제418회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

▣ 안도걸의원 대표발의(의안번호 제0833호)

2024. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 이정은

목 차

Ⅰ. 개요 ····· 1

Ⅱ. 주요 내용별 검토 ····· 2

1. 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제 기간 연장 등 (박희승의원안, 안도걸의원안, 엄태영의원안, 윤준병의원안, 정부안, 정태호의원안) ····· 2

Ⅰ. 개요

1. 안도걸의원 대표발의안(의안번호 제0833호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 안도걸의원 등 18인

(2) 제 안 일 : 2024. 6. 24.

(3) 회 부 일 : 2024. 6. 27.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 소상공인인 임차인에게 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대하여 임대료 인하액의 70%에 해당하는 금액을 소득세 또는 법인세에서 공제하도록 하고 있으나, 해당 특례는 2024년 말로 종료될 예정임.

그런데 고물가와 고금리 상황의 장기화로 인한 내수부진으로 자영업자의 실질소득이 감소하고 폐업과 대출이 증가하고 있어 소상공인의 경제적부담을 완화하기 위해 세액공제 특례를 상시화할 필요가 있음.

이에 임대사업자의 임대료 인하에 대한 세액공제 혜택 일몰기한을 삭제하여 민간의 자발적 임대료 인하를 촉진하고 자영업자의 임대료 부담 경감을 유도하려는 것임(안 제96조의3 제1항 및 제2항).

Ⅱ. 주요 내용별 검토

1. 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제 기간 연장 등 (박희승의원안, 안도걸의원안, 엄태영의원안, 윤준병의원안, 정부안, 정태호의원안)

현 행	개정안
□ 소상공인인 임차인에게 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 과세특례(제96조의3)	□ 공제율 상향 및 적용기한 연장 등
○ 대상 -대통령령*으로 정하는 소상공인(폐업소상공인 포함)인 임차인으로부터 상가임대료를 인하하여 지급받는 부동산 임대사업자 시행령 : 다음의 각 요건을 모두 갖춘 자 -소상공인기본법에 따른 소상공인 -금융업, 사행오락업 등 일부 업종 제외 -임대인과 특수관계인이 아닐 것	○ (현행과 같음)
○ 공제내용 -해당 연도 기준소득금액이 1억원 이하 : 임대료인하액의 70%를 소득세 또는 법인세에서 공제 -해당 연도 기준소득금액이 1억원 초과 : 임대료인하액의 50%를 소득세 또는 법인세에서 공제	○ 공제내용 -해당 연도 기준소득금액이 1억원 이하 : 공제율 80%로 상향조정(박희승의원안)
○ 공제기간: - 2024년 12월 31일까지 * 공제기간 : 임대료 인하가 세액공제의 대상이 되는 기간	○ 공제기간: - 2025년 12월 31일까지 1년 연장 (정부안,정태호의원안) - 2026년 12월 31일까지 2년 연장 (엄태영의원안) - 공제기간 삭제 (박희승의원안,안도걸의원안,윤준병의원안)

* 박희승의원안 2024. 6. 11. 제출(의안번호 321), 안도걸의원안 2024. 6. 24 제출(의안번호 833), 엄태영의원안 2024. 8. 14. 제출(의안번호 2827), 윤준병의원안 2024. 8. 22. 제출(의안번호 3085), 정부안 2024. 9. 2. (의안번호 3522), 정태호의원안 2024. 10. 28. (의안번호 4975)

□ 6건의 개정안은 소상공인의 임차료 부담경감을 위하여 ① 소상공인인 임차인에게 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 임대료 인하액 세액공제율을 현행 70%에서 80%로 10%p 상향조정(박희승의원안)하고, ② 공제특례 적용기간을 2025년 12월 31일(정부안, 정태호의원안) 또는 2026년 12월 31일(엄태영의원안)까지 연장하거나, 공제기간을 삭제(박희승의원안, 안도걸의원안, 윤준병의원안)하려는 것임.

