

	보 도 자 료	
	작성	주택·부동산연구본부 최 진 전문연구원(044-960-0290)
	배포	홍보팀 김지형 3급행정원(044-960-0582) 홍보팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안

국토研, 국토정책Brief 제956호

- 오피스텔은 주거용으로 활용되는 비중이 높고 주택의 한 유형처럼 활용되고 있으나 법상 주택과는 다른 건축물로 분류되어 주택과 관련된 여러 가지 규제 및 규정이 적용되지 않고, 특히 세제·금융 등 사용자들이 직면하는 주요 제도가 주택과 달라 혼란을 야기하고 있다.
- 국토연구원(원장 심교언) 주택·부동산연구본부 최진 전문연구원과 연구진은 국토정책Brief 제956호 “오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안”에서 오피스텔 관련 금융 및 세제 정책을 살펴보고 오피스텔 제도 개선을 위한 정책 개선방안을 제시하였다.
- 현재, 오피스텔 관련 금융 및 세제 정책에서 오피스텔은 주거용으로 활용되어도 규제지역 지정 시 LTV·DSR을 제한하는 금융규제가 적용되지 않으며, 사용 용도별·세목별로 세금이 부과되는 방식이 다르고 주택과 비교 시 취득세 등 일부 세목에서 불리한 세금이 존재한다.
- 대다수 오피스텔이 주거용으로 사용되며 시장참여자들도 주로 주택으로 활용 및 인식하고 있으나 대부분의 정책·제도 체계에서는 비주택으로 분류됨에 따라 여러 가지 문제점이 발생하고 있으며, 오피스텔이 주거안정에 미치는 영향력 확대를 고려할 때 혼재체계에 대한 개선이 필요하다.
 - (이슈①) 세금 부과 시 세목 간 주택·비주택 취급 혼재에 따른 과세 일관성
 - (이슈②) 금융·청약 제도의 주택·비주택 체계 적용에 따른 일관성
 - (이슈③) 주택으로 사용되는 오피스텔의 법적 불확실성
- 연구진은 오피스텔의 법적 위상 명확화를 통한 혼재체계 개선과 오피스텔과 주택 간 형평성 문제 최소화, 제도 개편 시 발생할 수 있는 기존 오피스텔과 신규 오피스텔의 간극 최소화를 오피스텔 제도의 개선방향으로 설정하고 다음과 같이 개선방안을 제시하였다.

- (개선방안① 오피스텔 사용 용도 신고 의무화 및 관리 시스템 구축) 오피스텔 임대차 계약 및 용도 변경 시마다 신고를 의무화하여 실제 사용 용도를 파악하고 임대차 분쟁 조정 등 정책기초자료로 활용
- (개선방안② 실제 사용 용도 및 기간에 부합하는 과세체계 적용) 오피스텔의 사용 용도에 맞춰 일원화된 세제부과방식을 적용
- (개선방안③ 오피스텔 정책 모기지 지원상품 확대와 규제지역 적용) 현 금리상황을 고려하여 다양한 대출한도와 상환구조를 가진 정책금융상품을 개발하여 운영하되, 규제지역 지정 시 주택에 준하는 수준의 내용을 적용
- (개선방안④ 오피스텔 관리수준 향상을 위한 법률 개선) 관리단 집회제도 개선을 통해 점유자의 권리를 보호
- (개선방안⑤ 건축기준 강화를 통한 주거여건 개선) 오피스텔 건축기준에 최소주거면적기준을 추가하여 거주자의 편의 증진과 주거안정성 확대에 기여

첨부. 국토정책brief 956호(오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안)



보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보팀 김지형 3급행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.