

소형 주거용 오피스텔의 주택 수 제외 및 민간임대주택
등록 활성화를 위한 법령 개정 건의안
심 사 보 고

의 안 번호	2921
-----------	------

2025. 9. 2.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 8. 11. 이병윤 의원 발의
- 회부일자: 2025. 8. 14.
- 상정 및 의결일자
 - 제332회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2025. 9. 2. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (이병윤 의원)

1. 주문

서울특별시의회는 전용면적 $60m^2$ 이하의 주거용 오피스텔을 거래세 및 보유세 과세 시 주택 수 산정에서 제외하고, 민간임대주택으로 적극 활용할 수 있도록 하기 위해 관련 법령의 개정을 국회에 건의함

2. 제안이유

- 가. 최근 주거 수요의 다변화와 1인 가구, 청년층 증가로 인해 전용 $60m^2$ 이하의 주거용 오피스텔이 실질적인 주택으로 기능하고 있음.
- 나. 그러나 현행 소득세법 등 관련 법령에서는 오피스텔을 '주택'으로 간주하

여 주택 수 산정에 포함하고 있어, 임대인으로 하여금 취득세·양도소득세·종합부동산세 등의 조세 부담을 증가시키고, 이러한 부담이 세입자의 주거비 부담에도 영향을 미치고 있는 실정임.

다. 이에 소형 주거용 오피스텔의 민간임대주택 등록 활성화를 통해 임대인 및 임차인 등 주택임대차시장 내에서 모두에게 안정적으로 활용될 수 있도록 주택 수 산정 방식을 개선할 필요가 있어, 관련 법령의 개정을 건의하는 것임.

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

□ 건의 배경

○ 이 건의안은 전용면적 60㎡ 소형 주거용 오피스텔이 취득세, 양도소득세, 종합부동산세의 과세대상에 포함되는 주택 수 산정에서 제외될 수 있도록 「지방세법」, 「소득세법」, 「종합부동산세법」 관련 법령의 개정을 건의하려는 것임.

- 참고로, 2023년 12월 18일, 이 건의안과 유사한 내용인, 면적과 관계 없이 오피스텔의 주택수 제외를 요청하는 국민동의청원¹⁾이 국회에 제출²⁾되었으며, 국회 국토교통위원회는 청원 성립 이후 정부가 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」(2024.1.10. 관계부처 합동, 이하 ‘1.10대책’)을 발표함에 따라, 오피스텔의 주택수 산정과 관련된 내용이 1.10대책에 포함되었다는 취지로 심사한 바 있음³⁾.

1) 국민동의청원은 국민동의청원 홈페이지를 통하여 30일 동안 5만 명의 국민의 동의를 받아 제출할 수 있음.(국회 국민동의청원 안내)

2) “서민의 주거생활 안정을 도모하기 위한 비아파트 주거시설, 다세대, 도시형 생활주택, 다가구 등의 공동주택과 오피스텔, 생활숙박시설 등 준주택의 규제완화 요구에 관한 청원”(청원자: 장교진, 등록일자: 2023.11.20., 성립일: 2023.12.18.)

- 2023년 서울연구원의 연구결과⁴⁾에 따르면, 서울의 주택 착공량은 2022년 6.4만 호로 2015년(10.1만호) 대비 36.6% 감소했으며, 신축 건축물 중 주거용 연면적의 비율(33.5%)도 2015년(42.5%) 대비 9%p로 감소했음. 한편, 오피스텔 거주 가구는 약 24만 가구로 2015년(11.5만 가구) 대비 2배 이상 증가하여 오피스텔은 실질적으로 하나의 주거유형으로 자리매김 해 왔음.
- 이러한 배경에서 정부는 2024년 1월 10일, 주택공급 확대 및 건설경기 보완을 위해 전용면적 60제곱미터 이하 주거용 오피스텔을 포함하여 다양한 소형주택⁵⁾에 대한 취득세·양도세·종합부동산세 산정 시 주택 수에서 제외할 수 있도록 주택공급 대책⁶⁾(이하 '1.10 대책')을 발표한 바 있는데, 이 건의안은 1.10 대책에서 제시된 소형 주거용 오피스텔에 대하여 공급 및 취득시기와 관계없이, 지속적으로 제도가 정착되도록 건의하는 것으로 이해됨.

