

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

부동산거래신고등에관한법률
시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

부동산 과세합리화를 위한 세제 개편이 추진됨에 따라 '27년 이후에도 양도세 중과 유예를 위해 토지거래허가구역 내에서 임차 낀 주택을 거래할 필요가 있으나 현행 유예는 '26년 말 종료됨에 따라 임차 낀 주택 전체 거래에 대해 실거주 의무 유예를 '27년까지 연장 및 확대하고자 함

3. 주요내용

임대 중인 거주용 주택용지 이용 의무에 관한 임시특례 신청기한 연장 및 확대
(현행 제14조의2 제2항 개정)

현행은 임대 중이거나 전세권이 설정되어 있는 주택용지 소유자와 '26. 5.12일부터 허가신청일까지 무주택세대 구성원인 자가 '26.12.31일 이전에 법 제11조에 따른 허가를 신청한 후 법 제12조제1호가목의 목적으로 해당 허가를 받아 4개월 이내 해당 주택용지를 취득하는 경우에는 임대 또는 전세권 설정 계약의 최초 종료일(발표일 이후 최대 2년)까지 실거주 의무 유예를 받을 수 있도록 하였으나(다만, 임대 또는 전세권 설정 계약의 최초 종료일이 허가를 받은 날부터 4개월 이내인 경우에는 제14조제2항제1호를 적용함), 개정안은

'26.10.1에 임대 중인 주택 전체에 대하여 실거주 의무 유예를 위한 토지거래허가 신청기간을 '26.10.1~'27.12.31*까지 연장하고 허가 신청 기간 내 임대차 갱신을 1회**(최대 2년) 인정하고자 함

* 조정대상지역의 매입임대아파트(등록임대주택)의 경우에 의무 임대기간이 남아 있거나, 투기과열지구 내 재건축·재개발에 따라 조합원 지위 양도가 제한되는 등의 사유로 인해 세제 혜택 적용 기간이 당초보다 뒤로 조정된다면 실거주 유예 신청 기간도 이에 맞게 조정

** 허가신청 전에 갱신 계약 체결하고, 갱신 계약이 개시된 경우에 한해 허용(갱신기간 최대 2년)

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2026. 9. 18. ~ 9. 23.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 일부개정령안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조의2제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 주택용지”를 “주택용지”로, “2026년 12월 31일 이전에”를 “다음 각 호의 구분에 따라”로, “제2호에 따른 임대”를 “임대”로, “최초 종료일”을 “종료일(각 호의 구분에 따른 계약의 최초 종료일을 말하되, 법 제11조에 따른 허가신청일 전까지 기존 임차인과 전세 또는 임대계약의 전세 또는 임대기간이 2년 이내로 갱신되는 경우에는 그 갱신된 계약의 종료일을 말한다)”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 중 “제2호”를 “각 호”로, “최초 종료일”을 “종료일”로 하며, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 조정대상지역 내 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다. 이하 이 호에서 같다)를 임대하는 민간매입임대주택용지 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택용지를 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항 각 호

에 따른 날(해당 주택용지의 소유자가 법인인 경우에는 「법인세법 시행령」 제92조의2제10항 각 호에 따른 날을 말한다)까지 양도하려는 경우: 다음 각 목 중 가장 늦은 날부터 15개월이 되는 날

가. 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항제1호 또는 「법인세법 시행령」 제92조의2제10항제1호에 따른 주택: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 임대주택 등록이 말소되는 날

나. 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항제2호 또는 「법인세법 시행령」 제92조의2제10항제2호에 따른 주택: 조정대상지역의 공고일

다. 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항제3호 본문 또는 「법인세법 시행령」 제92조의2제10항제3호 본문에 따른 주택(「주택법」 제63조 제1항에 따른투기과열지구로 지정된 지역에 위치하는 경우로 한정한다): 다음에서 정하는 이전고시일

1) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 조합설립인가(조합설립인가 전에 같은 법 제26조제1항 또는 제27조제1항제3호에 따라 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 그 사업시행자의 지정을 말한다) 또는 재개발사업의 관리처분계획인가: 같은 법 제86조제2항에 따른 이전고시일

