2024. 3. 26. 시행
「지방세법 시행령」 운영요령

[소형주택 등 주택 수 제외 관련]

2024. 3. 26.

행정안전부

소형주택 등 주택 수 제외 관련 운영요령

Ⅰ 제도 개요

○ 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」('24.1.10. 정부합동)에서 발표한 다양한 유형의 주택공급 활성화 및 주택시장 안정화 지원을 위해,

- 요건에 해당하는 주택을 구입하는 경우 ①기존 주택 수를 기준으로 취득세율을 산정하고, ②향후 다른 주택 취득 시 보유주택 수에서 제외

Ⅱ 세부 적용 요건

※ 각 주택별로 각 요건을 모두 충족 필요

〈 1 소형 신축 주택 〉 '24.1.10.부터 '25.12.31.까지 최초 유상승계취득

① **주택유형** : 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 도시형 생활주택, 오피스텔

② **면적** : 전용면적 60㎡ 이하

③ **취득가액** : 수도권 6억원 이하, 비수도권 3억원 이하

④ **준공시점** : '24.1.10.~'25.12.31.

〈 2 소형 기축 주택 〉 '24.1.10.부터 '25.12.31.까지 유상승계취득

① **주택유형** : 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 도시형 생활주택, 오피스텔

② **면적** : 전용면적 60㎡ 이하

③ **취득가액** : 수도권 6억원 이하, 비수도권 3억원 이하

④ **임대등록** : 취득일부터 60일 이내 ①임대사업자 등록과 ②해당 주택을 임대물건으로 등록

〈 3 지방 준공 후 미분양 아파트 〉 '24.1.10.부터 '25.12.31.까지 최초 유상승계취득

① **주택유형** : 아파트

② **면적** : 전용면적 85㎡ 이하

③ **취득가액** : 6억원 이하

④ **소재지** : 수도권(서울·인천·경기)을 제외한 지역

Ⅲ 적용 요령

○ **(취득시기)** '24.1.10.~'25.12.31. 취득하는 주택으로, '24.1.10. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

※ '24.1.10. 전에 계약했더라도 '24.1.10. 이후 취득(잔금지급)한 경우 해당

○ **(세율 적용)** 요건에 해당하는 주택을 취득할 경우, **취득세율**은 무조건 1주택 세율(1~3%)이 적용되는 것이 아니라, 해당 주택을 제외한 **기존 소유 주택 수에 따라 산정함**

※ 예) 주택 1개와 주택분양권 1개를 소유한 A씨가 비조정대상지역에서 지방 준공 후 미분양 아파트(85㎡&6억 이하)를 추가 취득하면, **해당 주택을 포함한** 3주택 세율(8%)이 아닌 **해당 주택을 제외한** 2주택 세율(1%) 적용(**오피스텔**은 주택이 아니므로 **유상승계취득의 경우 4% 세율 적용(현행과 동일)**)

○ **(주택 수 제외)** 해당 주택을 취득 후 **향후 추가로 주택**을 취득할 경우 **해당 주택은 주택 수에서 제외**됨

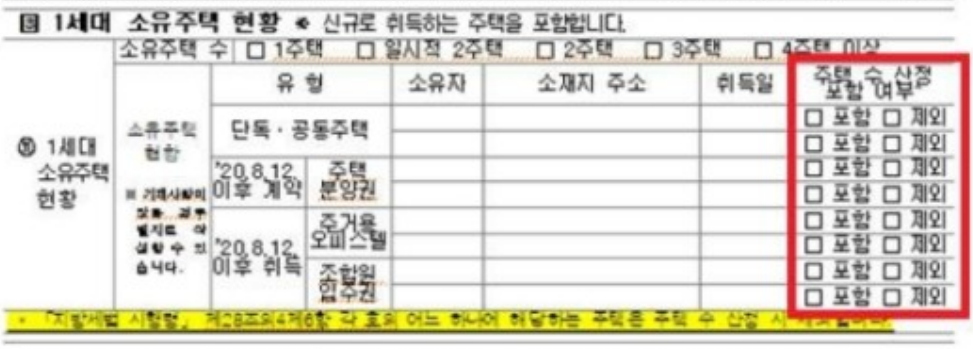
※ 예) 일반주택 1개, 주택분양권 1개, **1.10.대책 주택 1개** 등 총 3개를 소유한 A가 비조정대상지역의 일반주택을 추가 취득할 경우, **4주택이 아닌 3주택**(기존 일반주택 1개+주택분양권 1개+추가 일반주택 1개)에 해당하는 **세율(8%) 적용**

