문서번호	사전-2026-법규부가-0846		
납세자회신번호		**세목**	부가가치세
생산일자	2026. 07. 16.	**귀속연도**	
제목	주택임대업에 사용하던 상시 주거용 주택을 근린생활시설로 용도변경 후 양도한 경우 부가가치세 과세 여부		
요지	부가가치세가 면제되는 주택임대업을 영위하는 사업자가 상시 주거용으로 임대하던 다가구주택을 부동산 매매계약 특약사항에 따라 잔금 지급 전 근린생활시설로 용도변경 후 근린생활시설로 임대하지 않고 공실 상태로 양도한 경우 해당 건물의 양도는 부가가치세가 면제되는 것임		
답변내용	「부가가치세법」 제26조제1항제12호에 따라 부가가치세가 면제되는 주택임대업을 영위하는 사업자가 상시 주거용으로 임대하던 「주택법 시행령」 제2조제3호에 따른 다가구주택을 부동산 매매계약 특약사항에 따라 잔금 지급 전 근린생활시설로 용도변경 후 근린생활시설로 임대하지 않고 공실 상태로 양도한 경우 해당 건물의 양도는 「부가가치세법」 제14조제2항에 따라 부가가치세가 면제되는 것입니다.		
관련법령	부가가치세법 제14조		
상세내용			

1. 사실관계

○ 신청인(이하 “신청인” 또는 “양도인”)은 서울특별시 강남구 역삼동에서 부가가치세가 면제되는 주택임대업을 영위하던 사업자로

- 2026.4.xx. 다가구주택(연면적 371.52㎡, 지하1층/지상2층, 다가구주택) 및 부속토지(309.9㎡)를 양도하기로 하는 계약을 체결하고,

- 매매특약에 따라 잔금 청산일 이전에 해당 주택을 근린생활시설로 용도변경 하였으나, 용도변경 후 과세사업(상가임대 등)에 사용하지 아니하고 2026.6.xx. 공실 상태로 인도하기로 약정함

2. 질의요지

○ 주택임대업에 사용하던 상시 주거용 주택을 근린생활시설로 용도변경 후 양도한 경우 부가가치세 과세 여부

3. 관련 법령

○ 부가가치세법 제4조【과세대상】

부가가치세는 다음 각 호의 거래에 대하여 과세한다.

1. 사업자가 행하는 재화 또는 용역의 공급

○ 부가가치세법 제9조【재화의 공급】

① 재화의 공급은 계약상 또는 법률상의 모든 원인에 따라 재화를 인도(引渡)하거나 양도(讓渡)하는 것으로 한다.

○ 부가가치세법 제14조【부수 재화 및 부수 용역의 공급】

② 주된 사업에 부수되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급은 별도의 공급으로 보되, 과세 및 면세 여부 등은 주된 사업의 과세 및 면세 여부 등을 따른다.

1. 주된 사업과 관련하여 우연히 또는 일시적으로 공급되는 재화 또는 용역

2. 주된 사업과 관련하여 주된 재화의 생산 과정이나 용역의 제공 과정에서 필연적으로 생기는 재화

○ 부가가치세법 제26조【재화 또는 용역의 공급에 대한 면세】

① 다음 각 호의 재화 또는 용역의 공급에 대하여는 부가가치세를 면제한다.

12. 주택과 이에 부수되는 토지의 임대 용역으로서 대통령령으로 정하는 것

○ 부가가치세법 시행령 제41조【주택과 이에 부수되는 토지의 임대용역으로서 면세하는 것의 범위】

① 법 제26조제1항제12호에 따른 주택과 이에 부수되는 토지의 임대는 상시주거용(사업을 위한 주거용의 경우는 제외한다)으로 사용하는 건물(이하 “주택”이라 한다)과 이에 부수되는 토지로서 다음 각 호의 면적 중 넓은 면적을 초과하지 아니하는 토지의 임대로 하며, 이를 초과하는 부분은 토지의 임대로 본다.

1. 주택의 연면적(지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적 및「주택건설기준 등에 관한 규정」제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적은 제외한다)

2. 건물이 정착된 면적에 5배(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제6조에 따른 도시지역 밖의 토지의 경우에는 10배)를 곱하여 산정한 면적

○ 주택법 제2조【정의】

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

○ 주택법 시행령 제2조【단독주택의 종류와 범위】

「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제2호에 따른 단독주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

3.「건축법 시행령」별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택

○ 건축법 시행령 별표 1【용도별 건축물의 종류】

1. 단독주택[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집 · 공동생활가정 · 지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다]

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것

3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것