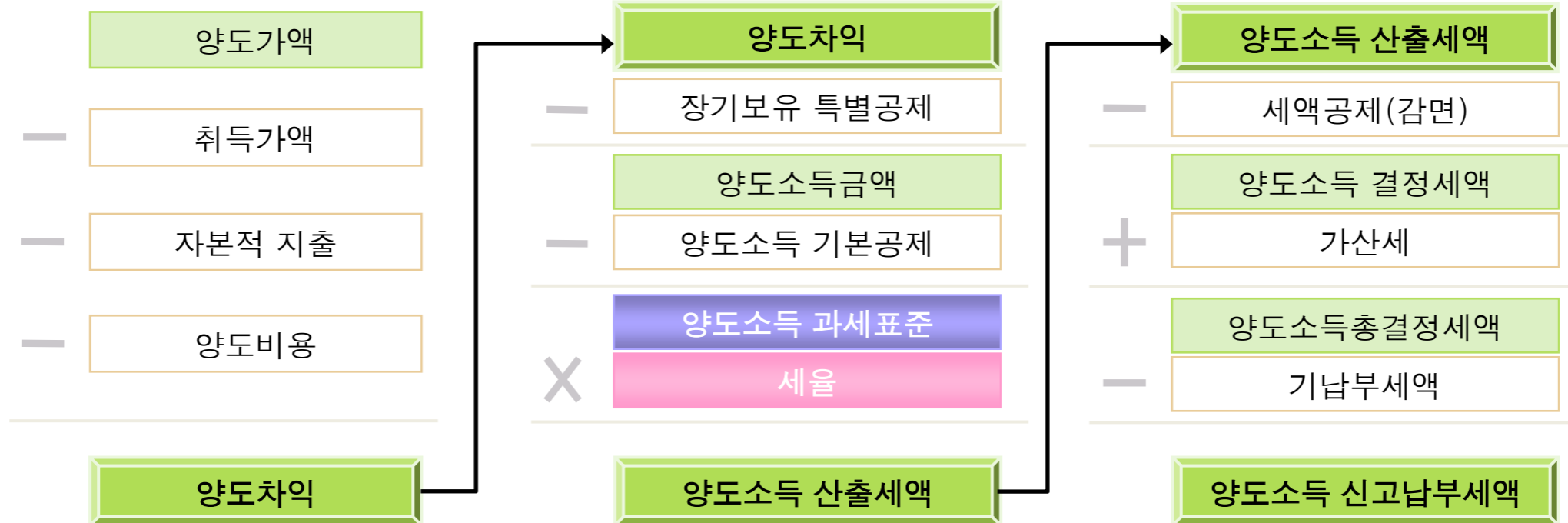


양도소득세

기초 이론



계산구조





1주택

비과세 요건

거주자

1세대

국내

1주택

2년 이상 보유
(조정지역 2년 거주)

양도

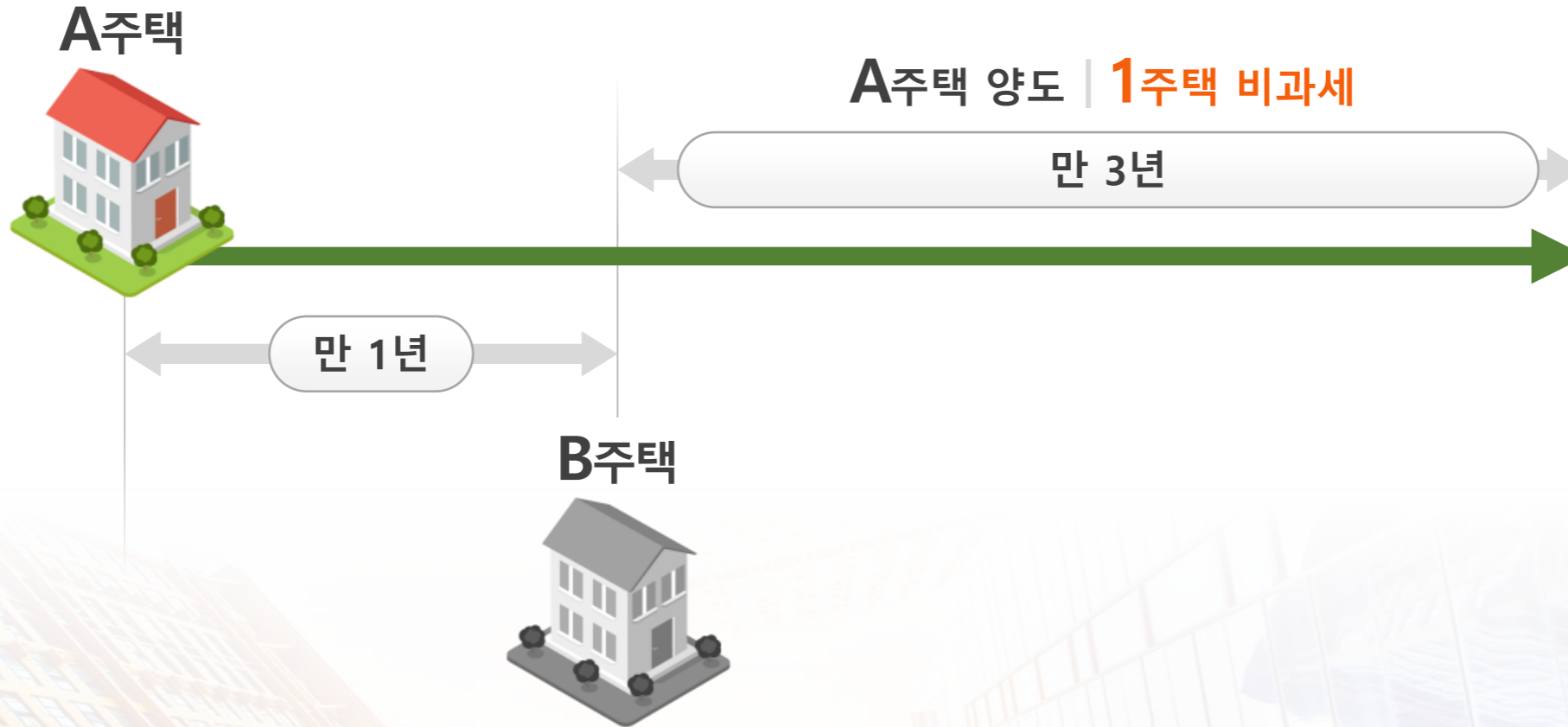
- ※ 2017.8.3 이후 조정대상지역 내에서 취득한 경우에 2년 이상 거주 **필요**
- ※ 취득 당시에 조정대상지역이었으면 양도시 해제되었어도 2년 이상 거주 **필요**
- ※ 2017.8.2 이전(또는 각 조정대상지역 지정 전)에 계약하고 계약금 지급한 경우이면서 & 계약금 지급일 현재 무주택자라면 거주 **불필요**
- ※ **상생임대주택**은 2년 **거주 면제**, 임대주택 있는 **거주주택**은 **지역무관 2년 거주**



