



제 437회 국회 (임시회)
제3차 재정경제기획위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈기업도시개발구역 소재토지 현물출자 등에 대한
법인세 과세특례 재도입〉

■ 김정재의원 대표발의(의안번호 제2218216호)

2026. 7.

재정경제기획위원회

수석전문위원 최병권

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 기업도시개발구역 소재토지 현물출자 등에 대한 법인세 과세특례 재도입 (김정재의원안)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 김정재의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 9.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 10.

II. 제안이유 및 주요내용

그간 정부 주도의 국토균형발전 노력에도 불구하고 수도권 인구 집중 및 지방 인구 감소 추세가 지속되고 있는 실정임.

이에 현 정부는 일자리 창출과 혁신 주체인 민간 기업 주도로 지방 경제성장 거점을 조성하기 위하여 기업이 직접 필요한 입지를 선정하고, 투자하고, 개발하여 사용할 수 있는 기업도시를 추진중임.

기업도시는 지역 일자리뿐만 아니라, 근로자를 위한 지원시설, 지역 주민들을 위한 공공시설 등 정주여건을 위한 공간을 조성하는 등 지방을 위한 공공성을 갖는 사업으로, 과거 기업도시 개발 당시 지원되었던 조세특례 사항을 새롭게 추진하는 기업도시에도 적용될 수 있도록 하는 등 금융지원이 반드시 필요함.

이에 내국법인이 기업도시를 개발하는 전담기업에게 기업도시개발 사업 구역 안에 소재하는 토지를 현물출자함에 따라 발생하는 양도차익에 대하여 그 내국법인이 현물출자로 취득한 주식 등을 처분할 때까지 과세를 이연받을 수 있도록 하는 것임(안 제85조의3).

Ⅲ. 검토의견

1. 기업도시개발구역 소재토지 현물출자 등에 대한 법인세 과세 특례 재도입 (김정재의원안)

현 행	개정안
□ 기업도시개발사업구역 등 안에 소재하는 토지의 현물출자 등에 대한 법인세 과세특례(제85조의3) ○ 적용대상: 내국법인이 <u>기업도시개발사업전담기업</u> 또는 <u>신발전지역발전촉진지구개발사업전담기업</u>에게 <u>기업도시개발사업구역</u> 또는 <u>신발전지역발전촉진지구</u> 안에 소재하는 토지를 현물출자함에 따라 발생하는 양도차익 ○ 지원내용: 양도차익을 손금에 산입하여 그 내국법인이 현물출자로 취득한 주식을 처분할 때까지 과세를 이연 ○ 사후관리 - <u>기업도시개발사업전담기업</u> 또는 <u>신발전지역발전촉진지구개발사업전담기업</u>으로부터 개발된 토지를 분양받으면서 그 대가를 현물출자로 취득한 주식으로 지급하는 경우, 분양받은 토지를 양도할 때까지 다시 과세 이연 - <u>기업도시개발사업전담기업</u> 또는 <u>신발전지역발전촉진지구개발사업전담기업</u>이 사업을 폐업하거나 해산하는 경우, 금액 전액을 익금 산입 ○ <신 설> ○ 적용기한: 2015. 12. 31.	□ 기업도시개발사업구역 안에 소재하는 토지의 현물출자 등에 대한 법인세 과세특례만 재도입 등 ○ 적용대상: 내국법인이 <u>기업도시개발사업전담기업</u>에게 <u>기업도시개발사업구역</u> 안에 소재하는 토지를 현물출자함에 따라 발생하는 양도차익 ○ (현행과 같음) ○ 사후관리 - <u>기업도시개발사업전담기업</u>으로부터 개발된 토지를 분양받으면서 그 대가를 현물출자로 취득한 주식으로 지급하는 경우, 분양받은 토지를 양도할 때까지 다시 과세 이연 - <u>기업도시개발사업전담기업</u>이 사업을 폐업하거나 해산하는 경우, 금액 전액을 익금 산입 ○ <u>내국법인이 현물출자한 토지에 대해서는 「법인세법」 제55조의2(토지 등의 양도소득에 대한 법인세) 배제</u> ○ 적용기한: 2029. 12. 31.

현 행	개정안
	○ 시행일: 공포한 날부터 시행 ○ 적용례: 법 시행 이후 현물출자하는 분부터 적용 ○ 경과조치: 2015년 12월 31일 이전에 기업도시개발사업전담기업에게 기업도시개발사업구역 안에 소재하는 토지를 현물출자하였거나 신발전지역 발전촉진지구개발사업전담기업에게 신발전지역발전촉진지구 안에 소재하는 토지를 현물출자한 경우에는 종전의 규정에 따름

* 김정재의원안 2026. 4. 9. 발의(의안번호 18216)

□ 개정안은 기업도시 활성화를 위해 내국법인이 기업도시개발사업전담기업에게 기업도시개발사업구역 안에 소재하는 토지를 현물출자함에 따라 발생하는 양도차익에 대한 과세를 이연할 수 있도록 하는 과세특례를 재도입하고, 기업도시개발구역 내 토지를 출자하는 경우 비사업용토지에 대한 양도세 중과를 배제하려는 것임.

