

다주택자 양도세 중과 대응

스스로 판단하는 1페이지 체크 가이드 (2026년 기준)

이 자료는 다주택자 양도세 중과 이슈를 앞두고 ‘**지금 팔아야 할지, 보유를 검토해도 되는지**’를 스스로 점검해볼 수 있도록 정리한 판단용 체크리스트입니다.

특정 개인의 상황을 단정하지 않으며, 실제 판단 전에는 반드시 세무 전문가 상담이 필요할 수 있습니다.

① 현재 내 상황 점검

아래 항목 중 해당되는 것에 체크해 보세요.

- [] 현재 주택을 2채 이상 보유하고 있다
- [] 향후 1~2년 내 주택 매도를 고민하고 있다
- [] 양도세 중과 유예 종료 여부가 신경 쓰인다
- [] 정확한 세금 계산 없이 보유·매도를 고민 중이다

→ 2개 이상 해당된다면, 아래 체크를 계속 진행해 보시기 바랍니다.

② “지금 팔지 말아도 되는지” 점검 체크리스트

다음 항목 중 여러 개에 해당된다면, 성급한 매도는 다시 한 번 검토할 필요가 있습니다.

- [] 장기보유특별공제가 이미 상당히 누적되어 있다
- [] 전세·임대 구조가 안정적이다
- [] 실거주 전환이 현실적으로 가능하다
- [] 매도 후 자금 활용 계획이 명확하지 않다
- [] 정책 변화보다 개인 재무 구조가 더 중요하다

→ 해당 항목이 많을수록 ‘**보유 검토**’ 가능성이 커집니다.

③ 주택 수별 빠른 판단 가이드

2주택자라면

- 실거주 1채 + 투자 1채 구조인가요?
- [] 투자 주택의 보유 기간이 길다
- [] 장기보유특별공제 비중이 크다
- [] 실거주 전환 가능성이 있다

→ 위 항목에 해당한다면 **보유 전략도 합리적인 선택**일 수 있습니다.

3주택자 이상이라면

- [] 모든 주택을 동일하게 관리하고 있다
- [] 수익성이 낮은 주택이 있다
- [] 종과 적용 시 세 부담이 과도하다

→ 수익성·활용도가 낮은 1채부터 정리하는 전략을 우선 검토해 보세요.

④ 매도 시점 판단을 위한 핵심 질문

아래 질문에 스스로 답해보는 것만으로도 판단 기준이 명확해질 수 있습니다.

1. 이 주택을 언제까지 무리 없이 보유할 수 있는가?
 2. 종과 적용 시 실효세율(지방세 포함)은 어느 정도인가?
 3. 일부 매도 시 남은 주택의 세금 구조는 어떻게 바뀌는가?
 4. 실거주 요건 충족이 현실적인 선택지인가?
 5. 제도가 최악으로 바뀌어도 감당 가능한 구조인가?
-

⑤ 정리 메모 (자유 기입)

- 가장 먼저 정리 대상이 될 수 있는 주택:
 - 보유를 검토해볼 수 있는 주택:
 - 추가로 확인이 필요한 사항:
-

마지막 정리

- 절세는 요령이 아니라 구조의 문제입니다.
- 가장 위험한 선택은 아무 기준 없이 결정을 미루는 것입니다.
- 이 체크리스트는 정답을 주기보다, 스스로 판단할 기준을 세우는 데 목적이 있습니다.

필요하다면 이 자료를 출력해 세무사 상담이나 가족 논의 시 함께 활용해 보시기 바랍니다.