신한 PWM
패밀리오피스 센터

일시적2주택

비과세 일시적 2주택

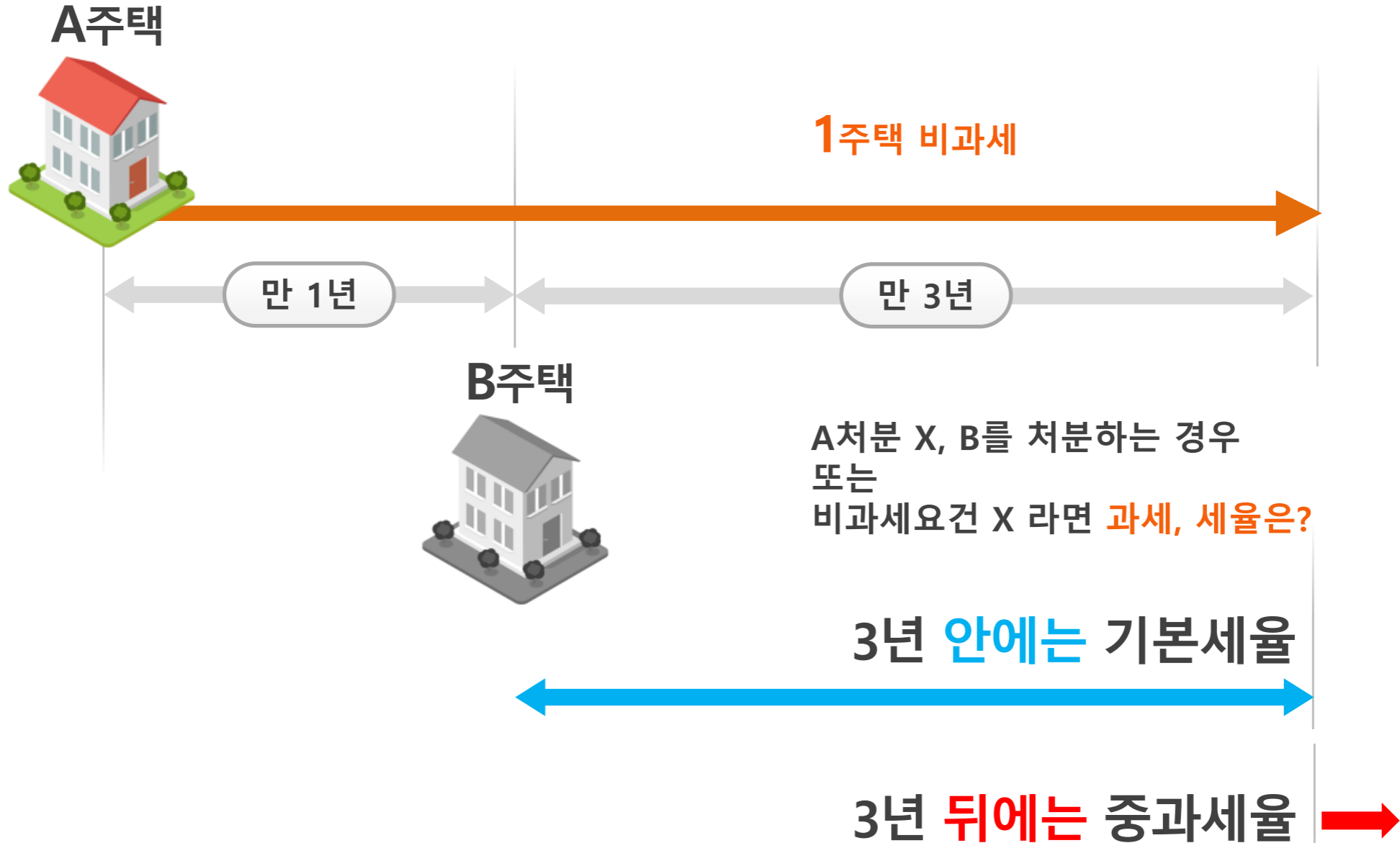


만 1년

만 3년

양도

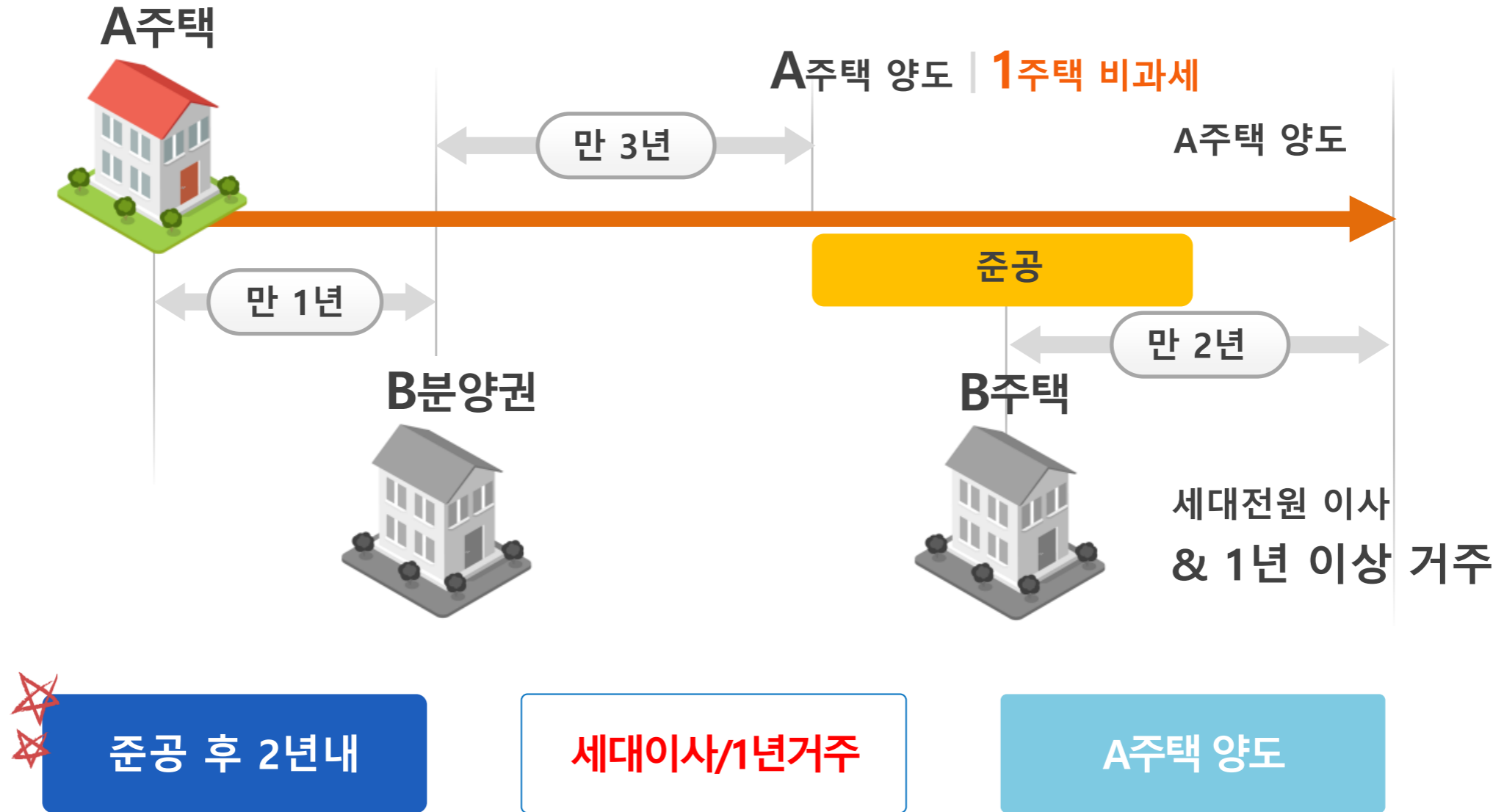
비과세 일시적 2주택



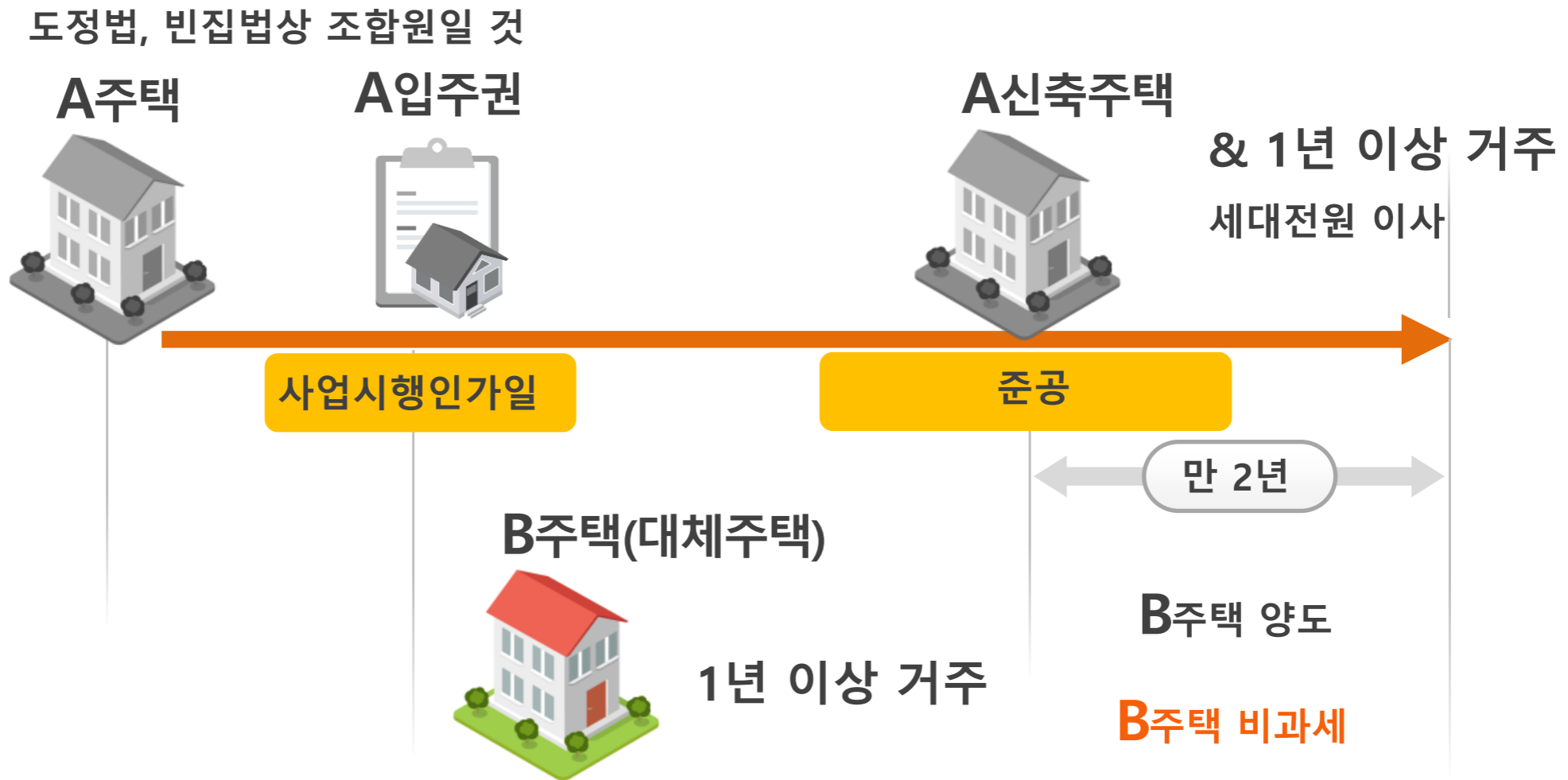
비과세 일시적 2주택



비과세 일시적 2주택



1주택자가 살던 집이 재건축·재개발되어 **잠시 살 집**을 샀다 파는 경우



주택수 계산

혼인

혼인일로부터 10년

동거봉양

동거봉양일로부터 10년

상속

상속주택은 5년, 일반주택은 무기한~~

상속

소수지분

감면

감면의 종류와 순서에 따라 주택 수 X

일시적 2주택이 서로 겹치면...

중복

기존주택 + 이사 신규주택 + 상속주택

거주이전을 위한 일시적 2주택 + 신규주택 추가



다주택

2022년 5월 10일 이후 양도하는 것부터,
2026년 5월 9일까지 한시적으로 조정대상지역에서의
다주택 양도세 증과세를 유예.