3) 제412회국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2024.1.25.)

4) <서울도시기본계획 모니터링 리포트 「서울의 주목할만한 현주소(2023)」 >

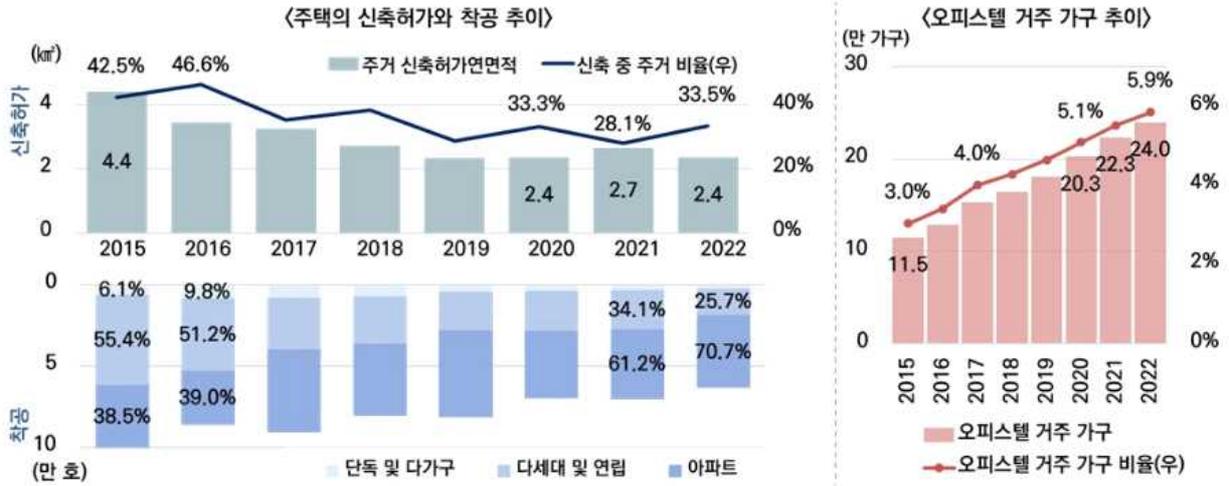
(<https://data.si.re.kr/data/%EB%AA%A8%EB%8B%88%ED%84%B0%EB%A7%81-%EB%A6%AC%ED%8F%AC%ED%8A%B82023/65408>)

5) 전용면적 60㎡ 이하의 다가구주택, 아파트를 제외한 공동주택, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 말하며, 2025년 12월 31일까지 매입분에 적용함.

6) 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 (2024.1.10. 관계부처 합동)

<2015~2022년 서울 주택 신축 공급 및 오피스텔 거주 가구 추이>

(출처: 서울연구원)



주택의 신축허가·착공 및 오피스텔 거주 가구의 추이
 자료: 국토교통부, 주택건설실적통계, 2015~2022; 서울특별시, 건축허가통계, 2015~2022; 통계청, 주택총조사, 2015~2022

<1.10대책 중 소형주택 활용도 제고방안>

대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> ▪ `24.1월~`25.12월 준공된 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방3억원* 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 `25.12월까지 최초 구입시 * (취득세) 취득가격 (양도세·증부세) 공시가격
주택수 제외 효과	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년(`24.1~`26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) * 다만, 1세대1주택자가 추가 구입시, 1세대1주택 특례(양도세·증부세) 미적용

□ 관계법령 개정 현황

- 취득세와 관련하여 「지방세법 시행령」은 `24년 1월 10일부터 `25년 12월 31일까지 사용승인을 받은 신축 오피스텔 중 같은 기간 내 최초로 유상승계취득하는 오피스텔로서 전용 60㎡ 이하이고, 취득당시가액이 수도권의 경우 6억원 이하에 해당하는 오피스텔과, 같은 기간내 취득하는 같은 면적·같은 가액의 오피스텔로서 민간임대주택으로 등록하는 오피스텔을 주택수 산정시 제외하도록 개정⁷⁾하고, 이후 취득 기한을 `27년

7) 「지방세법 시행령」 제28조의4제6항 신설(제8호 및 제9호)(대통령령 제34353호)(2024.3.26.)

12월 31일까지로 연장⁸⁾하였음.

