

2 오피스텔 용도변경신고

1. 재산세[과세대상] 변동신고서
2. 등본(세입자는 세입자의 등본이나 임대계약서) //전입세대열람원
3. 가스 및 수도영수증 (용도에 주택용이라고 표기됨.)
4. 사진(선택적)

사무실 확인 : 임차인 사업자등록증, 임대차계약서, 전입세대열람원, 사무용 내부 사진
임대인 사업자등록증, 부동산매물등록

	사무용오피스텔	주거용오피스텔
일반 특징	★사업자 등록이 되어 있다	★소유자가 그 오피스텔에 주민등록 전입함. ★주방,화장실,목욕시설 등이 전체 사용면적의 50% 이상을 차지 ★1가구 1주택 양도세 비과세 혜택이 적용
장단점	★종합부동산세 합산에서 제외 ★건물 분양가에서 10% 금액의 부가세를 환급받을 수 있다.	★재산세는 사무용보다 저렴하다. ★부가세 환급받았다면 도로 환수당하게 됨. ★원래 주택을 소유하고 있었다면 다주택자로 인정되기 때문에 종부세 대상이 될수 있다. ★매각처분시 양도소득세 중과될 수 있다.

과세기준일 이전 신청시→ 해당연도부터 적용

과세기준일 이후 신청시→ 다음연도부터 적용

*과년도분은 이의신청기간(90일) 경과로 소급적용하지않음.(당해년도분은 재량)

건물물건에서 건물용도코드 사무용921→주거용911

끊어진 부속토지 연계를 연결하지않으면 재산세세액이 많이 달라지므로 반드시 건물토지연계관리에서 연결

Q.주택을 사무용으로 사용한다면?

공동주택(아파트) - 적법한 용도변경외에는 주택이 아닌 건축물로 과세할 수 없음.

(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제5조)

단독주택 - 사무실로 과세 시 주거구조가 아닌 사무실 구조로 변경되었는지 현장확인 및 사업자등록증 및 사무집기 등이 갖춰져있는 경우 건축물로 과세 가능