2026년 5월 10일 이후 계약분 양도세 증과

조정대상지역 내 주택 양도

장기보유특별공제 배제

증과 세율

차익 10억원, 10년 보유

증과 전 : 328,911,000원

VS

3주택 : 750,486,000원

차익 5억원, 5년 보유

증과 전 : 168,366,000원

VS

3주택 : 354,541,000원

시세차익 10억 원
보유 기간 5년

다주택자 양도세 종과 시 세금 예시

기본	2주택	3주택
3억 7,500만 원	6억 4,000만 원	7억 5,000만 원

시세차익 100억 원
보유 기간 15년

다주택자 양도세 증과 시 세금 예시

기본	2주택	3주택
33억 9,100만 원	70억 7,600만 원	81억 7,500만 원

서울 주택 매물 수

(자료:아실)



A hand is shown in the upper left corner, holding a single gold coin between the thumb and index finger, as if about to drop it. Below the hand, a series of stacks of gold coins are arranged in a descending staircase pattern from left to right. The background is a plain, light blue-grey color.

세금 줄다리기

2026년 5월 9일 이후~

주택수 계산

- ▶ 서울, 광역시(군·지역 제외), 경기도·특별자치시(읍·면 지역 제외) → **모든주택**
- ▶ 기타지역(광역시 군, 경기도·세종 읍·면) → **양도당시 기준시가 3억 초과 주택**

3주택 제외

장기사원용주택

상속주택

장기가정어린이집

2주택 제외

혼인(10년, 24.11 전 5년)

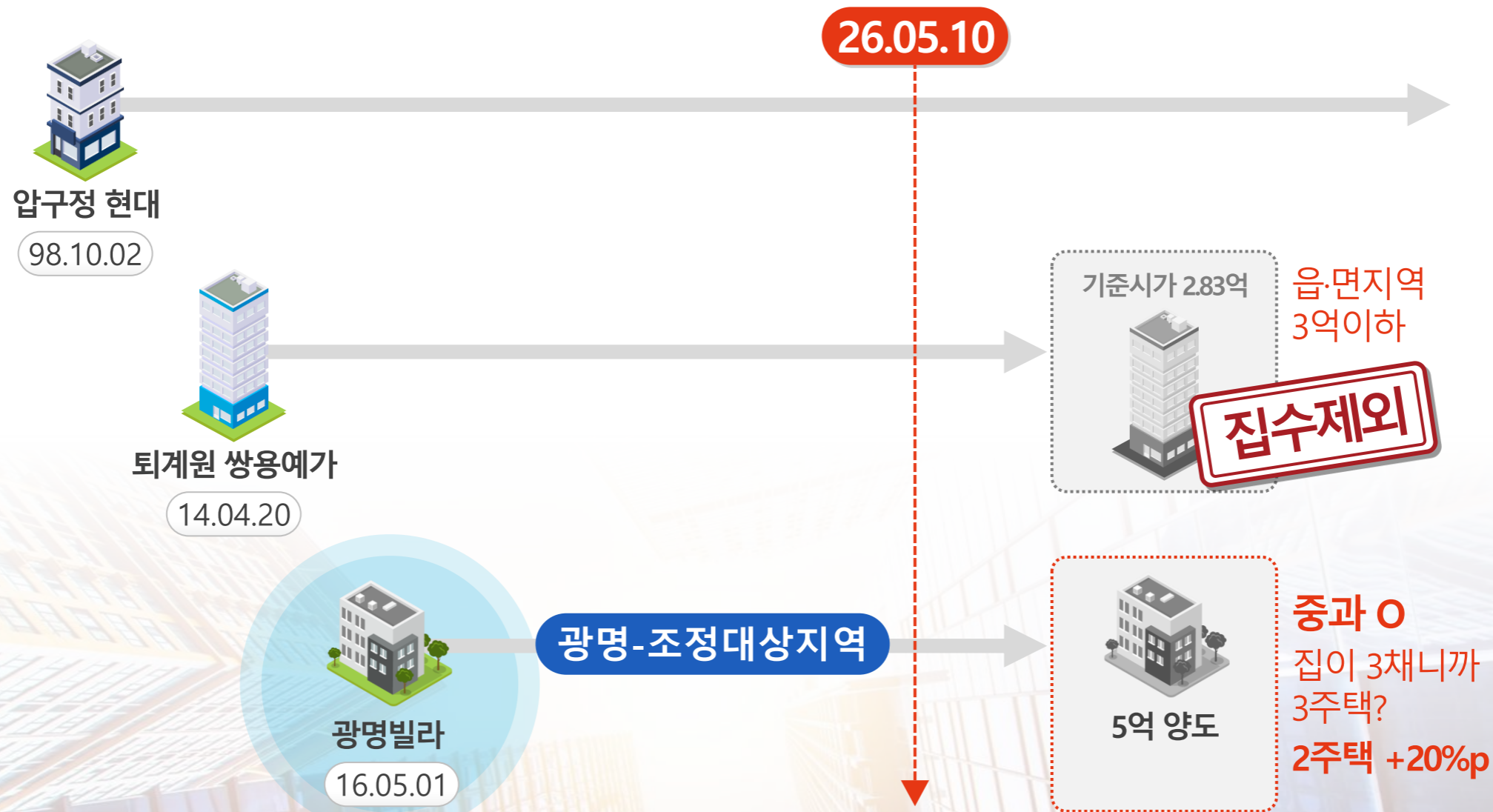
동거봉양(10년)

