



제413회 국회(임시회)
제1차 기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한
세액공제 기간 연장 등〉

■ 김영식의원 대표발의(의안번호 제26057호)

2024. 2.

기 획 재 정 위 원 회

전 문 위 원 이 정 은

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
IV . 입법의 재정영향	9

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 김영식의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2023. 12. 22.

다. 회 부 일 : 2023. 12. 26.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 상가임대인이 소상공인 임차인에 대하여 상가임대료를 인
하한 경우 그 임대료 인하액의 70%에 해당하는 금액을 해당 과세연
도의 소득세 또는 법인세에서 공제하는 특례를 두고 있으나, 해당 특
례는 2023년 12월 31일에 종료될 예정임.

그러나 세계경제의 변동성이 확대됨에 따라 고금리·고물가 상황이
지속되면서 소상공인의 경제적 부담이 가중되고 있어 해당 특례의 적
용기간을 연장하고, 세액공제율을 상향 조정하여 소상공인 임차인의
임대료 부담을 경감할 필요가 있음.

이에 상가임대료를 인하한 임대사업자 대한 조세 특례의 일몰기한
을 2025년 12월 31일까지 2년 연장하고 공제율을 80%로 상향 조정하
려는 것임(안 제96조의3제1항).

Ⅲ. 검토의견

1. 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제 기간 연장 등 (김영식의원안)

현 행	개정안
☐ 소상공인인 임차인에게 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 과세특례(제96조의3) ○ 대상 - 대통령령*으로 정하는 소상공인(폐업소상공인 포함)인 임차인으로부터 상가임대료를 인하여 지급받는 부동산 임대사업자 시행령 : 다음의 각 요건을 모두 갖춘 자 - 소상공인기본법에 따른 소상공인 - 금융업, 사행오락업 등 일부 업종 제외 - 임대인과 특수관계인이 아닐 것 ○ 공제내용 - 해당 연도 기준소득금액이 1억원 이하 : 임대료인하액의 <u>70%</u>를 소득세 또는 법인세에서 공제 - 해당 연도 기준소득금액이 1억원 초과 : 임대료인하액의 <u>50%</u>를 소득세 또는 법인세에서 공제 ○ 공제기간: - <u>2024년 12월 31일까지</u> * 개정안 발의당시에는 2023년 12월 31일까지 * 공제기간 : 임대료 인하가 세액공제의 대상이 되는 기간	☐ 적용기한 연장 ○ (현행과 같음) ○ 공제내용 - 해당 연도 기준소득금액이 1억원 이하 : 임대료인하액의 <u>80%</u>를 소득세 또는 법인세에서 공제 - (현행과 같음) ○ 공제기간: - <u>2025년 12월 31일까지</u>

* 동 개정안 발의 이후 2023년 정기회의 논의를 거쳐 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제 기간이 2023년 12월 31일에서 2024년 12월 31일로 1년 연장되었음.

* 김영식의원안 2023. 12. 22. 제출(의안번호 26057)

□ 개정안은 소상공인의 임차료 부담경감을 위하여 ① 세액공제율을 현행 70%에서 80%로 10%p 상향조정하고, ② 공제특례 적용기간을 2025년 12월 31일로 1년 연장하려는 것임.

□ 이른바 “착한 임대인 세액공제”라고도 불리는 현행 「조세특례제한법」 제96조의3은 대통령령으로 정하는 소상공인¹⁾인 임차인으로부터 2024년 12월 31일까지 상가임대료를 인하하여 지급받는 부동산 임대사업자에 대해서 임대료인하액의 최대 70%를 세액공제하도록 규정하고 있음.

동 제도는 당초 정부가 임대사업자에게 임대료 인하액의 50%를 세액공제 방식으로 보전해 줌으로써 자발적인 임대료 인하의 확산을 유도하기 위해 2020년 3월 도입²⁾되었으며 2020년 12월, 2021년 3월, 2021년 12월, 2022년 12월 및 2023년 12월 개정을 통해 총 다섯 차례 적용기한이 연장하였고,

2021년 3월 개정 시에는 기준소득금액³⁾ 1억원을 초과하는 임대사

1) 「조세특례제한법 시행령」 제96조의3(상가임대료를 인소한 임대사업자에 대한 세액공제) ③ 법 제96조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 소상공인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조에서 “임차소상공인”이라 한다)를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 자

가. 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인

나. 임대상가건물을 2021년 6월 30일 이전부터 계속하여 임차하여 영업용 목적으로 사용하고 있는 자다. 별표 14에 따른 업종을 영위하지 않는 자

라. 상가임대인과 「국세기본법」 제2조제20호에 따른 특수관계인이 아닌 자

마. 「소득세법」 제168조, 「법인세법」 제111조 또는 「부가가치세법」 제8조에 따라 사업자등록을 한 자

2. 임대상가건물 임대차계약이 종료되기 전에 폐업한 자로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 자

가. 폐업하기 전에 제1호에 해당했을 것

나. 2021년 1월 1일 이후에 임대차계약 기간이 남아 있을 것

2) 2020년 3월 도입 당시, 2020년 1월 1일 이후 임대료 인하분부터 세액공제를 적용하였고, 2021년 11월 개정으로 2020년 2월 1일~2021년 6월 30일 신규 체결한 임대차 계약과 폐업소상공인에 대해서도 세액공제를 적용하도록 적용대상을 확대하였음.

