

2022 조세특례 심층평가(8) 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제

2022. 9.



2022 조세특례 심층평가(8)
상가임대료를 인하한
임대사업자에 대한 세액공제

2022. 9.

제 출 문

기획재정부 장관 귀하

본 보고서를 『상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제』 연구용역에 관한 최종보고서로 제출합니다.

연구책임자: 최인혁 한국조세재정연구원 조세정책연구실 부연구위원

공동연구자: 권성준 한국조세재정연구원 조세정책연구실 부연구위원

2022년 9월

한국조세재정연구원

원 장 김 재 진

요 약

1. 연구개요

- (연구 목적) 본 연구는 「조세특례 심층평가 운용지침」에 근거, 「조세특례제한법」 제96조의3(상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)에 대한 심층평가 수행을 목적으로 함
 - 본 특례제도는 코로나19 등으로 어려움을 겪고 있는 임차소상공인의 임대료 부담을 완화하기 위한 목적으로 지난 2020년 3월 신설
 - 2022년 12월 31일 일몰 예정

- (연구 개요) 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」의 운용성과를 타당성 및 효과성 측면에서 분석하고, 이를 토대로 일몰 연장 필요성 및 개선방안 등에 대하여 상세히 검토
 - (타당성) 제도 도입·운영의 당위성, 지원 대상 및 방식 등의 적절성, 여타 상가임대료 지원정책들과의 유사·중복성을 중심으로 제도의 타당성을 분석
 - (효과성) 제도 도입·운영으로 인한 상가임대료 인하 여부 및 규모 등을 가용한 자료에 기반하여 정량적으로 추정함으로써 제도의 효과성을 분석
 - 국세청 과세자료 등 가용자료의 한계로 인하여 분석 기간은 2020년(귀속연도 기준)으로 한정됨
 - (개선방안) 타당성 및 효과성 분석을 바탕으로 제도의 존속 여부와 관련된 종합적 판단을 제시하고, 타당성이 충분히 인정될 경우 효과성 증대를 위한 구체적인 방안을 모색
 - 감염병 사태 극복을 위해 한시적으로 도입·운영 중인 제도임을 감안, 코로나19 사태 종식 가능성 등을 종합적으로 고려

2. 제도 현황

- (제도 현황) 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제의 내용 및 수혜 현황 등은 아래 요약·제시된 바와 같음
 - (공제 개요) 공제기간(2020. 1. 1.~2022. 12. 31.) 동안 임대사업자가 소상공인 임차인의 임대료를 인하여 지급받는 경우 임대료 인하액의 최대 70%를 소득세 또는 법인세에서 공제
 - (제도 연혁) 2020. 3. 23. 신설 이후 3차례 공제기간이 연장(2020. 6. → 2021. 6. → 2021. 12. → 2022. 12.)되어 현재에 이르고 있음(<표 1> 참조)
 - 지난 2021. 3. 16. 개정 당시 공제율이 인상됨(2020년 50% → 2021년 70%)
 - 단, 기준금액 1억원 초과자(개인)의 경우 공제율 50% 적용
 - 지난 2021. 11. 9. 개정 당시 폐업 임차인 허용 등 적용대상 역시 확대됨

<표 1> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 주요 연혁

개정일자	주요 개정사항
2020. 3. 23.	- 상가임대료 인하 임대사업자에 대한 세액공제(「조세특례제한법」 제96조의3) 신설 - 2020년 1월 1일부터 2020년 6월 30일까지의 임대료 인하분에 적용
2020. 12. 29.	- 공제기간을 2021년 6월 말까지로 연장
2021. 3. 16.	- 공제기간을 2021년 12월 말까지로 연장 - 2021년 임대료 인하분은 세액공제율을 70%(기준소득금액 ¹⁾ 1억원 초과자(개인)는 50%)로 상향
2021. 11. 9.	- 2021년 임대료수입에 대한 세액공제 신청분부터 임차일 요건을 2021년 6월 30일 이전 임차인으로 완화 - 2021년 임대료수입에 대한 세액공제 신청분부터 2021년 1월 1일 이후에 임대차계약 기간이 남아 있는 폐업자도 여타 임차인 요건을 충족하는 경우 세액공제 적용
2021. 12. 28.	- 공제기간을 2022년 12월 31일까지로 연장

