



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 추경호의원 대표발의(의안번호 제12163호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면 적용기한 연장(윤재옥의원안, 김영진의원안, 윤준병의원안, 추경호의원안, 정부안)	3
2. 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제 기한 삭제 및 임차 개시일 요건 폐지 등(정일영의원안, 추경호의원안, 정부안)	11

I. 개요

1. 추경호의원 대표발의안(의안번호 제12163호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 추경호의원 등 10인

(2) 제 안 일 : 2025. 8. 13.

(3) 회 부 일 : 2025. 8. 14.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 일정 규모 이하의 주택을 임대하는 사업자에 대한 소득세 또는 법인세 감면 특례와 부동산임대사업을 하는 자가 상가건물에 대한 임대료를 임차인으로부터 인하여 지급받는 경우 세액공제 특례를 두고 있으나, 2025년 12월 31일에 일몰기한이 도래함.

그런데 소형 임대주택의 임대료 안정화를 통한 서민 주거안정 및 소상공인 임차인의 임대료 인하를 통한 경제적 부담 경감을 위하여 위 특례를 지속할 필요가 있음.

이에 위 특례의 일몰기한을 2028년 12월 31일까지 3년 연장하려는 것임(안 제96조 및 제96조의3).

II. 주요 내용별 검토

1. 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면 적용기한 연장(윤재옥 의원안, 김영진의원안, 윤준병의원안, 추경호의원안, 정부안)

현 행	개 정 안
○ 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면 (제96조) ○ 적용대상: 등록 임대사업자의 소형주택* 임대소득** * 국민주택규모(85㎡) 이하 + 기준시가 6억원 이하 ** 임대보증금·임대료 연 증가율 5% 이내 인 경우에 한함 (시행령 제96조제2항) ○ 세액감면율 - 1호 임대 시 30% * 공공지원민간임대주택 또는 장기일반 민간임대주택의 경우 75% - 2호 이상 임대 시 20% * 공공지원민간임대주택 또는 장기일반 민간임대주택의 경우 50% ○ 적용기한: <u>2025. 12. 31.</u>	○ 적용기한 연장 ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) ○ 적용기한: <u>2027. 12. 31.</u> (김영진의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (윤재옥의원안, 추경호의원 안, 정부안) <u>2030. 12. 31.</u> (윤준병의원안)

* 윤재옥의원안 2025. 2. 27. 발의(의안번호 8517), 김영진의원안 2025. 2. 27. 발의(의안번호 8520), 윤준병의원안 2025. 3. 20. 발의(의안번호 9180), 추경호의원안 2025. 8. 13. 발의(의안번호 12163), 정부안 2025. 9. 3. 제출(의안번호 12653)

□ 개정안은 2025년 12월 31일자로 일몰될 예정인 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면의 적용기한을 2년(김영진의원안), 3년(윤재옥의원안), 5년(윤준병의원안)간 연장함으로써 전월세 수급불안을 해소

하고 서민주거비 부담을 완화하기 위한 세제지원을 계속하려는 것임.

- 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면은 등록임대사업자가 소형주택을 일정한 임대 의무기간 이상 임대하면서 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5%를 초과하지 않는 경우 해당 임대사업에서 발생한 임대소득에 대한 소득·법인세액의 일정률을 감면하는 제도임.

현행법에 따른 임대 의무기간은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택의 경우 10년, 「공공주택 특별법」에 따른 임대주택 등의 경우 4년이며, 세제혜택을 받은 임대사업자가 임대 의무기간을 충족하지 못한 경우에는 그 감면받은 세액 및 이자 상당 가산액을 추징함.

동 조세특례는 2014년 도입 당시 2016년 12월 31일까지 3년간 한시적으로 적용할 예정이었으나, 2016년, 2019년, 2022년 세법개정으로 각각 적용기한이 연장되어 2025년 말에 일몰될 예정임.

소형주택 임대사업자에 대한 세제감면에 따른 조세지출은 제도 도입 이후 증가하는 추세를 보이고 있으며, 주로 개인 임대사업자에게 조세지출이 이루어지고 있음. 2024년에는 소득세에서 192억원, 법인세에서 13억원이 감면되어 총 205억원의 조세지출이 있었음.

