

7.10부동산대책 다주택자의 중과세율																
1세대2주택(8%)	1세대 2주택(일시적 2주택 제외)에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우/ 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 非조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 8%															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>1주택</th><th>2주택</th><th>3주택</th><th>법인·4주택~</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>조정대상지역</td><td>1~3%</td><td>8%</td><td>12%</td><td>12%</td></tr> <tr> <td>非조정대상지역</td><td>1~3%</td><td>1~3%</td><td>8%</td><td>12%</td></tr> </tbody> </table> <p>① 1주택 소유자가 非조정대상지역 주택 취득시 세율 : 1~3% ② 1주택 소유자가 조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8% ③ 2주택 소유자가 非조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8%</p>	구 분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~	조정대상지역	1~3%	8%	12%	12%	非조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%
구 분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~												
조정대상지역	1~3%	8%	12%	12%												
非조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%												
1세대3주택(12%)	1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 非조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우															
중과대상 주택	유상거래일 것(상속,증여,원시취득 등은 제외) <u>무허가주택</u> , 주거용오피스텔 중과 제외 단. 주택부속토지나 공유지분을 취득해도 주택을 소유한 것으로 본다.															

*무허가주택의 종류 : 비공식적으로 주택과에서 2006.5.9. 국토계획법 시행전에 관리했던 '기존무허가'는 적법한 주택으로 분류되고 등재되었지 않은 무허가는 주택으로 보지 않는다.

※ **조정대상지역 2023.1.5.변경** ※ 다주택자 중과세율적용시 확인 /국토부 매년 변경고시함

주택 가격 상승률이 물가 상승률의 2배 이상이거나, 청약 경쟁률이 5 대 1 이상인 지역으로 주택담보대출 시 LTV와 DTI의 제한을 받게 되는 것은 물론 분양권 전매와 1순위 청약 자격 등에서도 규제를 받는다.

구분	조정대상지역
서울	서초구, 강남구, 송파구, 용산구 ('23.1.5)

- 조정대상지역 지정고시일 이전에 매매계약을 체결한 경우 조정대상지역 지정 이전에 주택을 취득한 것으로 봄 (법 §13의2④)

중과제외 주택	
(투기대상으로 볼 수 없거나 공공성이 인정되는 주택 12종류) 영28조의2 법조항 꼭 확인할 것!	<p>1. 공시가격 1억원(수도권외 지역 '25.1.2. 이후 취득 2억 원) 이하 주택(예외 확인)</p> <p>2. 공공매입임대주택 5. 공공지원민간임대주택</p> <p>3. 노인복지주택 / 6. 가정어린이집</p> <p>4. 국가등록문화재 주택, 11. 농어가주택(면적/지역 제한),</p> <p>7. 생략. 10. 저당 채권변제(미분양)주택,</p> <p>토지수용 대체취득 주택,</p> <p>12. 사원임대용 주택(다가구주택) 등</p> <p>상속개시일부터 5년이내 상속주택.(영 부칙§3)</p> <p>★주거용오피스텔은 중과제외이나 주택수 산정에는 포함</p>