

세입자 있는 주택 전체로 토지거래허가구역 실거주 유예 확대

- 현재 임대 중인 주택에만 실거주 유예를 적용하여 갭투자 불허 원칙 견지
- '26.12.31일 신청분까지 한시적 운영, 무주택 실수요자 기회는 확대

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 토지거래허가구역 내에서 임대 중인(또는 전세권이 설정된, 이하 동일) 주택을 거래할 경우, 임대차계약 종료일까지 매수자의 입주를 유예*하는 대상을 비거주 1주택을 포함한 '세입자 있는 주택 전체'로 확대한다고 밝혔다.

* (기존 실거주 의무) 토지거래허가 이후 4개월 내 입주하여 2년간 거주 필요

○ 이는 실거주 유예가 일부 다주택자가 매도한 주택에만 적용*되면서 발생한 형평성 문제를 해소하고, 임대 중인 주택에 대한 매도 편의를 개선하기 위한 것으로, 이와 관련된 「부동산거래신고법 시행령」은 '26년 5월 13일부터 입법예고 할 예정이다.

* 1) 다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료에 따른 보완 조치('26.2.12 보완조치)
2) 다주택자 주택담보대출 만기 연장 제한에 따른 보완조치('26.4.1, 가계대출 관리방안)

□ 최근 다주택자 매도물량 증가 등에 따라 매매거래량이 증가*하고, 무주택 매수자의 비율이 늘어났으며**, 이번 후속조치를 통해 실수요자 중심의 거래가 더욱 활성화되도록 할 계획이다.

* 서울 아파트 매매거래량: ('26.1월) 5.9천건 (2월) 5.6천건 (3월) 6.4천건 ↔ (5년 평균) 4.1천건

** 다주택자가 매도한 서울 아파트의 무주택자 매수 비율: '25년 평균 56% → '26.3월 73%

- 이번 조치에 따라 발표일('26.5.12)에 임대 중인 주택이라면 모두 실거주 유예를 받을 수 있다. 유예를 받기 위해서는 연말('26.12.31)까지 관할 관청에 토지거래허가를 신청하여 허가를 받아야 하고, 허가 받은 이후에는 4개월 내에 주택을 취득(등기)해야 한다.
 - 아울러, 갈아타기 목적의 실거주 유예를 방지하고 무주택 실수요자의 기회를 확대하기 위해, 실거주 유예를 받을 수 있는 매수자 요건은 '발표일부터 계속 무주택을 유지한 자'로 한정하여 운영할 예정이다.
- 토지거래허가를 거쳐 실거주 유예를 적용받은 경우, 지난 2월 12일 양도세 중과 유예 종료에 따른 보완 조치와 동일하게 발표일('26.5.12) 현재 체결된 임대차계약상의 최초 계약종료일까지 유예된다. 다만, 늦어도 '28.5.11일 내로는 실거주를 위해 입주해야 한다.
- 또한, 토지거래허가 대상 주택 매입 시 매수자에게 실거주 의무가 발생하는 점 등을 감안하여, 향후 토지거래허가 대상 주택 매입을 위해 주택 담보대출을 실행하는 경우에는 전입신고 의무를 적용하지 않는다.
- 이번 실거주 유예 조치는 발표일 현재 임대 중인 주택에 대해서만 유예해주는 것이므로 갭투자를 새로이 허용해주는 것이 아니고, 실거주 유예를 받더라도 임차기간 종료일에 맞춰서 입주하여 2년 간 실거주를 해야 하는 의무는 여전히 적용된다.
- 국토교통부 김윤덕 장관은 “이번 실거주 유예 확대는 갭투자 불허 원칙을 유지하면서 시행되는 것이며, 매도자 간 형평성 문제가 해소되는 것은 물론, 세입자가 있어 매도를 고민하던 매도자들도 보다 적극적으로 매도에 나설 수 있을 것으로 기대된다”고 밝혔다.
- 이어 “앞으로도 정부는 이와 같이 투기수요는 차단하고 실수요 거래 중심으로 주택시장을 개선해나가는 한편, 부동산 시장 안정을 위한 서울·수도권의 주택공급 확대도 차질 없이 이행해 나갈 계획”이라고 덧붙였다.

담당 부서 <토지거래 허가제>	국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	한정희 (044-201-3398)
		담당자	사무관	윤상원 (044-201-3439) 이영주 (044-201-3402)
	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	유찬호 (044-201-4129)
담당 부서 <금융>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
		담당자	사무관	남진호 (02-2100-1691)

1. 이번 조치에 따라 언제부터 실거주 유예를 적용받을 수 있는지?

- 「부동산거래신고법 시행령」이 개정되어 공포·시행될 때부터 이번 조치에 따른 실거주 유예가 적용되며, **이르면 5월 말*부터** 이번 조치에 따른 **실거주 유예를 신청하여 허가** 받으실 수 있습니다.

* (일정) 입법예고('26.5.13~) → 「부동산거래신고법 시행령」 개정·시행(5월중 목표)

2. 지난 2월 12일 대상인 양도세 중과 유예 종료 다주택자도 이번 조치 대상에 포함되는지? 양도세 중과 유예 기간이 연장되는 것인지?

- 지난 2월 12일 **양도세 중과 유예 종료 다주택자도 이번 조치 대상에 포함**되며 구체적인 실거주 유예 요건도 동일하게 적용됩니다.
- 양도세 중과 유예는 5월 9일까지 토지거래허가 신청분까지만으로 한정되며, **5월 10일부터는 토지거래허가를 받더라도 양도세는 중과**됩니다.

3. 1주택자가 발표일 이후 허가신청 전까지 주택을 팔 경우, 이번 실거주 유예 대상에 포함되는지?

- 이번 실거주 유예 대상은 ‘발표일(‘26.5.12)부터 계속 무주택을 유지한 자’이며, 발표일 이후 주택을 매도하여 무주택자로 전환되었더라도 **이번 실거주 유예 적용 대상이 아닙니다.**