



제438회 국회(임시회)
제1차 행정안전위원회

지방세법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈재생에너지 발전용 사업토지를 분리과세 대상에 포함〉

■ 박지혜 대표발의(의안번호 제2218605호)

2026. 8.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 장지원

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 재생에너지 발전용 사업토지를 분리과세 대상에 포함	2

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 박지혜의원 등 10인
2. 제안연월일 : 2026. 4. 24.
3. 회부연월일 : 2026. 4. 27.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 국가의 보호·지원이 필요한 토지로서 에너지·자원의 공급 및 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지에 대하여 분리과세하여 종합합산과세의 누진세율을 적용하지 아니하고 단일의 비교적 낮은 세율을 적용하도록 규정하고 있음.

그러나 발전사업자 등이 「전원개발촉진법」에 따른 전원개발사업으로 재생에너지 발전사업을 추진하는 경우에는 분리과세 적용이 가능하나 개인 등이 소규모로 추진하는 재생에너지 발전사업에 사용되는 토지는 분리과세 대상에 포함되지 않아 상대적으로 높은 세 부담이 발생하는 등 재생에너지 보급 확대 측면에서 제도 개선 필요성이 제기되고 있음.

이에 재산세의 분리과세 대상인 기반시설용 토지의 범위에 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 재생에너지 발전시설을 위한 토지를 포함하도록 하여 재생에너지 발전을 위한 토지에 대한 조세 부담을 완화하고 재생에너지 산업의 활성화를 도모하려는 것임(안 제106조제1항제3호바목 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 재생에너지 발전용 사업토지를 분리과세 대상에 포함

개정안은 재산세의 분리과세 대상인 기반시설용 토지의 범위에 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 재생에너지 발전시설을 위한 토지를 포함하도록 하려는 것임(안 제106조제1항제3호바목 등).

현 행	개 정 안
제106조(과세대상의 구분 등) ① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.	제106조(과세대상의 구분 등) ① --
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
3. 분리과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지	3. -----
가. ~ 마. (생략)	가. ~ 마. (현행과 같음)

1) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “재생에너지”란 햇빛·물·지열(地熱)·강수(降水)·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

가. 태양에너지

나. 풍력

다. 수력

라. 해양에너지

마. 지열에너지

현행	개정안
가. 공장용지·전·답·과수원 및 목장용지로서 대통령령으로 정하는 토지 나. 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 종중 소유 임야로서 대통령령으로 정하는 임야 다. 제13조제5항에 따른 골프장용 토지와 같은 항에 따른 고급오락장용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지 라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 부속토지로서 개발제한구역의 지정이 있기 이전에 그 부지취득이 완료된 곳으로서 대통령령으로 정하는 토지 마. 국가 및 지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지	
<u>바. 에너지·자원의 공급 및 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지</u>	<u>바. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호1)에 따른 재생에너지를 이용하는 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용되는 토지 등 에너지·자원의 공급을 위한 기반시설용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지</u>
<u><신 설></u>	<u>사. 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지</u>
<u>사.·아. (생략)</u>	<u>아.·자. (현행 사목 및 아목과 같음)</u>
② · ③ (생략)	② · ③ (현행과 같음)
부 칙	
제1조(시행일) 이 법은 2027년 1월 1일부터 시행한다. 제2조(분리과세대상에 관한 적용례) 제106조제1항제3호바목의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.	

(1) 토지 재산세의 과세대상 유형

토지의 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상의 3가지로 구분되는데, 해당 토지의 과세대상 유형에 따라 적용되는 세율이 달라짐²⁾.

모든 토지에 대해서는 종합합산이 원칙이나, 경제적 활동에 이용되는 토지는 별도합산, 국가의 정책적 고려가 필요한 토지는 분리과세의 대상이 됨. 구체적으로, 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 ① 종합합산과세대상은 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지이고, ② 분리과세대상은 국가의 보

-
- 바. 생물자원을 변환시켜 이용하는 바이오에너지로서 대통령령으로 정하는 기준 및 범위에 해당하는 에너지
 사. 폐기물에너지(비재생폐기물로부터 생산된 것은 제외한다)로서 대통령령으로 정하는 기준 및 범위에 해당하는 에너지
 아. 그 밖에 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 대통령령으로 정하는 에너지