취학·근무상 형편

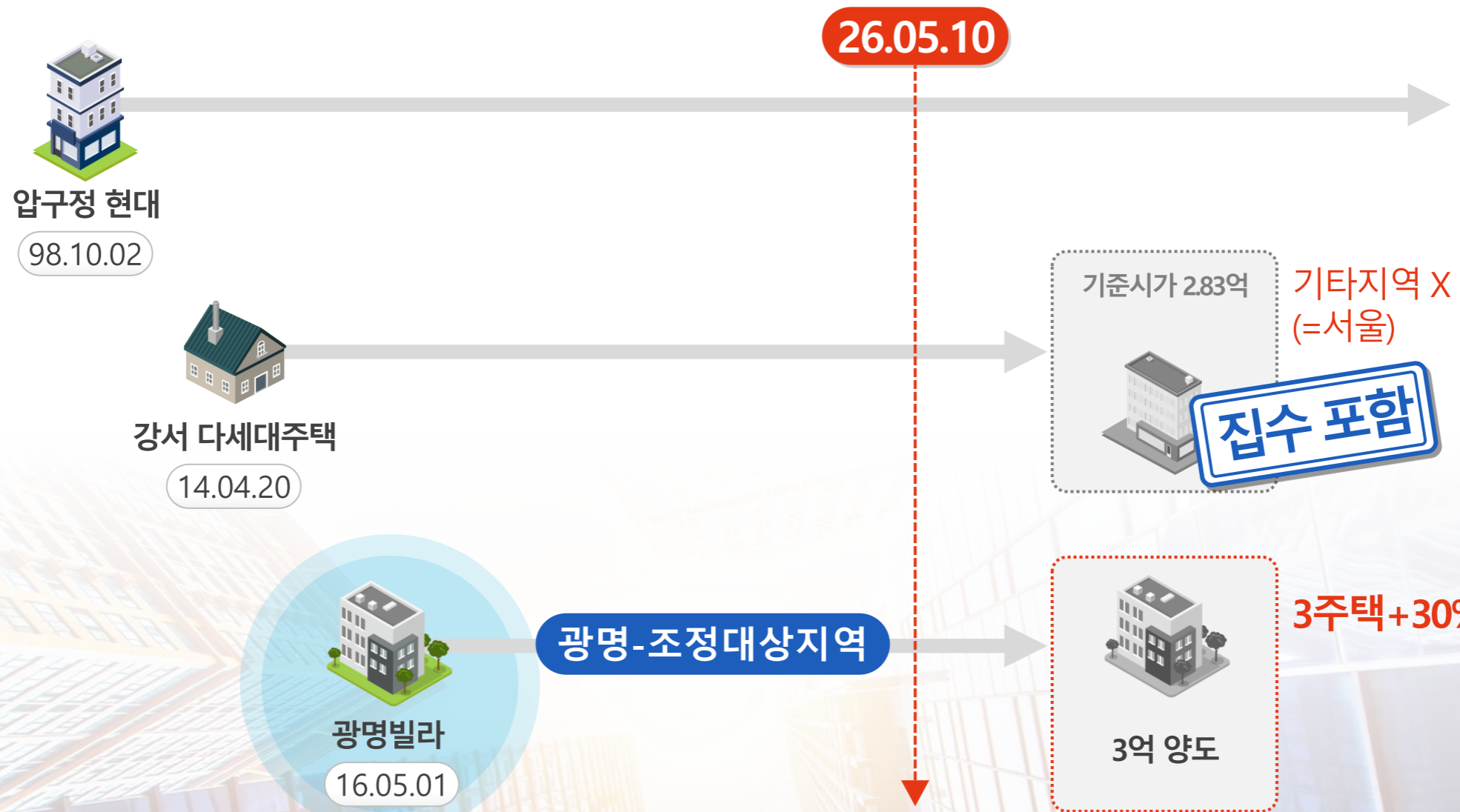
세금 줄다리기 2026년 5월 9일 이후~



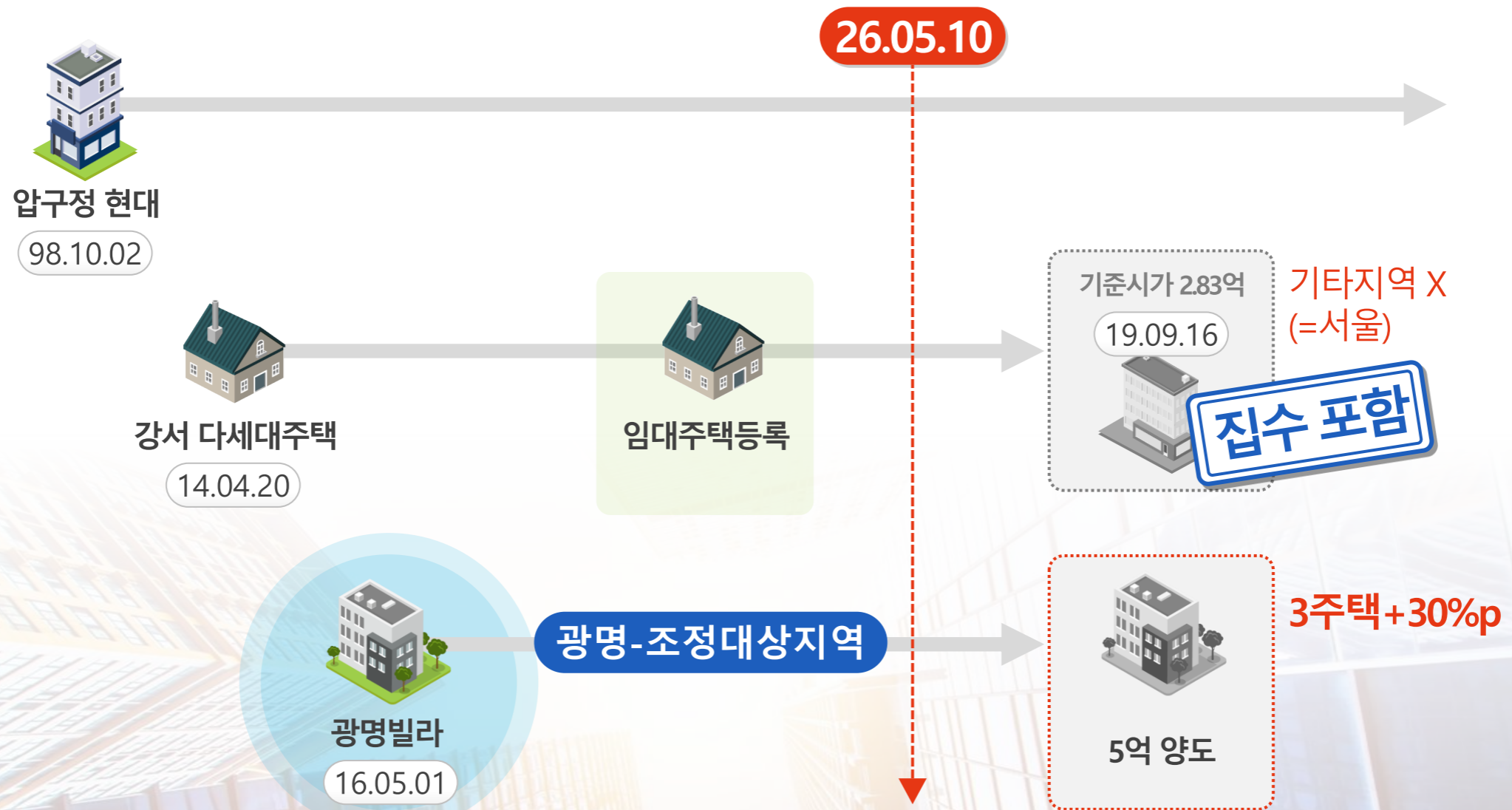
세금 줄다리기 2026년 5월 9일 이후~



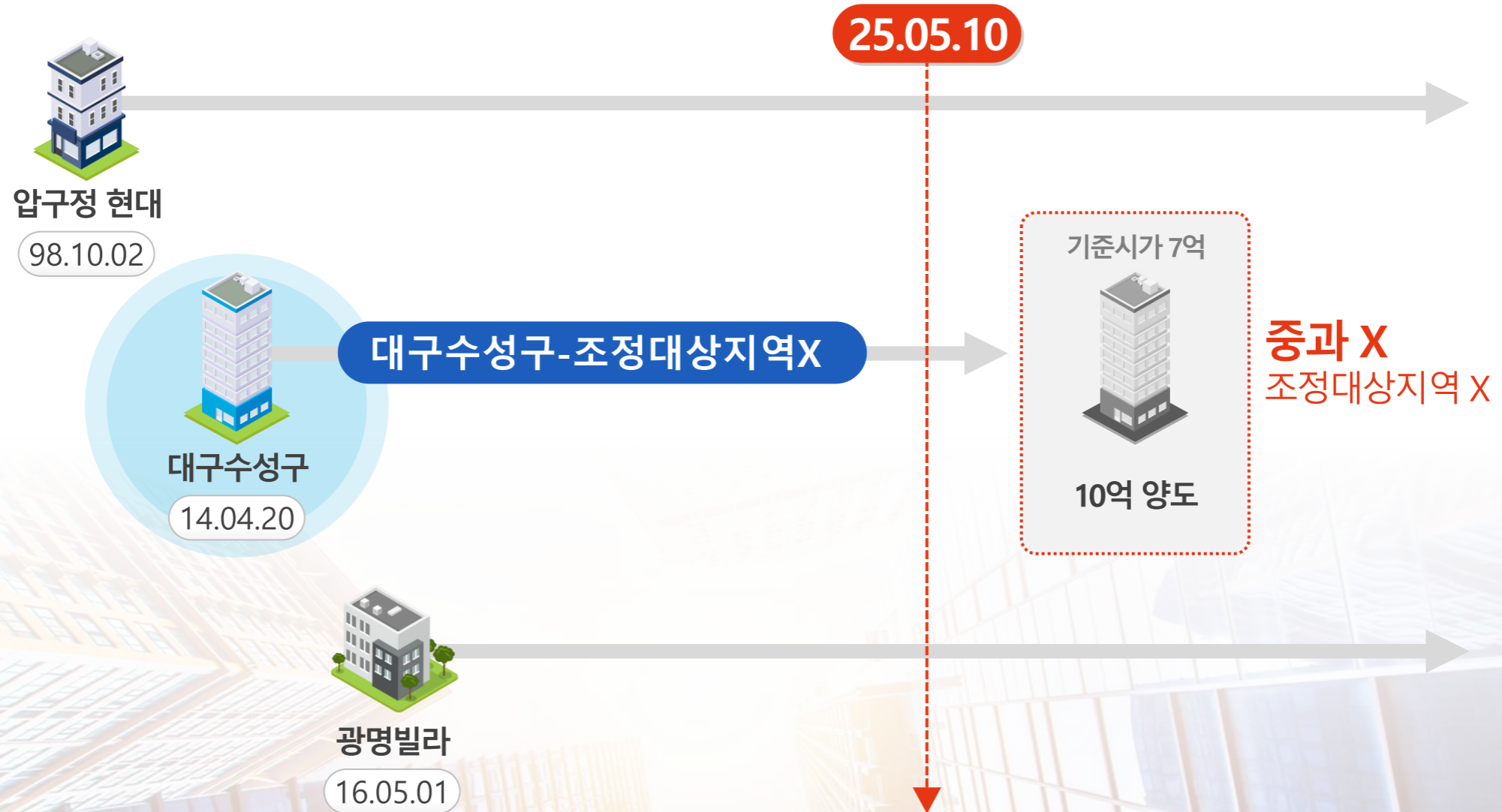
세금 줄다리기 2026년 5월 9일 이후~



