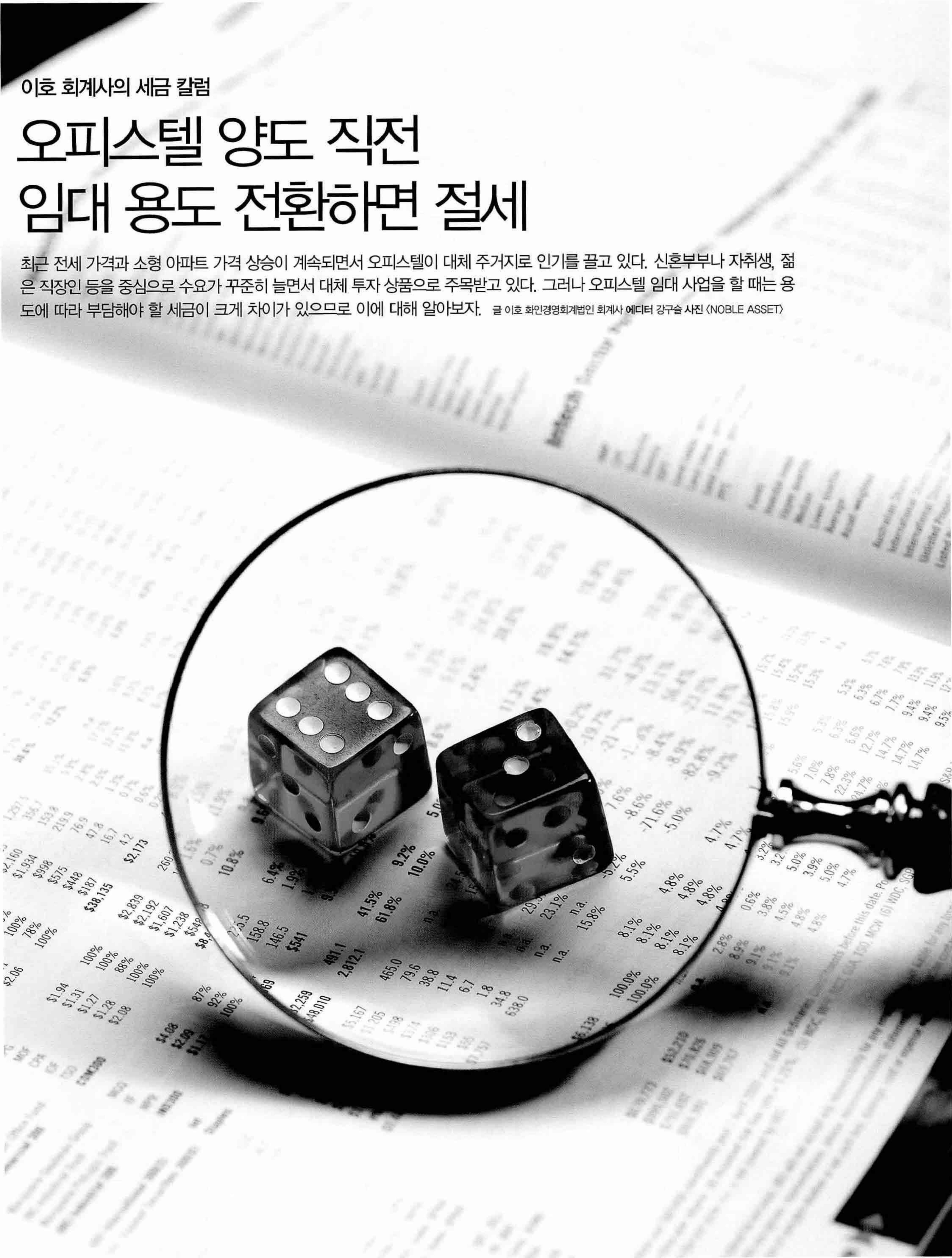


이호 회계사의 세금 칼럼

오피스텔 양도 직전 임대 용도 전환하면 절세

최근 전세 가격과 소형 아파트 가격 상승이 계속되면서 오피스텔이 대체 주거지로 인기를 끌고 있다. 신혼부부나 자취생, 젊은 직장인 등을 중심으로 수요가 꾸준히 늘면서 대체 투자 상품으로 주목받고 있다. 그러나 오피스텔 임대 사업을 할 때는 용도에 따라 부담해야 할 세금이 크게 차이가 있으므로 이에 대해 알아보자. 글 이호 회인경영회계법인 회계사 에디터 강구술 사진 <NOBLE ASSET>



