



제418회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 박대출의원 대표발의(의안번호 제783호)

2024. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 이정은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 임시투자세액공제 적용기한 연장 등	3
2. 비수도권 소재 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설 (박대출·최은석·이인선·정태호 의원안, 정부안)	28

I. 개요

1. 박대출의원 대표발의안(의안번호 제783호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 박대출의원 등 11인
- (2) 제 안 일 : 2024. 6. 21.
- (3) 회 부 일 : 2024. 6. 27.

나. 제안이유

고금리 등으로 자금조달 여건이 악화되고 글로벌 불확실성이 심화됨에 따라 기업의 연구개발 및 설비투자가 다소 위축된 상황으로, 산업 경쟁력을 강화하고 미래세대의 일자리를 안정적으로 창출하는 등 우리 경제의 역동성을 제고하기 위해 기업의 2024년 연구개발 및 설비투자 확대에 세액공제 혜택을 추가로 부여하는 한편(안 제10조제1항, 안 제24조제1항),

비수도권에 소재한 준공 후 미분양 주택에 대한 세제지원을 통해 해당 준공 후 미분양 주택에 대한 수요를 제고하여 지역경제 활성화 등을 도모하려는 것임(안 제98조의9).

다. 주요내용

가. 일반연구·인력개발비 증가분 세액공제율 한시 상향(안 제10조제1

항)

2024년 12월 31일이 속하는 과세연도에 발생한 일반연구·인력개발비의 전년대비 증가분에 대한 세액공제율을 기업 규모와 상관없이 10%p씩 상향함.

나. 임시투자세액공제 적용기한 연장(안 제24조제1항)

임시투자세액공제의 적용기한을 2024년 12월 31일이 속하는 과세연도까지 1년 연장함.

다. 비수도권 소재 준공 후 미분양주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설(안 제98조의9)

1주택자인 거주자가 이 법 시행일부터 1년 이내에 비수도권에 소재한 준공 후 미분양주택을 취득하는 경우에도 1세대 1주택자로 간주하여 양도소득세 및 종합부동산세의 1세대 1주택자 특례를 적용하도록 함.

II. 주요 내용별 검토

1. 임시투자세액공제 적용기한 연장 등

가. 연구·인력개발비 세액공제 및 통합투자세액공제 제도 개요

□ 법 제10조에 따른 연구·인력개발비에 대한 세액공제(이하 “R&D 세액공제”)는 ① 일반 R&D 세액공제와 ② 신성장·원천기술 R&D 세액공제, ③ 국가전략기술 R&D 세액공제로 구분되어 있음.

일반 R&D 세액공제는 기업이 ‘당기분 방식’과 ‘증가분 방식’ 중 유리한 계산방식을 선택하여 적용할 수 있음.

‘당기분 방식’은 해당 과세연도에 발생한 R&D 비용에 대해 세액공제를 적용하는 것이며, 기업규모에 따라 대기업은 0~2%, 중견기업은 8~15%, 중소기업은 25%의 세액공제율을 적용함. ‘증가분 방식’은 직전과세연도 대비 증가한 R&D 비용에 대해 세액공제를 적용하는 것이고, 대기업은 25%, 중견기업은 40%, 중소기업은 50%의 세액공제율을 적용함.

신성장·원천기술 R&D 세액공제와 국가전략기술 R&D 세액공제는 ‘당기분 방식’이 적용되는데, 미래 유망성 및 산업 경쟁력 등을 고려하여 지원할 필요성이 있다고 인정되는 신성장·원천기술¹⁾은 대

1) 「조세특례제한법」

제10조(연구·인력개발비에 대한 세액공제) (제1항 본문 생략)

1. 연구·인력개발비 중 미래 유망성 및 산업 경쟁력 등을 고려하여 지원할 필요성이 있다고 인정되는 기술로서 대통령령으로 정하는 기술(이하 “신성장·원천기술”이라 한다)을 얻기 위한 연구개발비(이하 이 조에서 “신성장·원천기술연구개발비”라 한다)에 대해서는 해당 과세연도에 발생한 신성장·원천기술연구개발비에 가목의 비율과 나목의 비율을 더한 비율을 곱하여 계산한 금액

기업 및 중견기업에 대해 연구개발비의 20~30%를 공제하고, 중소기업은 연구개발비의 30~40%를 공제하며, 코스닥상장중견기업에 대해서는 25~40%를 공제함.

국가전략기술은 국가경제안보 목적상 중요하고 산업파급효과가 큰 기술²⁾로서 신성장·원천기술 대비 공제율이 10%p 높은 수준이며, 대기업 및 중견기업은 R&D 비용의 30~40%를 공제받고, 중소기업은 40~50%를 공제받음.

[R&D 세액공제 유형별 공제율]

(단위: %)

구 분	기 본			추가 ¹⁾
	대	중견	중소	
일반 (당기분 방식)	최대 2	8~15 ²⁾	25	-
신성장·원천기술	20		30	최대 10
국가전략기술	30		40	최대 10

주 1) 추가분: 최대 10%(R&D 지출액 / 매출액 × 3)

2) (중소기업 졸업 후 ~3년)15%, (중소기업 졸업 후 4~5년)10%, (중소기업 졸업 후 6년~)8%

법 제24조에 따른 통합투자세액공제는 경제활력을 제고하기 위하여 2020년 세법개정을 통해 중소기업 등 투자세액공제, 특정시설 투자세액공제 등 기존 10개의 시설투자 세액공제를 통합·재설계하

2) 「조세특례제한법」

제10조(연구·인력개발비에 대한 세액공제) (제1항 본문, 제1호 생략)

2. 연구·인력개발비 중 반도체, 이차전지, 백신, 디스플레이, 수소, 미래형 이동수단, 바이오의약품 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 분야와 관련된 기술로서 국가안보 차원의 전략적 중요성이 인정되고 국민경제 전반에 중대한 영향을 미치는 대통령령으로 정하는 기술(이하 “국가전략기술”이라 한다)을 얻기 위한 연구개발비(이하 이 조에서 “국가전략기술연구개발비”라 한다)에 대해서는 해당 과세연도에 발생한 국가전략기술연구개발비에 가목의 비율과 나목의 비율을 더한 비율을 곱하여 계산한 금액

여 신설되었음.

[통합투자세액공제 신설 전후 비교]

종 전	< 통합투자세액공제 신설 >
① R&D 설비(1/3/7) ② 생산성 향상 시설(1/3/7)* * 단, 대기업은 '20년 2%, 중견·중소기업은 '20~'21년까지 5%, 10% 적용 ③ 안전 설비(1/5/10) ④ 에너지절약 시설(1/3/7) ⑤ 환경보전 시설(3/5/10) ⑥ 초연결(5G) 네트워크 시설(최대 3) ⑦ 의약품 품질관리 시설(1/3/6) ⑧ 신성장기술 사업화 시설(5/7/10) ⑨ 근로자 복지증진 시설(3/5/10) ⑩ 중소·중견기업 투자세액공제(0/2/3) ※ 괄호: 대/중견/중소기업 공제율(%)	⇒ (공제대상) 모든 사업용 유형자산 * 단, 토지와 건축물 등 제외

통합투자세액공제의 적용업종에서 소비성서비스업과 부동산임대 및 공급업은 제외되며, 세액공제 대상은 원칙적으로 모든 사업용 유형자산인데 토지와 건축물 등은 제외됨. 또한, 중고품 및 리스에 의한 투자도 세액공제 대상에서 제외됨.

세액공제액은 해당 과세연도에 투자한 금액에 대한 '기본공제 금액'과 직전 3년 평균 투자액을 초과하는 투자액에 대한 '추가공제 금액'을 합한 금액임. '추가공제 금액'은 '기본공제 금액'의 2배를 초과하지 아니하는 범위에서 공제됨.

일반 시설투자에 대해서는 기본공제율이 대기업 1%·중견기업 5%·중소기업 10%이며, 신성장·원천기술사업화시설에 대한 기본공제율은 대기업 3%·중견기업 6%·중소기업 12%, 국가전략기술사업화시설에 대한 기본공제율은 대기업 15%·중견기업 15%·중소기업 25%임.

일반 시설투자 및 신성장·원천기술사업화시설에 대한 추가공제율은 3%이고, 국가전략기술사업화시설에 대한 추가공제율은 4%임.

