

	(동시취득) 조합원입주권, 주택분양권, 오피스텔을 동시에 2개 이상 취득하는 경우 납세의무자가 정하는 바에 따라 순차 취득으로 봄
경과조치적용시 증빙서류	해당 계약에 대한 증빙서류(금융거래내역)로 확인되는 경우에 한하되, (부칙6조) 7.10.이전에 부동산 실거래 신고를 한 경우에는 실거래 신고서 제출시 별도 확인 절차 생략하며, 최초분양의 경우 분양계약서로 확인가능함.
*없으면 경과규정 미적용	증빙서류 -부동산 실거래 신고자료, 계약금과 관련된 금융거래 내역, 시행사와의 분양계약서 등

9. '입주권'과 '주택분양권'을 취득하는 시점은?

구 분	최초취득 / 승계취득	취 득 시 점
입 주 권	최초 취득(원조합원)	"철거" 시점(철거 전까지는 '주택'으로 봄)
	승계 취득(승계조합원)	토지의 잔금 지급일
주택분양권	최초 취득(최초 수분양자)	분양회사와 수분양자의 분양계약일
	승계취득(최초 수분양자로부터 주택분양권 승계취득자)	분양권의 잔금 지급일

오피스텔 주택수 포함?

✓ 주거용 오피스텔의 경우 주택수 포함	개정법령 시행('20.8.12.) 이후 취득하는 조합원입주권, 주택분양권 및 오피스텔을 취득하고 오피스텔 취득자에게 새롭게 주택분 재산세가 과세된 경우부터 주택 수에 산정(법13조3/4호) ※법시행전 취득한 사무용을 법시행후 주거용으로 전환하면 주택수 제외
✓ 8.12일 이후 신규취득분부터 적용	개정법 시행('20.8.12.) 이후에 매매 계약을 체결한 경우에 한함(부칙 7조)
✓ 오피스텔분양권은 주택수 산정 제외	오피스텔 취득 후 실제 사용 전까지는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 미확정이므로 오피스텔 분양권은 주택 수에 포함되지 않음
✓ 저가 오피스텔 주택수 산정 제외	시가표준액* 1억원 이하인 오피스텔도 주택 수 산정에서 제외함
✓ 주거용 오피스텔은 취득시 주택중과 안됨 ⇒ 4%	오피스텔 취득 시점에는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 건축물 대장상 용도대로 건축물 취득세율(4%)이 적용됨
※ 주거용 오피스텔은 중과제외이나 주택수 산정에는 포함	

EX 분양권 취득시기에 따른 세율적용 예시 <서울시 추가운영요령2020.8.20>

★법시행 전 취득 분양권은
주택 수에 미가산

분양권 및 입주권 요약

- 과세대상이 아니며 추후 취득시점에 과세
- 입주권은 취득시 토지지분에 대한 취득세 과세
- 분양권, 입주권은 '20.8.12이후 취득분부터 주택수에 포함됨

EX1 2020.7.10. 이전에 분양권을 취득(=분양계약) 한 경우