< 「지방세법 시행령」 개정사항 >

지방세법 시행령 [대통령령 제34881호, 2024. 9. 10., 타법개정]	지방세법 시행령 [대통령령 제35177호, 2024. 12. 31., 일부개정]
<p>제28조의4(주택 수의 산정방법) ① (생략)</p> <p>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.</p> <p>1. ~ 7. (생략)</p> <p>8. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받은 신축 오피스텔을 같은 기간 내에 최초로 유상승계취득하는 오피스텔로서 전용면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하에 해당하는 오피스텔</p> <p>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 임대무기간에 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.</p> <p>가. 전용면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하일 것</p> <p>나. 임대사업자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록하거나 임대사업자가 아닌 자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터</p>	<p>제28조의4(주택 수의 산정방법) ① (현행과 같음)</p> <p>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.</p> <p>1. ~7. (생략)</p> <p>8. 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받은 신축 오피스텔을 같은 기간 내에 최초로 유상승계취득하는 오피스텔로서 전용면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하에 해당하는 오피스텔</p> <p>9. 2024년 1월 10일부터 2027년 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 임대무기간에 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.</p> <p>가. 전용면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하일 것</p> <p>나. 임대사업자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록하거나 임대사업자가 아닌 자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터</p>

8) 대통령령 제35177호, 2024.12.31.개정

60일 이내에 같은 조에 따라 임대사업자로 등록
하고 그 오피스텔을 임대주택으로 등록할 것

60일 이내에 같은 조에 따라 임대사업자로 등록
하고 그 오피스텔을 임대주택으로 등록할 것

- 또한, 양도소득세도 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지의 기간⁹⁾ 내 준공되어 취득하는 주택으로서, 전용면적 60㎡ 이하이고, 수도권 내 취득가액이 6억원 이하이며, 아파트에 해당하지 않는 소형 신축 주택을 주택 수에서 제외하도록 「소득세법 시행령」(제167조의3제1항제12호 등)이 개정¹⁰⁾되었는데, 「소득세법」 상 오피스텔이 주택에 포함¹¹⁾됨에 따라, 오피스텔도 주택수 산정에서 제외되었음.

< 「소득세법 시행령」 개정사항 >

소득세법 시행령 [대통령령 제34881호, 2024. 9. 10, 타법개정]	소득세법 시행령 [대통령령 제34990호, 2024. 11. 12, 일부개정]
제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위) ① 법 제104조제7항제3호에서 “대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택”이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호 또는 제12호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다. 1. ~ 11. (생략) 12. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택 가. 다음 의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택 1) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것 2) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것	제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위) ① 법 제104조제7항제3호에서 “대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택”이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호 또는 제12호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다. 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택 가. 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음 의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택 1) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것 2) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것

9) 이후, 소형주택 취득 기간을 2027년 12월 31일까지로 연장하였음(대통령령 제34990호, 2024.11.12. 개정)

10) 「소득세법 시행령」 제167조의3제1항 제12호신설(대통령령 제34265호)(2024.2.29.)

11) 「소득세법」 제88조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “주택”이란 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 대통령령으로 정하는 구조를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말한다. 이 경우 그 용도가 분명하지 아니하면 공부상의 용도에 따른다.

- 3) 2024년 1월 10일부터 **2025년 12월 31일**까지의 기간 중에 준공된 것일 것
- 4) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것
- 5) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것

- 3) 2024년 1월 10일부터 **2027년 12월 31일**까지의 기간 중에 준공된 것일 것
- 4) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것
- 5) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것

○ 마찬가지로, 「종합부동산세법」에 따라 부과되는 주택분 재산세에는 오피스텔을 주택수에 산정¹²⁾토록 하고 있는 상황에서, 종합부동산제도 동일한 요건에 해당하는 소형 신축주택을 주택 수에서 제외하도록 「종합부동산세법 시행령」(제4조의3제3항제3호바목 신설)이 개정¹³⁾되었음.