□ 이른바 "착한 임대인 세액공제"라고도 불리는 현행 「조세특례제한법」제96조의3은 대통령령으로 정하는 소상공인[1]인 임차인으로부터 2024년 12월 31일까지 상가임대료를 인하하여 지급받는 부동산임대사업자에 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 도입[2]되었으며 2020년 12월, 2021년

1) 「조세특례제한법 시행령」
제96조의3(상가임대료를 인하한 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 자
다. 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.

3월, 2021년 12월, 2022년 12월, 2023년 12월 개정을 통해 다섯 차례 적용기한이 연장되었는데, 2021년 3월 개정 시에는 기준소득금액[3] 1억원을 초과하는 임대사업자를 제외한 나머지 사업자에 대해 세액공제율을 70%로 상향한 바 있음.

["착한 임대인 세액공제" 제도의 연혁 및 개정안과의 비교]

개정 시기	'20년		'21년		'22년	'23년	박화승 의원안	안도걸·윤준병 의원안	정부안 정태호 의원안	엄태영 의원안
	3월	12월	3월	12월	12월	12월				
공제율	인하액의 50%		인하액의 70%				80%	(현행과 같음)		
			(단, 기준소득금액 1억원 초과 개인사업자는 50%)							
공제 기간	2020. 6.까지	2021. 6.까지	2021. 12까지	2022. 12까지	2023. 12까지	2024. 12까지	공제기간 삭제		2025. 12.까지	2026. 12.까지

2023년에는 소득세에서 801억원, 법인세에서 205억원이 감면되어 총 1,006억원의 조세지출이 있었음.

[연도별 "착한 임대인 세액공제" 조세지출 현황]

(단위: 억원)

구분	2021년	2022년	2023년	2024년(전망)	2025년(전망)
전체	1,672	1,970	1,006	513	545
소득세	1,448	1,597	801	416	443
법인세	225	373	205	98	102

자료: 연도별 조세지출예산서

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

□ 먼저, ① 세액공제율을 현행 70%에서 80%로 상향조정하려는 부분은 보다 많은 임대인의 상가임대료 인하를 지속하여 소상공인의 임대료 부담 경감이 기대된다는 점에서 긍정적인 입법취지가 있다고 보임.

[최근 3년간 "착한 임대인 세액공제" 대상자 수]

구 분	2021년			2022년			2023년		
	개인	법인	합계	개인	법인	합계	개인	법인	합계
대상자	93,604	3,712	97,316	74,448	2,763	77,211	35,566	1,503	37,069

자료: 기획재정부

동 조세특례의 2021년 대비 2023년 적용인원은 개인과 법인 모두 감소하였고, 2024년 10월 현재 사회적 거리두기 등 코로나19 관련 방역대책이 대부분 해제되었으며 대내외 경제환경의 불안정성 심화로 임대료를 인하해주는 임대사업자는 더욱 감소할 것으로 예상되는 바, 개정안과 같이 세액공제율을 상향조정하면 보다 많은 임대인의 상가임대료 인하를 유도할 수 있을 것으로 보임.

[소상공인 체감경기 현황]

구분	2023년	2022년	2023년(전망)	2024년(전망)
소상공인 경기체감BSI	64.4	48.1	64.5	64.4
소상공인 비용체감 BSI	111.4	107.0	107.6	107.0

자료: 기획재정부 (BSI<100, 전월 대비 악화, BSI>100 전월대비 상승)

□ 다만, 다음과 같은 점에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

첫째, 2021년 국회에서 동 조세특례의 세액공제율을 기존의 50%에

서 상향조정하는 방안을 논의할 당시 동 조세특례로 인해 세후소득이 오히려 증가하게 되는 “소득역전현상”이 발생하지 않는 세액공제율의 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 적용[4]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 연장 및 삭제하려는 부분에 대해서는 다음과 같은 점에서는 그 타당성이 인정된다고 보임.

첫째, 임차인의 경영상 어려움이 계속되어 체감경기가 악화되고 있

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.

는 상황이므로 소상공인 지원을 위해 세제 지원 필요성이 제기되고 있음.