3) 기준소득금액: 해당 과세기간의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액에 임대료 인하액을 더한 금액(「조세특례제한법 시행령」 제96조의3(상가임대료를 인소한 임대사업자에 대한 세액공제) 제5항)

업자를 제외한 나머지 사업자에 대해 세액공제율을 70%로 상향한
바 있음.

[이른바 “착한 임대인 세액공제” 제도의 연혁 및 개정안과의 비교]

개정시기	2020. 3.	2020. 12.	2021. 3.	2021. 12.	2022. 12.	2023. 12.	개정안
공제율	인하액의 50%		인하액의 70%				인하액의 80%
			(단, 기준소득금액 1억원 초과 개인사업자는 50%)				
공제기간	2020. 6. 30까지	2021. 6. 30까지	2021. 12. 31까지	2022. 12. 31까지	2023. 12. 31까지	2024. 12. 31까지	2025. 12. 31까지

□ 정부의 조세지출예산서에 따르면 2022년에는 소득세에서 1,597억
원, 법인세에서 373억원이 감면되어 총 1,970억원의 조세지출이 있
었음.

[연도별 “착한 임대인 세액공제” 조세지출 현황]

(단위: 억 원)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년(전망)	2024년(전망)
전체	1.6	1,672	1,970	1,010	1,059
소득세	-	1,448	1,597	804	845
법인세	1.6	225	373	207	214

자료: 연도별 조세지출예산서

□ 개정안에 대해서는 ① 세액공제율을 상향조정하는 부분과 ② 조세
특례의 적용기한을 연장하려는 부분으로 구분하여 검토할 필요가
있음.

□ 먼저, ① 세액공제율을 현행 70%에서 80%로 상향조정하려는 부분은 보다 많은 임대인의 상가 임대료 인하를 유도하여 소상공인의 임대료 부담을 경감시킬 것이 기대된다는 점에서 긍정적인 입법취지가 있다고 보임.

동 조세특례의 적용인원은 개인과 법인 모두 감소하고 있으며 2024년 2월 현재 사회적 거리두기 등 코로나19 관련 방역대책이 대부분 해제된 상황에서 임대료를 인하해주는 임대사업자는 더욱 감소될 것으로 예상되는바,

개정안과 같이 세액공제율을 상향조정하면 보다 많은 임대인이 상가임대료를 인하할 것을 기대할 수 있을 것임.

[2020년~2022년 착한 임대인 세액공제 대상자 수]

(단위: 명, 억원)

구분	2020년	2021년	2022년
개인	93,604	74,448	35,566
법인	3,712	2,763	-
합계	97,316	77,211	-

* 2022년 “착한 임대인” 세액공제가 적용된 법인의 수는 2024년 2월 현재 집계 중임.

자료: 「3-2-8. 조세특례제한법상 종합소득세 세액공제 신고 현황」,
「8-3-2. 법인세 세액공제 신고 현황」, 국세통계포털(TASIS)

□ 다만, 다음과 같은 점에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

첫째, 2021년 국회에서 동 조세특례의 세액공제율을 기존의 50%에서 상향조정하는 방안을 논의할 당시 동 조세특례로 인해 세후소득이 오히려 증가하게 되는 “소득역전현상”이 발생하지 않는 세액

공제율의 한계치가 70% 수준이라는 이유로 세액공제율을 70%로 설정하였음을 감안할 필요가 있음.

즉, 세액공제율이 70%를 넘는 경우 ① 동 조세특례에 따른 임대료 인하액에 대한 세액공제분과 ② 임대료를 인하함으로써 임대인의 종합소득이 감소하여 소득세 자체가 감소하는 효과가 더해져, 임대료 인하 전보다 세후소득이 오히려 증가하는 현상이 발생할 우려가 있다는 것임.

둘째, 동 조세특례는 코로나19라는 특수 상황을 고려해 다른 제도 대비 높은 수준의 공제율(70%)을 적용⁴⁾하고 있는 예외적인 제도임을 감안할 필요가 있음.