주: 1) 기준소득금액 = 종합소득금액 + 임대료 인하액

자료: 법제처 국가법령정보센터, 「조세특례제한법」을 바탕으로 저자 정리

- (지출 규모) 「조세지출예산서」상 2021년 감면액은 1,659억원, 2022년 감면액은 1,765억원 수준으로 전망된 바 있음(<표 2> 참조)
 - 2021년 예상감면액 중 소득세가 86.7%, 법인세가 13.3% 차지
 - 2022년 예상감면액 중 소득세가 86.4%, 법인세가 13.6% 차지

<표 2> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 조세지출 (예상)실적

(단위: 억원)

연도	2020(실적)	2021(전망)	2022(전망)
합계	1.6	1,659	1,765
소득세	0 (0%)	1,439 (86.7%)	1,525 (86.4%)
법인세	1.6 (100%)	220 (13.3%)	240 (13.6%)

주: () 안은 전체 (예상)실적액 대비 비중
 자료: 대한민국 정부, 「2022년도 조세지출예산서」, p. 87.

- (수혜 현황) 임대사업자 103,956명이 1인당 455만원의 임대료를 감면하고 228만원의 세액공제를 받았으며, 임대료를 감면받은 해당 임차인의 수는 180,910명 (2021년 신고 기준 잠정치: <표 3> 참조)
 - 개인사업자 99,372명이 1인당 404만원의 임대료를 감면하고 202만원(=404만원의 50%)의 세액공제를 받음
 - 임대료를 감면받은 해당 임차인 수는 158,326명
 - 법인사업자 4,584개가 1개당 1,553만원의 임대료를 감면하고 777만원(1,553만원의 50%)의 세액공제를 받음
 - 임대료를 감면받은 해당 임차인 수는 22,584명

<표 3> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 2021년 조세지출 상세실적

구분	임대료 감면한 임대인				임차인	
	인원수 (명, 개)	임대료 감면액		세액공제액		인원수 (명)
		총액(억원)	1인당(만원)	총액(억원)	1인당(만원)	
계	103,956	4,734	455	2,367	228	180,910
개인사업자	99,372	4,022	404	2,011	202	158,326
법인사업자	4,584	712	1,553	356	777	22,584

주: 확정치가 아닌 잠정치임
 자료: 정명호(2021), 「조세특례제한법 일부개정법률안 검토보고」, p. 8.

3. 타당성 분석

- (타당성 분석) 도입·운영의 당위성, 지원·운영의 적절성, 유사·중복의 가능성 측면에서 본 특례제도의 타당성을 평가한 결과, 전반적으로 적절히 설계되어 운영 중인 것으로 판단됨
 - (도입·운영의 당위성) 감염병 사태로 인한 소상공인의 경제적 어려움이 상당했음을 감안할 때, 임대인의 자발적 임대료 인하를 유도하는 본 제도의 도입·운영은 정부의 역할로서 적절
 - 소상공인 매출지수는 2019년 말 100에서 2020년 말 44로 대폭 감소한 반면, 임대가격지수는 100에서 97로 소폭만 하락(<표 4> 참조)

<표 4> 소상공인 매출지수 및 임대가격지수 변화

구분	소상공인 매출지수		임대가격지수	
	2019년 52주차	2020년 52주차	2019년 4분기	2020년 4분기
변화 추이	100	44	100	97

주: 2019년 말을 100으로 표준화하여 계산한 상대적 지수
 자료: 법무부(2021), 「상가건물 임차인 보호를 강화하겠습니다!」, p. 1.

- 해외 주요국들 역시 자영업자의 고정비 부담 완화를 위하여 다양한 정책들을 도입·운영한 바 있음
 - 우리나라의 헌법적 가치에도 부합(「헌법」 제23조 제3항)
- (지원·운영의 적절성) 제도 설계·운영 측면에서 일부 한계점이 발견되나, 개선의 필요성 및 가능성은 비교적 제한적임
 - 임대료 인하 여력이 있는 임대사업자와 해당 임차소상공인에 한해 제도 혜택이 부여될 수 있다는 문제점이 존재하나, 동일 지원액 대비 임대료 인하폭, 시장 왜곡 등의 측면에서 직접지원에 비해 간접지원의 상대적 우위점 존재
 - 지원 대상을 일정 조건을 만족시키는 소상공인으로 한정함에 따른 형평성의 문제가 있으나, 보완적 제도들의 운영 및 세수 제약 등을 감안할 때 그 적절성이 상당 수준 인정됨
 - 감염병 사태 전개 양상 및 그에 따른 정부의 방역정책 등을 감안할 때, 공제 기간은 적절히 설정된 것으로 평가