코로나19 상황은 완화되었으나 물가상승, 높은 금리, 국내외 주식시장의 변동성 심화 등의 요인으로 소상공인의 경영상 어려움이 계속되고 있고 사업부진[5]을 사유로 폐업한 사업자의 비율이 지속적으로 증가하고 있는 상황임.

[연도별 사업자 폐업사유 구성비율]

(단위: %)

구분	사업부진	행정처분 등[1]	기타[2]	계
2019년	**41.4**	5.8	52.8	100.0
2020년	**43.1**	6.3	50.6	100.0
2021년	**45.6**	7.1	47.3	100.0
2022년	**46.8**	6.3	47.3	100.0
2023년	**48.9**	5.4	45.7	100.0

주 1: 행정처분, 계절사업, 법인전환, 면세포기·적용, 양도·양수, 해산·합병을 포함
2: 사업자가 폐업사실을 신고하지 아니하여 구체적 폐업사유를 알수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우
자료: 각 연도별 국세통계연보

둘째, 착한 임대인에 대한 세액공제 제도가 일정 부분 효과를 거두고 있다는 분석이 있음.

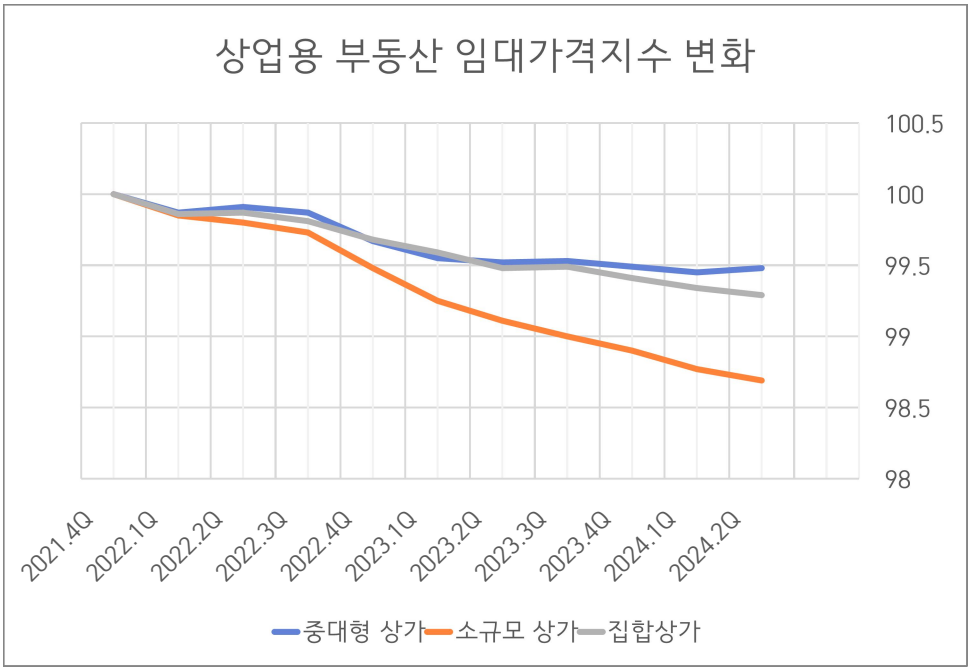
동 조세특례의 실적을 보면 2020년 대비 2021년 세액공제 금액이 개인과 법인 모두 증가한 것으로 나타남. 또한, 한국부동산원의 상업용부동산 임대가격지수는 중대형 상가, 소형 상가, 집합 상가[6]

5) 폐업신고서 상 폐업사유를 의미

6) · 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

등 그 종류를 불문하고 모두 하락하고 있는 것으로 확인됨.

[상업용부동산 임대가격지수 변화]



주 : 2021년 4분기를 100으로 하여 구한 상대적 지수
자료 : 부동산 통계정보, 상업용부동산 임대동향조사

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 2022년 실시된 조세특례 심층평가[7]는 방역 및 경제상황에 대한 정부의 대응으로서 본 제도의 도입·운영의 타당성이 인정되나 효과성 내지 실효성[8]이 제한적인 것으로 평가하였음.