[통합투자세액공제 유형별 공제율]

(단위: %)

구 분	기본공제			추가공제 ^{주)}
	대	중견	중소	
일 반	1	5	10	3
신성장·원천기술 사업화시설	3	6	12	
국가전략기술 사업화시설	15		25	4

주) 추가분=당해연도 투자액 - 직전 3년 평균 투자액

한편, 그동안 신성장·원천기술과 국가전략기술에 대한 구체적인 범위는 대통령령으로 위임하고 있었으나, 국가전략기술에 대해서는 2023년 4월 법률에서 ‘반도체, 이차전지, 백신, 디스플레이, 수소, 미래형 이동수단 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 분야와 관련된 기술’로 직접 명시하는 것으로 개정되었고, 이후 바이오의약품이 추가되었음.

[신성장·원천기술 분야 기술 현황]

구분	분야	기술
미래형자동차	자율 주행차	자율주행 기록 및 사고원인 규명 기술, 탑승자 인지 및 인터페이스 기술 등
	전기 구동차	전기차 초고속·고효율 무선충전 기술, 하이브리드자동차의 구동시스템 고효율화 기술 등
지능정보	인공지능	학습 및 추론 기술, 언어이해 기술 등
	사물인터넷 (IoT: Internet of Things)	IoT 네트워크 기술, IoT 플랫폼 기술 등
	클라우드(Cloud)	SaaS(Software as a Service) 기술, PaaS(Platform as a Service) 기술 등
	빅데이터(Big Data)	빅데이터 수집·정제·저장 및 처리기술, 빅데이터 분석 및 예측 기술 등
	착용형 스마트기기	신체 부착형 전자회로의 유연기관 제작기술 및 유연회로 인쇄기술, 유연한 양·음극 소재 및 전극 설계·제조기술 등
	IT 융합	지능형 전자항해 기술 등
	블록체인	블록체인 기술 등
	양자컴퓨터	양자컴퓨터 제작 및 활용 기술 등
	스마트 물류	지능형 콜드체인 모니터링 기술 등
차세대소프트웨어 (SW) 및 보안	기반 소프트웨어(SW)	융합서비스·제품의 소프트웨어 내재화 기술 등
	융합보안	사이버 위협 인텔리전스(Intelligence) 대응기술 등
콘텐츠	실감형 콘텐츠	가상현실(VR) 콘텐츠 기술 등
	문화콘텐츠	게임 콘텐츠 제작기술 등
차세대전자정보 디바이스	지능형 반도체·센서	고속 컴퓨팅을 위한 SoC 설계·제조 기술 등
	반도체 등 소재·부품	포토리지스트(Photoresist) 개발 및 제조기술 등
	유기발광 다이오드(OLED) 등 고기능 디스플레이	9인치 이상 능동형 유기발광 다이오드(AMOLED: Active Matrix Organic Light Emitting Diode) 패널 기능개선 및 부품·소재·장비 제조 기술 등
	3D프린팅	3D프린팅 소재·장비 개발 및 제조기술 등
차세대 방송통신	AR 디바이스	AR 디바이스 제조기술 등
	5세대(5G) 및 6세대 (6G)이동통신	5G 이동통신 기지국 장비 기술 등
바이오·헬스	UHD (Ultra-High Definition)	지상파 UHD방송 송신기 성능 향상기술 등
	바이오·화합물의약	방어 항원 스크리닝 및 제조기술 등
	의료기기·헬스케어	기능 융합형 초음파 영상기술 등
	바이오 농수산물·식품	비가열 및 고온·고압 전처리 기술 등
에너지·환경	바이오 화학	바이오매스 유래 바이오플라스틱 생산 기술 등
	에너지 저장 시스템(ESS: Energy Storage System)	비리튬계 이차전지 소재 등 설계 및 제조기술 등
	발전시스템	대형가스터빈 부품 및 시스템 설계·제작·조립·시험 평가기술 등
	원자력	원자로 냉각재 펌프 설계 기술 등
	오염방지·자원순환	미세먼지 제거 및 고정밀 미세먼지·온실가스 동시 측정 기술 등

구분	분야	기술
융복합소재	고기능섬유	탄소섬유복합재의 가공장비 및 검사장비 설계·제조기술 등
	초경량 금속	고강도 마그네슘 부품의 온간성형기술 등
	하이퍼 플라스틱	인성특성이 향상된 고강성 하이퍼플라스틱(High Performance Plastics) 복합체 제조 및 가공 기술 등
	구리합금	고강도 구리합금 설계·제조기술 등
	특수강	고기능성 H형강 제품 제조기술 등
	기능성 탄성·접착소재	고기능 불소계 실리콘 제조·가공 기술 등
	희소금속·소재	타이타늄 소재 제조기술과 금속재료 부품화 기술 등
로봇	첨단제조 및 산업로봇	고정정 환경 대응 반도체 생산 로봇 기술 등
	안전로봇	감시경계용 서비스로봇을 위한 주변환경 센싱 기술, 실내외 전천후 위치인식 및 주행 기술 등
	의료 및 생활 로봇	수술, 진단 및 재활 로봇기술 등
	로봇공통	실내외 소음환경에서의 대화신호 추출 기술 등
항공·우주	무인이동체	무인기 지능형 자율비행 제어 시스템 기술 등
	우주	위성본체 부분품 개발기술 등
첨단 소재·부품·장비	첨단 소재	고기능성 알루미늄 도금강판 제조 기술 등
	첨단 부품	고정밀 롤러베어링 및 볼베어링 설계·제조 기술 등
	첨단 장비	첨단 머시닝센터 설계·제조기술 등
탄소중립	탄소포집·활용·저장(OCUS)	연소 후 이산화탄소 포집 기술 등
	수소	부생수소 생산기술 등
	신재생에너지	고체산화물 연료전지 지지형셀·스택·시스템 설계 및 제조 기술 등
	산업공정	합수소가스 활용 고로취입기술 등
	에너지효율·수송	지능형 전력계통(Smart Grid) 설계 및 제조기술 등
방위산업	방산장비	추진체계 기술 등
	전투지원	유무인복합체계 기술 등

* 「조세특례제한법 시행령」 [별표] 7 (2024. 2. 29. 개정)

[국가전략기술 분야 기술 현황]

분야	기술
반도체	첨단 메모리 반도체 설계·제조 기술
	차세대 메모리반도체(STT-MRAM, PRAM, ReRAM, PIM, HBM, LLC, CXL, SOM) 설계·제조기술
	고속 컴퓨팅을 위한 SoC 설계 및 제조(7nm이하) 기술(on Chip) 설계 및 제조(7nm 이하) 기술
	차세대 디지털기기 SoC 설계·제조기술
	고성능 마이크로 센서의 설계·제조·패키징 기술
	차량용 반도체 설계·제조기술
	에너지효율향상 반도체 설계·제조 기술
	에너지효율향상 전력반도체(BCDMOS, UHV, 고전압 아날로그IC) 설계·제조기술(0.35 μ m이하)
	차세대 디지털기기·차량용 디스플레이 반도체 설계·제조기술

분야	기술
	SoC 반도체 개발·양산 위한 파운드리 분야 7nm 이하급 제조공정 및 공정 설계기술
	WLP, PLP, SiP, 플립칩 기술 등을 활용한 2D/2.5D/3D 패키징 공정기술 및 패키징 관련 소재·부품·장비설계·제조기술
	반도체용 실리콘 기판 및 화합물 기판 개발 및 제조기술
	첨단 메모리반도체 및 차세대 메모리반도체, SoC 반도체 파운드리 소재·장비·장비부품 설계·제조기술
	포토리저스트(Photoresist) 개발 및 제조기술
	원자층증착법 및 화학증착법을 위한 고유전체용 전구체 개발 기술
	고순도 불화수소 개발 및 제조기술
	블랭크 마스크 개발 및 제조기술
	고기능성 인산 제조 기술
	고순도 석영(쿼츠) 도가니 제조 기술
	코트막형성재 개발 및 제조기술
	파운드리용 IP 설계 및 검증 기술
	고성능·고효율 시스템 반도체의 테스트 기술 및 테스트 관련 장비, 부품 설계·제조기술
이차전지	고에너지밀도 이차전지 팩 제조기술
	고성능 리튬이차전지 부품·소재·셀 및 모듈 제조 기술
	사용후 배터리 평가 및 선별 기술
	사용후배터리 재활용 기술
	차세대 리튬이차전지 부품·소재·셀 및 모듈 제조 기술
	하이니켈 양극재 제조기술
	장수명 음극재 제조기술
	이차전지 분리막 및 전해액 제조기술
	이차전지 부품 제조기술
백신	방어 항원 등 스크리닝 및 제조기술
	비임상 시험 기술
	임상약리시험 평가기술(임상 1상 시험)
	치료적 탐색 임상평가기술(임상2상 시험)
	치료적 확증 임상평가기술(임상3상 시험)
	원료 및 원부자재 등 개발·제조 기술
	생산장비 개발·제조 기술
디스플레이	AMOLED 패널 설계·제조·공정·모듈·구동 기술
	친환경 QD(Quantum Dot) 소재 적용 디스플레이 패널 설계·제조·공정·모듈·구동 기술
	Micro LED 디스플레이 패널 설계·제조·공정·모듈·구동 기술
	디스플레이 패널 제조용 증착·코팅 소재 기술
	디스플레이 TFT 형성 장비 및 부품 기술
	OLED 화소 형성·봉지 공정 장비 및 부품 기술
수소	수전해 기반 청정수소 생산기술
	탄소포집 청정수소 생산기술

