

소형 주거용 오피스텔의 주택 수 제외 및 민간임대주택
등록 활성화를 위한 법령 개정 건의안
(이병윤 의원 발의)

의안 번호	2921
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 08월 11일
발 의 자: 이병윤 의원(1명)
찬 성 자: 강석주, 김성준, 김영철,
김원태, 김재진, 김종길,
김태수, 남궁역, 민병주,
박성연, 서상열, 송도호,
신복자, 유만희, 유정인,
윤영희, 윤종복, 이상욱,
이성배, 이종태, 이종환,
허 훈, 홍국표, 황철규
의원(24명)

1. 주문

- 서울특별시의회는 전용면적 60㎡ 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

- 최근 주거 수요의 다변화와 1인 가구, 청년층 증가로 인해 전용 60㎡ 이하의 주거용 오피스텔이 실질적인 주택으로 기능하고 있음.
- 그러나 현행 소득세법 등 관련 법령에서는 오피스텔을 ‘주택’으로 간주하여 주택 수 산정에 포함하고 있어, 임대인으로 하여금 취득세 · 양도소득세 · 종합부동산세 등의 조세 부담을 증가시키고, 이러한 부담이 세입자의 주거비 부담에도 영향을 미치고 있는 실정임.
- 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.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「지방세법 시행령」, 「소득세법 시행령」, 「종합부동산세법」 등

다. 기타 : 없음

4. 이송처

○ (국회) 국회의장, (정부) 기획재정부 장관, 행정안전부 장관

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 m^2 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