4 • 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제

- 공제율의 경우 다소 높은 수준으로 설정되어 있으나, 임대료 지원 관련 정책적 수요 등을 감안할 때 그 적절성이 인정됨
 - 기준금액 1억원 초과자에 대한 공제율 차등 적용도 바람직
- 제도의 실효성 제고 측면에서 사후관리 조치의 필요성 및 적절성이 인정됨
 - 단, 임대인·임차인 간 담합(허위 임대료 인하) 가능성에 대한 대응 필요
- (유사·중복의 가능성) 본 제도와 유사한 정책목표를 지니고 있는 조세·재정 정책들이 상당수 존재하는 것으로 파악되나, 유사·중복성보다는 상호 보완성이 두드러지는 것으로 판단됨
- 지방자치단체의 재산세 감면 혜택, 지방자치단체 혹은 지방공공기관의 임대료 감면 내지 납부유예 정책 등이 대표적이거나, 본 제도와 중복성은 제한적인 것으로 평가됨

4. 효과성 분석

- (효과성 분석) 본 제도로 인한 소상공인의 임차료 감소 효과를 지지하는 계량경제학적 증거는 발견되지 않음
- (분석 결과) 2021년 「중소기업실태조사」¹⁾를 활용한 분석 결과, 통계적으로 유의한 임차료 감소 효과는 관찰되지 않음²⁾(<표 5> 참조)
 - 이는 제도의 낮은 활용도에 기인할 가능성이 높은 것으로 판단
 - 활용도³⁾는 종합소득세 신고 기준 약 2~8%(<표 6> 참조), 법인세 신고 기준 약 7% 수준(<표 7> 참조)
 - 단, 분석 결과 해석 시 분석 자료의 한계 등을 감안할 필요

1) 2021년 「중소기업실태조사」 자료의 2020년 당기 및 전기의 재무제표, 부속명세서 정보 등을 활용
 2) 소상공인을 처치군, 소기업을 통제군으로 설정하여 두 집단의 2019년과 2020년 동안 임차료 변화의 차이를 비교
 3) 활용도는 부동산임대업자 수 대비 수혜사업자 수의 비율로 정의

<표 5> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 효과성 분석 결과

표본	정책효과 ¹⁾ (백만원)	p-value	관측치 수
표본 1 ²⁾	2.4	0.828	740
표본 2 ³⁾	-2.6	0.592	719

주: 1) 통제변수: 업종 고정효과, 지역 고정효과, 법인 여부, 로그 자산(1차 차분), ROA(1차 차분)
 2) 근무인원 5~6명의 소기업 및 3~4명의 소상공인(서비스업 소상공인 기준: 상시근로자 수 5명 미만)
 3) 근무인원 7~8명의 소기업 및 3~4명의 소상공인(근무인원에 비상시근로자 포함 가능성 고려)

<표 6> 종합소득세 2021년 신고 기준 활용도

구분	신고인원 및 공제금액	「조특법」상 전체 세액공제 대비	부동산임대업 가동사업자 수 대비 (법인 제외)	부동산임대업 가동사업자 수 대비 (법인, 면세자 제외)	부동산임대소득 신고인원 수 대비 (종합소득 > 0)
인원	93,604명	2.4% ¹⁾	4.2%	6.0%	8.3%
금액	1,448억원	11.7% ¹⁾	-	-	-

주: 1) 「조세특례제한법」상 세액공제 제도들 가운데 3순위에 해당
 자료: 국세청(2021), 『국세통계연보』

<표 7> 법인세 2021년 신고 기준 활용도

(단위: 개, %)

구분	수혜법인 수	부동산업 신고법인 수 대비 (비영리, 외국법인 제외)	부동산임대업 가동법인 수 대비
중소기업	2,465	6.3	-
일반법인	1,182	11.4	-
전체	3,647	7.3	6.9