[연도별 소형주택 임대사업자에 대한 세제감면 조세지출 현황]

(단위: 억 원)

구분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 (전망)	2026년 (전망)
전체	265	225	211	205	244	253
소득세	237	209	189	192	231	240
법인세	29	16	21	13	13	13

자료: 연도별 조세지출예산서

□ 소형주택 임대사업자에 대한 세제 감면의 적용 연장에 대해서는 다음의 측면을 검토할 필요가 있음.

첫째, 소형주택 임대사업자에게 세제상 유인을 제공할 경우, 소형임대주택의 공급을 지원함으로써 임차인들의 안정적 주거환경을 조성하고 임대차시장의 안정 도모할 수 있을 것임. 민간임대 소형주택 등록호수는 2019년 211만 호에서 2023년 135만 호로 감소하고 있으며, 민간임대 등록사업자 수도 2019년 51만 명에서 2023년 14.6만 명으로 임대주택 및 임대사업자 수가 계속 감소하고 있는 상황임. 등록 임대주택의 증가가 서민들의 주거안정과 강한 연관성을 가지고 있다는 점으로 감안할 때, 안정적인 임대주택 공급을 뒷받침하기 위한 측면에서 볼 때는 소형주택 임대사업자에 대한 세제지원을 연장하는 것이 효과가 있을 것으로 보임.

[연도별 등록 임대사업자 및 민간임대주택 현황]

(단위: 호, 명)

	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
민간임대 소형주택 등록호수	2,116,747	1,483,728	1,473,963	1,401,862	1,358,990	146,904
민간임대 등록사업자 수	511,272	426,118	391,888	333,606	297,764	146,904

자료: 2025년 조세특례 심층평가 “소형주택 임대사업자에 대한 세액감면”, 기획재정부

둘째, 임차인의 월세 부담이 상승하고 있는데, 소형임대주택을 공급하는 임대인에 대한 조세지출을 중단할 경우 월세 부담이 가중될 우려가 있음. 최근 ① 월세가격 통합지수가 지속적으로 상승하고 있는데, 이는 보증금을 포함한 월세 부담의 총수준이 증가함에 따라 임차인의 월세 체감부담이 상승하고 있음을 의미함. 또한 ② 전월세 전환율 역시 상승하고 있는 추세인데, 이는 보증금 대비 월세 부담이 커져 전세 대비 월세의 상대가격이 높아지고 있다는 것을 의미함. 이와 같이 서민의 임대료 부담이 가중될 우려가 있는 상황에서 세제감면이 종료될 경우 임대사업자의 세 부담 증가분이 임차료 인상을 통해 임차인에게 전가되어 임차가구의 주거비 부담이 가중될 우려가 있음¹⁾²⁾.

[최근 5년간 전월세전환율 및 월세가격지수 변동내역]

1) 연구결과에 따르면 임대소득세율에 대한 전월세 가격상승 탄력성은 약 1.2 수준으로 나타나 상당한 전가 효과가 있는 것으로 추정되었음.[기획재정부·한국조세재정연구원, “2017년 조세특례 임의심층평가-주택 임대사업에 관한 세제지원”, 2017. 12., p. 8.(원자료: 성명재, “주택 및 전월세 가격결정과 임대소득세 과세의 영향 및 형평 효과”, 세무학연구 제28권 제2호, 2011. 6., pp. 67~99.)]

2) “소형주택 임대사업자에 대한 세액감면의 효과성 연구”(국회입법조사처)에 따르면, 정부의 소형주택 임대상버자에 대한 세액감면은 정부의 정책 목표를 달성시켰음을 확인하였음.