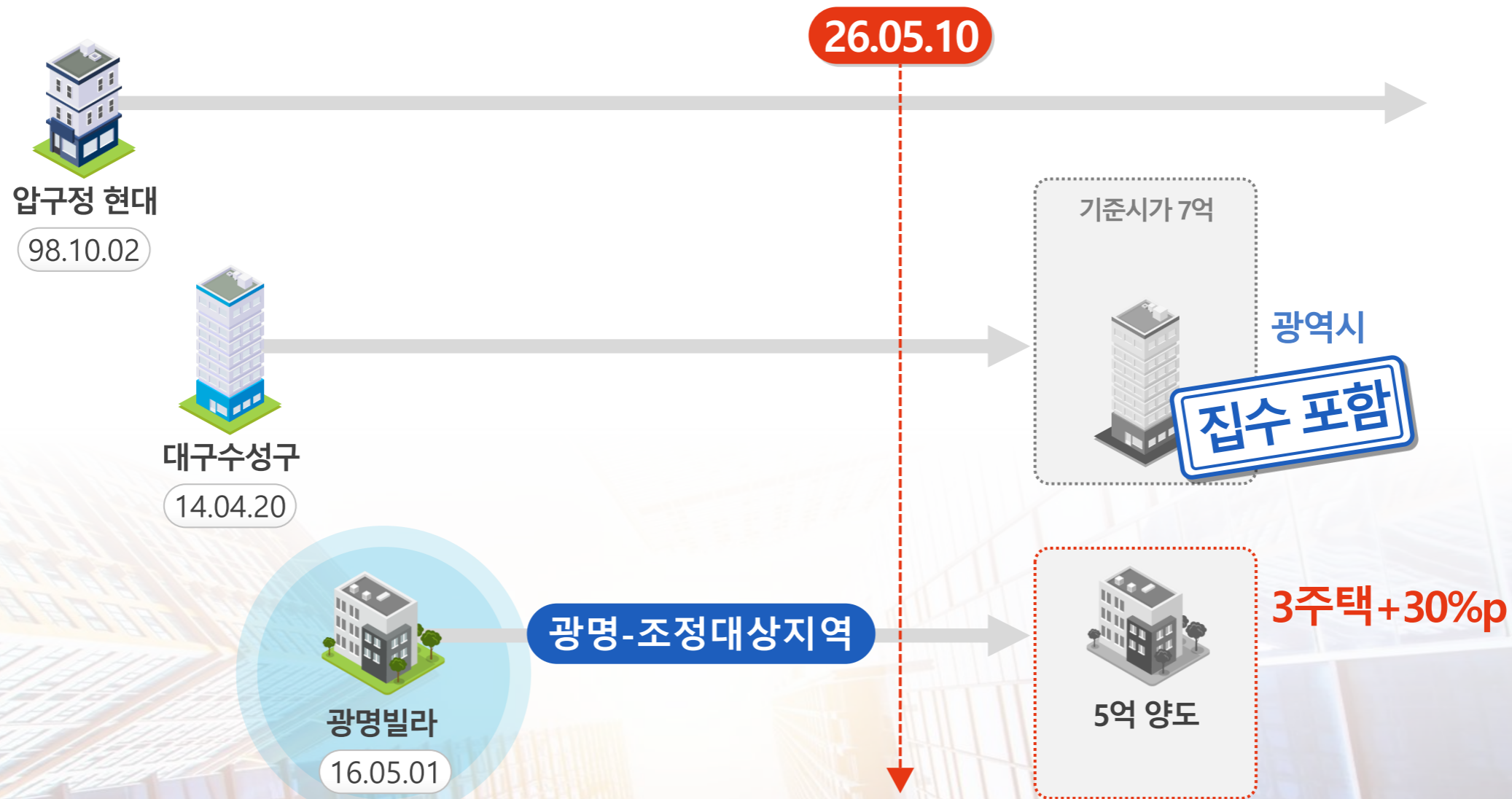
세금 줄다리기 2026년 5월 9일 이후~



세금 줄다리기 2026년 5월 9일 이후~



세금 줄다리기 2026년 5월 9일 이후~



조정대상지역이 아닌 주택을 먼저 양도,
주택수를 줄인 후 조정대상지역 주택을 양도하면
중과세를 피할 수(줄일 수) 있다.