2) 「지방세법」

제111조(세율) ① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 토지

가. 종합합산과세대상

과세표준	세율
5,000만원 이하	1,000분의 2
5,000만원 초과 1억원 이하	10만원 + 5,000만원 초과금액의 1,000분의 3
1억원 초과	25만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 5

나. 별도합산과세대상

과세표준	세율
2억원 이하	1,000분의 2
2억원 초과 10억원 이하	40만원 + 2억원 초과금액의 1,000분의 3
10억원 초과	280만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 4

다. 분리과세대상

- 제106조제1항제3호가목에 해당하는 전·답·과수원·목장용지 및 같은 호 나목에 해당하는 임야: 과세표준의 1천분의 0.7
- 제106조제1항제3호다목에 해당하는 골프장용 토지 및 고급오락장용 토지: 과세표준의 1천분의 40
- 그 밖의 토지: 과세표준의 1천분의 2

호·지원 또는 중과가 필요한 토지, ③ 별도합산과세대상은 공장용 건축물의 부속토지, 차고용 토지 및 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지 등임.

(2) 검토의견

현행 「지방세법」상 에너지 공급의 기반토지로서 대통령령이 정하는 토지에 대해서는 분리과세를 적용하고 있는데, 「지방세법 시행령」³⁾에서는 재생에너지 발전 관련 토지에 대해서는 ‘전기사업자가 「전원개발촉진법」 제5조제1항⁴⁾에 따른 전원개발사업 실시계획에 따라 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지’만 분리과세 대상에 포함하고 있음.

따라서 개인 등이 소규모로 추진하는 재생에너지 발전사업용 토지는 분리과세 대상에 포함되지 않고 있어 재생에너지 보급 확대가 제한되는 측면이 있음. 이에 개정안은 재생에너지를 이용하는 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용되는 토지까지도 분리과세 대

3) 「지방세법 시행령」

제102조(분리과세대상 토지의 범위) ⑥ 법 제106조제1항제3호바목에서 “대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다. 이 경우 제5호, 제7호, 제7호의2, 제8호 및 제9호의 토지는 같은 호에 따른 시설 및 설비공사를 진행 중인 토지를 포함한다.

5. 「전기사업법」에 따른 전기사업자가 「전원개발촉진법」 제5조제1항에 따른 전원개발사업 실시계획에 따라 취득한 토지 중 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지(「전원개발촉진법」 시행 전에 취득한 토지로서 담장·철조망 등으로 구획된 경계구역 안의 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지를 포함한다)

4) 「전원개발촉진법」

제5조(전원개발사업 실시계획의 승인) ① 전원개발사업자는 전원개발사업 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 수립하여 기후에너지환경부장관의 승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 전원개발사업에 대하여는 그러하지 아니하다.

상에 포함하여 재생에너지 보급을 활성화하려는 것으로 이해됨.

[현행법과 개정안 비교]

현 행	개정안
☐ 분리과세 대상 ○ (법) <u>에너지·자원 공급 등 기반시설 용 토지</u> 로서 대통령령으로 정하는 토지 - (시행령) <u>전기사업자가 전원개발사업 실시계획에 따라 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있 는 토지</u>	☐ 분리과세 대상 확대 ○ (법) 「신에너지 및 재생에너지 개 발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호 에 따른 <u>재생에너지를 이용하는 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용되는 토지</u> 도 분리과세 대 상으로 규정

다만, 토지분 재산세는 종합합산과세가 원칙으로, 예외적으로 분리과세를 적용하기 위해서는 소규모 재생에너지 발전의 국가적 보호·지원의 필요성, 지방재정에 미치는 영향⁵⁾, 분리과세 혜택을 이용한 합산과세 회피 우려⁶⁾ 및 납세자 간의 형평성 등의 정책적 요소를 종합적으로 고려할 필요가 있음.

참고로, 행정안전부는 소규모 재생에너지 발전용 토지에 분리과세를 적용할지 여부에 대한 종합적인 정책 판단이 필요하다는 점 및 현행 「지방세법」에서는 분리과세 대상이 되는 기반시설용 토지의 대강을

5) 분리과세 적용대상이 확대되면, 지방재정이 감소할 우려가 있음.

6) 개정안에 의할 경우, 토지의 일부에 소규모 재생에너지 발전시설을 설치하면, 해당 토지 전부가 분리과세의 적용대상이 될 소지가 있음.

법률에서 규정하고, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 위임하고 있다는 점 등을 고려할 때, 개정안은 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5333