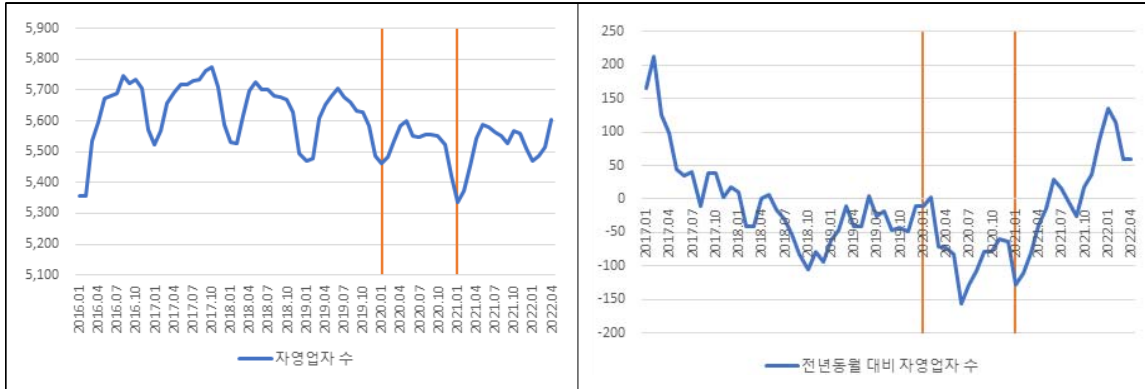
주: 2020년 법인사업자 기준
 자료: 국세청, 「법인세 신고자료」 및 『국세통계연보』

- (참고사항) 2020년 소상공인 임차의 85.9%를 차지하는 보증부 월세의 보증금 (-7.0%) 및 월세(-6.3%)가 전년 대비 감소한 것으로 조사된 바 있으나,⁴⁾ 이는 상가임대 수요(자영업자 수) 감소에 따른 결과로 이해할 필요
- 실제로 2020년 자영업자 수는 예년 대비 감소([그림 1] 참조)
 - 소상공인과 관련성이 높은 도·소매업, 숙박·음식점업, 교육서비스업 등에서 유사한 추이가 관찰됨

4) 중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 9.

[그림 1] (전년동월 대비) 자영업자 수(2016년 1월~2022년 4월)

(단위: 천명)



자료: 통계청, 「경제활동인구조사」, 각 연도

5. 종합평가 및 개선방안

- (종합평가) 방역 및 경제 상황에 따른 정부의 대응으로서 본 제도의 도입·운영의 타당성은 인정되나, 효과성 내지 실효성은 제한적인 것으로 평가됨
 - (한계점) 추후 공제율이 70%로 인상된 2021년까지 분석 기간을 확장하여 추가적·보완적인 분석을 수행할 필요
- (정책제언) 제도 일몰예정 시점인 2022년 12월까지 방역과 관련된 불확실성은 상당 수준 해소될 것으로 예상되나 국내외 경제적 여건이 개선되기는 상당히 어려울 것으로 전망되므로, 상가 임대차시장 안정화를 위한 보조적 수단으로서 본 제도의 제한적인 활용을 제안함
 - 방역상황이 안정화됨에 따라 집합금지·영업제한 등의 조치가 재개될 가능성은 낮으나, 현재까지의 누적 피해, 자영업자의 대출 잔액, 최근 금리 및 물가의 움직임 등을 감안 시 임대차시장 안정을 위한 정책적 지원은 필요할 것으로 판단
 - 단, 「상가건물 임대차보호법」 제11조(차임 등의 증감청구권)의 실효성 제고가 우선되어야 할 것으로 판단되며, 본 제도의 경우 그 효과성이 제한적이므로 상가 임대차시장 안정화를 위한 보완적 정책수단으로 그 활용이 제한될 필요
 - 차임증감청구권의 활용도 제고를 위해서는 구체적·현실적인 지침 마련 및 홍보, 실거래가 신고제 도입 등을 고려 가능
 - 임대료 외 관리비 등을 신설·인상하는 편법 방지를 위한 정책대응도 필요

- 본 제도의 경우 1년 이하의 공제기간 연장을 검토하되, 향후 국내외 경제적 여건 개선 시 (점진적) 폐지 추진을 제안

목 차

I. 서론	15
1. 선행연구	18
가. 국내연구: 조세특례 심층평가	18
나. 국내연구: 기타 학술·정책 연구	19
다. 해외연구	20
라. 소결	20
II. 제도 현황	23
1. 제도 개요	25
2. 운영 현황	27
가. 지출 규모 및 수혜 현황	27
나. 본 제도의 위상	29
III. 타당성 분석	37
1. 도입·운영의 당위성	39
가. 소상공인 경영여건	39
나. 해외 주요국 사례	59
다. 소결	63
2. 지원·운영의 적절성	63
가. 지원 방식의 적절성	63
나. 지원 대상의 적절성	64
다. 지원 내용의 적절성	65
라. 소결	68
3. 유사·중복의 가능성	68
가. 「소상공인 임대료 지원 3종 세트」 및 관련 정책	69
나. 「상가건물 임대차보호법」 개정사항	73