코로나19 확산 초창기와 달리 코로나19 상황이 완화되어 집합금지 등 사회적 거리두기가 전면해제된 현 시점에서 코로나19 당시 한시적인 지원을 위해 마련된 제도를 확대하는 것은 신중할 필요가 있다는 것임.

□ 다음, ② 동 조세특례의 적용기한을 연장하려는 부분은,

임차인의 경영상 어려움이 계속되어 체감경기가 악화되고 있는 상황이므로 소상공인 지원을 위해 세제지원 필요성이 계속되고 있다는 점에서는 그 타당성이 인정되는 측면이 있음.

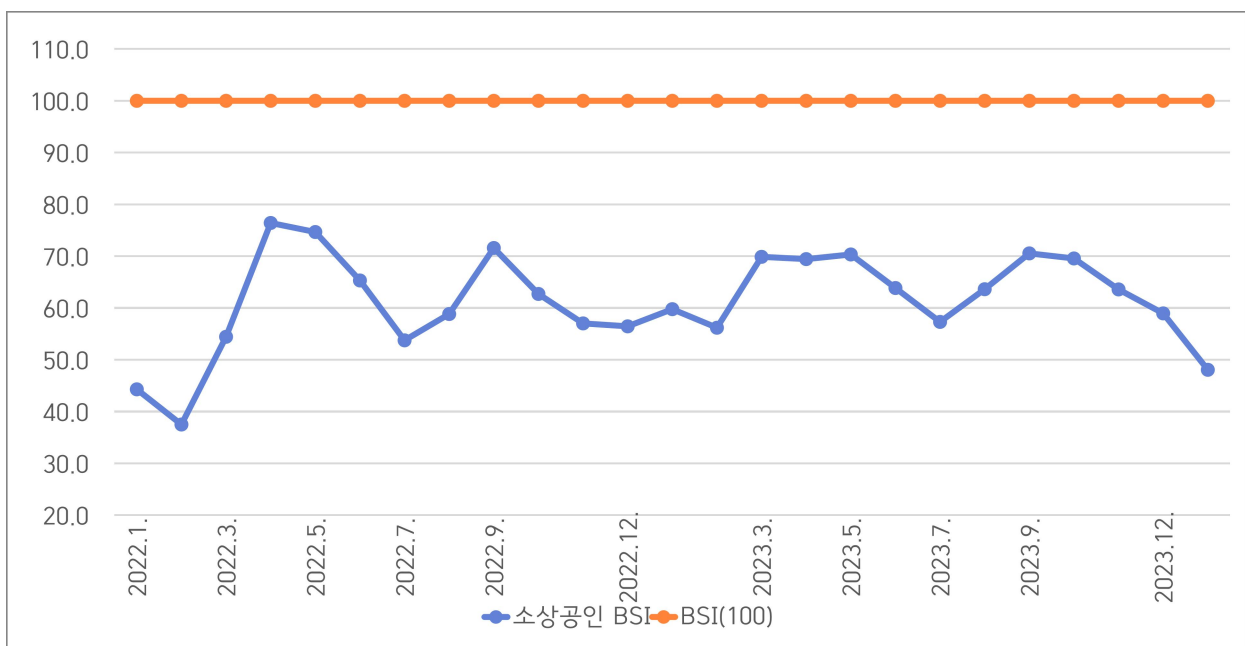
2022년 기준으로 전체 소상공인 중 71.3%가 임차 사업장으로 사업

4) 의료비·교육비에 대한 세액공제율은 15%, 기부금에 대한 세액공제는 1천만원 이하 15%, 1천만원 초과 30% 수준으로, 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제에 비해 낮은 수준으로 제도가 운용되고 있음.

을 영위⁵⁾하고 있는데,

물가상승, 고금리, 경기침체 등의 요인으로 소상공인의 경영상 어려움이 계속되고 있고 이에 소상공인의 체감 BSI는 2022년 1월 이후 지속적으로 100 미만인 상황에서 2023년 9월을 기점으로 점점 악화되고 있는 상황임.

[소상공인시장 체감 경기지수(BSI)]



* BSI 100 이상은 경기 호전, 100 미만은 경기 악화를 의미

자료: 「소상공인시장 경기동향조사」, 소상공인시장진흥공단, 2024. 1.

다만, 개정안 논의 시 다음과 같은 점에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

첫째, 2023년 12월 「조세특례제한법」 일부개정으로 동 조세특례의 적용기한이 2023년 12월 31일에서 2024년 12월 31일로 1년 연장하였음을 감안할 필요가 있음.

