

7.10부동산대책 다주택자의 종과세율					
1세대2주택(8%)	1세대 2주택(일시적 2주택 제외)에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우/ 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 비조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 8%				
	구 분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~
	조정대상지역	1~3%	8%	12%	12%
	비조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%
① 1주택 소유자가 비조정대상지역 주택 취득시 세율 : 1~3% ② 1주택 소유자가 조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8% ③ 2주택 소유자가 비조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8%					
1세대3주택(12%)	1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 비조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우				
종과대상 주택	유상거래일 것(상속,증여,원시취득 등은 제외) <u>무허가주택</u> , 주거용오피스텔 종과 제외 단. 주택부속토지나 공유지분을 취득해도 주택을 소유한 것으로 본다.				

※무허가주택의 종류 : 비공식적으로 주택과에서 2006.5.9.국토계획법 시행전에 관리했던 '기존무허가'는 적법한 주택으로 분류되고 등재되었지않은 무허가는 주택으로 보지않는다.

## ※ 조정대상지역 2023.1.5.변경 ※ 다주택자 종과세율적용시 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)

종과제외 주택	
(투기대상으로 볼 수 없거나 공공성이 인정되는 주택 12종류) <b>영28조의2 법조항 꼭 확인할 것!</b>	
<b>주택수 합산배제</b> ✔ 가정어린이집, 노인복지주택, ✔ 문화재주택,농어촌주택,공공임대주택 ✔ 공시가 1억(2억) 이하주택, 사원용주 택 ✔ 5년 이내 상속주택 등등	1.공시가격 1억원(수도권외 지역 '25.1.2.이후 취득 2억원) 이하 주택(예외 확인) 2.공공매입임대주택 5.공공지원민간임대주택 3.노인복지주택/ 6.가정어린이집 4.국가등록문화재 주택, 11.농어가주택(면적/지역 제한), 7.생략. 10.저당 채권변제(미분양)주택, 토지수용 대체취득 주택, 12.사원임대용 주택(다가구주택) 등 상속개시일부 5년 이내 상속주택.(영 부칙§3) ★주거용오피스텔은 종과제외이나 주택수 산정에는 포함