분야	기술
	수소연료 저장·공급 장치 제조기술
	수소충전소의 수소 생산·압축·저장·충전 설비 부품 제조기술
	수소차용 고밀도 고효율 연료전지시스템 기술
	연료전지 전용부품 제조기술
	수소 가스터빈(혼소·전소) 설계 및 제작 기술
	수소환원제철 기술
	수소 저장 효율화 기술
미래형 이동수단	주행상황 인지 센서 기술
	주행지능정보처리 통합시스템 기술
	주행상황 인지 기반 통합제어 시스템 기술
	전기동력 자동차의 구동시스템 고효율화 기술
	전기동력 자동차의 전력변환 및 충전 시스템 기술
바이오 의약품	바이오 신약(바이오 베타(Bio Better)를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 후보물질 발굴 및 바이오 신약 제조 기술
	바이오시밀러 제조 및 개량 기술
	비임상 시험 기술
	임상약리시험 평가기술(임상1상 시험)
	치료적 탐색 임상평가기술(임상2상 시험)
	치료적 확증 임상평가기술(임상3상 시험)
	바이오의약품 원료·소재 제조기술
	바이오의약품 부품·장비 설계·제조기술

* 「조세특례제한법 시행령」 [별표] 7의2 (2024. 2. 29. 개정)

R&D 세액공제에 따른 조세지출은 2020년 2조 7,340억원에서 2023년 4조 6,302억원으로 증가하였으며, 2025년에는 3조 990억원으로 예상되고 있음.

[R&D 세액공제 조세지출 현황]

(단위: 억원)

구 분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
소득세	910	954	1,057	1,081	1,013	1,080
법인세	26,430	26,342	36,173	45,221	28,562	29,910
합 계	27,340	27,296	37,231	46,302	29,575	30,990

주: 2024, 2025년도는 전망치임

자료: 연도별 조세지출예산서

통합투자세액공제 조세지출은 2020년 6,226억원에서 2023년 2조 799억원으로 증가하였으며, 대기업 실적회복으로 2025년에는 4조 2,883억원으로 증가할 것으로 전망되고 있음.

[통합투자세액공제 조세지출 현황]

(단위: 억원)

구 분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
소득세	217	491	810	1,036	1,269	1,295
법인세	6,009	12,969	21,187	19,764	16,134	41,590
합 계	6,226	13,459	21,997	20,799	17,402	42,883

주: 2024, 2025년도는 전망치임
자료: 연도별 조세지출예산서

2023년 법인세 R&D 세액공제 신고 현황을 살펴보면, 중소기업 41,660개가 1조 5,150억 1,800만원을 신고했고, 일반법인 1,718개가 3조 70억 4,000만원을 신고했음.

[2023년 법인세 R&D 세액공제 신고 현황]

(단위: 개, 백만원)

수입금액 규모	중소기업		일반법인	
	신고 법인수	금액	신고 법인수	금액
10억원 이하	4,370	26,931	1	11
20억원 이하	6,119	56,352	4	36
50억원 이하	11,814	203,843	17	536
100억원 이하	8,470	254,558	32	1,665
200억원 이하	5,506	278,567	57	2,980
300억원 이하	2,090	160,621	44	2,761
500억원 이하	1,797	198,988	93	7,155
1,000억원 이하	1,169	229,272	171	26,106
5,000억원 이하	324	102,498	872	319,207
5,000억원 초과	1	3,388	427	2,646,583
합계	41,660	1,515,018	1,718	3,007,040

자료: 국세통계포털

2023년 법인세 통합투자세액공제 신고 현황을 살펴보면, 중소기업 8,926개가 4,013억 원을 신고했고, 일반법인 1,752개가 1조 3,789억 200만 원을 신고했음.

[2023년 법인세 통합투자세액공제 신고 현황]

(단위: 개, 백만원)

수입금액 규모	중소기업		일반법인	
	신고 법인수	금액	신고 법인수	금액
10억원 이하	1,063	2,172	2	104
20억원 이하	874	3,752	2	84
50억원 이하	1,744	16,690	9	80
100억원 이하	1,392	28,987	22	240
200억원 이하	1,520	59,975	76	2,187
300억원 이하	789	48,214	52	2,327
500억원 이하	757	70,227	98	3,921
1,000억원 이하	610	102,277	219	12,769
5,000억원 이하	u	56,247	833	138,317
5,000억원 초과	u	12,759	439	1,218,875
합계	8,926	401,300	1,752	1,378,902

자료: 국세통계포털

나. 일반 R&D 세액공제 공제율 상향 (박대출의원안, 황정아의의원안, 최은석의원안, 구자근의원안)

현 행	개정안
□ 일반 R&D 세액공제(제10조제1항제3호) ○ 세액공제액 계산방식: 당기분 방식(㉠), 증가분 방식(㉡) 중 기업이 선택 ○ 당기분 방식(㉠): 당해 연도 R&D 비용 × 공제율 - 공제율: (중소기업) 25%, (중견기업) 8~15%, (대기업) 0~2%* * 최대 2% {(R&D 지출액 / 매출액) × 0.5} ○ 증가분 방식(㉡): [당해 연도 R&D 비용 - 직전 연도 R&D 비용] × 공제율 - 공제율: (중소기업) 50%, (중견기업) 40%, (대기업) 25%	□ 당기분 및 증가분 세액공제율 상향 (황정아의의원안), 중견기업 및 대기업 당기분 세액공제율 상향(구자근의원안), 증가분 세액공제율 한시상향(박대출 의원안, 최은석의원안) ○ (현행과 같음) ○ 당기분 방식(㉠): 당해 연도 R&D 비용 × 공제율방식(㉠) - 공제율: (중소기업) 45%, (중견기업) 18~25%, (대기업) 0~2% (황정아의의원안) - 공제율: (중소기업) 25%, (중견기업) 15~20%, (대기업) 10% (구자근의원안) ○ 증가분 방식(㉡): [당해 연도 R&D 비용 - 직전 연도 R&D 비용] × 공제율 - 공제율: (중소기업) 70%, (중견기업) 50%, (대기업) 35% (황정아의의원안) * 2024년 12월 31일이 속하는 과세연도: (중소기업) 60%, (중견기업) 50%, (대기업) 35% (박대출의원안) * 2023년 12월 31일이 속하는 과세연도~2026년 12월 31일이 속하는 과세연도: (중소기업) 65%, (중견기업) 55%, (대기업) 40% (최은석의원안) ○ 시행일 - 공포한 날부터 시행(박대출의원안, 최은석의원안) - 2025. 1. 1.(황정아의의원안, 구자근의원안)

현 행	개정안
	○ 적용례 - 2024년 12월 31일이 속하는 과세연도에 발생한 연구개발비에 대하여 적용(박대출의원안) - 시행일이 속하는 과세연도 분부터 적용(황정아의원안) - 2024년 12월 31일이 속하는 과세연도부터 2026년 12월 31일이 속하는 과세연도까지의 기간 중 해당연도에 발생한 연구개발비에 대하여 적용(최은석의원안) - 법 시행 이후 발생한 연구개발비부터 적용(구자근의원안)

* 박대출의원안 2024. 6. 21. 발의(의안번호 783), 황정아의원안 2024. 7. 8. 발의(의안번호 1450), 최은석의원안 2024. 7. 24. 발의(의안번호 2186), 구자근의원안 2024. 10. 30. 발의(의안번호 5055)

□ 4건의 개정안은 기업의 연구·인력개발을 촉진하기 위해 일반 R&D 세액공제 제도의 세액공제율을 상향하려는 것임.