다. 소상공인 소득 보전 정책	74
라. 소결	75
4. 요약 및 소결	75
IV. 효과성 분석	77
1. 제도의 활용도	79
2. 소상공인 임차료 감소 효과	83
가. 소상공인 임차료 추세 분석	83
나. 분석 결과에 대한 해석	92
다. 이중차분법을 이용한 분석	101
3. 요약 및 소결	109
V. 종합평가 및 개선방안	111
1. 종합평가	113
2. 개선방안	113
가. 소상공인 정책수요	113
나. 개선방안	115
참고문헌	118
부 록	121

표 목 차

<표 1> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 주요 연혁	2
<표 2> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 조세지출 (예상)실적 ..	3
<표 3> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 2021년 조세지출 상세실적 ..	3
<표 4> 소상공인 매출지수 및 임대가격지수 변화	4
<표 5> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 효과성 분석 결과	6
<표 6> 종합소득세 2021년 신고 기준 활용도	6
<표 7> 법인세 2021년 신고 기준 활용도	6
<표 II-1> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 주요 연혁	27
<표 II-2> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 조세지출 (예상)실적 ..	28
<표 II-3> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 2021년 조세지출 상세실적	28
<표 II-4> 「조세특례제한법」상 분류기준에 따른 조세지출 현황	29
<표 II-5> 「조세특례제한법」상 국민생활안정 분야 조세지출 상세 현황	30
<표 II-6> 예산분류기준별 조세지출 현황	32
<표 II-7> 예산분류기준상 사회복지 분야 조세지출 상세 현황	33
<표 II-8> 「조세특례제한법」상 세액공제 신고 현황(2020년 귀속 종합소득세 신고 기준) ..	35
<표 III-1> 소상공인 사업체당 매출액(2018~2020년 기준)	40
<표 III-2> 소상공인 사업체당 영업이익(2018~2020년 기준)	41
<표 III-3> 소상공인 사업체당 부채(2018~2020년 기준)	42
<표 III-4> 소상공인 지역별 점유형태(2018년 기준)	44
<표 III-5> 소상공인 지역별 점유형태(2019년 기준)	45
<표 III-6> 소상공인 지역별 점유형태(2020년 기준)	45
<표 III-7> 소상공인 지역별 사업체당 임차료(2018~2020년 기준)	48
<표 III-8> 폐업자 폐업사유: 사업자유형별(2020년)	49

<표 III-9> 폐업자 폐업사유: 사업자유형별(2021년)	50
<표 III-10> 폐업자 폐업사유: 업태별(2020년)	52
<표 III-11> 폐업자 폐업사유: 업태별(2021년)	53
<표 III-12> 폐업자 폐업사유: 지역별(2020년)	55
<표 III-13> 폐업자 폐업사유: 지역별(2021년)	56
<표 III-14> 소상공인 사업체 수 추이: 2010~2019년	65
<표 III-15> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 공제율 차등 적용의 효과	67
<표 III-16> 「소상공인 임대료 지원 3종 세트」 지원 내용	70
<표 III-17> 국유재산 임차소상공인의 임대료 부담 경감 현황	71
<표 III-18> 공공기관의 (소상공인) 임대료 부담 경감 현황	71
<표 III-19> 소상공인 임대료 부담 완화를 위한 지방자치단체 및 지방공공기관의 세제·재정 지원 현황	72
<표 III-20> 소상공인 임대료 부담 완화 방안(2020. 11. 12. 발표)	73
<표 III-21> 소상공인 지원 현황: 2020~2021년	74
<표 III-22> 타당성 분석 결과 요약	76
<표 IV-1> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 활용도: 개인사업자 ...	81
<표 IV-2> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 활용도: 법인사업자 ...	82
<표 IV-3> 전체 세액공제 대비 본 제도의 수혜인원 및 공제금액의 비중	83
<표 IV-4> 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 수와 비중	84
<표 IV-5> 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 수와 비중	85
<표 IV-6> 산업별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 비중	86
<표 IV-7> 산업별 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 비중	87
<표 IV-8> 지역별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 비중	88
<표 IV-9> 지역별 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 비중	89
<표 IV-10> 소상공인 사업체당 보증부 월세	90
<표 IV-11> 산업별 소상공인 사업체당 보증부 월세	90
<표 IV-12> 지역별 소상공인 사업체당 보증부 월세	91
<표 IV-13> 기초통계: 표본 1	103