<종합부동산세법 시행령」 개정사항>

종합부동산세법 시행령 [대통령령 제34881호, 2024. 9. 10, 타법개정]	종합부동산세법 시행령 [대통령령 제34994호, 2024. 11. 12, 일부개정]
제4조의3(주택분 종합부동산세에서 공제되는 재산세액의 계산) ①·② (생략)	제4조의3(주택분 종합부동산세에서 공제되는 재산세액의 계산) ①·② (현행과 같음)
③ 법 제9조제1항 및 제2항에 따라 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 적용해야 하는 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다.	③ 법 제9조제1항 및 제2항에 따라 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 적용해야 하는 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 다음 각 목의 주택은 주택 수에 포함하지 않는다.	3. 다음 각 목의 주택은 주택 수에 포함하지 않는다.
가. ~ 마. (생략)	가. ~ 마. (현행과 같음)
바. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택	바. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택
1) 다음의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택	1) 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택
가) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것	가) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것
나) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것	

- 12) 「종합부동산세법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.
- 3. “주택”이라 함은 「지방세법」 제104조제3호에 의한 주택을 말한다.
- 5. “주택분 재산세”라 함은 「지방세법」 제105조 및 제107조에 따라 주택에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.
- 「지방세법」 제13조의3(주택 수의 판단 범위) 제13조의2를 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 세대별 소유 주택 수에 가산한다.
- 4. 제105조에 따라 주택으로 과세하는 오피스텔은 해당 오피스텔을 소유한 자의 주택 수에 가산한다. 제105조(과세대상) 재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 “재산”이라 한다)을 과세대상으로 한다.
- 13) 「종합부동산세법 시행령」 제4조의3제3항 제3호바목신설(대통령령 제34268호)(2024.2.29.)

다) 2024년 1월 10일부터 **2025년 12월 31일**까지의 기간 중에 준공된 것일 것
 라) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것
 마) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖출 것

나) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것
 다) 2024년 1월 10일부터 **2027년 12월 31일**까지의 기간 중에 준공된 것일 것
 라) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것
 마) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖출 것

□ 검토 의견

- 2020년 이후 서울을 포함한 전국의 오피스텔에 거주하는 가구 및 가구 원수는 지속적으로 증가하는 추세이며, 주거유형 측면에서도 오피스텔은 전체 주택 대비 10% 미만의 비율을 차지하지만, 그 비중이 점차 증가하는 실정임.

<전국 및 서울시 주택 종류별 거주 가구수>

(출처: 통계청)

구분	주택 종류	가구수				
		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
전국	합계	20,464,080	20,966,546	21,287,100	21,594,010	21,813,554
	단독주택	6,354,329 (31.1%)	6,349,845 (30.3%)	6,318,910 (29.7%)	6,273,497 (29.1%)	6,175,025 (28.3%)
	아파트	10,780,401 (52.7%)	11,137,845 (53.1%)	11,403,769 (53.6%)	11,720,272 (54.3%)	12,018,912 (55.1%)
	연립주택	442,203 (2.2%)	452,194 (2.2%)	456,271 (2.1%)	458,592 (2.1%)	459,208 (2.1%)
	다세대주택	1,944,785 (9.5%)	1,994,225 (9.5%)	2,022,583 (9.5%)	2,015,639 (9.3%)	2,001,550 (9.2%)
	비주거용 건물 내 주택	315,671 (1.5%)	318,875 (1.5%)	314,182 (1.5%)	315,233 (1.5%)	310,842 (1.4%)
	오피스텔	626,691 (3.1%)	713,562 (3.4%)	771,385 (3.6%)	810,777 (3.8%)	848,017 (3.9%)
서울시	합계	3,886,002	3,949,073	3,998,341	4,038,079	4,058,364
	단독주택	1,039,028 (26.7%)	1,018,255 (25.8%)	1,006,940 (25.2%)	993,321 (24.6%)	975,555 (24.0%)
	아파트	1,712,861 (44.1%)	1,758,041 (44.5%)	1,788,220 (44.7%)	1,822,125 (45.1%)	1,845,921 (45.5%)

구분	주택 종류	가구수				
		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
	연립주택	104,115 (2.7%)	103,754 (2.6%)	103,378 (2.6%)	103,330 (2.6%)	103,582 (2.6%)
	다세대주택	748,699 (19.3%)	764,951 (19.4%)	780,283 (19.5%)	786,000 (19.5%)	787,212 (19.4%)
	비주거용 건물 내 주택	78,607 (2.0%)	80,697 (2.0%)	79,690 (2.0%)	81,265 (2.0%)	80,482 (2.0%)
	오피스텔	202,692 (5.2%)	223,375 (5.7%)	239,830 (6.0%)	252,038 (6.2%)	265,612 (6.5%)