□ 기업도시개발구역이란 「기업도시개발 특별법」에 따라 지정·고시된 지역¹⁾으로서, 「기업도시개발 특별법」 공포 후 정부가 6개 시범사업을 선정(2005년 7~8월)하였으며, 현재는 4개 지역에서 기업도시를 개발 중임.

1) 「기업도시개발 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “기업도시”란 산업입지와 경제활동을 위하여 민간기업(법인만 해당하며, 제48조제2항에 따라 대체지정된 시행자를 포함한다)이 산업·연구·관광·레저·업무 등의 주된 기능과 주거·교육·의료·문화 등의 자족적 복합기능을 고루 갖추도록 개발하는 도시를 말한다.
2. “기업도시개발구역”이란 기업도시개발사업을 시행하기 위하여 제5조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.

[기업도시 추진현황]

구분	면적 (만㎡)	사업 기간	총사업비 (억원)	추진현황	기업유치
충주	701	'07-'12	6,352	준공('12), 분양률 100%	23개사 유치
원주	529	'08-'19	10,425	준공('19), 분양률 100%	50개사 유치
태안	1,546	'07-'25	1조 2,982	공정률 61%, 골프장 4개소 운영 중, 콘도 및 화훼보전화센터 등 운영	골프장 4개소, 콘도 등 유치
영암/ 해남	3,379	'06-'30	3조 2,611	3개 지구로 개발 (구성지구 착공 '13.1, 삼호지구 착공 '14.6, 삼포지구 1단계 F1 경기장 사용 등)	골프장 4개소, 태양광발전소 등 유치

자료: 재정경제부

[기업도시 입주, 투자, 고용현황]

구 분	입주현황	투자현황	일자리 창출
충주기업도시	23개사 가동	1조 5,687억원	4,214여명 고용
원주기업도시	35개사 가동	9,281억원	4,232여명 고용
태안기업도시	10개사 가동 1개사 공사중	2,534억원	760여명 고용
영암·해남 기업도시	1개사 가동 3개사 공사중	4,473억원	183명 고용

자료: 재정경제부

현행 「조세특례제한법」에 따르면 기업도시개발구역에 2028년 말까지 창업하거나 사업장을 신설(기존 사업장을 이전하는 경우는 제외)하는 기업이 그 구역의 사업장에서 하는 사업에 대해서는 3년간 100%, 2년간 50%의 세액감면 혜택이 적용되고, 기업도시개발사업 사업시행자가 수행하는 기업도시개발사업에 대해서는 3년간 50%, 2년간 25%의 세액감면 혜택이 적용됨.²⁾

2) 「조세특례제한법」

제121조의17(기업도시개발구역 등의 창업기업 등에 대한 법인세 등의 감면) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(이하 이 장에서 “감면대상사업”이라 한다)을 하기 위한 투자로서 업종, 투자금액 및 고용인원이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에는 제2항부터 제8항까지

한편, 기업도시개발사업구역 안에 소재하는 토지의 현물출자 등에 대한 법인세 과세특례(「조세특례제한법」 제85조의3)의 경우 2007년에 최초로 도입된 이후 세 차례 적용기한이 연장되었는데, 마지막으로 2015년 말까지 연장된 이후 더 이상 연장되지 않았음.³⁾

지의 규정에 따라 법인세 또는 소득세를 감면한다.

1. 기업도시개발구역에 2028년 12월 31일까지 창업하거나 사업장을 신설(기존 사업장을 이전하는 경우는 제외한다)하는 기업이 그 구역의 사업장에서 하는 사업
2. 기업도시개발사업 시행자가 하는 사업으로서 「기업도시개발 특별법」 제2조제3호에 따른 기업도시개발사업
(이하 생략)

② 제1항에 해당하는 기업의 감면대상사업에서 발생한 소득에 대해서는 사업개시일 이후 그 감면대상사업에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(사업개시일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 그 사업에서 소득이 발생하지 아니한 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)의 개시일부터 3년 이내에 끝나는 과세연도에는 제1항제1호·제3호·제5호·제8호 및 제9호의 경우 법인세 또는 소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을, 제1항제2호·제4호·제6호·제7호 및 제10호의 경우 법인세 또는 소득세의 100분의 50에 상당하는 세액을 각각 감면하고, 그 다음 2년 이내에 끝나는 과세연도에는 제1항제1호·제3호·제5호·제8호 및 제9호의 경우 법인세 또는 소득세의 100분의 50에 상당하는 세액을, 제1항제2호·제4호·제6호·제7호 및 제10호의 경우 법인세 또는 소득세의 100분의 25에 상당하는 세액을 각각 감면한다.

3) 「조세특례제한법」

제85조의3(기업도시개발사업구역 등 안에 소재하는 토지의 현물출자 등에 대한 법인세 과세특례) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 해당 사업연도의 소득금액을 계산할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 손금에 산입하여 그 내국법인이 현물출자로 취득한 주식을 처분할 때까지 과세를 이연받을 수 있다.