기타지역의 기준시가 3억 이하 주택은
중과대상 주택수에서 제외된다.





신한 PWM
패밀리오피스 센터

+보유세

보유세 인상~



단독명의 VS 공동명의

과세표준	기본세율	누진공제액
1,200만원 이하	6%	-
1,200~4,600만원	15%	108만원
4,600~8,800만원	24%	522만원
8,800~1.5억원	35%	1,490만원
1.5억원~3억원	38%	1,940만원
3억원~5억원	40%	2,540만원
5억원~10억원	42%	3,540만원
10억원 초과	45%	5,040만원

과세표준 3~5억 구간일 때 세율 40%, 100원당 40원

반면에

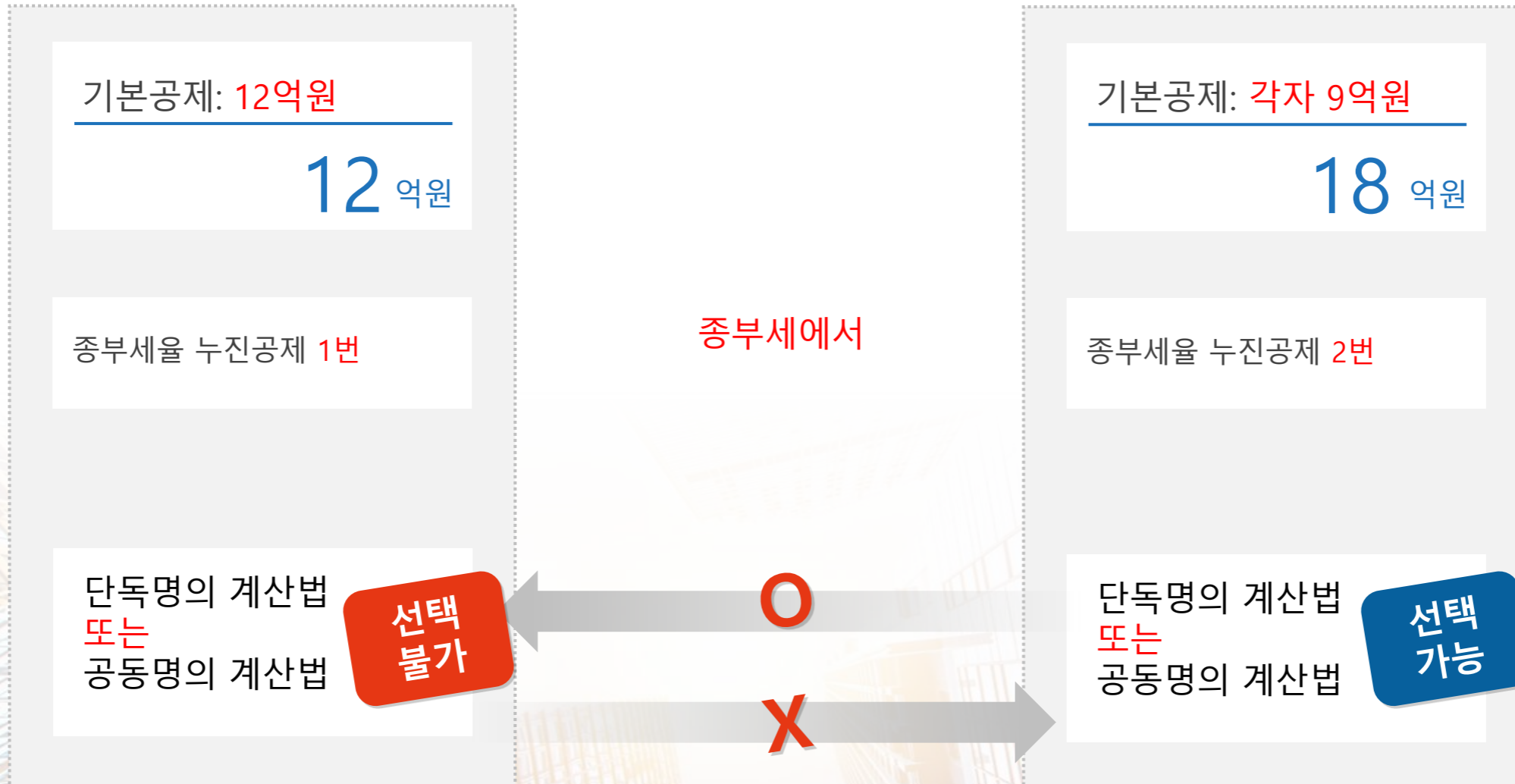
과세표준 1200~4600만원 구간 세율 15%, 100원당 15원

단독 4억원 ▶ 147,466,000원

공동 4억원 ▶ 123,332,000원

약 2,400만원

단독명의 VS 공동명의



이것도 알고 계셨습니까?

3주택 증부세



약 4,658만원

약 2,268만원/년 절감

약 2,290만원

※공동명의로 아니라 각 주택을 단독명의로 가져가는 것이 유리(단 증여세와 취득세 고려)

이것도 알고 계셨습니까?