<표 IV-14> 기초통계: 표본 2	104
<표 IV-15> 이중차분법 추정 결과: 반복횡단면 자료, 표본 1	106
<표 IV-16> 이중차분법 추정 결과: 반복횡단면 자료, 표본 2	107
<표 IV-17> 1차차분법 추정 결과: 패널 자료	108
<표 V-1> 소상공인 경영애로 요인(2020년 기준)	114
<표 V-2> 소상공인 재난대응 관련 정책수요(2020년 기준)	115
<표 V-3> 자영업자 금융지원조치(만기연장, 원리금상환유예) 현황	116
<부표 1> 「조세특례제한법」 제96조의3 (상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)	123
<부표 2> 「조세특례제한법 시행령」 제96조의3 (상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)	123
<부표 3> 「상가건물 임대차보호법」 제10조의9 (계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례)	125
<부표 4> 「상가건물 임대차보호법」 제11조(차임 등의 증감청구권)	125
<부표 5> 소상공인실태조사 조사대상 기준(11개 업종)	126
<부표 6> 산업별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 수	127
<부표 7> 산업별 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 수	128
<부표 8> 지역별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 수	129
<부표 9> 지역별 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 수	130
<부표 10> 소상공인 사업체당 무보증부 월세	131
<부표 11> 산업별 소상공인 사업체당 무보증부 월세	131
<부표 12> 지역별 소상공인 사업체당 무보증부 월세	131
<부표 13> 산업별 소상공인 사업체 수	132
<부표 14> 소기업 분류 기준	133

그림 목 차

[그림 1] (전년동월 대비) 자영업자 수(2016년 1월~2022년 4월)	7
[그림 III-1] 폐업자 폐업사유 중 사업부진 비율: 사업자유형별(2017~2021년)	51
[그림 III-2] 폐업자 폐업사유 중 사업부진 비율: 업태별(2017~2021년)	54
[그림 III-3] 폐업자 폐업사유 중 사업부진 비율: 지역별(2017~2021년)	58
[그림 III-4] 코로나19 신규 확진자 수 추이: 2020년 1월~2022년 7월	66
[그림 IV-1] 오피스 및 상가 공실률	93
[그림 IV-2] 자영업자 수: 전체	95
[그림 IV-3] 자영업자 수: 도매 및 소매업	96
[그림 IV-4] 자영업자 수: 숙박 및 음식점업	97
[그림 IV-5] 자영업자 수: 교육서비스업	98
[그림 IV-6] 자영업자 수: 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	99
[그림 IV-7] 자영업자 수: 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	100
[그림 V-1] 자영업자 대출 잔액 추이: 2015년 1분기~2022년 1분기	116

I. 서론



I. 서론

- (연구 목적) 본 연구는 「조세특례 심층평가 운용지침」에 근거, 「조세특례제한법」 제96조의3(상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)에 대한 심층평가 수행을 목적으로 함
 - 상기 특례제도는 코로나19 등으로 어려움을 겪고 있는 임차소상공인의 임대료 부담을 완화하기 위한 목적으로 지난 2020년 3월에 신설되어 운용 중임
 - 2022년 12월 31일 일몰이 예정되어 있음

- (연구 개요) 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」의 운용성과를 타당성 및 효과성 측면에서 분석하고, 이를 토대로 일몰 연장 필요성 및 개선방안 등에 대하여 종합적·심층적으로 검토
 - (타당성) 제도 도입·운영의 당위성, 지원 대상 및 방식 등의 적절성, 여타 상가 임대료 지원정책들과의 유사·중복성을 중심으로 제도의 타당성을 분석
 - (효과성) 제도 도입·운영으로 인한 상가임대료 인하 여부 및 규모 등을 가용한 자료에 기반하여 정량적으로 추정함으로써 제도의 효과성을 분석
 - 국세청 과세자료 등 가용자료의 한계로 인하여 분석 기간은 2020년(귀속연도 기준)으로 한정됨
 - (개선방안) 타당성 및 효과성 분석을 바탕으로 제도의 존속 여부와 관련된 종합적 판단을 제시하고, 타당성이 충분히 인정될 경우 효과성 증대를 위한 구체적인 방안을 모색
 - 감염병 사태 극복을 위해 한시적으로 도입·운영 중인 제도임을 감안, 코로나19 사태 종식 가능성 등을 종합적으로 고려

