



제429회 국회 (정기회)
제4차 행정안전위원회

지방세법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈일반 물류시설용 토지를 분리과세 대상에 포함〉

■ 이광희 대표발의(의안번호 제2211486호)

2025. 9.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 정순임

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 일반 물류시설용 토지를 분리과세 대상에 포함	2

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 이광희의원 등 13인
2. 제안연월일 : 2025. 7. 15.
3. 회부연월일 : 2025. 7. 16.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법상 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지 내 화물터미널이나 그 밖의 물류시설을 설치·운용하는 사업 및 화물운송업에 사용하는 토지(이하 “물류시설용 토지”라 함)는 재산세 분리과세 대상으로 구분하여 과세표준의 0.2% 세율을 적용하고, 일반물류단지에 소재한 물류시설용 토지는 별도합산과세 대상으로 구분하여 과세표준에 따라 0.2%~0.4%의 세율을 적용하고 있음.

화물터미널이나 화물운송업 등은 모든 산업에 필요한 물품을 수집·운반·배송하며 산업 전반에 걸쳐 미치는 영향이 지대함에도 불구하고 일반물류단지 내 물류시설용 토지가 산업단지 내 물류시설용 토지보다 높은 재산세율을 적용받아 일반물류단지 내 화물터미널이나 화물운송업 등은 재산세 부담이 가중되고 있음.

이에 일반물류단지 내 화물터미널이나 화물운송업 등에 사용되는 토지의 경우에도 분리과세 대상으로 구분하여 사업자의 재산세 부담을 경감하고, 과세형평성을 도모하는 한편, 운송업의 경쟁력 제고를 통한 경기 활성화에 이바지 하려는 것임(안 제106조제1항).

Ⅲ. 검토의견

1. 일반 물류시설용 토지를 분리과세 대상에 포함

개정안은 일반물류단지 내 물류시설용 토지를 산업단지 내 화물터미널이나 그 밖의 물류시설을 설치·운영하는 사업 및 화물운송업에 사용되는 토지(이하 ‘산업단지 내 물류시설용 토지’라 한다)와 같이 분리과세 대상에 포함하려는 것임(안 제106조제1항).

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. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지.	2. ----- ----- ----- -----.
가. (생략)	가. (현행과 같음)
나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, <u>물류단지시설용 토지</u> 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는	나. ----- ----- <u>토</u> <u>지</u> ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
토지로서 대통령령으로 정하는 토지 다. (생략) 3. 분리과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지 가. ~ 사. (생략)¹⁾ <u><신설></u> 아. (생략) ② · ③ (생략)	----- 다. (현행과 같음) 3. ----- ----- ----- ----- ----- ----- 가. ~ 사. (현행과 같음) 아. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제6호의⁴²⁾에 따른 물류단지시설용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지 자. (현행 아목과 같음) ② · ③ (현행과 같음)
부 칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(분리과세대상 구분에 관한 적용례) 제106조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.	

- 1) 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
바. 에너지·자원의 공급 및 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

(1) 토지 재산세의 과세대상 유형

토지의 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상 등 3가지로 구분되는데, 해당 토지의 과세대상 유형에 따라 적용되는 세율이 달라지기 때문에 과세대상 유형은 중요한 의미를 지님.³⁾

모든 토지에 대해서는 종합합산이 원칙이나, 경제적 활동에 이용되는 토지는 별도합산, 국가의 정책적 고려가 필요한 토지는 분리과세의

사. 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 아. 그 밖에 지역경제의 발전, 공익성의 정도 등을 고려하여 분리과세하여야 할 타당한 이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

2) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

6의4. “물류단지시설”이란 일반물류단지시설과 도시첨단물류단지시설을 말한다.

3) 「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

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

대상이 됨. 구체적으로, ① 분리과세대상은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지이고, ② 별도합산과세대상은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 공장용 건축물의 부속토지, 차고용 토지 및 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지 등이며, ③ 종합합산과세대상은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지임.