또한, 상가 임대차시장 안정화를 위한 보조적 수단으로 동 제도의 제한적인 활용 필요성을 언급하면서 1년 이하의 공제기간 연장을 검토하되 향후 국내외 경제적 여건 개선 시 점진적 폐지 추진을

건축물

7) 한국조세재정연구원, 「2022 조세특례 심층평가(8) 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」, 2022. 9.

8) 개인사업자의 제도 활용도(전체 정책대상자 중 제도를 실제로 이용한 사람의 비율)는 기준에 따라 4.2~8.3% 수준이며, 법인사업자는 6.9~7.3% 수준으로 나타남.

제안했다는 점을 감안할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 전체적인 조세지출 규모가 매년 지속적으로 증가하고 있을 뿐만 아니라 2024년의 경우 국세감면율이 「국가재정법」 제80조[9]에 따른 법정한도를 초과할 것[10]으로 예상되는 만큼 비과세·감면제도의 정비 필요성을 함께 고려할 필요가 있음.

특히 연례적인 세수 결손이 발생하고 있으므로[11], 불요불급한 조세지출 사업의 적정 수준 일몰기한 연장을 통해 효율적인 국가재원의 관리 필요성이 제기되고 있음.

[국세감면액 규모]

(단위: 억원, %)

연 도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 (전망)
국세감면액(A)	529,357	570,248	635,484	697,664	714,305
국세수입총액(B)	3,036,717	3,639,730	4,229,237	3,703,803	4,122,410
국세감면율[A/(A+B)	14.8	13.5	13.0	15.8	**15.3**
국세감면율 법정한도	13.6	14.3	14.6	14.3	**14.6**

* 자료: 연도별 조세지출예산서

셋째, 동 조항은 2020년 1월 1일부터 임대료를 인하한 임대사업자를 대상으로만 세액공제를 규정하여 정책 도입시점과 관련한 유불리가 발생할 수 있음을 고려할 필요가 있음.

동 제도상 상가임대료를 인하했음을 인정받기 위해서는 동일 상가

9) 국세감면율 법정한도 = 직전 3년 국세감면율 평균 + 0.5%p

10) 0.7%p

11) 2023년 결산 기준 56조 4,000억원, 2024년 추정치 29조 6,000억원

건물을 2021. 6. 30. 이전부터 임차한 임차인을 대상으로 임대료를 인하하여야 함[12].

하지만 임차인의 개인적인 이유로 임대 계약이 종결된 경우, 임대사업자는 임대료를 인하하고자 하는 의지가 있어 주변 시세보다 낮은 임대료로 신규 계약을 체결했음에도 동 조항에 따른 세액공제 혜택을 누리지 못하는 부작용이 발생할 수 있음.

연례적인 일몰기한 연장에도 불구하고 세액공제 적용 대상자로서 임차인의 범위는 변하지 않았음을 고려할 때[13], 개정안에 따라 일몰기한을 연장하거나 삭제하더라도 고금리·고물가로 인한 소상공인의 경영부담을 완화하려는 개정안의 입법취지가 온전히 실현되기 어려울 것이라는 점도 고려할 필요가 있음.

□ 한편, 박희승·안도걸·윤준병의원안은 공제기한 관련 규정을 삭제하여 영구적인 세액공제를 규정하고 있고, 정부안·정태호의원안은 1년간, 엄태영의원안은 2년간 공제기한을 연장하도록 규정하고 있으나, 적용기한의 적정 수준에 대해서는 ① 적용기한을 길게 연장하는 경우 조세특례에 대한 법적 안정성을 제고하고 국민의 기대이익을 보호할 수 있다는 점과 ② 적용기한을 짧게 연장하는 경우

---

12) 「조세특례제한법 시행령」
제96조의3(상가임대료를 인하한 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 자

13) 2021년 12월 세법 개정 이후로 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제 제도 대상 임차인의 규정은 변하지 않았음. 따라서 입법취지에 따라 소상공인의 경영부담을 경감하기 위해서는 시행령 개정등을 통해 동 제도가 적용가능한 임차인의 범위를 확대할 필요성이 있음.

조세특례에 대한 주기적·지속적 점검이 가능하다는 점을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5158