	2020.12	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	2025.8
전월세 전환율	5.6	5.6	5.9	6.1	6.2	6.5
월세가격 통합지수	95.91	98.44	98.39	98.56	99.74	100.35

자료: 부동산통계정보, 한국부동산원

□ 다만 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면 연장 여부를 결정하는 과정에서는 다음의 사항도 함께 감안할 필요가 있음

첫째, 동 조세지출 제도의 효율성이 낮아지고 있는 점을 감안할 필요가 있음. 동 제도를 통한 감면규모는 2019년 94억원에서 2023년 211억원으로 증가하는 추세에 있으나, 민간임대 소형주택 등록호수는 같은 기간 2019년 211만 6,747호에서 2023년 135만 8,990호로 지속적으로 감소하고 있으며, 민간임대 등록사업자 수도 2019년 51만 1,272명에서 2023년 29만 7,764명으로 감소하고 있음.³⁾ 즉 조세지출 규모는 증가하고 있으나, 민간임대주택 수 및 민간임대 등록사업자 수가 감소하고 있어 동 제도를 통한 임대주택 공급의 효율성은 지속적으로 감소하는 것으로 확인됨.

3) 2025년 조세특례 심층평가 “소형주택 임대사업자에 대한 세액감면”, 기획재정부, 2025.9.

[최근 5년간 조세지출 대비 민간임대 등록 실적]

(단위: 억원, %)

연도	조세지출 규모 (A)	민간임대 소형주택 등록호수 (B)	민간임대 등록 사업자수 (C)	조세지출 대비 소형주택 등록 호수 (B/A)	조세지출 대비 민간임대 등록 사업자수 (C/A)
2019	94	2,116,747	511,272	22,519	5,439
2020	227	1,483,728	426,118	6,536	1,877
2021	265	1,473,963	391,888	5,562	1,479
2022	199	1,401,862	333,606	7,045	1,676
2023	211	1,358,990	297,764	6,441	1,411

자료: 각 연도 조세지출예산서, 2025년 조세특례 심층평가 “소형주택 임대사업자에 대한 세액감면”, 기획재정부, 2025.9.를 기초로 재작성

둘째 동 제도로 인해 조세형평성이 저해될 우려가 제기되고 있음. 먼저, ① 가구원 평균 소득을 비교해 보면 전체 가구원 평균소득은 2023년 기준 3,164만원이고, 주택임대소득이 있는 가구원 평균 소득은 4,268만원인대 비해, 동 제도의 수혜를 받는 가구원의 평균 소득은 연 5,471만원으로, 동 제도의 수혜를 받는 임대소득자 집단이 소득 면에서 가장 우위에 있음. 다음으로 ② 실효세율 측면에서 볼 때, 2023년 기준 주택임대소득 없는 납세자의 실효세율은 22.17%인 반면, 동 조세특례의 대상인 임대소득 있는 납세자의 실효세율은 20.91%(감면전 24.57%)로, 동 제도로 인해 소득이 낮고 임대소득이 없는 납세자들이 임대소득이 있는 고소득 납세자들보다 더 높은 세부담을 지게 되는 것으로 해석됨. 즉 동 제도는 가장 높은 소득을 얻는 집단에게 세제상 혜택을 부여하는 성격으로, 조

세의 수직적 형평성 측면에서 역진적 효과를 유발한다는 지적이 있음.

[가구원 평균 소득 비교]

(단위: 만원)

구분	소득 종류	2019	2020	2021	2022	2023
가구원 평균	가구원 소득	3,009	3,011	2,974	3,126	3,163
	부동산임대소득	117	78	66	69	70
주택임대소득 0원 이상 가구원 평균	가구원 소득	4,154	4,075	3,659	4,004	4,268
	부동산임대소득	1,180	1,282	1,172	1,218	1,288
	주택임대소득	1,106	1,218	1,132	1,165	1,221
민간임대주택 사업자 등록 가구원 평균	가구원 소득	9,590	4,774	4,644	5,325	5,471
	부동산임대소득	6,771	2,115	2,150	2,779	2,339
	주택임대소득	2,303	2,325	2,111	2,693	2,534
	민간사업자 주택임대소득	3,546	2,440	2,247	2,653	2,208

자료: 2025년 조세특례 심층평가 “소형주택 임대사업자에 대한 세액감면”, 기획재정부, 2025.9.