김수익 씨는 수익형 부동산 투자를 물색하던 중 신촌역 근처의 신축 오피스텔을 구입해 임대 사업을하기로 결심했다. 인근에 대학가와 사무실이 많고 2호선 신촌역을 비롯한 지하철과 버스 등 대중 교통 이용이 편리해 안정적인 임대 수익을 낼 수 있을 것으로 판단했다. 오피스텔 임대 사업을 하려면 취득 당시의 부가가치세, 임대 중의 소득세, 양도 시의 양도소득세 등 제반 세무상 문제를 고려해야 한다. 오피스텔은 세법상 업무용 사무실로도 주택으로도 볼 수 있는데, 용도를 어떻게 결정하느냐에 따라 부가가치세와 양도 소득세에서 차이가 난다. 김수익 씨가 오피스텔의 용도를 결정하면서 고려해야 할 세금 문제를 살펴보자.

업무용 오피스텔 포괄 양도 시 부가가치세 없어

오피스텔을 업무용으로 분양·취득하면 부가가치세법상 과세 사업자가 된다. 사업자 등록 후 세금 계산서를 교부받아 부가가치세를 신고하면 분양·취득 시 부담했던 부가가치세 매입 세액을 환급받을 수 있다. 그러나 부가가치세를 환급받은 후 주거용으로 임대하면 환급받은 부가가치세액을 다시 납부해야 하므로 주의해야 한다. 또 업무용 오피스텔을 팔면 부가가치세법상 재화의 공급에 해당돼 부가가치세가 과세되지만, 매입한 사람이 업무용으로 계속 사용하는 등 사업의 권리와 의무를 포괄적으로 양도하는 경우에는 과세되지 않는다.

반면에 오피스텔을 주거용으로 임대하는 경우 임차인으로부터 받는 임대료는 부가가치세가 면제된다. 국민의 기본적인 생활을 위해 지출하는 주거 비용에 대해서는 부가세를 과세하지 않는 것이다. 따라서 부가세를 납부하지 않아도 되지만, 오피스텔 매입 시 부담한 부가가치세액은 매입 세액 공제를 받을 수 없다. 또 주거용 오피스텔을 양도할 때도 부가가치세 과세 대상에 해당하지 않는다.

1주택과 1주거용 오피스텔 보유하면 1세대 2주택

오피스텔을 양도하거나 오피스텔을 보유한 상태에서 주택을 양도하는 경우에는 매우 주의해야 한다. 주거용인지 업무용으로 사용되는지에 따라 양도 소득세에 다양한 문제가 생길 수 있기 때문이다. 업무용으로 사용할 때는 상가 건물의 양도와 동일하게 감가상각비는 취득가액에서 차감하며, 장기 보유 특별 공제의 최고 공제율이 30%(1세대 1주택의 경우 최고 80%까지 허

용)로 정해져 있다. 특히 업무용 오피스텔을 양도할 때의 부가가치세는 포괄 양수도계약으로 없앨 수 있으며 양도소득세만을 별도로 부담하면 되는 점에 주목해야 한다. 즉, 현행 세법에서는 매도자와 매수자가 사업에 관한 모든 권리와 의무가 양도되는 포괄양수도계약에 의해 거래를 하면 세금 계산서를 교부할 수 없도록 하고 있다. 매도자가 매수자에게 부가가치세를 징수해 납부하고 매수자는 일반 사업자로 사업자 등록을 한 후 이를 환급받으면 국가로서는 실익이 없기 때문이다.

상시 주거용으로 사용하는 오피스텔을 양도하는 경우에는 이를 주택으로 보기 때문에 주택에 대한 세금 제도를 적용받게 된다. 즉, 1세대가 보유한 주택이 이 오피스텔뿐이면 1세대 1주택에 해당돼 3년 이상 보유(서울 등 5대 신도시는 2년 거주 요건 포함) 시 양도세가 비과세된다. 그러나 1주택과 1주거용 오피스텔을 보유한 경우 주택을 양도하면 1세대 2주택이 돼 비과세를 적용받을 수 없다. 또한 주거용 오피스텔을 포함해 1세대 3주택자에 해당되면 60%의 고율로 중과세되는데, 이때 소형 주택은 중과 주택의 범위에서 제외되는 반면 오피스텔은 높은 세율을 피할 수 없다는 점에 유의해야 한다. 양도소득세는 양도 당시의 상황을 기준으로 과세되기 때문에 양도 직전에 임대 용도를 전환하는 것도 절세의 방법이 될 수 있다. 오피스텔의 소재지가 주택 외 투기 지역으로 지정돼 있다면 양도 전 주거용으로 전환해 새로 임대하거나, 주거용으로 임대한 사업자가 다주택 보유자라면 업무용으로 전환해 절세를 할 수 있다. ☞