- 오피스텔은 1가구가 선호하는 주거유형¹⁴⁾이며, 특히 청년 1인가구의 25.8%가 거주¹⁵⁾하고 있다는 점을 고려할 때, 임차인 주거비 부담을 최소화하는 측면에서, 일정 요건을 충족하는 소형 오피스텔의 경우 공급 및 취득시기와 관계없이 주택 수에서 제외함으로써, 조세를 감면하는 것은 검토가 가능하다고 사료됨.
- 다만, 1.10대책 발표 이후 이미 소형 오피스텔에 대한 거래세, 보유세 등 관련 법령이 개정되어 한시적으로 운영 중이므로, 주택시장 및 임대차 시장 여건과 함께 소형주택과의 조세형평성 확보 측면에서도 면밀한 검토가 필요할 것으로 보임¹⁶⁾.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

14) 「서울 1·2인가구 급증...소형 주거형 오피스텔 관심 몰려」(2024.10.18. 중앙이코노미뉴스)

15) 인구주택총조사(2024)

16) 참고로, 국토교통부가 매년 공표하는 주택보급률에 있어 주택 유형에 오피스텔이 제외되어 주택 수에 포함되고 있지 않고 있음에 따라 주택보급률이 왜곡되고 있음. 따라서, 집행기관은 주택보급률 산정이 현실적으로 될 수 있도록 오피스텔이 주택수에 포함될 수 있게 정부에 건의하는 것도 검토가 필요할 것으로 사료됨.

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

소형 주거용 오피스텔의 주택 수 제외 및 민간임대주택 등록 활성화를 위한 법령 개정 건의안

최근 1인 가구 증가와 청년층의 주거 수요 변화에 따라 전용 60 m^2 이하의 소형 주거용 오피스텔이 실질적인 주거공간으로 널리 활용되고 있습니다.

실제로 통계청의 ‘인구주택총조사(2024)’에 따르면, 서울시 내 265,612 가구, 343,498명이 오피스텔에 거주 중이며 ‘서울시 주거실태조사(2022)’에서도 청년 1인가구의 약 25.8%가 오피스텔에 거주 중인 것으로 확인됩니다. 또한 `25.6월 기준 서울시 내 등록임대주택 총 415,460호 중 약 14.6%가 오피스텔인 것으로 나타났습니다.

건설경기 침체 및 금융시장 불안으로 재개발·재건축 등 정비사업 및 공공주택 건설의 소요기간이 점차 장기화되고 있는 가운데, 주거용 오피스텔은 이렇게 비탄력적인 주택공급의 한계를 보완하고 임차인의 자율적 주거 선택권을 보장 및 확대하는 데 중요한 역할을 하고 있습니다.

그러나, 주거용 오피스텔은 현행 세법상 ‘주택’으로 간주되어 취득세, 양도소득세, 종합부동산세 등 각종 세금 부과 시 과도한 조세 부담 및 중과 규제를 받고 있는 실정이며, 이는 임대인의 부담을 가중시키고 임차인의 주거비 부담에도 영향을 미치는 요인으로 작용하고 있습니다.

'24년 1월 정부가 소형 주택의 활용도를 높이기 위해, '25년까지 한시적으로 소형 신축 주택에 대한 거래세 및 보유세 산정 시 주택수에서 제외하는 정책을 발표한 바 있음을 감안할 때, 전용면적 60㎡ 이하 주거용 오피스텔은 「지방세법」, 「소득세법」, 「종합부동산세법」 등 관련 법령상 주택 수 산정근거에서 제외하여, 민간임대주택 등록 활성화, 임차인의 주거권 보장 및 주거비 부담 완화가 가능하도록 제도 개선이 필요할 것입니다.

이에 따라, 임대인의 조세 부담 완화를 통하여 소형주택의 공급과 활용이 확대되고, 임차인의 주거비 부담 완화를 통해 안정적인 거주환경을 조성할 수 있을 것으로 사료되므로, 궁극적으로 서민 주거안정 및 주택시장 안정과 투명성 제고가 기대됨에 따라 관련 법령을 개정해 줄 것을 강력히 건의합니다.

2025. 8.

서울특별시의회의원일동