또한 조세의 수평적 형평성 측면에서도 문제가 있다는 지적이 있음. 2023년 기준 임대소득 있는 납세자 중 동 조세특례의 수혜를 받지 못하는 납세자의 실효세율은 22.94% 수준인데 비해, 동 조세특례의 수혜를 받는 납세자의 실효세율은 감면 후 20.91%로 임대소득을 보유한 납세자 간 실효세율 측면에서도 차이를 보이고 있음.

[임대소득 유무/감면 여부에 따른 실효세율 비교]

(단위: %)

연도	주택 임대소득 있는 납세자			주택 임대소득 없는 납세자
	특례 미대상 납세자	특례 대상 납세자		
		감면 전	감면 후	
2019	22.66	23.65	19.53	21.62
2020	22.75	24.08	19.83	25.70
2021	23.37	24.78	21.29	24.85
2022	23.43	25.41	21.84	24.95
2023	22.94	24.57	20.91	22.17

자료: 2025년 조세특례 심층평가 “소형주택 임대사업자에 대한 세액감면”, 기획재정부, 2025.9.

□ 한편, 적용기한 적정 연장수준에 대해서는 ① 적용기한을 길게 연장하는 경우 조세특례에 대한 법적 안정성을 제고하고 국민의 기대이익을 보호할 수 있다는 점과 ② 적용기한을 짧게 연장하는 경우 조세특례에 대한 주기적·지속적 점검이 가능하다는 점을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있음.

□ 참고로, 국회 예산정책처에 따르면 윤재옥의원안에 따른 경우 경우, 3년간 849억원(연 평균 283억원)의 세수감소 효과가 발생하는 것으로 추계됨.

[개정안에 따른 재정수입 변화 세수추계 결과(2027~2029년)]

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	누적	연평균
윤재옥의원안	△267	△283	△300	△849	△283

□ 또한 기획재정부는 정부제출안에 따를 경우, 2027년에서 2029년까지 3년간 총 759억원(연평균 253억 원)의 소득세가 감소할 것으로 추계하고 있음.

[정부안에 따른 재정수입 변화 세수추계 결과(2027~2029년)]

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	누적	연평균
정부안	△253	△253	△253	△759	△253

문 의 처

02)6788-5149

2. 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제 기한 삭제 및 임차개시일 요건 폐지 등(정일영의원안, 추경호의원안, 정부안)

현 행	개정안
○ 소상공인인 임차인에게 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 과세 특례(제96조의3) ○ 대상 - 대통령령*으로 정하는 소상공인인 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 - 임대상가 건물을 2021년 6월 30일 이전부터 계속하여 임차 ○ 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>2020년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지</u> ※'24년 세법개정 - 공제기간: 2020년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지 → 2025년 12월 31일까지	○ 공제율 인상 및 공제기간 요건 폐지·연장 ○ 대상 - 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인 중 대통령령으로 정하는 소상공인인 임차인으로부터 상가임대료를 인하여 지급받는 부동산 임대사업자 (정일영의원안) ○ 공제내용(정일영의원안): - 해당 연도 기준소득금액이 1억원 이하 : 임대료인하액의 <u>80%</u>를 소득세 또는 법인세에서 공제 - 해당 연도 기준소득금액이 1억원 초과 : 임대료인하액의 <u>60%</u>를 소득세 또는 법인세에서 공제 ○ 공제기간: - <u>기간 조건 삭제 (정일영의원안):</u> - <u>2020년 1월 1일부터 2028년 12월 31일까지(추경호의원안, 정부안)</u>

* 정일영의원안 2025. 3. 27. 발의(의안번호 9394), 추경호의원안 2025. 8. 13. 발의(의안번호 12163), 정부안 2025. 9. 3. 제출(의안번호 12653)

□ 개정안은 소상공인의 임차료 부담경감을 위하여 소상공인의 요건 중 임차개시일 및 일몰에 관한 요건을 폐지하거나 연장하고, 공제

율을 상향하려는 것으로,

정일영의원안은 세액공제가 적용되는 임대료 인하 기간(공제기간, 현행 2020년 1월 1일부터 2025년 12월 31일) 규정을 삭제하여 임대료 인하 기간에 대한 조건 없이 세액공제를 적용하고, 공제율을 10%p 상향하려는 것이며,

추경호의원안 및 정부안은 2025년 12월 31일까지로 규정된 동 세액공제의 일몰을 2028년 12월 31일까지로 3년간 연장하는 것임.