○ **(유효 기간)** 해당 주택의 주택 수를 제외하는 기간은 **2026년 12월 31일까지 한시적**이며, **연장 여부**는 부동산 시장 동향, 정책 여건 등을 고려하여 **추후 재검토 예정**

○ **(취득세 신고업무 처리)** 납세자가 제출한 취득세 신고 서식*에 따라 취득자의 1세대 주택수를 확인 후 적정 세율 적용

< *「지방세법 시행규칙」 제3호서식 부표 >

■ **지방세법 시행규칙[별지 제3호서식 부표의 '주택 수 산정 포함 여부' 부분 확인**



1세대 소유주택 현황						
소유주택 수	□ 1주택 □ 일시적 2주택 □ 2주택 □ 3주택 □ 4주택 이상					
⑤ 1세대 소유주택 현황	소유주택 현황	유 형		소유자	소재지 주소	취득일	주택 수 산정 포함 여부
		단독·공동주택					□ 포함 □ 제외
		'20.8.12. 이후 계약	주택 분양권				□ 포함 □ 제외
							□ 포함 □ 제외
		'20.8.12. 이후 취득	주거용 오피스텔				□ 포함 □ 제외
							□ 포함 □ 제외
			조합원 입주권				□ 포함 □ 제외
							□ 포함 □ 제외

Ⅳ 문답 자료

1 공통사항

1-1. 이번 1.10. 대책 추진 배경은?

○ 소형 신축 주택, 소형 기축 주택(매입·임대), 지방 미분양 아파트 등의 세부담을 완화하여 주택 구매 수요를 창출, **다양한 유형의 주택공급 확대**와 **주택시장 안정화를 지원**하기 위해 대책을 마련함

1-2. 주택 수 제외 효과는?

○ (①**세율 적용**) 요건에 해당하는 주택을 취득할 경우, **취득세율**은 무조건 1주택 세율(1~3%)이 적용되는 것이 아니라, 해당 주택을 제외한 **기존 소유 주택 수에 따라 산출함**

※ 예) 주택 1개와 주택분양권 1개를 소유한 A씨가 비조정대상지역에서 지방 준공 후 미분양 아파트(85㎡&6억 이하)를 추가 취득하면, **해당 주택을 포함한** 3주택 세율(8%)이 아닌 **해당 주택을 제외한** 2주택 세율(1%) 적용(**오피스텔**은 주택이 아니므로 **유상승계취득의 경우 4% 세율 적용(현행과 동일)**)

○ (②**주택 수 제외**) 해당 주택을 취득 후 **향후 추가로 주택**을 취득할 경우 **해당 주택은 주택 수에서 제외**됨

※ 예) 일반주택 1개, 주택분양권 1개, **1.10.대책 주택 1개** 등 총 3채를 소유한 A가 비조정대상지역의 일반주택을 추가 취득할 경우, **4주택이 아닌 3주택**(기존 일반주택 1개+주택분양권 1개+추가 일반주택 1개)에 해당하는 **세율(8%) 적용**

○ (**유효 기간**) 해당 주택의 주택 수를 제외하는 기간은 **2026년 12월 31일까지 한시적**이며, **연장 여부**는 부동산 시장 동향, 정책 여건 등을 고려하여 **추후 재검토 예정**

1-3. 요건에 해당하는 주택을 여러 개 구입하더라도 모두 주택 수에서 제외되는지?

○ 취득하는 주택이 **요건에 해당**된다면 **모두 주택 수에서 제외**됨

1-4. 법인도 이번 대책에 해당되는지?

○ 이번 시행령 개정사항은 **개인의 주택 취득 시에만 해당**함

※ 법인의 경우 주택 수와 관계없이 주택 취득 시 12% 세율 적용(현행과 동일)

1-5. 상속이나 증여로 취득하는 경우에도 해당되는지?

○ 요건에 해당되는 **주택을 유상승계취득하는 경우**에만 해당됨

1-6. 신탁법에 따른 수탁자로부터 이번 대책에 해당하는 주택을 취득한 경우에도 요건에 해당된다고 볼 수 있는지?