(2) 물류단지시설용 토지에 대한 과세 현황

물류단지시설은 물류터미널(화물터미널), 물류창고, 대규모점포, 전문상가단지, 농수산물도매시장, 차고, 화물취급소 등으로 구성되는데, 이중 물류터미널(화물터미널)용 토지는 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 인가 대상으로서 산업단지 내 있는지 여부를 불문하고 분리과세가 적용됨⁴⁾.

반면, 물류터미널(화물터미널) 이외의 기타 물류단지시설⁵⁾에 대한 재산세 부과는 다음과 같은 유형으로 구분됨. ① 산업단지 내 위치한

4) 「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 및 제7호부터 제9호까지의 토지는 같은 호에 따른 시설 및 설비공사를 진행 중인 토지를 포함한다.

4. 「여객자동차 운수사업법」 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 면허 또는 인가를 받은 자가 계속하여 사용하는 여객자동차터미널 및 물류터미널용 토지

5) 물류창고, 대규모점포, 전문상가단지, 농수산물도매시장, 차고, 화물취급소 등

물류단지시설용 토지는 분리과세 대상⁶⁾이 되고, ② 일반물류단지 내
물류시설용 토지는 별도합산과세의 대상⁷⁾이 되며, ③ 그 외의 지역에

6) 「지방세법」

제106조(과세대상의 구분 등) ① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

3. **분리과세대상**: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

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

바. 에너지·자원의 공급 및 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

사. 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

아. 그 밖에 지역경제의 발전, 공익성의 정도 등을 고려하여 분리과세하여야 할 타당한 이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

「지방세법 시행령」

제102조(분리과세대상 토지의 범위) ⑧ 법 제106조제1항제3호아목에서 “대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다.

4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지와 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역 및 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따라 조성된 산업기술단지에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도에 직접 사용되고 있는 토지

나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조제5항에 따른 폐기물 수집운반·처리 및 원료재생업, 폐수처리업, 창고업, 화물터미널이나 그 밖의 물류시설을 설치·운영하는 사업, 운송업(여객운송업은 제외한다), 산업용기계장비임대업, 전기업, 농공단지

에 입주하는 지역특화산업용 토지, 「도시가스사업법」 제2조제5호에 따른 가스공급시설용 토지 및 「집단에너지사업법」 제2조제6호에 따른 집단에너지공급시설용 토지

7) 「지방세법」

제106조(과세대상의 구분 등) ① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

2. **별도합산과세대상**: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지

나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

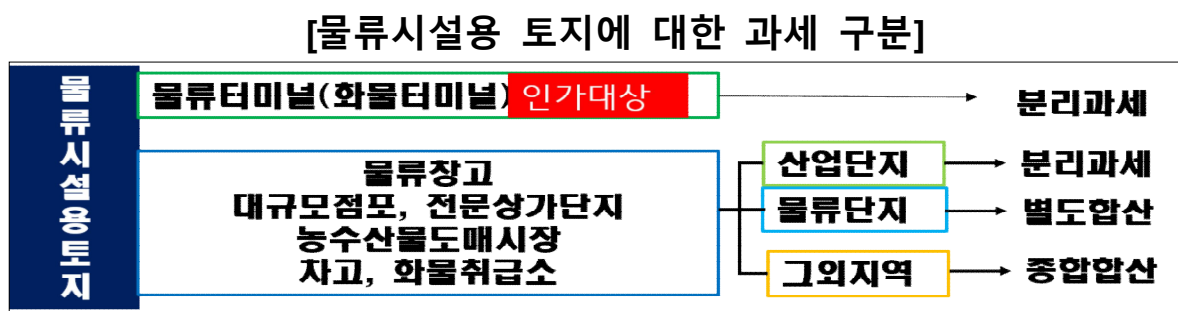
다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지

「지방세법 시행령」

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위) ③ 법 제106조제1항제2호나목에서 “대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

7. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조에 따른 물류단지 안의 토지로서 같은 법 제2조제7호 각 목의 어느 하나에 해당하는 물류단지시설용 토지 및 「유통산업발전법」 제2조제16호에 따른 공동집배송센터로서 행정안전부장관이 산업통상자원부장관과 협의하여 정하는 토지

입지한 물류시설용 토지는 종합합산과세 대상이 됨.