2주택 중부세

서초(전용 84m²) + 잠실(전용 82m²)

단독명의 2채

VS

남편/아내 각 1채

약 3,030만원/년

약 1,380만원/년

약 1,650만원/년 절감

※3주택의 경우 보유세 차이가 약 2,500만원까지 날 수 있음

※단, 예상 보유기간, 임대주택 여부, 취득세와 증여세 사전 검토

절세 사례연구





상속받은 주택과 일반주택 소유자가 **일반주택**을 양도하는 경우 비과세 적용

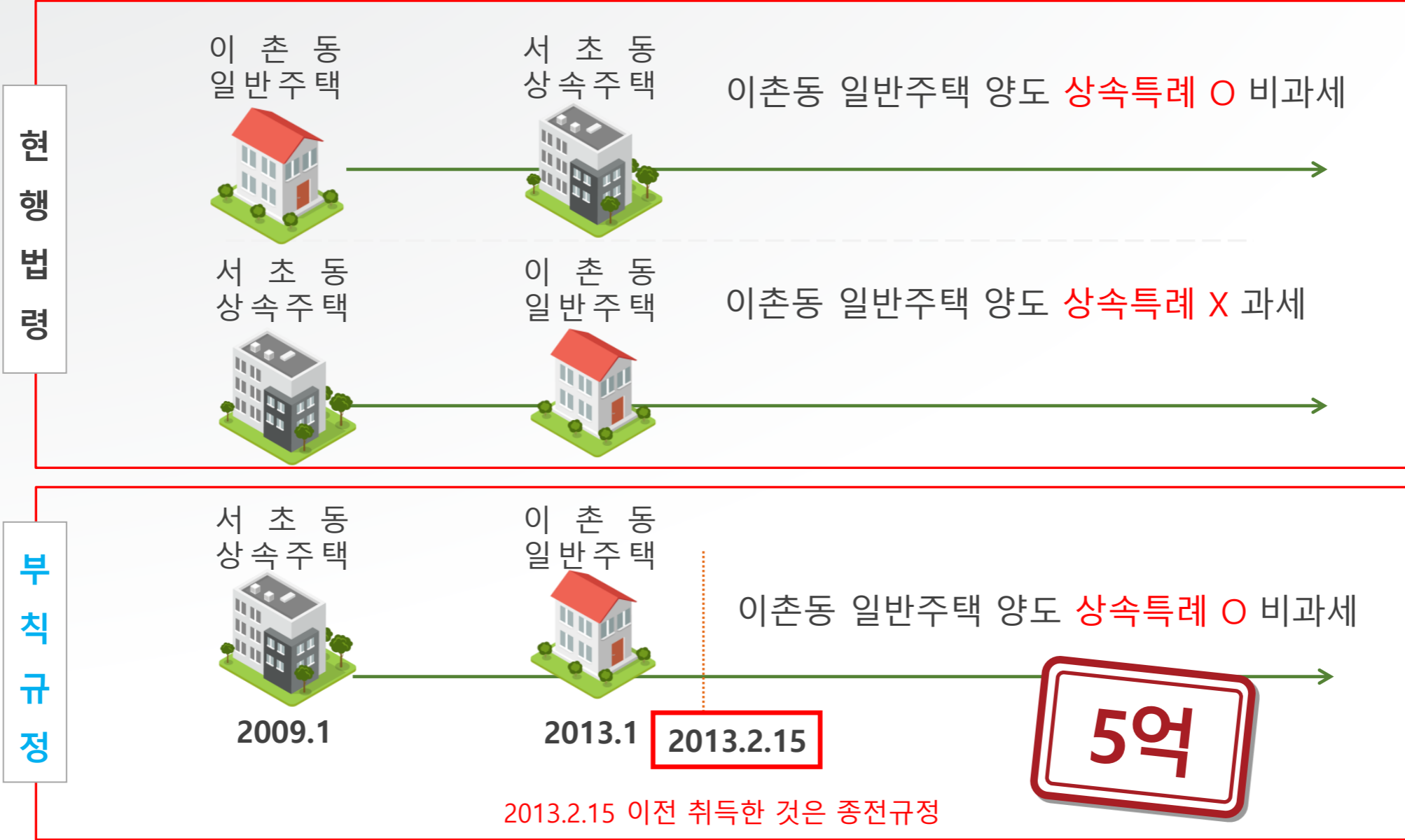
상속시점에 보유한

일반주택 먼저 양도

동일세대원 X

단, 2013년 2월 15일 이전 취득한 일반주택은 상속시점에 보유하지 않았어도 특례 적용

신한 프리미어 패스파인더 전문가 그룹 100명의 조언



상속 증여 외

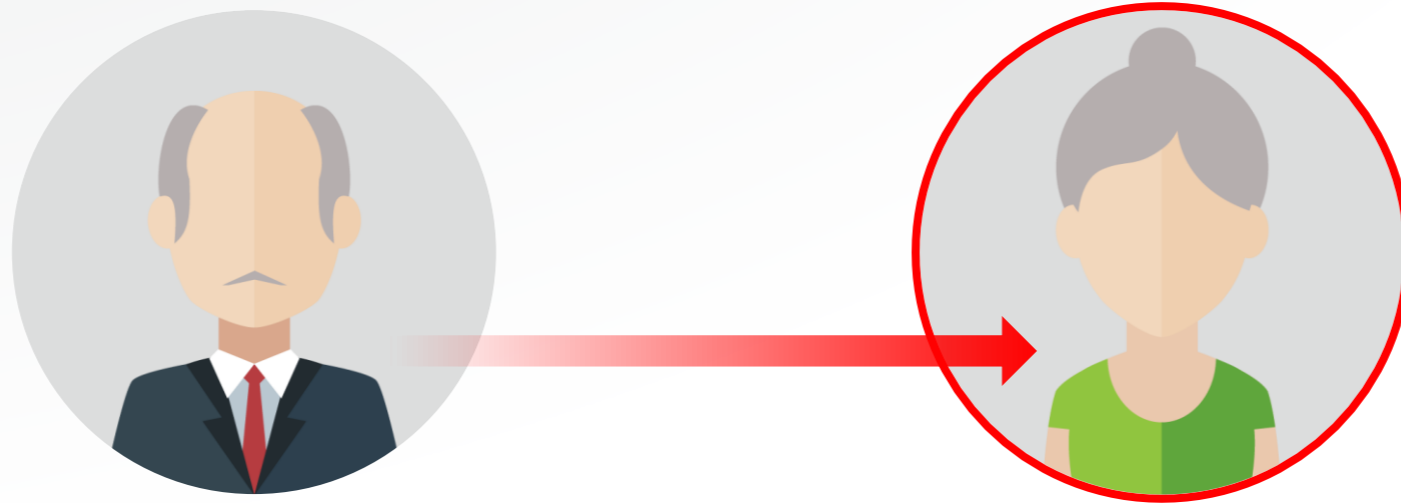




증여보다 매매?



- ☆☆ 저 말고 엄마한테 주세요. 증여하면 상속세가 줄어듭니다.



상속세를 줄이는 것과

양도세를 줄이는 것

낮게 신고

VS

높게 신고

세금 걱정?

세금이 나오는 걸 걱정할 게 아니라

세금이 없는 걸 걱정하세요.

당부하고 싶은 것은

돈을 벌 수 있는 기회는...

규제든 완화든 아무것도 없는 때가 아닙니다

아무 일도 일어나지 않는 세상에서는

오히려 돈을 더 벌 기회도 없습니다.