○ 사업주체, 건축주 등 **원시취득자가 「신탁법」에 따라 신탁회사 등에 위탁하여 주택을 판매**한 경우에도 **원시취득자가 직접 판매**한 것으로 보아 해당 주택을 구입한 경우 최초 유상승계취득에 해당함

※ 신탁의 경우 신탁법에 따라 신탁등기가 병행된 경우에만 신탁으로 인정

1-7. 오피스텔을 취득하는 경우에 일반세율이 적용되는지?

○ **오피스텔**은 주택이 아니므로 **유상 취득 시 세율은 4%를 적용**하되, 해당 오피스텔*을 보유한 상태에서 **추가로 주택을 구입**하는 경우 취득세 중과세율 산정 시 **주택 수에서 제외하여 추가 주택 구매의 부담을 일부 완화**하는 것임(1-2 답변의 효과 중 ②만 적용)

* 「지방세법」 제105조에 따라 주택으로 과세하는 오피스텔만 해당

1-8. 정책발표일(2024.1.10.)로 소급하여 적용하는지?

○ 정책발표일인 **2024년 1월 10일 이후 취득하는 주택부터 소급하여 적용**하며, **취득의 시기는 잔금지급일**(영 §20②) 기준으로 판단함

1-9. 기축 소형 주택 · 오피스텔을 매입 · 임대로 취득하는 경우, 임대기간을 채우지 못한 경우 추징됨을 안내할 필요가 있는지?

○ 해당 임대물건을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대의무기간에 **임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는** 경우 또는 **임대사업자 등록이 말소***된 경우 소급하여 추징하게 됨을 반드시 안내해야 함 ※ 추징 예시는 적용사례 3-3, 5-4 참조

* 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항 각 호의 사유가 아닌 사유로 말소된 경우

- 다만, **「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항**에 해당하는 경우에는 **임대의무기간을 채우지 못한 예외사유**로 본다

< 민간임대주택에 관한 특별법 >

■ **제43조(임대의무기간 및 양도 등)** ① ~ ③ (생 략)

④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 말소하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.

1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우
2. 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 제21조의2제1항제4호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 10년 임대 이후 매각하는 경우
3. 제6조제1항제11호*에 따라 말소하는 경우

* 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우

⑤ ~ ⑥ (생 략)

2 소형 신축주택 취득

≪ 관련 법령 ≫

제28조의4(주택 수의 산정방법) ② 제1항 전단에도 불구하고 법 제13조의2제1항제2호 및 제3호를 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 취득하는 경우 세율 적용의 기준이 되는 1세대의 주택 수는 **주택 취득일 현재 취득하는 주택을 제외하고** 1세대가 국내에 소유하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 및 오피스텔의 수를 말한다.

1. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받은 **신축 주택을 같은 기간 내에 최초로 유상승계취득**하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택

가. 「주택법 시행령」 제2조제3호에 따른 **다가구주택**(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 호수별로 전용면적이 구분되어 기재되어 있는 다가구주택으로 한정한다. 이하 이 조에서 "다가구주택"이라 한다), 같은 영 제3조제1항제2호에 따른 **연립주택**(이하 이 조에서 "연립주택"이라 한다), 같은 항 제3호에 따른 **다세대주택**(이하 이 조에서 "다세대주택"이라 한다) 또는 「주택법」 제2조제20호에 따른 **도시형 생활주택**(이하 이 조에서 "도시형 생활주택"이라 한다) 중 어느 하나에 해당할 것

나. **전용면적이 60제곱미터** 이하이고 **취득당시가액이 3억원**(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 **수도권에 소재하는 경우에는 6억원**으로 한다) 이하일 것

2-1. 신축 주택이란?

○ **2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 준공된** 주택을 말함

2-2. 소형 신축 주택의 범위는?

○ 다가구주택·연립주택·다세대주택·도시형 생활주택·오피스텔이 해당, **아파트는 제외됨**

2-3. 다가구 주택의 전용면적을 산정하는 기준은?

○ **다가구주택***은 **각 호별로 전용면적을 판단**하며, 각 호별 전용면적이 **모두 60㎡ 이하인 경우**에만 요건을 충족한 것으로 봄

* 건축물대장에 호수별로 전용면적이 구분되어 기재되어 있는 경우로 한정

2-4. 신축 주택을 최초로 유상승계취득하는 경우란?

