

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

오피스텔 주거용·업무용 구분에 따른 세금 차이...

루리의 줍줍이 정리한 글



오피스텔 주거용·업무용 구분에 따른 세금 차이: 취득세·재산세·부가세·주택 수

루리

오피스텔은 건축물대장상 업무시설이지만 세금은 실제 쓰임새에 따라 달라져요. 특히 부가가치세 환급, 재산세 과세 방식, 다른 주택을 살 때의 주택 수 계산에서 차이가 커요.

오피스텔은 건축물대장상 업무시설이지만 세금은 실제 쓰임새에 따라 달라져요. 특히 부가가치세 환급, 재산세 과세 방식, 다른 주택을 살 때의 주택 수 계산에서 차이가 커요.

국세청 국세상담센터, 국민권익위원회 보도자료, 서울시 안내를 바탕으로 한 일반 설명이에요. 일부 자료는 작성 시점이 오래돼서 현행과 다를 수 있어요. 지방세법상 세율과 기준은 **공식 확인**하세요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1 1. 한눈에 보기

세목	업무용으로 쓸 때	주거용으로 쓸 때
취득세	주택이 아닌 건물로 취득	취득 시점에는 업무시설 기준으로 보는 경우가 많음, 서울은 공식 확인
재산세	업무시설 기준	실제 주거로 쓰면 주택 기준이 될 수 있음
부가가치세	임대료에 과세, 취득 시 매입세액 환급 가능	면세, 취득 시 매입세액 공제 불가
주택 수	재산세가 업무용으로 과세되면 제외	주택분 재산세 대상이면 포함될 수 있음

2 2. 취득세

- 서울시 안내는 오피스텔을 주택이 아닌 상업용 건물로 보고 취득세를 낸다고 설명하며, 오피스텔에는 다주택 중과세율이 적용되지 않는다고 해요.
- 구체적인 취득세율과 지방세법 조문은 이 글에서 확인하지 못했어요. 취득 전에 위택스나 관할 구청에서 **공식 확인**하세요.

3 3. 재산세

- 과세기준일 현재 실제 주거용으로 쓰면 주택으로 재산세가 과세될 수 있다고 지자체 안내에 나와요.
- 업무용으로 재산세가 과세되는지가 아래 「주택 수」 판단의 핵심이에요.
- 세율과 과세 판단은 지방세법과 관할 지자체 기준이므로 **공식 확인**하세요.

4 4. 부가가치세

- 국세상담센터 Q&A는 처음부터 상시 주거용으로 임대하는 오피스텔은 취득 시 부담한 매입세액을 공제받을 수 없다고 안내해요. 주거용 임대는 부가가치세 면세 사업이기 때문이에요.
- 임차인이 업무용으로 쓰는 경우에는 임대료에 부가가치세가 과세돼요.

- 국민권익위원회 보도자료(2021년)는 업무용 임대료 일반사업자 등록 후 환급받은 부가가치세를, 나중에 주택 임대사업자로 바꾸거나 분양계약을 해지하면 반환해야 하고 신고하지 않으면 가산세가 붙을 수 있다고 알려요.
- 환급액, 반환 방법, 가산세율은 사례마다 달라서 관할 세무서에서 **공식 확인**하세요.

5. 주택 수 계산

서울시 안내(2020년 작성)는 다음처럼 정리해요. 현행 기준은 반드시 다시 확인하세요.

- 업무용으로 재산세가 과세되는 오피스텔은 주택 수에서 제외해요.
- 2020년 8월 11일 이전에 취득한 오피스텔은 제외해요.
- 2020년 8월 12일 이후 취득한 오피스텔 중 주택분 재산세 과세 대상은 포함해요.
- 실제 쓰임새로 판단하므로 전입신고 여부와 관계없이 판단해요.
- 위 안내에는 시가표준액이 일정 금액 이하인 경우 제외한다는 내용도 있었는데, 현재도 같은지는 **공식 확인**이 필요해요.

6. 실수하기 쉬운 점

- 공부상 업무시설이니 무조건 세금이 업무용이라고 생각하는 경우가 있어요. 실제 쓰임새가 기준이 되는 세목이 많아요.
- 부가가치세를 환급받고 나중에 주거용으로 바꿔 임대하면 환급액을 반환해야 할 수 있어요.
- 다른 집을 사거나 팔 때 오피스텔이 주택 수에 들어가는지 놓치기 쉬워요.

7. 가상 예시

C씨는 오피스텔을 분양받아 처음에는 사무실로 임대하며 부가가치세를 환급받았어요. 이후 임차인이 주거용으로 쓰기로 해서 임대 방식을 바꾸려 하자, 먼저 관할 세무서에 환급액 처리를 문의하기로 했어요.

8. 체크리스트

- 실제 용도(주거용·업무용)를 계약서와 사용 현황으로 정리했다
- 취득 전 취득세율을 관할 기관에서 확인했다
- 6월 1일 재산세 과세기준일 현황을 확인했다
- 부가가치세 환급 여부와 용도 변경 때 반환 의무를 확인했다
- 다른 주택 거래 때 주택 수 포함 여부를 확인했다

9 용어 정리

- **업무시설**: 건축물대장에 적힌 오피스텔의 용도 구분이에요.
- **매입세액**: 물건을 살 때 낸 부가가치세예요.
- **면세**: 부가가치세를 매기지 않는 거래예요. 주거용 임대가 해당돼요.
- **과세기준일**: 재산세를 매길 때 기준이 되는 날(6월 1일)이에요.
- **시가표준액**: 지방세 계산에 쓰는 정부 산정 가격이에요.

10 자주 묻는 질문

Q. 전입신고를 안 하면 업무용인가요?

A. 서울시 안내는 실제 쓰임새로 판단하며 전입신고와 관계없다고 설명해요.

Q. 제 경우는 누가 판단하나요?

A. 세목별로 국세는 세무서, 지방세는 시·군·구청이에요.

11 근거로 삼은 공식 출처

- 국세상담센터 부가가치세 Q&A: <https://call.nts.go.kr/call/qna/selectQnaInfo.do?mi=1329&ctgId=CTG11947> (<https://call.nts.go.kr/call/qna/selectQnaInfo.do?mi=1329&ctgId=CTG11947>)
- 국민권익위원회 보도자료: [https://acrc.go.kr/board.es?](https://acrc.go.kr/board.es?act=view&bid=4A&list_no=9865&mid=a10402010000)
[act=view&bid=4A&list_no=9865&mid=a10402010000](https://acrc.go.kr/board.es?act=view&bid=4A&list_no=9865&mid=a10402010000) (https://acrc.go.kr/board.es?act=view&bid=4A&list_no=9865&mid=a10402010000)
- 서울시 안내 「오피스텔은 주택일까, 아닐까?」:
<https://mediahub.seoul.go.kr/archives/1302151> (<https://mediahub.seoul.go.kr/archives/1302151>)
- 지방세법 취득세·재산세 조항: <https://www.law.go.kr> (<https://www.law.go.kr>) (이 글에서 세율 확인하지 못함)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

12 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.