□ “착한 임대인 세액공제”라고도 불리는 현행 「조세특례제한법」 제96조의3은 대통령령으로 정하는 소상공인⁴⁾인 임차인으로부터 2025년 12월 31일까지 상가임대료를 인하하여 지급받는 부동산 임대사업자에 대해서 임대료 인하액의 최대 70%를 세액공제 하도록 규정하고 있음.

동 제도는 당초 정부가 임대사업자에게 임대료 인하액의 50%를 세액공제 방식으로 보전해 줌으로써 자발적인 임대료 인하의 확산을 유도하기 위해 2020년 3월 도입⁵⁾되었으며 2020년 12월, 2021년

4) 「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

5) 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

3월, 2021년 12월, 2022년 12월, 2023년 12월, 2024년 12월 개정을 통해 여섯 차례 적용기한이 연장되었는데, 2021년 3월 개정 시에는 기준소득금액⁶⁾ 1억원 이하의 임대사업자에 대한 세액공제율을 70%로 상향함.

[“착한 임대인 세액공제” 제도의 연혁 및 개정안과의 비교]

개정 시기	'20년		'21년		'22년	'23년	'24년	추경·호의·원·안 정·부·안	정일영 의원·안
	3월	12월	3월	12월	12월	12월	12월		
공제율	인하액의 50%		인하액의 <u>70%</u>						<u>80%</u>
			기준소득금액 1억원 초과 개인사업자는 <u>50%</u>						<u>60%</u>
공제 기한	2020. 6.까지	2021. 6.까지	2021. 12.까지	2022. 12.까지	2023. 12.까지	2024. 12.까지	2025.12. 까지	<u>2028.12. 까지</u>	<u>공제기한삭제</u>

2024년에는 소득세에서 417억원, 법인세에서 96억원이 감면되어 총 513억원의 조세지출이 있었음.

[연도별 “착한 임대인 세액공제” 조세지출 현황]

(단위: 억 원)

구분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년(전망)	2026년(전망)
전체	1,672	1,970	1,006	513	380	393
소득세	1,448	1,597	801	417	303	315
법인세	225	373	205	96	77	78

자료: 연도별 조세지출예산서

적용하도록 적용대상을 확대하였음.

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

□ 먼저, 정일영의원안의 경우 공제기간의 제한을 삭제하고 있어 공제기간의 제한이 없이 세액공제가 이루어지게 되는데, 이는 공제기간 이전부터 임대료를 인하여 온 임차인에 대한 임대료 인하 행위의 형평성을 제고하는 측면이 있음. 본 제도의 도입 취지는 코로나 19 시기 임대료를 인하한 임차인에 대해서 세제를 지원하여 소상공인의 경제적 재건을 이바지하려는 것이었음. 그러나 공제기간 이전부터 계속하여 임대상가건물을 임차한 임대인에 대해서는 공제 혜택이 부여되지 않고 있어 형평성에 문제가 있었음.

다만, 동 조세특례는 코로나19라는 특수 상황을 고려해 다른 제도 대비 높은 수준의 공제율(70%)을 적용하고 있다는 점을 감안할 필요가 있음. 코로나19 확산 초창기와 달리 코로나19 상황이 사실상 해제된 현 시점에서 현 시점에서 코로나19 당시 한시적인 지원을 위해 마련된 제도를 확대하는 것은 신중할 필요가 있는 점도 감안할 필요가 있을 것임.

□ 또한 정일영의원안에 따라 공제율을 10%p 상향할 경우 ① 해당 연도 기준소득금액이 1억원 이하인 임대인의 경우 공제율이 현행 70%에서 80%로 상향되며, ② 기준소득금액이 1억원을 초과하는 경우 공제율이 현행 50%에서 60%로 상승함. 그런데 현행 공제율은 코로나19 팬데믹 당시 소상공인 지원을 위해 지원할 수 있는 최고 수준의 공제율을 적용한 것으로, 공제율을 현행보다 상향할 경우에는 임대료 인하에 따른 소득세 감소분까지 감안할 때, 임대인이 임대료를 인하함에 따

라 손해를 본 금액보다 더 많은 금액을 정부재정에서 보전하게 되는 결과가 발생하는 문제가 있음.