○ **2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 준공된** 주택을 **같은 기간 내**에 사업주체 또는 건축주 등 주택을 건축하여 **원시취득한 자로부터 최초로 유상거래를 원인으로 승계취득**하는 경우를 의미

※ 원시취득자가 신탁법에 따라 신탁회사 등에 위탁(신탁등기가 병행된 경우만 해당)하여 주택을 판매한 경우에도 원시취득자가 직접 판매한 것으로 봄

3 소형 기축주택 매입 · 임대

≪ 관련 법령 ≫

제28조의4(주택 수의 산정방법) ② 제1항 전단에도 불구하고 법 제13조의2제1항제2호 및 제3호를 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 취득하는 경우 세율 적용의 기준이 되는 1세대의 주택 수는 **주택 취득일 현재 취득하는 주택을 제외하고** 1세대가 국내에 소유하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 및 오피스텔의 수를 말한다.

2. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 **유상승계취득하는 주택**(신축 후 최초로 유상승계취득한 주택은 제외한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자(이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 같은 법 제43조제1항에 따른 임대의무기간에 가목에 해당하는 주택을 임대 외의 용도로 사용하는 경우 또는 매각·증여하는 경우나 같은 조 제4항 각 호의 경우가 아닌 사유로 같은 법 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우 해당 주택은 본문에 따른 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택에서 제외한다.

가. **다가구주택, 연립주택, 다세대주택 또는 도시형 생활주택** 중 어느 하나에 해당할 것

나. **전용면적이 60제곱미터** 이하이고 **취득당시가액이 3억원**(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 **수도권**에 소재하는 경우에는 **6억원**으로 한다) 이하일 것

다. **임대사업자**가 해당 주택을 **취득한 날부터 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록**하거나 **임대사업자가 아닌 자**가 해당 주택을 **취득한 날부터 60일 이내에 같은 조에 따라 임대사업자로 등록하고 그 주택을 임대주택으로 등록**할 것

3-1. 기축 주택을 유상승계취득하는 경우란?

○ **신축 주택을 최초로 유상승계취득 하는 경우**(원시취득자로부터 최초로 취득한 주택)**를 제외**하고 유상거래를 원인으로 승계하여 취득하는 주택을 말함

3-2. 주택 취득 시점에 임대사업자로 등록되어 있어야 하는지?

○ 취득 시점에 이미 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자로 등록된 경우뿐만 아니라 **취득한 날부터 60일 이내에 임대사업자로 등록하는 경우에도 요건에 해당되는 임대사업**자로 봄

※ 임대사업자는 취득한 날부터 60일 이내에 해당 주택을 임대주택으로 등록要

○ 또한 **'24.1.10.부터 이 영 시행 전 취득한 주택**이라도 이 영 시행 이후 **60일 이내에 임대사업자가 임대물건으로 등록**하거나,

- **임대사업자가 아닌 자**가 **①임대사업자로 등록**하고, **②그 주택을 임대주택으로 등록**한 경우에도 요건을 갖춘 것으로 봄

지방세법 시행령 부칙 제3조(주택 수 산정 제외에 관한 적용례 등) ① 제28조의4제2항부터 제5항까지 및 같은 조 제6항제7호부터 제9호까지의 개정규정은 **2024년 1월 10일 이후 취득하는 주택 또는 오피스텔부터 적용한다.**

② 제28조의4제2항제2호 및 같은 조 제6항제7호(같은 조 제2항제2호에 따른 주택으로 한정한다)·제9호의 개정규정에도 불구하고 **2024년 1월 10일부터 이 영 시행일 전까지 취득한 다음 각 호의 구분에 따른 주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.**

1. **임대사업자**가 취득한 주택 또는 오피스텔: **이 영 시행 이후 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록**한 경우 제28조의4제2항제2호다목 또는 같은 조 제6항제9호나목의 요건을 갖춘 것으로 본다.
2. **임대사업자가 아닌 자**가 취득한 주택 또는 오피스텔: **이 영 시행 이후 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대사업자로 등록하고 그 주택 또는 오피스텔을 임대주택으로 등록**한 경우 제28조의4제2항제2호다목 또는 같은 조 제6항제9호나목의 요건을 갖춘 것으로 본다.

3-3. 임대사업자가 해당 임대물건을 임대의무기간 중에 매각·증여하는 등 임대의무기간을 채우지 못한 경우 취득세를 추징하여야 하는지?