황정아의원안은 일반 R&D 세액공제의 당기분 방식과 증가분 방식의 공제율을 상향조정하려는 것임.

구자근의원안은 중견기업 및 대기업에 대해 일반 R&D 세액공제의 당기분 방식의 공제율을 상향조정하려는 것임.

박대출의원안은 2024년 12월 31일이 속하는 과세연도만 한시적으로 증가분 방식의 세액공제율을 10%p 상향하려는 것임.(중소기업: 50%→60%, 중견기업: 40%→50%, 대기업: 25%→35%)

최은석의원안은 2023년 12월 31일이 속하는 과세연도부터 2026년 12월 31일이 속하는 과세연도까지만 한시적으로 증가분 방식의 세

액공제율을 15%p 상향하려는 것임.(중소기업: 50%→65%, 중견기업: 40%→55%, 대기업: 25%→40%)

□ 일반분야 R&D 세액공제 제도(법 제10조제1항제3호)는 2009년에 일몰기한이 삭제되어 영구제도화되었음.³⁾ 최근 동 제도의 변경 연혁을 살펴보면 대기업의 당기분 세액공제율을 축소하는 방향으로 법이 개정되어 왔음.

[R&D 세액공제 주요 변경사항]

구분	주요 변경사항
2009년	○ 일몰기한 삭제(일반 연구·인력개발비 세액공제 영구제도화) - 중소기업 연구개발비 당기분 세액공제 비율 확대(15%→25%)
2010년	○ 신성장동력분야(現 신성장·원천기술) 연구개발비 세액공제 신설
2012년	○ R&D 세액공제 적용대상을 서비스 분야까지 확대 - 위탁 R&D까지만 가능하던 공제대상을 재위탁 R&D까지 확대 ○ 대기업 석박사 연구인력 인건비에 대한 최저한세 적용
2013년	○ 중견기업 당기분 방식 공제율 신설 (8%)

3) 「조세특례제한법」

제10조(연구·인력개발비에 대한 세액공제) (제1항 본문, 제1호 및 제2호 생략)

3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하거나 제1호 및 제2호를 선택하지 아니한 내국인의 연구·인력개발비(이하 이 조에서 “일반연구·인력개발비”라 한다)의 경우에는 다음 각 목 중에서 선택하는 어느 하나에 해당하는 금액. 다만, 해당 과세연도의 개시일부터 소급하여 4년간 일반연구·인력개발비가 발생하지 아니하거나 직전 과세연도에 발생한 일반연구·인력개발비가 해당 과세연도의 개시일부터 소급하여 4년간 발생한 일반연구·인력개발비의 연평균 발생액보다 적은 경우에는 나목에 해당하는 금액

가. 해당 과세연도에 발생한 일반연구·인력개발비가 직전 과세연도에 발생한 일반연구·인력개발비를 초과하는 경우 그 초과하는 금액의 100분의 25(중견기업의 경우에는 100분의 40, 중소기업의 경우에는 100분의 50)에 상당하는 금액

나. 해당 과세연도에 발생한 일반연구·인력개발비에 다음의 구분에 따른 비율을 곱하여 계산한 금액

1) 중소기업인 경우: 100분의 25

2) 중소기업이 대통령령으로 정하는 바에 따라 최초로 중소기업에 해당하지 아니하게 된 경우: 다음의 구분에 따른 비율

가) 최초로 중소기업에 해당하지 아니하게 된 과세연도의 개시일부터 3년 이내에 끝나는 과세연도까지: 100분의 15

나) 가)의 기간 이후부터 2년 이내에 끝나는 과세연도까지: 100분의 10

3) 중견기업이 2)에 해당하지 아니하는 경우: 100분의 8

4) 1)부터 3)까지의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우: 다음 계산식에 따른 비율(100분의 2를 한도로 한다)

해당 과세연도의 수입금액에서 일반연구·인력개발비가 차지하는 비율 × 2분의 1

구분	주요 변경사항
2014년	○ 대기업 당기분 공제율 축소 (3~6% → 3~4%)
2015년	○ 대기업 당기분 공제율 축소 (3~4% → 2~3%)
2017년	○ 대기업 당기분 공제율 축소 (2~3% → 1~3%)
2018년	○ 대기업 당기분 공제율 축소 (1~3% → 0~2%)
2022년	○ 국가전략기술분야 연구개발비 세액공제 신설

자료: 과학기술정보통신부, 2024년도 조세지출평가서

한편, 정부가 2024년 1월에 발표한 「2024년 경제정책방향」에는 2024년에 한시적으로 일반분야 R&D 투자 증가분에 대한 세액공제율을 10%p 상향하겠다는 정책과제가 포함되었음.

□ 개정안에 대하여는 다음과 같은 효과가 기대될 수 있음.

첫째, 현행 일반 R&D 세액공제 공제율을 상향조정하려는 것으로서 최근 글로벌 공급망 불안정, 고물가, 보호무역주의 확산 등으로 불안한 경제상황을 극복하기 위한 기업의 R&D 투자를 촉진할 수 있음.

산업통상자원부에 따르면 2022년 기준 전세계에서 R&D 투자 상위 2,500대 기업 중 우리나라 기업은 47개에 불과하며, 미국(827개), 중국(679개), 일본(229개), 독일(113개) 등 주요국에 비해서 적은 수준임.

또한, 한국산업기술진흥협회의 ‘2024년 R&D 투자 및 연구인력 채용전망’에 따르면 2024년 우리나라 대기업 및 중견기업의 R&D 지출은 2023년 대비 감소할 것으로 예상되고 있음.⁴⁾

[2023년 및 2024년 RSI 기업규모별 비교]

구분	2023 RSI	2024 RSI	증감
대기업	101.5	95.3	-6.2
중견기업	89.5	92.8	3.3
중소기업	93.2	102.9	9.7

주) KOITA RSI(KOITA R&D Sentiment Index)는 RSI가 100 이상이면 연구개발이 해당 연도보다 증가, 100 미만이면 감소, 100은 해당 연도와 동일함을 의미($0 \leq \dots RSI \leq \dots 200$)하며, 항목별 5점 서열척도로 배분하여 가중치를 부여한 후 전체 응답수를 반영하여 지수 산출

자료:한국산업기술진흥협회, “2024년 R&D 투자 및 연구인력 채용전망”

이처럼 R&D 투자가 감소할 것으로 전망되는 가운데 일반분야 R&D 세액공제 제도의 공제율을 상향하여 전 산업에 걸쳐 R&D 투자를 확대하도록 장려할 수 있을 것으로 보임.

연구 인력개발비 세액공제 제도는 2015년에서 2022년 사이 전체 기업에 대해 연구개발비를 연평균 7억 2,027만원 증가시킨 것으로 나타났으며, 중소기업의 경우 R&D 지출액을 연평균 3억 2,582만원 증가시킨 것으로 나타남.⁵⁾

둘째, 기업의 R&D 지출 확대가 기업의 고용 촉진과 일자리 창출에 기여할 가능성이 있음.

개별 법인의 연구 인력개발비 지출액과 고용 간의 관계를 추정한 결과 양(+)의 상관성이 통계적으로 매우 유의하게 나타났으며, 구체적으로는 연구 인력개발비 지출액이 10% 증가하면 근로자 수는 대략 0.05~0.07% 증가한 것으로 추산되었음.⁶⁾

4) 조세재정연구원, 「2024 조세특례 예비타당성평가: 일반 R&D 비용 증가분 세액공제율 한시 상향」, 2024. 9.

5) 조세재정연구원, 「2024 조세특례 심층평가(2): 연구인력개발비에 대한 세액공제」, 2024. 9.

셋째, 신성장·원천기술이나 국가전략기술을 주력으로 하는 기업에 비해 세제지원이 부족하였던 일반기술을 주력으로 하는 기업에 대한 형평성을 제고할 수 있음.

당기분 계산방식으로 비교할 경우, 일반 분야 중소기업은 R&D 세액공제 공제율이 25% 적용되지만, 신성장·원천기술 분야 중소기업은 최대 40% 공제율이 적용되고 국가전략기술 분야 중소기업은 최대 50% 공제율이 적용되고 있어 지원수준의 격차가 존재하는 상황임.