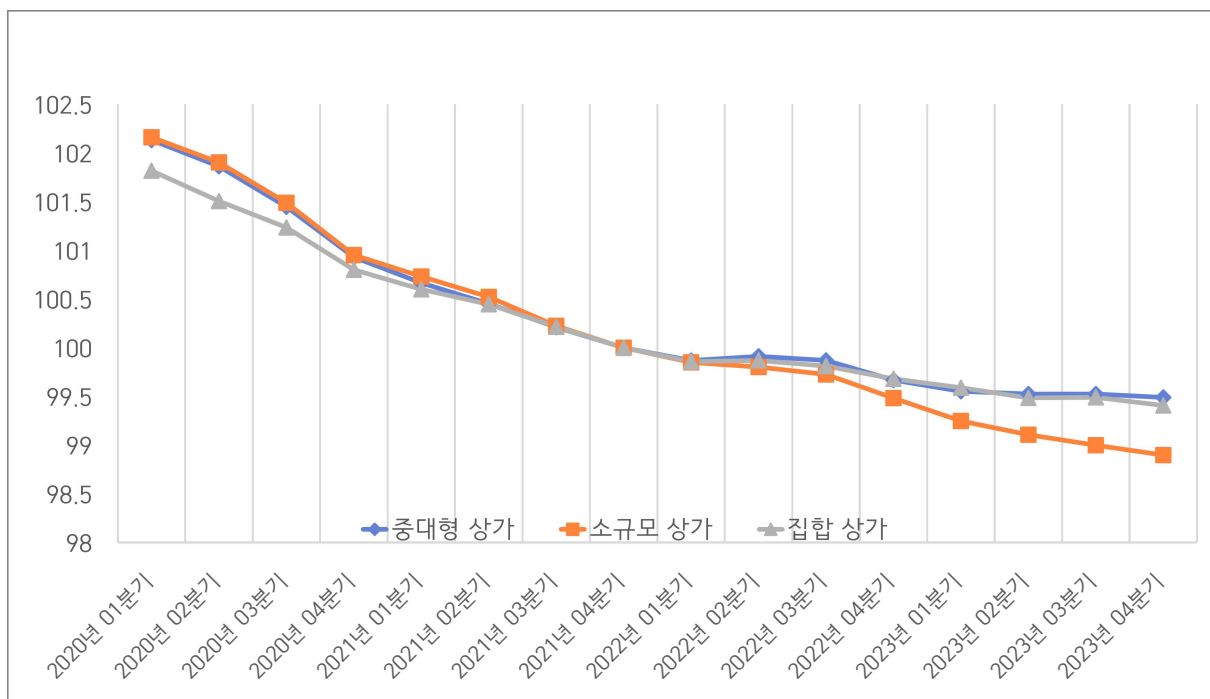
당시 동 조세특례의 일몰기한을 1년~3년 연장⁶⁾하는 다양한 개정

5) 「2022년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, 통계청 및 중소벤처기업부 보도자료, 2023.12.27.

안이 발의된 상황에서 한시적으로 도입하기로 한 동 조세특례의 특성 및 소상공인 체감경기의 어려움 등 동 조세특례의 연장 필요성 등을 종합적으로 고려하여 동 조세특례의 적용기한을 2024년 12월 31일까지로 1년만 연장하기로 합의하였음.

둘째, 상업용부동산 임대가격지수는 중대형 상가, 소형 상가, 집합상가⁷⁾ 등 그 종류를 불문하고 모두 하락하고 있는 상황임을 감안할 필요가 있음.

[상업용부동산 임대가격지수 변화]



주 : 2021년 4분기를 100으로 하여 구한 상대적 지수

자료 : 「상업용부동산 임대동향조사」, 부동산 통계정보

- 6) · 김용민의원안(의안번호 23037), 정태호의원안(의안번호 24521) : 2026년 12월 31일까지로 3년 연장
 · 조정식의원안(의안번호 23056), 정부안(의안번호 24163) : 2024년 12월 31일까지로 1년 연장
 · 김형동의원안(의안번호 25032) : 2025년 12월 31일까지로 2년 연장

- 7) · 중대형 상가 : 건축물대장상의 주용도가 상가(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과인 일반건축물
 · 소규모 상가 : 건축물대장상의 주용도가 상가(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하인 일반건축물
 · 집합 상가 : 건축물대장상의 주용도가 상가(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)인 집합 건축물

IV. 입법의 재정영향

- 국회 예산정책처에 따르면, 동 개정안에 따라 착한 임대인에 대한 세액공제가 2년 연장되는 경우 2025년·2026년 각각 1,154억원, 합계 2,309억원의 세수감소 효과가 발생할 것으로 추계되었음.⁸⁾

[개정안에 대한 비용추계 결과]

(단위: 억원)

구 분	2025	2026	누적	연평균
상가임대료 인하에 대한 세액공제 일몰연장(안 제96조의3①)	△1,154	△1,154	△2,309	△1,154

문 의 처

02)6788-5155

8) 국회예산정책처, 비용추계서 참고.