



소득세법 시행령

[시행 2025. 7. 19.] [대통령령 제35498호, 2025. 5. 7., 타법개정]

기획재정부 (재산세제과(양도소득세)) 044-215-4312
 기획재정부 (소득세제과(근로소득)) 044-215-4216
 기획재정부 (금융세제과(이자소득, 배당소득)) 044-215-4233
 기획재정부 (소득세제과(사업소득, 기타소득)) 044-215-4217

제154조(1세대1주택의 범위) ① 법 제89조제1항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 1세대가 양도일(주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우는 3년) 이상인 것[취득 당시에 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우에는 3년) 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것]을 말한다. 다만, 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않으며 제5호에 해당하는 경우에는 거주기간의 제한을 받지 않는다. <개정 1995. 12. 30., 1998. 4. 1., 1999. 12. 31., 2002. 10. 1., 2002. 12. 30., 2003. 11. 20., 2003. 12. 30., 2005. 2. 19., 2005. 12. 31., 2006. 2. 9., 2008. 2. 22., 2008. 2. 29., 2010. 2. 18., 2011. 6. 3., 2012. 6. 29., 2013. 2. 15., 2014. 2. 21., 2015. 12. 28., 2017. 2. 3., 2017. 9. 19., 2018. 2. 13., 2018. 10. 23., 2019. 2. 12., 2020. 2. 11., 2022. 2. 15., 2025. 2. 28.>

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간건설임대주택이나 「공공주택 특별법」에 따른 공공건설임대주택 또는 공공매입임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 임대주택의 임차일부터 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우를 포함한다)한 기간이 5년 이상인 경우
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 가목에 있어서는 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지를 포함하는 것으로 한다.
 - 가. 주택 및 그 부수토지(사업인정 고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지에 한한다)의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우
 - 나. 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.
 - 다. 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.
 3. 1년이상 거주한 주택을 기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 양도하는 경우
 4. 삭제 <2020. 2. 11.>
 5. 거주자가 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우로서 해당 거주자가 속한 1세대가 계약금 지급일 현재 주택을 보유하지 아니하는 경우
- ② 제1항에서 조정대상지역을 적용할 때 2017년 8월 3일부터 2017년 11월 9일까지의 기간에는 다음 표의 지역을 조정대상지역으로 한다.<신설 2017. 9. 19., 2018. 2. 13.>

1. 서울특별시	전 지역
2. 부산광역시	해운대구·연제구·동래구·남구·부산진구 및 수영구, 기장군
3. 경기도	과천시·광명시·성남시·고양시·남양주시·하남시 및 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구로 한정한다)
4. 기타	「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역

③ 법 제89조제1항제3호를 적용할 때 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 딸린 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 연면적이 주택 외의 부분의 연면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다.<개정 2005. 12. 31., 2010. 2. 18.>

④ 제3항 단서의 경우에 주택에 딸린 토지는 전체 토지면적에 주택의 연면적이 건물의 연면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.<개정 2010. 2. 18.>

⑤ 제1항에 따른 보유기간의 계산은 법 제95조제4항에 따른다. 다만, 주택이 아닌 건물을 사실상 주거용으로 사용하거나 공부상의 용도를 주택으로 변경하는 경우 그 보유기간은 해당 자산을 사실상 주거용으로 사용한 날(사실상 주거용으로 사용한 날이 분명하지 않은 경우에는 그 자산의 공부상 용도를 주택으로 변경한 날)부터 양도한 날까지로 한다.<개정 2022. 5. 31., 2024. 2. 29.>

⑥ 제1항에 따른 거주기간은 주민등록표 등본에 따른 전입일부터 전출일까지의 기간으로 한다.<신설 2019. 2. 12.>

⑦ 법 제89조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “지역별로 대통령령으로 정하는 배율”이란 다음의 배율을 말한다.<개정 2003. 12. 30., 2005. 12. 31., 2010. 2. 18., 2012. 2. 2., 2014. 2. 21., 2020. 2. 11.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 내의 토지: 다음 각 목에 따른 배율
 - 가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 호에서 “수도권”이라 한다) 내의 토지 중 주거지역·상업지역 및 공업지역 내의 토지: 3배
 - 나. 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지: 5배
 - 다. 수도권 밖의 토지: 5배
2. 그 밖의 토지: 10배

⑧ 제1항에 따른 거주기간 또는 보유기간을 계산할 때 다음 각 호의 기간을 통산한다.<개정 2008. 2. 22., 2010. 12. 30., 2017. 9. 19., 2018. 2. 13.>

1. 거주하거나 보유하는 중에 소실·무너짐·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택인 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 거주기간 및 보유기간
2. 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 해당 주택에 대한 거주기간 및 보유기간
3. 상속받은 주택으로서 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 동일세대인 경우에는 상속개시 전에 상속인과 피상속인이 동일세대로서 거주하고 보유한 기간

⑨ 법 제89조제1항제3호의 규정을 적용함에 있어서 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.<신설 2003. 12. 30., 2005. 12. 31.>

⑩ 제1항에 따른 1세대 1주택이 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 경우에는 제155조제20항 각 호 외의 부분 후단에 따른 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1주택을 보유한 것으로 보아 제1항을 적용한다.<신설 2011. 10. 14., 2015. 12. 28., 2017. 2. 3., 2018. 2. 13., 2019. 2. 12., 2022. 2. 15.>

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록하거나 「영유아보육법」 제12조 또는 제13조에 따른 어린이집으로 설치·운영된 사실이 있을 것
2. 해당 주택이 제155조제20항 각 호 외의 부분 후단에 따른 직전거주주택보유주택일 것

⑪ 법 제89조제1항제3호나목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 제155조에 따른 1세대1주택의 특례에 해당하여 이 조를 적용하는 주택을 말한다.<신설 2014. 2. 21.>

⑫ 제1항을 적용할 때 취득 당시에 조정대상지역에 있는 주택으로서 제155조제3항 각 호 외의 부분 본문에 따른 공동상속주택인 경우 거주기간은 해당 주택에 거주한 공동상속인 중 그 거주기간이 가장 긴 사람이 거주한 기간으로 판단한다. <신설 2021. 2. 17., 2024. 2. 29.>

제159조의4(장기보유특별공제) 법 제95조제2항 표 외의 부분 단서 및 같은 조 제5항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 1세대 1주택”이란 각각 1세대가 양도일(주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말한다) 현재 국내에 1주택(제155조·제155조의2·제156조의2·제156조의3 및 그 밖의 규정에 따라 1세대 1주택으로 보는 주택을 포함한다)을 보유하고 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것을 말한다. 이 경우 해당 1주택이 제155조제3항 각 호 외의 부분 본문에 따른 공동상속주택인 경우 거주기간은 해당 주택에 거주한 공동상속인 중 그 거주기간이 가장 긴 사람이 거주한 기간으로 판단한다. <개정 2008. 2. 22., 2018. 10. 23., 2021. 2. 17., 2024. 2. 29., 2025. 2. 28.>

[전문개정 2005. 12. 31.]

[제목개정 2008. 2. 22.]

[제159조의3에서 이동 <2021. 2. 17.>]