[기술 유형별 R&D 세액공제율]

(단위: %)

구 분	대	중견	중소
일 반	2	8~15	25
신성장·원천기술	20~30		30~40
국가전략기술	30~40		40~50

주) 당기분 계산방식 기준

넷째, 구자근의원안은 대기업에 적용되는 공제율을 매출액에 연동되는 공제율에서 10%의 정률 공제율로 상향하려는 것인데, 이는 대기업의 조세 예측 가능성을 제고할 수 있음.

기업의 일반 R&D 세액공제율은 현재 ‘수입금액 대비 일반 R&D 비용 × 1/2’의 비율로 정하고 있으며, 그 한도가 2%임.

이로 인해 매출액 규모가 큰 대기업들은 대규모의 R&D 투자에도

6) 조세재정연구원, 「2024 조세특례 심층평가(2): 연구인력개발비에 대한 세액공제」, 2024. 9.

불구하고 공제율이 매출액에 연동되어 계산되기 때문에 매출액이 큰 과세연도에는 낮은 공제율을 적용받게 됨.

따라서, 적용받는 공제율이 경기 상황에 따라 매년 달라져 기업의 조세의 예측가능성을 저해할 수 있는데, 개정안은 대기업에 적용되는 공제율을 정률의 공제율로 개정하여 대기업의 예측가능성을 높일 수 있음.

□ 다만, 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 기업의 R&D 투자결정은 세제지원 외에도 기업의 현금보유 수준, 사업리스크, 부채비율, 대내외 경영환경 등 다양한 요인에 영향을 받는다는 점을 고려할 때, 공제율 상향이 R&D 투자 확대로 이어질지 확신하기 어려운 측면이 있음.

둘째, 기업의 R&D 투자는 최근 지속적으로 증가하고 있는 추세인 점을 고려할 때, R&D를 촉진하기 위한 추가적인 세제지원이 필요한지 고려할 필요가 있음.

기업의 총 R&D 투자액은 2018년 67조 9,250억원에서 지속적으로 증가하여 2022년에는 88조 5,320억원을 기록하였으며, 최근 5년 중 2018년·2021년·2022년은 전년대비 증가율이 약 10%를 기록하고 있음.

[기업 R&D 투자현황]

(단위: 십억원, %)

구 분	2018	2019	2020	2021	2022
총 R&D 투자액	67,925	70,637	72,723	79,948	88,532
전년대비 증가율	10.1	4.0	3.0	9.9	10.7

자료: 통계청, KOSIS

또한, GDP 대비 R&D 투자비율은 2018년 4.52%에서 2022년 5.21%로 0.6%p 증가하였음.

[투자주체별 GDP 대비 R&D 투자 비율]

(단위: %)

구 분	2018	2019	2020	2021	2022
전체	4.52	4.63	4.80	4.91	5.21
기업부문	3.63	3.72	3.79	3.88	4.14
정부부문	0.52	0.53	0.57	0.58	0.60
고등교육부문	0.37	0.38	0.43	0.45	0.48

자료: 통계청, KOSIS

셋째, ‘일반 R&D’에 대한 세제지원 강화는 ‘신성장·원천기술 R&D’와 ‘국가전략기술 R&D’ 투자의 상대적 혜택을 줄여, 신성장·원천기술과 국가전략기술에 R&D에 대한 자원배분 효과를 약화시킬 수 있음.

현행 R&D 세액공제 제도는 미래 유망기술과 경제안보 등을 고려하여 국가차원의 전략기술에 대한 기업의 투자를 유도하기 위해 ‘신성장·원천기술 R&D’와 ‘국가전략기술 R&D’에 대해 ‘일반 R&D’보다 더 높은 공제율을 적용하고 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

넷째, 박대출의원안과 최은석의원안은 2024년도 R&D 투자분에 대해서 상향된 세액공제율을 적용하려는 것인데, 2024년 말까지 약 2개월 남은 현시점에 2024년 투자액을 대폭 증가시키는 것은 어렵다는 점을 감안할 때, 2024년 R&D 투자분에 대한 세제지원 강화는 추가적인 R&D 투자를 촉진하는 효과가 제한적일 수 있음.

다섯째, 구자근의원안은 대기업 감세효과로 대기업에 귀착되는 세제지원 혜택의 비중을 늘릴 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

2023년 기준 R&D 세액공제의 수혜자 귀착을 살펴보면, 상호출자제한집단에 귀착되는 공제액은 2조 4,836억원이며 총 R&D 세액공제액 4조 6,302억원 중 비중은 53.6%로 절반 이상을 차지하고 있음.

그런데 대기업의 세액공제율이 상향되면, 대기업에 대한 세액공제 비중이 더 늘어날 것으로 예상됨.

여섯째, 세수감소 효과를 고려할 필요가 있음. 예산정책처에 따르면 한시적 세액공제율 상향으로 박대출의원안은 2025년에 재정수입을 1,550억원 감소시킬 것으로 추계되며, 최은석의원안은 2025년부터 2027년까지 재정수입을 총 7,187억원(2025년 2,325억원, 2026년 2,395억원, 2027년 2,467억원) 감소시킬 것으로 추계됨. 황정아의 원안은 2026년부터 2030년 사이 재정수입을 연평균 1조 6,445억원 감소시킬 것으로 추계됨.⁷⁾

7) 향후 5년간의 세수효과를 추계한 결과로, 제시된 기간 이후로도 재정수입 감소가 발생할 수 있음.

다. 임시투자세액공제의 적용기한 연장(박대출의원안, 김태년 의원안, 이병진의원안, 박수영의원안, 최은석의원안, 이상식의원안, 박성훈의원안, 천하람의원안)

현행	개정안																																																																
□ 통합투자세액공제(제24조) ○ 유형별 공제율 <table><tr><th rowspan="2">구분(%)</th><th colspan="3">기본</th><th rowspan="2">추가*</th></tr><tr><th>대</th><th>중견</th><th>중소</th></tr><tr><td>일반</td><td>1</td><td>5</td><td>10</td><td rowspan="2">3</td></tr><tr><td>신성장·원천기술사업화 시설</td><td>3</td><td>6</td><td>12</td></tr><tr><td>국가전략기술사업화 시설</td><td colspan="2">15</td><td>25</td><td>4</td></tr></table> * (당해연도 투자액 - 직전 3년 평균 투자액) ○ 임시투자세액공제 - 공제율 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">기본공제</th><th rowspan="2">추가공제</th></tr><tr><th>대</th><th>중견</th><th>중소</th></tr><tr><td>일반</td><td>3</td><td>7</td><td>12</td><td rowspan="3">10</td></tr><tr><td>신성장·원천기술사업화시설</td><td>6</td><td>10</td><td>18</td></tr><tr><td>국가전략기술사업화시설</td><td colspan="2">15</td><td>25</td></tr></table> - 적용기한: 2023. 12. 31.	구분(%)	기본			추가*	대	중견	중소	일반	1	5	10	3	신성장·원천기술사업화 시설	3	6	12	국가전략기술사업화 시설	15		25	4	구분	기본공제			추가공제	대	중견	중소	일반	3	7	12	10	신성장·원천기술사업화시설	6	10	18	국가전략기술사업화시설	15		25	□ 통합투자세액공제(제24조) ○ (현행과 같음) ○ 임시투자세액공제 - 2025년도 투자분 공제율 변경 (박성훈의원안) ① 2023년도 및 2024년도 투자분: (현행과 같음) ② 2025년도 투자분 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">기본공제</th><th rowspan="2">추가공제</th></tr><tr><th>대</th><th>중견</th><th>중소</th></tr><tr><td>일반</td><td>1</td><td>7</td><td>12</td><td rowspan="3">10</td></tr><tr><td>신성장·원천기술사업화시설</td><td>3</td><td>8</td><td>14</td></tr><tr><td>국가전략기술사업화시설</td><td colspan="2">15</td><td>25</td></tr></table> - 적용기한: 2024. 12. 31. (박대출의원안, 김태년의원안), 2025. 12. 31. (이병진의원안, 박성훈의원안), 2026. 12. 31. (박수영의원안, 최은석	구분	기본공제			추가공제	대	중견	중소	일반	1	7	12	10	신성장·원천기술사업화시설	3	8	14	국가전략기술사업화시설	15		25
구분(%)		기본				추가*																																																											
	대	중견	중소																																																														
일반	1	5	10	3																																																													
신성장·원천기술사업화 시설	3	6	12																																																														
국가전략기술사업화 시설	15		25	4																																																													
구분	기본공제			추가공제																																																													
	대	중견	중소																																																														
일반	3	7	12	10																																																													
신성장·원천기술사업화시설	6	10	18																																																														
국가전략기술사업화시설	15		25																																																														
구분	기본공제			추가공제																																																													
	대	중견	중소																																																														
일반	1	7	12	10																																																													
신성장·원천기술사업화시설	3	8	14																																																														
국가전략기술사업화시설	15		25																																																														

