

의안번호	2220180
의 퇴 인	김준혁의원
회 답 일	2026.7.30.
추계번호	26F3737

지방세특례제한법 일부개정법률안

— 장기공실상가에 대한 재산세 감면

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제167조의7 신설 (장기공실상가에 대한 감면)	○ 장기공실상가에 대한 재산세 감면 신설 － 「상가건물 임대차보호법」 제2조1항에 따른 상가건물로서 2년 이상 계속하여 사용 또는 수익하고 있지 아니한 재산에 대해서는 2029년 12월 31일까지 재산세의 50%를 경감 － 장기공실에 따라 재산세를 경감하는 경우, 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건을 고려하여 20% 범위에서 추가로 경감할 수 있음

II. 미첨부 근거규정

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제167조의7 신설 (장기공실상가에 대한 감면)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안에 따라 2년 이상 계속하여 사용 또는 수익하고 있지 않은 상가건물에 대한 재산세 감면을 신설할 경우 지방세수의 감소 예상
 - 다만, 동 감면은 납세의무자에게 책임 있는 사유가 있거나 법률에 따라 사용 또는 수익할 수 있는 권리가 제한되는 등의 사유로 사용 또는 수익하지 못한 때에는 적용하지 않음
- 개정안의 세수효과를 추계하기 위해서는 상가별 공실기간 및 해당 상가에 대한 건축물분 재산세, 토지 공시가격 등에 대한 자료가 필요

□ 그러나, 상가별 공실기간 및 건축물분 재산세 등에 대한 자료가 부재하고, 이를 합리적으로 예측하기 어려워 객관적인 자료에 근거한 세수효과 추계 곤란

- 참고로 2026년 1분기 기준 상권별·상가유형별 공실률 현황은 다음과 같음
 - 다만, 동 자료의 공실률은 조사모집단(50% 이상 임대가능 건물) 기준 조사 표본의 공실 현황으로 전체 상가에 대한 자료가 아님에 유의할 필요

[표 1] 상업용 부동산 공실률 현황: 2026년 1분기 기준

(단위:%)

	중대형상가 ¹⁾	소규모상가 ²⁾	집합상가 ³⁾	오피스 ⁴⁾
전국	14.1	8.3	10.5	8.8
서울	9.3	6.3	9.3	5.2
부산	15.3	7.8	9	14.7
대구	18.3	10.4	11.6	10.8
인천	14.3	10.4	9.5	16.9
광주	16.7	9.5	8.8	18.9
대전	14.3	6.4	9.1	13.9
울산	17.7	6.5	20.3	14.6
세종	27	10.5	13	—
경기	11.6	8.3	5.4	11.1
강원	17	8.3	17.1	22.4
충북	20.3	9.1	15.5	29.9
충남	15.6	7.6	11.5	12.7
전북	18.2	9.4	19.8	17.5
전남	14.5	10.6	22.9	22.8
경북	18.6	9.7	27.4	23.6
경남	17.8	8.6	12.8	16.9
제주	10.8	2.3	19	4.4

주: 1. 공실률은 임대계약이 체결되지 않았거나 자가, 분양 등의 방법으로도 이용되지 않는 오피스 및 매장용빌딩의 빈 공간을 의미하는 것으로 공실률은 해당지역 표본 공실면적의 합을 지역의 총 임대가능면적으로 나누어 산출

1) 중대형상가: 일반건축물대장상의 주용도가 상가(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과인 일반건축물

2) 소규모상가: 일반건축물대장상의 주용도가 상가(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하인 일반건축물

3) 집합상가: 집합건축물대장상의 주용도가 상가(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)인 집합건축물

4) 오피스: 일반건축물대장상 주용도가 오피스(업무시설)이고 6층 이상인 일반건축물

자료: 한국부동산원, 「상업용부동산임대동향조사」를 바탕으로 국회예산정책처 작성

- 이상의 논의를 통해 살펴본 바와 같이, 현시점에서 개정안에 따른 수입 감소액을 합리적으로 추계하는데 어려움이 있어, 개정안은 「의안의 비용 추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당함

Ⅲ. 부대의견

- 없음

Ⅳ. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	박지원	백경엽

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
박지원	02-6788-4839	jwpark1209@assembly.go.kr