

-감면분과 비감면분의 취득가액을 면적대비로 안분하여 각각 과세한다.

[예시-15세대중 5세대는 오피스텔 10세대는 임대주택일 때]

① 5세대는 신축총공사비 X 5세대전용면적/총전용면적을 신고세액으로 안분하고 건물시가표준액은 건물중 오피스텔 5개세대만 불러와서 일반과세한다.

② 10세대는 임대주택감면 85%(최저한세액)감면하고, 신고세액은 신축총공사비 X 10세대전용면적/총전용면적으로 안분하고 건물시가표준액은 임대주택만 불러와서 임대주택감면코드를 적용해준다.

Q 건축주 임대후 분양을 최초분양으로 보아 감면할수 있는가? [대법원 판례 2020두56957(2021.3.25.)]

요건- 건축주가 분양을 목적으로 건축한 임대주택을 분양계약에 따로 최초로 매입하여 취득해야함.

임대사업자가 분양계약이 아닌 매매로 취득한 물건은 최초분양으로 볼 수 없다.