현 행	개정안
	<u>의원안),</u> <u>2030. 12. 31. (이상식의원안, 천하람</u> <u>의원안)</u>

* 박대출의원안 2024. 6. 21. 발의(의안번호 783), 이상식의원안 2024. 7. 1. 발의(의안번호 1233), 김태년의원안 2024. 7. 3. 발의(의안번호 1361), 박수영의원안 2024. 7. 8. 발의(의안번호 1484), 이병진의원안 2024. 7. 22. 발의(의안번호 2083), 최은석의원안 2024. 7. 24. 발의(의안번호 2186), 박성훈의원안 2024. 10. 17. 발의(의안번호 4740), 천하람의원안 2024. 10. 28. 발의(의안번호 4944)

□ 8건의 개정안은 상향된 세액공제율이 적용되는 임시투자세액공제의 적용기한을 연장하려는 것임.

박대출의원안·김태년의원안은 2024년까지 1년 연장하려는 것이고, 이병진의원안은 2025년까지 2년 연장하려는 것이며, 박수영의원안·최은석의원안은 2026년까지 3년 연장하려는 것이고, 이상식의원안·천하람의원안은 2030년까지 7년 연장하려는 것임.

박성훈의원안은 임시투자세액공제의 적용기한을 2025년까지 2년 연장하되, 2025년 투자분에 대한 기본공제율은 중소·중견기업(국가전략기술사업화시설 제외)에 대해서만 2%p 상향하여 적용하려는 것임.

□ 현행법에 따른 임시투자세액공제는 2023년 12월 31일이 속하는 과세연도에 이루어진 투자에 한하여 상향조정된 세액공제율을 적용하는 것임.

일반 및 신성장·원천기술 유형의 기본공제 공제율은 2~6%p 더 높은 공제율이 적용되며, 각 유형의 추가공제 공제율은 일괄적으로 10%로 상향조정됨.

[일반 통합투자세액공제와 임시투자세액공제 공제율 비교]

(단위: %)

구 분	기본공제			추가 공제
	대	중견	중소	
일 반	1 → 3	5 → 7	10 → 12	3 → 10
신성장·원천기술 사업화시설	3 → 6	6 → 10	12 → 18	
국가전략기술 사업화시설	15		25	4 → 10

주) 화살표로 변경된 공제율이 임시투자세액공제 공제율임

임시투자세액공제는 기업의 설비투자가 부진한 상황에서 기업의 사업용 자산 투자에 대한 세액공제를 2023년에 한시적으로 확대함으로써, 기업의 투자를 촉진하고 경제활력을 제고하기 위해 2023년 3월 22일 법 개정을 통해 도입되었음.

그리고 정부는 2024년 1월에 「2024년 경제정책방향」을 발표하였는데, 임시투자세액공제를 2024년 말까지 1년 연장한다는 정책과제가 포함되었음.

한편 임시투자세액공제 제도는 1982년을 시작으로 다섯 차례 도입된 바 있으며, 3차 도입 시 7회 연장, 4차 도입 시 4회 연장, 5차 도입시 12회 연장이 이루어졌음.

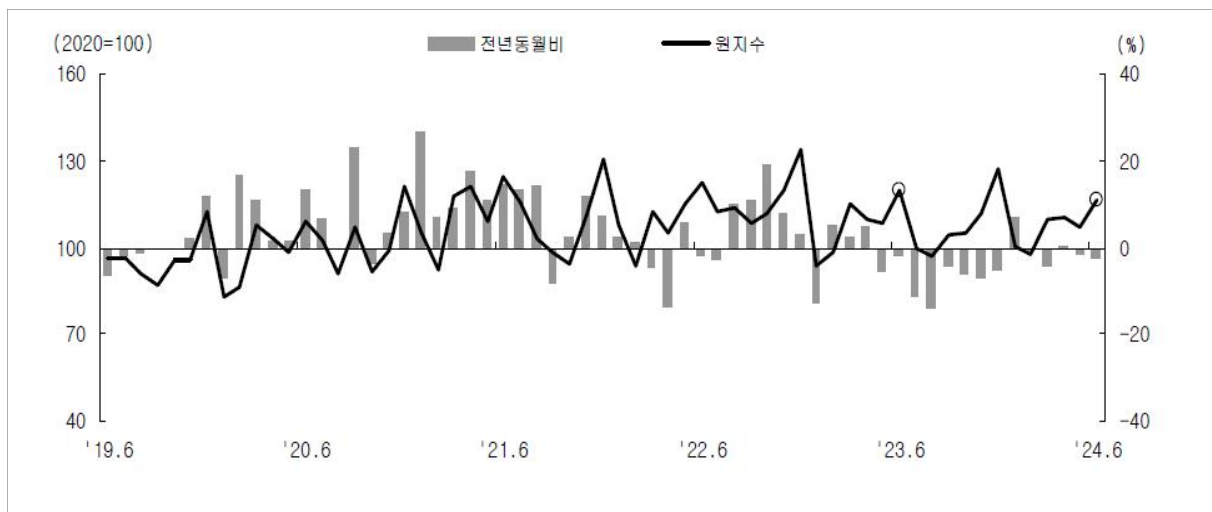
[임시투자세액공제제도 시행 연혁]

1차	2차	3차	4차	5차
82년 (1년)	85.6~86년 (1년 6개월)	89.7~94년 (5년 6개월)	97.6~00.6월 (3년)	01~10년 (10년)
		7회 연장	4회 연장	12회 연장

□ 개정안은 임시투자세액공제의 적용기한을 연장하려는 것으로서, 경제여건 악화로 기업의 투자가 위축되는 것을 방지하고 미래경쟁력을 갖추기 위한 선제적인 투자를 유도하는 효과가 기대됨.

2023년 5월 이후 2023년 말까지 설비투자지수는 전년 동월대비 지속적으로 감소하였고, 2024년에도 2월, 3월, 5월, 6월은 전년동월대비 감소하여 투자심리가 완전히 회복되지는 못하고 있는 모습임.

[설비투자지수(전년동월비) 추이]



자료: 통계청, 산업활동동향, 2024. 6.

한국조세재정연구원에서 실시한 설문조사에 따르면 임시투자세액공제가 2024년에도 연장될 경우, 일반적 자산에 대하여 40.0%가 투자를 증가시킬 것이라고 응답하였으며, 평균 증가 계획금액은 6억 5,222만원, 증가비율은 25.0%로 나타났다.

신성장 사업화시설에 대해서는 20%가 투자를 증가할 계획이라고 응답하였으며, 평균 계획금액은 6억 9,122만원, 증가비율은 24.0%로

나타났음.

그리고 국가전략기술 사업화시설에 대하여 17.8%가 투자를 증가할 것이라고 응답하였으며, 평균 계획금액은 1억 5,175만원, 증가비율은 21.6%로 나타났음.⁸⁾

이를 고려할 때, 임시투자세액공제의 적용기한 연장은 기업의 투자 확대에 일정한 기여가 있을 것으로 기대됨.

□ 다만, 개정안에 대하여는 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 임시투자세액공제는 기업이 투자를 조기에 늘리도록 2023년에 한해 투자에 대한 추가 지원을 한다는 취지로 도입되었다는 점을 고려할 때, 개정안과 같이 적용기한을 연장하는 것은 정책신뢰도를 저하시키고 세제지원 효과를 반감시킬 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

과거에도 5차 임시투자세액공제는 2001년에 도입된 후, 상시적 연장을 통해 2010년까지 운영되어 당초 도입 취지와는 다르게 운영된 사례가 있음.

둘째, 임시투자세액공제 적용기한 연장에 따른 세수감소 효과를 고려할 필요가 있음. 예산정책처의 추계에 따르면 7년 연장 시 누적 9조 961억원의 세수가 감소하며, 연평균 세수 감소액은 1조 2,994억원임.

