

도시형 생활주택과 오피스텔 비교 분석

제공: 권형관의 부동산중개 전문가과정

구 분			도시형 생활주택		오피스텔		
도입목적			2009.5월 1~2인 증가 및 소형주택 공급부족		2012년 4월 27일부터 임대주택 가능		
적용법규/용도			주택법에 의한 주거시설		건축법-업무시설 / 업무시설 또는 주거시설(준 주택)		
분양면적			전용면적 + 공용면적		전용면적 + 공용면적 + 부대시설 + 지하 주차장		
전용률/주차			70% 전.후 / 세대당 약 0.6:1대		50% 전.후 / 세대당 약 1대		
확장 여부			발코니 확장 가능		불가능		
사업자 등록			주택임대사업자 등록		주택임대사업자 등록	부동산 임대사업자 등록	미등록 시
			미등록 시		도시형생활주택-주거용	업무용	
신청지			거주지 시.군.구 주택과		거주지 시.군.구 주택과	물건지-세무서	-
사업자 등록 기간			※ 등기이전 전에 주택임대업등록		※ 등기이전 전에 주택임대업등록	분양 계약체결 후 20일 이내	
의무 임대기간			5년 이상		5년 이상	-	-
취득 단계	취득 세	세율	■ 전용면적60㎡ 이하:100% 면제 ■ 전용면적85㎡ 이하: 50% 감면	분양가액 4.4% or 2.2%	■ 전용면적60㎡ 이하:100% 면제 ■ 전용면적85㎡ 이하: 50% 감면	분양가액 4.6%	분양가액 4.6%
		비고	■ 신규 분양 취득에 한함 ※ 기존 공동주택 취득 혜택없음 ※ 2015.12.31까지 한시감면	-	■ 신규 분양 취득에 한함 ※ 2015.12.31까지 한시감면	-	
	건물분부가세		면제	면제	납부 - 환급불가	납부 - 환급	납부-환급불가
보유 단계	종부세		합산배제	합산과세	합산배제	비과세	비과세
	재산세		■ 임대 1주택은 과세 ■ 임대2주택이상(기존임대포함) • 100% 면제 : 40㎡ ↓ • 50% 감면 : 60㎡ ↓, 85㎡ ↓	과세	■ 임대 1주택은- 과세 ■ 임대2주택이상(기존임대포함) • 100% 면제 : 40㎡ ↓ • 50% 감면 : 60㎡ ↓, 85㎡ ↓	과세표준액의 0.25%	과세
	종합소득세		■ 부부합산 2주택이상 시 • 월 소득에 대해 과세	없음	■ 부부합산 2주택이상 시 • 월 소득에 대해 과세	▶ 세율 6~38% ▶ 임대소득=월세+간주임대료	없음
양도 단계	취득세감면		5년 이내 매매 - 감면취득세 주장	해당없음	5년 이내 매매 - 감면취득세 주장	해당없음	해당없음
	양도세 (소득령155조19항)		■ 5년 임대 후 매매 : 일반세율 ■ 거주주택을 2년 거주요건(보유 아님) 충족후 양도 시 비과세	■ 일반세율 ■ 주택수포함	■ 5년 임대 후 매매 : 일반세율 ■ 거주주택을 2년 거주요건(보유 아님) 충족후 양도 시 비과세	■ 일반세율 ■ 주택 수 미 포함	과세

※ 업무용 오피스텔 부가세 환급 필독사항 : 당첨 후 계약체결전 전매한 경우, 당첨계약자 명의로 세금계산서 발행됨.(매수자대납 계약금부분은 환급 못 받음) ▶ 명의변경 후부터 환급가능

임대주택법(법률 제11242호 2012.01.26.)	임대주택법시행령
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2012.1.26> 1. "임대주택"이란 임대 목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입 임대주택을 말한다. 3. "매입 임대주택"이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택 [주택법 제2조 제1호의 2에 따른 준 주택 중 대통령령으로 정하는 오피스텔(이하 "오피스텔"이라 한다)을 포함한다]을 말한다. 제6조(임대사업자의 등록) ① 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 등록을 신청할 수 있다. 제16조(임대주택의 매각 제한 등) ① 임대주택은 다음 각 호의 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다)이 지나지 아니하면 매각할 수 없다. 4. --건설임대주택 및 매입임대주택은 대통령령으로 정하는 기간 ② 임대주택을 매각하는 매매계약서에는 임대주택을 매입하는 자가 임대주택을 매각하는 자의 임대사업자로서의 지위를 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다. ③ 임대1항에도 불구하고 임대의무기간 이내에 임대사업자 간의 매매 등 매각이 가능한 경우와 매각 요건 및 매각 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2009.12.29> ⑤ 오피스텔은 임대의무기간 이내에 주거용이 아닌 다른 용도로 사용할 수 없다.<신설 2012.1.26>	제7조(임대사업자의 범위 및 등록 기준 등) ① 법 제6조제1항에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수(戶數) 또는 세대를 말한다. <개정 2008.11.26> 1. 건설임대주택의 경우: 단독주택은 2호, 공동주택은 2세대 2. 매입임대주택의 경우: 단독주택은 1호, 공동주택은 1세대 제13조(임대주택의 임대의무기간 등) ① 법 제16조제 1항 제4호에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 해당 임대주택의 임대 개시일부터 5년을 말한다. ② 법 제16조 제3항에 따라 다음 각 호의 경우에는 임대의무기간 이내에 매각할 수 있다. 1. 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 후 다른 임대사업자에게 매각하는 경우

지방세특례제한법 (법률 제11618호 2013.01.01.)
제31조(임대주택 등에 대한 감면) ① 임대주택법 제2조 제4호에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 임대주택법 제2조 제3호에 따른 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔(주택법 제80조의2 제1항에 따른 주택거래신고지역에 있는 공동주택 또는 오피스텔은 제외한다)에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2015년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 1. 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다. ② 제1항을 적용할 때 「임대주택법」 제16조 제1항 각 호에 따른 임대의무기간에 대통령령으로 정한 경우가 아닌 사유로 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다. <개정 2010.12.27> ③ 대통령령으로 정하는 임대사업자 등이 국내에 2세대 이상의 임대용 공동주택을 건축·매입하거나 오피스텔을 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2015년 12월 31일까지 재산세를 감면한다. <개정 2010.12.27, 2012.3.21> 1. 전용면적 40㎡ 이하인--- 임대 목적의 공동주택에 대하여는 재산세와 --- 지역자원시설세를 각각 면제한다. 2. 전용면적 60㎡ 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감하고,-- 지역자원시설세를 면제한다. 3. 전용면적 85㎡ 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 25를 경감한다. 부칙 <법률 제11397호, 2012.3.21> 제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제31조 제1항 및 제3항의 개정규정은 2012년 4월 27일부터 시행한다.