○ 해당 임대물건을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대의무기간에 **임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는** 경우 또는 **임대사업자 등록이 말소***된 경우 소급하여 추징함

* 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항 각 호의 사유가 아닌 사유로 말소된 경우

- 다만, **「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항**에 해당하는 경우에는 **임대의무기간을 채우지 못한 예외사유**로 본다

○ 추징하는 경우, 임대물건의 **취득시점 당시의 해당주택을 포함한 주택 수에 따라 취득세율을 적용**하여 취득세액 재산정

※ 임대의무기간 미충족 시 추징 세액이 발생할 수 있음을 취득 시점에 안내

적용사례

<조건> 아래 두 주택 모두 1.10. 대책의 주택 요건을 충족한 것으로 가정

- A주택(도시형생활주택 매입·임대) : 조정대상지역, 6억원, 60㎡ 이하
- B주택(신축 다세대주택 매입) : 비조정대상지역, 3억원, 60㎡ 이하

<사례>

甲이 2주택을 소유한 상태에서 A주택(3번째 주택, 임대·매입) 취득 시 취득세율 1%* 적용 후 B주택(4번째 주택)을 추가로 구매한 경우 1%** 세율 적용, 그 후 **A주택을 의무임대기간 내 매각한 경우**

* 취득하는 주택(A)을 제외한 기존 소유 2주택 세율 적용

** 취득하는 주택(B)과 주택(A)을 제외한 기존 소유 2주택 세율 적용

☞ **A주택 12%(조정대상지역 3주택 세율), B주택 8%(비조정대상지역 3주택 세율) 세율로 재계산하여 차액 추징(소급 적용)**

4 지방 준공 후 미분양주택

≪ 관련 법령 ≫

제28조의4(주택 수의 산정방법) ② (생 략)

3. 「주택법」 제54조제1항에 따른 사업주체가 같은 법 제49조에 따른 **사용검사를 받은 후 분양되지 않은 같은 법 시행령 제3조제1항 제1호에 따른 아파트**(이하 이 조에서 "아파트"라 한다)를 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 **최초로 유상승계취득하는 아파트**로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 아파트

가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 **수도권 외의 지역에 있을 것**

나. **전용면적 85제곱미터** 이하이고 **취득당시가액이 6억원** 이하일 것

4-1. 지방 준공 후 미분양 아파트 판단 기준은? [①+②+③]

① **수도권**(서울·인천·경기)**을 제외한 지역에 소재한 아파트** 중에서 준공일 기준으로 분양되지 아니하여 **시장·군수·구청장으로부터 미분양 확인***을 받은 아파트

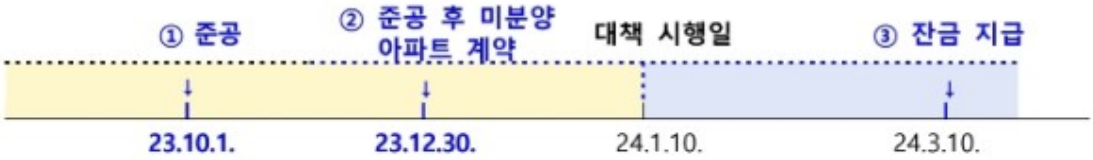
* 시·군·구의 주택관련부서에서 '준공후 미분양 아파트 확인증'을 사업주체에 2부 교부하고 사업주체는 그 중 한 부를 납세자에게 발급(자세한 확인 절차는 4-4 참조)

② 주거전용면적 **85제곱미터 이하**이고 **취득당시가액이 6억원** 이하

③ **2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일**까지 사업주체(사업주체가 신탁*한 경우 포함)로부터 **최초로 유상승계취득**

* 「신탁법」에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것만 해당

[사례 ①] 대책 시행일('24.1.10.) 이전에 '준공 후 미분양 아파트'를 계약하고 대책 시행일 이후 잔금 지급한 경우: 요건에 해당



[사례 ②] 대책 시행일('24.1.10.) 이전에 준공된 아파트를 대책 시행일 이후 계약 및 잔금 지급한 경우: **요건에 해당**

[사례 ③] 대책 시행일('24.1.10.) 이후 준공된 아파트로서 '준공 후 미분양 아파트'를 취득한 경우: **요건에 해당**

[사례 ④] 대책 시행일('24.1.10.) 전에 '준공 후 미분양 아파트'를 계약하고 잔금까지 지급한 경우: **요건에 미해당**(대책 시행일 이전에 취득)

4-2. 지방 준공 후 미분양 아파트를 최초로 유상승계취득하는 경우란?