8) 한국조세재정연구원, 「2024 조세특례 심층평가(3): 통합투자세액공제」, 2024. 9.

[개정안에 따른 재정수입 변화]

(단위: 억원)

구분	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
임시투자 세액공제 적용기한 7년 연장	-11,658	-12,074	-12,507	-12,958	-13,427	-13,915	-14,422	-90,961	-12,994

자료: 예산정책처

셋째, 임시투자세액공제가 고용을 증가시키는 효과는 미미할 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음. 2009년 도입되었던 임시투자세액공제의 효과를 분석한 연구에 따르면, 임시투자세액공제 도입에 따른 고용의 증가는 상대적으로 작게 나타나고 있으며 대체로 통계적 유의성이 약한 소폭의 증가 또는 변화가 관측되었음.⁹⁾

문 의 처

02)6788-5155

9) 이철인, '한국의 임시투자세액공제제도 효과에 관한 실증분석', 「국제경제연구」, 2020.6.

2. 비수도권 소재 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설

(박대출·최은석·이인선·정태호의원안, 정부안)

현 행	개정안
<신 설>	☐ 준공후미분양주택 취득자에 대한 과세특례 신설 (안 제98조의9) ○ 준공후미분양주택 요건 - 이 법 시행일(공포한 날)부터 1년 이내에 취득 (박대출의원안) - 이 법 시행일(공포 후 1년)부터 3년 이내에 취득 (최은석의원안) 2024. 8. 28.부터 2025. 12. 31.까지 기간 중에 취득하고 해당 주택을 5년 이상 임대한 후 양도 (이인선의원안) 2024. 1. 10.부터 2025. 12. 31.까지 기간 중에 취득 (정태호의원안·정부안) - 수도권 밖의 지역에 소재할 것 - 전용면적, 취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것 ○ 양도소득세 과세특례 - (박대출·최은석의원안·정부안) 1주택을 보유한 1세대가 준공후미분양주택을 취득하더라도 기존 1주택 양도 시 준공후미분양주택을 해당 1세대가 보유한 주택이 아닌 것으로 보아 1세대1주택 특례* 적용 * 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원 이하인 경우 비과세 - (이인선의원안) 5년간 양도소득금액의 50% 공제 ○ 종합부동산세 과세특례 (박대출·최은석·정태호의원안·정부안) - 1세대가 과세기준일 현재 1주택과 준공후미분양주택을 보유한 경우 1세대1주택 특례* 적용 * 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 12억원 공제

* 박대출의원안 2024. 6. 21. 발의(의안번호 783), 최은석의원안 2024. 8. 2. 발의(의안번호 539), 이인선의원안 2024. 10. 18. 발의(의안번호 4769), 정태호의원안 2024. 10. 28. 발의(의안번호 4975), 정부안 2024. 9. 2. 제출(의안번호 3522)

□ 4건의 개정안(박대출·최은석·정태호의원안·정부안)은 1세대 1주택자가 비수도권에 소재한 준공후미분양주택을 취득하더라도 양도소득세 및 종합부동산세를 과세하는 경우 1세대 1주택자에 대한 특례를 유지시키는 내용임.

우선 양도소득세 과세특례는 1주택을 보유한 1세대가 ① 이 법 시행일로부터 1년 이내(박대출의원안)이거나 3년 이내(최은석의원안) 또는 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지(정태호의원안·정부안) ② 수도권 밖에 소재하며, ③ 전용면적, 취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 준공후미분양주택(이하 “준공후미분양주택”)을 취득한 경우에 대하여, 기존주택 양도 시 준공후미분양주택을 해당 1세대가 보유한 주택이 아닌 것으로 보아 실지거래가액의 합계액이 12억원 이하인 경우 양도소득세를 비과세하는 내용의 「소득세법」 제89조제1항제3호¹⁰⁾를 적용하려는 것임.

다음으로 종합부동산세 과세특례는 1세대가 종합부동산세 과세기 준일(매년 6월 1일) 현재 1주택과 준공후미분양주택을 보유한 경우 과세표준 계산 시 1세대 1주택자에 대하여 보다 높은 금액(12억원)

10) 「소득세법」

제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 “양도소득세”라 한다)를 과세하지 아니한다.

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 “주택부수토지”라 한다)의 양도로 발생하는 소득

가. 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택

나. 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택

을 공제하여 주는 「종합부동산세법」 제8조제1항제1호¹¹⁾를 적용하려는 것임.

반면, 이인선의원안은 거주자가 2024. 8. 28.부터 2025. 12. 31.까지 일정 요건을 갖춘 비수도권 소재 준공 후 미분양주택을 취득하고 해당 주택을 5년 이상 임대한 후 양도할 경우 양도소득금액의 50%를 공제해주려는 것임.

□ 개정안은 1세대 1주택자 등이 비수도권의 준공후미분양주택을 여러 채 취득하더라도 양도소득세와 종합부동산세 특례를 적용시켜 줌으로써, 준공후미분양주택에 대한 투자심리를 촉진하여 주택시장을 활성화하려는 것으로서 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 현재 심화되고 있는 비수도권 미분양문제를 해소하는 데 일부 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

흔히 악성 미분양이라 일컬어지는 비수도권의 준공후미분양주택 현황을 살펴보면 2022년 말 기준 6,226호에서 2024년 6월말 기준 11,965호로 1년 6개월만에 약 92.2% 급증¹²⁾하였다는 점을 감안할

11) 「종합부동산세법」

제8조(과세표준) ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다. <개정 2022. 12. 31., 2023. 4. 18.>

1. 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 “1세대 1주택자”라 한다): 12억원
2. 제9조제2항제3호 각 목의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원

12) 국토교통부 통계누리, 미분양주택현황보고 - 공사완료후 미분양현황, 2024.1.31.
한편, 같은 기간 수도권 미분양주택수도 1,292건에서 2,891건으로 123.8%로 증가함.

때, 비수도권 준공후미분양 문제를 해소하기 위한 대책이 필요한 측면이 있음.

둘째, 자본시장 내 여유자금이 부동산시장으로 유입되도록 함으로써 최근 지속적으로 문제되고 있는 부동산 PF 부실 문제를 해소하는 데 일부 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

최근 대형 건설사의 기업구조개선작업(워크아웃)이 많은 논란 끝에 개시된 것을 필두로 건설사들의 자금난 문제가 지속적으로 제기되고 있는 상황임.

2024년 1분기 기준 비은행권의 건설업 및 부동산업 기업대출 연체율은 7.42%, 5.86%로, 2017년 4분기 대비 7배 이상 증가하는 가장 높은 수준임을 감안할 때, 건설사들의 자금난 문제가 금융권까지 확대될 가능성도 있는 상황임.

[금융업권별 건설 및 부동산업 기업대출 연체율]

(단위: %)

구분	건설업		부동산업	
	은행	비은행	은행	비은행
2017. 4/4	0.68	0.97	0.20	0.74
2018. 1/4	0.85	1.04	0.22	0.82
2/4	0.65	1.10	0.19	0.88
3/4	0.67	1.54	0.22	1.01
4/4	0.65	1.82	0.23	1.12
2019. 1/4	0.60	2.40	0.24	1.42
2/4	0.63	2.38	0.20	1.50
3/4	0.64	2.61	0.19	1.58
4/4	0.42	2.28	0.17	1.44
2020. 1/4	0.46	2.72	0.21	1.69
2/4	0.31	2.55	0.17	1.70
3/4	0.27	2.63	0.14	1.64
4/4	0.35	2.19	0.12	1.34
2021. 1/4	0.34	2.58	0.11	1.44
2/4	0.27	2.24	0.10	1.25
3/4	0.26	2.12	0.10	1.25
4/4	0.25	1.68	0.08	0.97
2022. 1/4	0.25	1.79	0.09	1.31
2/4	0.23	1.65	0.08	1.40
3/4	0.27	1.77	0.10	1.55
4/4	0.31	2.00	0.11	1.74
2023. 1/4	0.47	3.38	0.15	3.15
2/4	0.51	4.17	0.12	3.46
3/4	0.58	4.82	0.15	4.00
4/4	0.60	4.85	0.16	3.89
2024. 1/4	1.01	7.42	0.24	5.86

1) 1개월 이상 원리금 연체 기준(상호금융 및 저축은행은 1일 이상 원금 또는 1개월 이상 이자 연체 기준)

2) 은행 : 국내은행 기준

3) 비은행 : 저축은행, 상호금융(새마을금고 제외), 보험회사 및 여신전문금융회사 합산 기준

* 자료: 한국은행

이러한 상황의 근본적 원인이라고 할 수 있는 고금리로 인한 부동산 경기 침체, 원자재·인건비 상승 등으로 인한 비용 증가 문제 등은 단기적으로 해결되기 어려운 문제라는 점을 감안할 때, 부동산 시장으로의 자금 유입이 이루어진다면 부동산시장을 안정화하는데 기여할 수 있을 것으로 보임.