(3) 검토의견

개정안은 산업단지 내 물류시설뿐만 아니라 일반 물류시설 역시 지역경제발전과 공익성에 기여하는 측면에서는 크게 차이가 없다는 의견을 고려하여 일반 물류단지의 토지까지 분리과세 적용을 확대하려는 것으로 이해됨.

다만, 산업단지 내 산업용 토지 전반에 분리과세를 적용하여 과세 혜택을 부여하는 이유는 지역경제를 활성화하고, 지역거점 경제혁신 기반 확충을 위해 산업단지 내로 산업시설 들을 유치하기 위한 정책적 목적이 있다는 점을 고려하면, 일반 물류단지의 토지까지 분리과세 적용을 확대하는 것은 추가적인 검토가 필요할 것으로 보임.

또한, 산업단지 내 물류시설용 토지뿐만 아니라 일반 물류시설용 토지에 분리과세를 확대 적용하면, 여타의 산업단지 내에 위치하지 않

은 지식산업, 문화산업, 정보통신산업 관련 시설 및 폐기물 수집운반·처리·원료재생업, 폐수처리업 관련 시설용 토지에 대해서도 형평성 측면에서 분리과세 적용 요구가 제기될 수 있다는 점을 감안할 필요가 있음⁸⁾.

한편, 개정안과 같이 일반 물류단지시설용 토지까지 분리과세 대상을 확대하려는 경우 「지방세법」 제106조의2⁹⁾에서는 분리과세의 타당성을 평가하는 제도를 마련하고 있으므로, 이러한 절차를 거칠 필요가 있다는 점도 고려해야 함.

참고로, 행정안전부는 산업단지 내 산업용 토지 전반에 대한 분리과세 적용은 산업입지 조성, 기업의 산업단지 내 입주 유도 및 지역경제활성화 등 정책적 목적 달성의 수단이므로, 일반 물류단지시설용 토지와는 차이가 있다는 점, 일반 물류단지시설용 토지에 분리과세 확대적용시 지방세입이 감소할 우려¹⁰⁾가 있다는 점을 고려해야 한다는 입장임.

8) 현행은 물류시설뿐만 아니라 지식산업, 문화산업, 정보통신산업 관련 시설 및 폐기물 수집운반·처리·원료재생업, 폐수처리업 관련 시설도 산업단지 내 입지 시에만 분리과세 적용 중

9) 「지방세법」

제106조의2(분리과세대상 토지 타당성 평가 등) ① 행정안전부장관은 제106조제1항제3호에 따른 분리과세대상 토지(이하 이 조에서 “분리과세대상토지”라 한다)를 축소·정비 등을 하려는 경우 또는 분리과세대상토지를 확대·추가하려는 경우에는 분리과세의 목적, 과세 형평성, 지방자치단체의 재정여건 및 다른 지원제도와와의 중복 여부 등을 종합적으로 고려하여 분리과세의 타당성을 평가할 수 있다.

② 제1항에 따른 타당성 평가 결과에 따라 분리과세대상 토지를 확대·추가하려는 경우에는 「지방재정법」 제27조의2에 따른 지방재정관리위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 제1항에 따른 타당성 평가의 평가대상, 분리과세 적용의 필요성 등 평가기준, 분리과세 확대·추가 요청방법 등 평가절차 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

10) 2025년 3월 기준으로 일반물류단지는 총 28개 운영 중이며 14개 단지가 추가될 예정(총42개)

문 의 처
02)6788-5333