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택

정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 조합설립인가(조합설립인가 전에 같은 법 제18조제1항 또는 제19조제1항에 따라 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 그 사업시행자의 지정을 말한다): 같은 법 제40조제2항에 따른 이전고시일

2. 제1호에 해당하지 않는 주택용지로서 2026년 10월 1일 당시 임대중이거나 전세권이 설정되어 있는 경우: 2027년 12월 31일

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제14조의2(거주용 주택용지 이용의무에 관한 임시특례) ① (생략)	제14조의2(거주용 주택용지 이용의무에 관한 임시특례) ① (현행과 같음)
② <u>다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 주택용지</u> 를 소유하고 있는 자와 무주택세대 구성원(2026년 5월 12일 당시 무주택세대 구성원인 사람으로서 이 항에 따라 법 제11조에 따른 허가를 신청하는 날까지 무주택세대 구성원인 사람을 말한다)이 해당 주택용지의 매매거래를 위해 <u>2026년 12월 31일 이전에</u> 법 제11조에 따른 허가를 신청한 후 법 제12조제1호가목의 목적으로 해당 허가를 받아 무주택세대 구성원인 매수인이 그 허가를 받은 날부터 4개월 이내에 해당 주택용지를 취득하는 경우에는 제14조제2항제1호에도 불구하고 법 제17조제1항에 따른 기간을 <u>제2호에 따른 임대 또는 전세권 설정 계약의 최초 종료</u> 일부터 2년으로 한다. 다만, 제2	② <u>주택용지</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>다음 각 호의 구분에 따라</u> ---- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---- <u>임대</u> ----- ----- <u>종료일(각</u> <u>호의 구분에 따른 계약의 최초</u>

호에 따른 임대 또는 전세권 설정 계약의 최초 종료일이 허가를 받은 날부터 4개월 이내인 경우에는 제14조제2항제1호를 적용한다.

1. 2026년 5월 12일 당시 임대 중이거나 전세권이 설정되어 있을 것

종료일을 말하되, 법 제11조에 따른 허가신청일 전까지 기존 임차인과 전세 또는 임대계약의 전세 또는 임대기간이 2년 이내로 갱신되는 경우에는 그 갱신된 계약의 종료일을 말한다)---. --- 각 호--- 종료일---

1. 조정대상지역 내 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다. 이하 이 호에서 같다)를 임대하는 민간매입임대주택용지 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택용지를 「소득세법 시행령」 제167조의3 제11항 각 호에 따른 날(해당 주택용지의 소유자가 법인인 경우에는 「법인세법 시행

령」 제92조의2제10항 각 호에 따른 날을 말한다)까지 양도하려는 경우: 다음 각 목 중 가장 늦은 날부터 15개월이 되는 날

가. 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항제1호 또는 「법인세법 시행령」 제92조의2제10항제1호에 따른 주택: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 임대주택 등록이 말소되는 날

나. 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항제2호 또는 「법인세법 시행령」 제92조의2제10항제2호에 따른 주택: 조정대상지역의 공고일

다. 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항제3호 본문 또는 「법인세법 시행령」 제92조의2제10항제3호 본문에 따른 주택(「주택법」 제63조 제1항에 따른 투기과열지구로 지정된 지

역에 위치하는 경우로 한정한다): 다음에서 정하는 이전고시일

1) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 조합설립인가(조합설립인가 전에 같은 법 제26조제1항 또는 제27조제1항제3호에 따라 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 그 사업시행자의 지정을 말한다) 또는 재개발사업의 관리처분계획인가: 같은 법 제86조 제2항에 따른 이전고시일

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 조합설립인가(조합설립인가 전에 같은 법 제18조 제1항 또는 제19조제1항에 따라 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시

<u>2. 제1호에 따른 임대 또는 전세권 설정을 위해 체결된 계약의 최초 종료일이 2028년 5월 11일 이내일 것</u>	<u>행자로 지정한 경우에는 그 사업시행자의 지정을 말한다): 같은 법 제40조 제2항에 따른 이전고시일</u> <u>2. 제1호에 해당하지 않는 주택용지로서 2026년 10월 1일 당시 임대 중이거나 전세권이 설정되어 있는 경우: 2027년 12월 31일</u>
--	---

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 토지정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3407