○ 아파트 계약 시점에 준공 후 분양되지 아니한 아파트(예, 00동 00호)를 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 사업주체 등 아파트를 **원시취득한 자로부터 최초로 유상거래를 원인으로 승계취득**하는 경우를 말함

※ 원시취득자가 신탁법에 따라 신탁회사 등에 위탁(신탁등기가 병행된 경우만 해당)하여 주택을 판매한 경우에도 원시취득자가 직접 판매한 것으로 봄

4-3. 준공 후 분양되지 아니한 아파트란?

○ 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 아파트 中 **준공된 이후에도 분양계약이 체결되지 않아 선착순의 방법으로 공급되는 아파트**를 의미함

4-4. 준공후 미분양 아파트 확인 절차

◈ **미분양주택 현황 확인 등**의 업무처리는 **자치단체 주택관련 부서**에서 진행하도록 **국토교통부**에서 별도의 **협조공문 발송 예정**

○ **(준공 후 미분양 아파트 확인) 사업주체**는 수분양자와 매매계약을 체결하는 즉시 **매매계약서**를 **주택관련 부서에 제출**하고,

- **주택관련 부서**는 해당 아파트가 실제 준공 후 미분양 물건인지를 확인*하여 **확인증**(양식1 참고)**을 교부**, 사업주체는 그 중 **1부를 주택구입자에게 전달**

* 사업자로부터 미분양주택 현황(동·호수 등을 확인가능한 자료)을 주기적으로 제출받고, 사업계획승인 신청서류 등을 참고하여 미분양 여부를 확인

- 준공 후 미분양 아파트 확인증을 교부한 **주택관련 부서**(양식 2 참고)와 **사업주체**(양식3 참고)는 **미분양 주택 확인대장**을 작성하여 보관

※ 주택관련부서는 미분양 주택 확인대장 등 관련 자료를 **세무부서에 공유**

○ **(취득세 신고)** 미분양 아파트를 분양받은 수분양자는 취득세 신고 시 매매계약서 등과 함께 **미분양 아파트 확인증을 세무부서에 제출**

- **세무부서**는 **미분양 아파트 확인증** 및 주택관련 부서로부터 공유받은 대장 등을 바탕으로 **주택 수 제외 대상인 미분양 아파트인지 최종 확인**

- 주택 수 제외 대상인 경우, ①**취득시점부터 주택 수에서 제외***하여 중과세율을 계산하고, ②다른 주택 취득 시에도 **보유주택 수에서 제외**(~'26.12.31.)

* (예시) 현재 2주택을 보유한 A씨가 지방 미분양 아파트(비조정대상지역)를 취득하는 경우, 3주택 세율(8%)이 아닌 **기존 보유주택 수에 해당하는 2주택 세율(1%) 부과**

기존 주택수	주택 수 제외 대상 주택을 조정대상지역에서 추가 1개 구매 시		주택 수 제외 대상 주택을 비조정대상지역에서 추가 1개 구매 시	
	현 행	주택 수 제외	현 행	주택 수 제외 시
1주택	8% (2주택 세율)	1% (1주택 세율)	1% (1·2주택 세율)	1% (1·2주택 세율)
2주택	12% (3주택 세율)	8% (2주택 세율)	8% (3주택 세율)	1% (2주택 세율)
3주택	12% (4주택 이상 세율)	12% (3주택 세율)	12% (4주택 이상 세율)	8% (3주택 세율)

붙임 1 준공 후 미분양 주택 관련 양식

[양식 1]

준공후 미분양 아파트 확인증 제 호
해당 아파트(*동 호수를 포함한 상세주소 기입*)는「주택법」제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집했으나, 같은 법 제49조에 따른 사용검사를 받은 후에도 입주자가 선정되지 않은 같은 법 시행령 제3조제1항제1호에 따른 아파트임을 확인합니다. 년 월 일 시장 · 군수 · 구청장 직인 (부서명:) (담당자:) (연락처:)

[양식 2]

미분양 아파트 확인대장 (시 · 군 · 구청장용)	시 · 군 · 구청장 인

아파트 단지명		아파트 단지 소재지	
사업주체 상호		사업주체 사업자번호	
사업계획승인 신청번호		사업계획승인 신청일	
사업계획 승인번호		사업계획 승인일	

발급 번호	발급 일자	미분양 아파트 주소 (동 · 호수 포함)	계약자	
			성명	생년월일

[양식 3]

미분양 아파트 확인대장 (사업주체 보관용)	주식회사 ㊞

아파트 단지명		아파트 단지 소재지	
사업주체 상호		사업주체 사업자번호	
사업계획승인 신청번호		사업계획승인 신청일	
사업계획 승인번호		사업계획 승인일	

