문서번호	서면-2026-부가-2750		
납세자회신번호		**세목**	부가가치세
생산일자	2026. 06. 22.	**귀속연도**	
제목	상시 주거용으로 임대하던 오피스텔 양도 시 부가가치세 발생 여부		
요지	사업자가 국민주택규모 이하 주택을 취득하여 상시 주거용으로 임대하다 양도하는 경우 부가가치세가 면제되는 것임		
답변내용	국민주택규모 이하 주택을 취득하여 상시 주거용으로 임대하다 양도하는 경우 부가가치세가 과세되는지 여부에 대해서는 기존 유사 해석사례(사전-2022-법규부가-0886)를 참고하시기 바라며, 귀 질의가 이에 해당하는지 여부는 임대 기간, 사업 목적 등을 종합적으로 고려하여 사실판단할 사항입니다.		
관련법령	부가가치세법 제14조		
상세내용			

1. 사실관계

◯ 질의법인은 오피스텔을 매수하여 주거용으로 임대업을 영위

◯ 해당 오피스텔을 또 다른 제3자에게 매도하고자 함

2. 질의 내용

◯ 주거용으로 임대업을 영위하던 법인이 해당 오피스텔을 제3자에게 매도하는 경우 부가가치세 발생 여부

3. 관련 법령

○ 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

○ 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 임대 용역으로서 면세하는 것의 범위】

① 법 제26조제1항제12호에 따른 주택과 이에 부수되는 토지의 임대는 상시주거용(사업을 위한 주거용의 경우는 제외한다)으로 사용하는 건물과 이에 부수되는 토지로서 다음 각 호의 면적 중 넓은 면적을 초과하지 아니하는 토지의 임대로 하며, 이를 초과하는 부분은 토지의 임대로 본다. <1~2호 생략>

○ 사전-2022-법규부가-0886, 2022. 09. 07

주택신축판매업 및 비주거용 건물 임대업 등을 업종으로 하여 사업자 등록한 사업자가 주택임대사업을 영위하기 위해 국민주택규모 이하 주택(이하 “주택”)을 취득하여 상시주거용으로 임대하다 양도하는 경우 「부가가치세법」 제14조제2항에 따라 부가가치세가 면제되는 것이나, 당초 매매목적으로 취득한 주택을 일시적·잠정적으로 임대하다 양도하는 경우에는 같은 법 제9조에 따라 부가가치세가 과세되는 것이며 귀 질의가 어느 경우에 해당하는지는 사실판단할 사항입니다.