1. 내국법인이 「기업도시개발특별법」 제2조제3호에 따른 기업도시개발사업을 전담하는 대통령령으로 정하는 기업(이하 이 조에서 “기업도시개발사업전담기업”이라 한다)에게 기업도시개발사업구역 안에 소재하는 토지를 2015년 12월 31일까지 현물출자함에 따라 발생하는 양도차익
2. 내국법인이 「신발전지역 육성을 위한 투자촉진 특별법」 제2조제4호에 따른 신발전지역발전촉진지구의 개발사업을 전담하는 대통령령으로 정하는 기업(이하 이 조에서 “신발전지역발전촉진지구개발사업전담기업”이라 한다)에게 신발전지역발전촉진지구 안에 소재하는 토지를 2015년 12월 31일까지 현물출자함에 따라 발생하는 양도차익

② 제1항에 따라 법인세의 과세를 이연받은 내국법인이 기업도시개발사업전담기업 또는 신발전지역발전촉진지구개발사업전담기업으로부터 개발된 토지를 분양받으면서 그 대가를 현물출자로 취득한 주식으로 지급하는 경우 당초 과세를 이연받은 법인세에 대해서는 제1항에도 불구하고 과세하지 아니하고 그 분양받은 토지를 양도할 때까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 다시 과세를 이연받을 수 있다.

③ 내국법인이 제1항에 따라 양도차익에 상당하는 금액을 손금에 산입한 후 토지를 현물출자받은 기업도시개발사업전담기업 또는 신발전지역발전촉진지구개발사업전담기업이 사업을 폐업하거나 해산하는 경우에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 사업연도의 소득금액을 계산할 때 익금에 산입하지 아니한 금액 전액을 익금에 산입한다.

④ 내국법인이 2015년 12월 31일까지 「관광진흥개발기금법」 제5조제3항제4호에 따라 관광진흥개발기금으로부터 보조금을 받아 기업도시개발사업전담기업에 출자함으로써 주식을 취득하는 경우 해당 주식을 「법인세법」 제36조제1항의 사업용자산으로 보아 같은 조를 준용하여 손금에 산입할 수 있다.

⑤ 제1항 및 제2항을 적용하는 경우 손금산입대상 양도차익의 계산, 과세의 이연방법, 현물출자에 관한 명세서의 제출, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

동 조세특례는 기업도시개발 사업을 활성화하기 위해 도입된 제도로
서, 내국법인이 기업도시개발사업전담기업⁴⁾에게 기업도시개발사업
구역 안에 소재하는 토지를 현물출자함에 따라 발생하는 양도차익
에 대한 과세를 이연할 수 있도록 하는 것임.

- 개정안은 기업도시개발사업전담기업에 대한 토지를 현물출자하는
내국법인의 세부담을 완화함으로써, 내국법인의 출자를 촉진하여
기업도시개발을 활성화하는 효과가 나타날 수 있음.

2024년 2월 「기업도시개발 특별법」이 개정되어 기업도시개발구
역의 최소면적 기준이 100만m²에서 50만m²로 완화되고, 개발이익의
재투자 대상이 해당 기업도시의 주된 기능에 사용되는 토지의 분
양가격 인하 및 창업보육센터 등 해당 기업도시의 일자리 창출을
위한 시설의 설치비용 충당을 위한 경우까지 확대되었으며, 기업도
시개발계획과 개발사업 실시계획을 통합한 개발계획을 수립할 수
있도록 변경되는 등 기업도시 개발을 위한 제도가 개선되었음.

이에 정부는 기업도시 2.0으로서 ‘기업혁신파크’를 추진하고 있는데
2024년 11월 기준 선도사업 대상지로 ①거제(문화예술, ICT, 바이
오·의료), ②당진(모빌리티), ③춘천(의료, 바이오, IT), ④포항(이차
전지) 등 4개 지역이 선정되었음.

동 조세특례의 재도입을 통해 신규로 추진되는 기업도시개발전담

4) 기업도시개발사업전담기업은 기업도시 개발구역의 지정을 제안한 민간기업 등으로서 개발사업
의 시행자로 지정된 기업을 의미함.

기업에 대한 기업의 적극적인 투자를 유도하고, 원활한 기업도시개발 추진에 기여할 수 있을 것으로 보임.

□ 다만, 동 과세특례는 과거 활용실적이 저조하였으므로, 개정안과 같이 동 제도를 재도입하더라도 활용실적이 저조하여 실효성이 낮을 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

동 제도는 2007년에서 2015년까지 운용되었으나, 해당 기간의 조세지출 실적이 약 100만원에 그치는 등 제도 활용 실적이 저조하여 2015년에 일몰조치된 바 있음.⁵⁾

[토지 현물출자 등에 대한 법인세 과세특례 조세지출 실적]

(단위: 억원)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
조세지출	-	-	-	-	0.01	-	-

자료: 연도별 조세지출예산서

문 의 처

02)6788-5155

5) 참고로, 재정경제부도 동 과세특례의 과거 활용실적이 극히 저조하여 재도입은 신중할 필요가 있다는 입장임.