일련번호	계약일자 계약금 납부일자	계약자			구청 발급번호 (발급일자)
		성명	생년월일	미분양 아파트 주소 (동 · 호수 포함)	
					( )
					( )
					( )
					( )
					( )
					( )
					( )
					( )
					( )
					( )
					( )

5 오피스텔 취득

≪ 관련 법령 ≫

제28조의4(주택 수의 산정방법) ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 1세대의 주택 수를 산정할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 **오피스텔은 소유주택**(주택 취득일 현재 취득하는 주택을 포함하지 아니한 소유주택을 말한다) **수에서 제외한다.**

1.~7. (생 략)

8. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 **「건축법」 제22조에 따른 사용승인**(임시사용승인을 포함한다)을 받은 신축 오피스텔을 같은 기간 내에 **최초로 유상승계취득하는 오피스텔**로서 **전용면적이 60제곱미터** 이하이고 **취득당시가액이 3억원**(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 **수도권에 소재하는 경우에는 6억원**으로 한다) 이하에 해당하는 오피스텔

9. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 **유상승계취득하는 오피스텔**(신축 후 최초로 유상승계취득한 오피스텔은 제외한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 오피스텔. 다만, 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대의무기간에 가목에 해당하는 오피스텔을 임대 외의 용도로 사용하는 경우 또는 매각·증여하는 경우나 같은 조 제4항 각 호의 경우가 아닌 사유로 같은 법 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우 해당 오피스텔은 본문에 따른 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 오피스텔에서 제외한다.

   가. **전용면적이 60제곱미터** 이하이고 **취득당시가액이 3억원**(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 **수도권에 소재하는 경우에는 6억원**으로 한다) 이하일 것

   나. **임대사업자**가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 **임대주택으로 등록**하거나 **임대사업자가 아닌 자**가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 **60일 이내에** 같은 조에 따라 **임대사업자로 등록**하고 **그 오피스텔을 임대주택으로 등록**할 것

5-1. 모든 오피스텔이 주택 수 산정시 포함되는지?

○ **재산세를 주택으로 과세하는 오피스텔***만이 주택 수 산정시 포함되며, 그 외의 오피스텔은 주택 수에 포함하지 않음

* 「지방세법」 제13조의3제4호에 따른 오피스텔

5-2. 금번 대책에서 오피스텔 구입시 주택 수에서 제외되는지?

○ **(취득시) 오피스텔**은 주택이 아니므로 **유상 취득 시 세율은 4%를 적용**

○ **(보유시)** 요건에 해당하는 오피스텔*을 취득하여 보유하고 있는 상황에서 **추가로 주택을 구입**하는 경우 취득세 중과세율 산정 시 **주택 수에서 제외하여 추가 주택 구매의 부담을 일부 완화**

*「지방세법」 제105조에 따라 주택으로 과세하는 오피스텔만 해당

※ 주택 수 제외는 2026년 12월 31일까지 적용하고, 연장여부는 만료전 재검토 예정

5-3. 오피스텔 취득 시 주택 수가 제외되는 요건은?

○ **소형 신축주택과 소형 기축주택 적용 요건과 동일함**(1페이지, Ⅱ **세부 적용 요건** 참조)

5-4. 임대사업자가 오피스텔을 임대물건으로 등록하고 임대의무기간 중에 매각·증여하는 등 임대의무기간을 채우지 못한 경우 취득세를 추징하여야 하는지?

○ 해당 오피스텔을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대의무기간에 **임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는** 경우 또는 **임대사업자 등록이 말소***된 경우 주택 수에서 제외하지 않음

* 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항 각 호의 사유가 아닌 사유로 말소된 경우

- 다만, **「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항**에 해당하는 경우에는 **임대의무기간을 채우지 못한 예외사유**로 본다

○ 해당 오피스텔(A)을 보유한 상태에서 **추가로 주택(B)을 구입**하는 경우 취득세 중과세율 산정 시 해당 오피스텔을 **주택 수에서 제외하고 주택(B)의 세율을 산정하였으므로,**