[공제율별 세후소득 변화]

공제율 수준	50%	70% (현행)	80% (정일영의원안)
임대료 인하액	△100	△100	△100
세액공제	+50	+70	+80
소득세 감소액 (한계세율 24% 가정)	+24	+24	+24
세후소득 변화	△26 인하액의 74% 보전	△6 인하액의 94% 보전	+4 인하액의 104% 보전 ➔ 소득역전 발생

자료: 기획재정부

또한 의료비·교육비·기부금 등 다른 세액공제 제도의 공제율이 10~30% 수준인 데 비해 동 제도의 세액공제율(50~70%)은 높은 수준이므로 이보다 공제율을 더 상향할 경우 타 분야와의 형평성 문제가 제기될 우려도 있음.⁷⁾

□ 다음, 정일영의원안, 추경호의원안 및 정부안과 같이 동 조세특례의 적용기한을 삭제하거나 연장하려는 부분에 대해서는 다음과 같은 점에서 그 타당성이 인정된다고 보임.

첫째, 임차인의 경영상 어려움이 계속되어 체감경기가 악화되고 있는 상황이므로 소상공인 지원을 위해 세제 지원 필요성이 제기되고 있음.

7) 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.

코로나19 상황은 완화되었으나 물가상승, 높은 금리, 국내외 주식 시장의 변동성 심화 등의 요인으로 소상공인의 경영상 어려움이 계속되고 있고 사업부진⁸⁾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

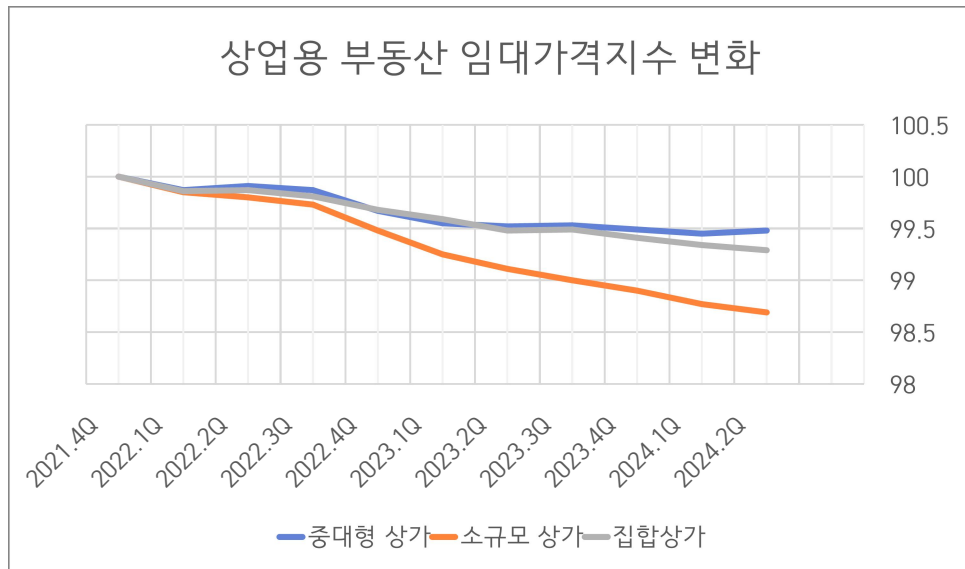
자료: 각 연도별 국세통계연보

둘째, 착한 임대인에 대한 세액공제 제도가 일정 부분 효과를 거두고 있다는 분석이 있음. 한국부동산원의 상업용부동산 임대가격지수는 중대형 상가, 소형 상가, 집합 상가⁹⁾ 등 그 종류를 불문하고 모두 하락하고 있는 것으로 확인되는데, 2025년도 조세특례심층평가 결과에 따르면 임대료 가격지수가 크게 하락하는 지역일수록, 착한임대인 세액공제의 수혜금액이 높아지는 것으로 나타남.