□ 다만, 개정안에 대하여는 다음과 같은 점들 또한 검토할 필요가 있음.

첫째, 현행법은 과거 개정안과 유사한 입법목적에서 미분양주택 취득에 따른 양도소득세 감면 제도를 수차례 도입한 적이 있었는데, 이러한 미분양주택에 대한 반복된 세제혜택 지원은 건설사 및 부동산 PF 등으로 하여금 향후 미분양주택이 발생할 경우 정부가 세제혜택 등을 통해 지원할 것이라는 잘못된 기대를 형성하게 할 가능성이 있고, 자원의 비효율적 배분을 가져올 우려가 있음.

[거주자 미분양주택 취득 시 양도소득세 과세특례 현황]

구분	감면 대상		해당 기간	감 면
제98조	전 국	미분양 국민주택을 해당기간에 취득하여 5년 이상 보유·임대한 후 양도	1995.11.1.~ 1997.12.31. 1998.3.1.~ 1998.12.31.	양도소득세율 20% 적용 혹은 종합소득세 적용 중 선택
제98조 의2	수 도 권 밖	미분양주택을 해당기간에 취득하여 보유기간과 무관하게 양도	2008.11.3.~ 2010.12.31.	기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도시 미분양주택은 주택수에서 제외

구분	감면 대상		해당 기간	감 면
제98조의3	서울 이 외	미분양주택을 해당기간에 취득하여 양도	2009.2.12. ~ 2010.2.11.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 100% 감면 (수도권과밀억제지역 60%)
				취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액 ¹⁾ 전액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외 (수도권과밀억제지역 60%)
				공통: 기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의5	수도 권 밖	2010.2.11. 기준 미분양주택을 해당기간에 취득하여 양도	2010.5.14. ~ 2011.4.30.	취득일부터 5년 이내 양도: 분양가격인하율에 따라 양도소득세 차등 감면 ²⁾
				취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액에 분양가격인하율에 따른 감면율 ²⁾ 을 곱하여 계산한 금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 제외
				공통: 기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의6	전 국	2011.3.29. 기준 준공후미분양주택 중 해당기간에 임대계약을 체결한 주택을 양도 (①건설사가 2년 이상 임대 후 분양한 주택을 취득하거나, ②주택을 5년 이상 임대한 경우만 적용)	2011.3.29. ~ 2011.12.31.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 50% 감면 (①의 경우만 해당)
				취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 50%를 양도소득세 과세대상소득금액에서 제외
				공통: 기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의7	전 국	2012.9.24. 기준 취득가액 9억원 이하 미분양주택을 해당기간에 취득하여 양도	2012.9.24. ~ 2012.12.31.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 100% 감면
				취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액 전액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외
제98조의8	전 국	취득가액 6억원 이하, 135㎡ 이하 준공후미분양주택을 해당기간에 취득하여 5년 이상 임대 후 양도	2015.1.1. ~ 2015.12.31.	취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 50%를 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외
				일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외

1) 양도소득금액을 취득일, 취득일부터 5년이 되는 날, 양도일의 기준시가로 안분하여 계산

2) 분양가격인하율이 0~10%인 경우 감면율 60%, 분양가격인하율이 10~20%인 경우 감면율 80%, 분양가격인하율이 20% 초과하는 경우 감면율 100%

자료: 현행법 조문 재구성

둘째, 단기적으로는 준공후미분양주택이 증가하고 있는 만큼 시의 적절한 특단의 대책이 필요한 상황이라 하더라도, 개정안에 따른 과세특례가 준공후미분양주택 문제를 해소하는 데 효과적인 정책인지 여부에 대하여 검토할 필요가 있음.

양도차익이 발생한 경우에만 그 혜택이 있는 양도소득세 감면 특례가 분양가가 상대적으로 높게 책정되었거나 해당 지역의 입주 수요 대비 과도한 주택 공급이 이루어져 발생하는 준공후미분양주택에 대한 주택수요자들의 매수심리를 촉발하기에 충분한 유인인지 여부가 불확실한 면이 있음.

특히 「소득세법 시행령」은 1주택을 소유한 1세대가 종전주택을 양도하기 전 신규주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후 신규주택을 취득하고 신규주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도하는 경우 이를 1세대1주택으로 보아 양도소득세 비과세 특례를 적용하고 있다는 점을 감안할 때¹³⁾, 개정안은 해당 지역에 정착하기 위한 실수요자를 위한 정책이라기보다는 미분양문제 해소를 위한 시장 여유

13) 제155조(1세대1주택의 특례) ① 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 이 항에서 “종전의 주택”이라 한다)을 양도하기 전에 다른 주택(이하 이 조에서 “신규 주택”이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(제18항에 따른 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다. 이 경우 제154조제1항제1호, 같은 항 제2호가목 및 같은 항 제3호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하는 요건을 적용하지 않으며, 종전의 주택 및 그 부수토지의 일부가 제154조제1항제2호가목에 따라 협의매수되거나 수용되는 경우로서 해당 잔존하는 주택 및 그 부수 토지를 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 때에는 해당 잔존하는 주택 및 그 부수토지의 양도는 종전의 주택 및 그 부수토지의 양도 또는 수용에 포함되는 것으로 본다.

자금의 단기유입을 목적으로 하는 것으로 보임.

그런데 개정안에 따른 양도소득세 과세특례는 준공후미분양주택을 취득하기 전 보유하고 있는 기존주택을 처분할 때에만 적용되는 것으로, 동 세제혜택을 누리기 위해 가까운 미래에 양도차익을 기대하기 어려운 준공후미분양주택을 보유하고 기존주택을 먼저 처분하고자 하는 수요자가 있을지 여부가 불확실하다는 점은 감안할 필요가 있음.

셋째, 개정안을 입법화하는 경우 다음과 같은 점을 추가로 검토할 필요가 있음.¹⁴⁾

① 준공후미분양주택의 개념에 대하여 명확히 규정할 필요가 있음.
개정안은 과세특례를 적용받기 위한 준공후미분양주택의 요건에 대하여만 규정하고 있을 뿐, 준공후미분양주택이 무엇인지에 대하여 명확히 정하고 있지 아니하므로, 유사 입법례를 참고하여 이를 구체적으로 규정할 필요가 있음.¹⁵⁾

② 개정안은 준공후미분양주택의 요건으로 전용면적·취득가액 등

14) 국회예산정책처는 비수도권 미분양주택 과세특례에 관하여는 개정안으로 인해 소득세의 세수가 감소할 것으로 예상되지만, 세수효과 추계를 위해 필요한 비수도권 미분양주택 예상 취득 규모, 기존 주택 보유 현황 자료 등이 부재해 추계에 한계가 있다는 의견을 제출함.

15) 통상 준공후미분양주택은 「주택법」 제54조에 따라 공급하는 주택으로서 같은 법 제49조에 따른 사용검사를 받은 후 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 의미함.

「조세특례제한법 시행령」

제98조의5(준공후미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례) ② 법 제98조의6제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 준공후미분양주택”이란 「주택법」 제54조에 따라 공급하는 주택으로서 같은 법 제49조에 따른 사용검사(임시 사용승인을 포함한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(같은 조 제3항 각 호의 어느 하나에 따라 건축물을 사용할 수 있는 경우를 포함한다)을 받은 후 2011년 3월 29일 현재 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택(이하 이 조에서 “준공후미분양주택”이라 한다)을 말한다. 다만, 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 취득 당시(법 제98조의6제1항제1호의 주택은 최초 임대 개시 시) 6억원을 초과하거나, 주택의 연면적(공동주택의 경우에는 전용면적)이 149제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다.

대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것을 규정하고 있는데, 전용면적·취득가액은 구체적 과세대상을 확정하는 기준이라는 점을 감안할 때 대통령령에 포괄적으로 위임하기 보다는 법률에 직접 규정할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5157