- 주택(B) 취득 시점으로 소급하여 해당 오피스텔(A)을 포함한 주택 수에 따라 취득세율을 적용하여 취득세액을 재산정함

※ 임대의무기간 미충족 시 추징 세액이 발생할 수 있음을 취득 시점에 안내

적용사례

<조건> 아래 두 주택 모두 취득 당시 1.10. 대책의 주택 요건을 충족한 것으로 가정

- A오피스텔(매입·임대) : 조정대상지역, 6억원, 60㎡ 이하
- B주택(신축 다세대주택 매입) : 비조정대상지역, 3억원, 60㎡ 이하

<사례>

甲이 2주택을 소유한 상태에서 A오피스텔 취득(세율 4%* 적용)하여 임대주택으로 등록하고 재산세가 주택으로 과세되고 있는 상황에서 B주택을 추가로 구매한 경우 1%** 세율 적용, 그 이후 **A오피스텔을 의무임대기간 내 매각한 경우**

* 오피스텔은 주택이 아니므로 주택 수와 무관하게 4% 적용

** 취득하는 주택(B)과 A오피스텔을 제외한 기존 소유 2주택 세율 적용

☞ **A오피스텔 미추징, B주택 8%(비조정대상지역 3주택 세율) 세율로 재계산하여 차액 추징(소급 적용)**

참고 **주택 수 제외 관련 취득세 상세 명세서 서식 개정**

■ 지방세법 시행규칙[별지 제3호서식 부표] (앞쪽)

주택 ([ ]무상 / [ ]유상거래) 취득 상세 명세서

1 주택 (증여자[ ] / 취득자[ ]) 세대 현황

① 취득자 구분		□ 개인	□ 법인 또는 단체		
② 세대 현황 ※ 무상취득은 증여자 기준으로, 유상거래는 취득자 기준으로 적습니다.	구 분	세대주와의 관계	성명	주민등록번호(외국인등록번호)	1세대 포함 여부
	세대주				□ 포함 □ 제외
	세대원				□ 포함 □ 제외
					□ 포함 □ 제외
					□ 포함 □ 제외

2 신규 취득 주택 현황

③ 취득 주택 소재지 및 고급주택 여부	주 소						
	조정대상지역	□ 여 □ 부		고급주택	□ 여 □ 부		
④ 중과세 제외 주택 여부	□ 해당 없음	□ 해당 (「지방세법 시행령」 제28조의2제( )호의 주택)					
⑤ 취득 원인	□ 무상취득 / 유상거래 (□ 매매 □ 분양권에 의한 취득)						
⑥ 계약일			⑦ 취득일				
⑧ 취득 가격							
⑨ 취득주택 면적(㎡)	총면적	토 지		취득지분	%	취득면적	토 지
		건 물			%		건 물
⑩ 일시적 2주택 여부	□ 일시적 2주택 □ 해당 없음						

3 1세대 소유주택 현황 ※ 신규로 취득하는 주택을 포함합니다.

⑪ 1세대 소유주택 현황	소유주택 수	□ 1주택 □ 일시적 2주택 □ 2주택 □ 3주택 □ 4주택 이상				
	소유주택 현황 ※ 기재사항이 많을 경우 별지로 작성할 수 있습니다.	유 형		소유자	소재지 주소	취득일	주택 수 산정 포함 여부
		단독·공동주택					□ 포함 □ 제외
							□ 포함 □ 제외
		'20.8.12. 이후 계약	주택 분양권				□ 포함 □ 제외
							□ 포함 □ 제외
			주거용 오피스텔				□ 포함 □ 제외
		'20.8.12. 이후 취득					□ 포함 □ 제외
			조합원 입주권				□ 포함 □ 제외
							□ 포함 □ 제외

* 「지방세법 시행령」 제28조의4제6항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 주택 수 산정 시 제외합니다.

4 신규 주택 적용 취득세율

취득구분	중과세 제외 주택		무상취득			유상거래						
						법인 및 단체	개인					
규제구분	무상 취득	유상 거래	조정대상 지역		조정대상지역 외 지역		조정대상지역			조정대상지역 외 지역		
총 소유주택 수 (신규 주택 포함)			3억 이상	3억 미만			1주택 일시적 2주택	2주택	3주택 이상	2주택 이하	3주택	4주택 이상
⑫ 취득세율	3.5%	1~3%	12%	3.5%		12%	1~3%	8%	12%	1~3%	8%	12%
	□	□	□	□		□	□	□	□	□	□	□
고급주택			□ ⑫ 취득세율에 8% 가산									

※ 향후 세대별 주택 수 확인 결과 신고내용과 다르거나 일시적 2주택으로 신고했으나 종전 주택을 기한 내에 처분하지 않은 경우 가산세를 포함하여 추가로 취득세가 부과될 수 있음을 확인합니다.

신고인 : (서명 또는 인)