8) 폐업신고서 상 폐업사유를 의미

9) · 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 집합건축물

[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 및 2025년에 실시된 2차례의 조세특례 심층평가¹⁰⁾에
 서 동 제도의 실효성이 낮다는 의견을 제시함. 먼저 ② 2022년 심
 층평가에서는 는 방역 및 경제 상황에 대한 정부의 대응으로서 본
 제도의 도입·운영의 타당성이 인정되나, 효과성 내지 실효성¹¹⁾이
 제한적인 것으로 평가하면서, 상가 임대차시장 안정화를 위한 보조
 적 수단으로 동 제도의 제한적인 활용 필요성을 언급함과 동시에
 1년 이하의 공제기간 연장 및 점진적 폐지 추진을 제안함. 또한 ②
 2025년 조세특례 심층평가에서도 임대료 인하의 효과가 분명하지
 않고, 제도의 본래 기능을 수행하기보다 임대인들의 세 부담 완화

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

11) 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.

수단으로 활용되는 등 도입취지와 달리 운용될 가능성이 높다는 의견을 제시한 점을 감안할 필요가 있음.

둘째, 전체적인 조세지출 규모가 매년 지속적으로 증가하고 있을 뿐만 아니라 2024년의 경우 국세감면율이 「국가재정법」 제80조¹²⁾에 따른 법정한도를 초과할 것¹³⁾으로 예상되는 만큼 비과세·감면 제도의 정비 필요성을 함께 고려할 필요가 있음.

특히 연례적인 세수 결손이 발생하고 있으므로¹⁴⁾, 불요불급한 조세 지출 사업의 구조조정을 통해 국가재원을 효율적으로 관리할 필요성이 제기되고 있음.

[국세감면액 규모]

(단위: 억원, %)

연 도	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 (전망)	2026년 (전망)
국세감면액 (A)	570,248	635,484	697,664	705,171	764,719	805,277
국세수입총액 (B)	3,639,730	4,229,237	3,703,803	3,656,829	4,003,076	4,195,673
국세감면율 [A/(A+B)]	13.5	13.0	15.8	16.1	16.0	16.1
국세감면율 법정한도	14.3	14.6	14.3	14.6	15.5	16.5

* 자료: 연도별 조세지출예산서

한편 당해 제도의 궁극적 지원 대상이 소상공인이라는 점을 감안할 때, 임대료를 인하한 임대인에 대해 국세를 감면해 주는 방식으

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

13) 0.7%p

14) 2023년 결산 기준 56조 4,000억원, 2024년 추정치 29조 6,000억원

로 소상공인을 간접 지원하는 방식 이외에도, 해당 재원을 활용한 예산사업 편성 등 재정지출을 통해 소상공인을 직접 지원하는 방식으로 전환하는 것도 검토할 필요가 있음.

□ 한편, 정일영의원안은 공제기한 관련 규정을 삭제하여 영구적인 세액공제를 규정하고 있고, 정부안은 일몰을 3년 연장하고 있는데, 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 조세특례에 대한 주기적·지속적 점검이 가능하다는 점을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있음.

□ 참고로, 국회 예산정책처에 따르면 정일영의원안에 의할 경우 경우, 3년간 2,989억원(연 평균 598억원)의 세수감소 효과가 발생하는 것으로 추계됨.

[개정안에 따른 재정수입 변화 세수추계 결과(2027~2029년)]

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	2030	2031	누적	연평균
정일영의원안	△598	△598	△598	△598	△598	△2,989	△598

□ 또한 기획재정부는 정부제출안에 따를 경우, 2027년에서 2029년까지 3년간 총 1,179억원(연평균 393억 원)의 소득세가 감소할 것으로 추계하고 있음.

[정부안에 따른 재정수입 변화 세수추계 결과(2027~2029년)]

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	누적	연평균
정부안	△393	△393	△393	△1,179	△393

문 의 처

02)6788-5149