

지방세특례제한법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2025. 12. .

행정안전위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2024년 10월 29일, 김상훈의원 등 10인

나. 회부일자: 2024년 10월 30일

다. 상정 및 의결일자:

제418회 국회(정기회)

제13차 행정안전위원회(2024.11.28.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제419회 국회(임시회)

제1차 법안심사제1소위원회(2024.12.17.) 상정, 축조심사

제420회 국회(임시회)

제1차 법안심사제1소위원회(2024.12.18.) 상정, 축조심사

제2차 법안심사제1소위원회(2024.12.19.) 상정, 축조심사

제429회 국회(정기회)

제5차 법안심사제1소위원회(2025.12.9.) 상정, 축조심사

제430회 국회(임시회)

제1차 법안심사제1소위원회(2025.12.10.) 상정, 축조심사, 의결(대안

반영폐기)

제1차 행정안전위원회(2025.12.16.) 상정, 소위심사보고, 축조심사,
찬반토론, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(김상훈의원)

현재에는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따른 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35를 경감하도록 하고 있음. 그런데 사업시행자가 산업단지를 조성하기 위한 자금조달을 목적으로 사업용 토지를 담보신탁하면 「신탁법」상 수탁자에게 그 소유권이 이전되는데, 이렇게 신탁된 상태에서 산업단지가 준공될 경우 사업시행자가 아닌 토지의 소유자인 그 수탁자가 지목변경에 따른 취득세 납세의무자가 되고 그래서 산업단지 감면을 적용받지 못하는 문제점이 발생되고 있음. 이에 산업단지 조성공사가 시행되고 있는 토지가 「신탁법」에 따라 수탁자에게 이전된 경우에도 위탁자인 사업시행자가 취득하는 토지와 동일하게 취득세가 감면되도록 함. 이렇게 함으로써 담보신탁된 경우에도 이미 감면 혜택이 부여되고 있는 재산세와 균형을 맞추고, 주로 중소기업인 입주기업에 분양가 상승 등을 통해 불합리한 세부담이 전가(轉嫁)되지 않도록 하여, 국가 경제발전의 근간인 산업단지가 저해 요인 없이 원활하게

조성되도록 하는 등 현장 기업활동을 적극적으로 지원하려는 것임(안 제78조제1항).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 유상조)

현행 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제20조의2는 산업단지를 개발할 능력이 있다고 인정되는 민간의 건설기업 등의 사업시행자가 부동산신탁업자와 산업단지개발에 관한 신탁계약을 체결하여 산업단지를 개발할 수 있도록 규정하고 있음.

신탁계약은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발 등을 할 수 있도록 하는 것임.

부동산 신탁의 구체적인 유형에는 담보신탁, 관리형토지신탁, 토지(개발)신탁, 관리신탁, 처분신탁 등 다양한 형태가 있음.

현행법에 따르면, 사업시행자가 산업단지 조성을 위한 자금조달을 목적으로 사업용 토지에 대해 담보신탁을 하는 경우 수탁자에게 산업단지 조성을 위한 부동산의 소유권이 이전되고, 신탁된 상태에서 산업단지가 준공되어 지목이 변경되는 경우 수탁자가 취득세 납세의무자가 되며, 수탁자는 「지방세특례제한법」 제78조에 따른 취득세 감면을 적용받지 못함.

개정안과 관련해서는 아래의 사항을 고려할 필요가 있음.

먼저, 사업시행자가 사업용 토지에 저당권 등 담보를 설정하고 자금을 대출하여 사업을 하는 경우에는 「지방세특례제한법」 제78조제1항에 따른 취득세 감면의 특례를 적용받을 수 있지만, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제20조의2제1항에 따라 담보신탁의 방식으로 사업을 추진하는 경우 지방세 감면 특례가 적용되지 않는 것은 자금 조달의 방식에 따라 특례의 적용 여부가 달라진다는 점에서 불합리한 측면이 있음.

그리고, 신탁계약의 내용에 따라 사업시행자가 취득세를 납부하도록 정하고 있는 사례도 있을 것으로 예상되는데, 이 경우에는 사업시행자가 「지방세특례제한법」 제78조제1항에 따른 감면의 적용을 받지 못하게 되는 문제가 있음.

개정안을 통해 위탁자가 사업시행자이고, 취득세 대상인 부동산이 「신탁법」에 따라 신탁되어 있는 경우에는 수탁자도 사업시행자로 보도록 명시함으로써 담보신탁의 경우에도 「지방세특례제한법」 제78조에 따른 취득세 감면을 적용받을 수 있게 될 것으로 보임.

다만, 개정안의 자구와 관련해서 ① 「신탁법」에 따른 신탁에는 담보신탁 외에 다양한 유형의 신탁이 포함될 수 있다는 점을 고려하여, 적용범위는 담보신탁에 한정하는 것을 검토할 필요가 있어 보이고, ② 사업시행자는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항에 따라

산업단지지정권자가 지정하므로, 개정안의 “시행자(수탁자도 사업시행자로 본다)”라고 규정하기보다는 “시행자(담보신탁의 수탁자도 포함한다)”라고 규정하는 것을 검토할 필요가 있어 보임.

참고로, 행정안전부는 현행 「지방세특례제한법」에 산업단지 외에도 물류단지, 관광단지, 지역개발사업 등 유사 개발사업과의 형평성, 지방재정에 미치는 파급효과에 관한 논의가 필요하다는 입장임.

국회 예산정책처에 따르면, 개정안을 통해 담보신탁계약에 따라 산업단지 토지의 소유권이 사업시행자(신탁자)에서 신탁업자(수탁자)로 이전된 경우에도 취득세 등을 감면하도록 함으로써 지방세입의 감소가 예상되지만, 산업단지 토지의 소유권이 사업시행자(신탁자)에서 신탁업자(수탁자)로 이전된 부동산가액 등의 자료가 부재하여 개정안에 따른 세수효과를 합리적으로 추계할 수 없어 비용추계서가 미첨부되었음.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

(소위원장 윤건영)

개정안의 취지를 위원회 대안에 반영하고, 동 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영 폐기