- (연구 목차) 이하 본 연구의 구성은 다음과 같음
 - 제 I 장 제1절에서는 본 조세특례 제도 관련 국내외 선행연구들을 소개·정리
 - 제 II 장에서는 평가대상 조세특례 제도의 현황을 파악·제시
 - 제 III 장에서는 제도 도입·운영의 당위성, 지원·운영의 적절성, 유사·중복의 가능성 측면에서 평가대상 조세특례 제도의 타당성을 면밀히 평가

- 제Ⅳ장에서는 제도 도입·운영의 효과성을 엄밀히 분석·평가
- 제Ⅴ장에서는 이상의 논의를 바탕으로 제도 도입·운영에 관한 종합평가를 수행하고, 일몰 연장 필요성 및 향후 개선방안 등에 대하여 검토

1. 선행연구

가. 국내연구: 조세특례 심층평가

- 지난 2020년 3월 신설된 「조세특례제한법」 제96조의3에 대한 심층평가가 기존에 수행된 바 없으므로 이하에서는 유사 제도 심층평가 내용을 소개·정리
- 정동호 외(2019)는 「조세특례제한법」 제96조(소형주택 임대사업자에 대한 세액감면)에 대한 임의심층평가를 수행
 - (타당성) 미등록 임대주택 및 임대소득 과세에 대한 정부의 정책의지가 정책 대상, 제도운영 등의 측면에서 중요한 요인임
 - (효과성) 임대주택 등록 및 임대료 안정에 부분적으로 기여하며, 형평성은 악화되는 것으로 나타남
 - (개선방안) 주거안정을 위해 정부 개입이 필요한 부분은 전세시장이지만, 임대소득 과세 및 감면은 월세시장 위주로 구성되어 있어 이에 대한 고민 필요
- 전병목 외(2017)는 주택임대사업에 대한 조세지원 정책들을 대상으로 임의심층평가를 수행
 - (타당성) 민간임대주택의 공급을 늘리고 비제도권 다주택자들을 제도권 임대사업자로 유인하는 지원으로서 타당성이 인정됨
 - (효과성) 양도소득세 감면 지원은 민간임대주택 공급을 늘리는 데 긍정적인 효과를 거둔 것으로 추정됨
 - (개선방안) 전반적으로 주택임대사업에 관한 세제지원은 임대주택 공급 활성화라는 측면에서 효과성이 있는 것으로 평가되나, 향후 자료 구축을 통한 엄밀한 분석이 요구되며 복잡하고 다양한 지원제도의 단순화가 필요함

나. 국내연구: 기타 학술·정책 연구

- 최임수(2021)는 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」의 쟁점 및 개선방안 등에 관하여 연구
 - (연구목적) 코로나19로 어려움에 처한 소상공인 임차인을 지원하기 위한 특례 제도의 법률규정과 착한임대인 운동의 참여 현황을 검토하고, 이를 바탕으로 주요 쟁점 및 개선방안을 논의·제시
 - (연구방법) 세액공제의 법령규정을 면밀히 검토하는 한편, 양경숙 의원이 국세청 자료를 이용하여 분석한 결과 등을 활용
 - (연구결과) 임대인의 소득에 대한 한계세율이 40%와 같이 높은 경우에는 소득 역전현상이 발생하고, 일몰규정에도 한계가 존재함을 확인

- 조영식 외(2021)는 코로나19 감염병 사태가 상가 매출 및 임대료 부담에 미치는 영향에 대하여 연구
 - (연구목적) 최근 감염병 사태가 상가 매출 대비 임대료 부담에 미치는 영향을 지역·권역·업종별로 분석
 - (연구방법) 연구목적 달성을 위하여 대응 표본 t-검정(paired t-test)과 일원 배치 분산분석(one-way ANOVA)을 활용
 - (연구결과) 감염병 사태로 인해 매출은 급감한 것으로, 반면 임대료의 변화는 미미했던 것으로 확인됨
 - 도심권, 주거중심권역, 소매업의 임대료 부담률이 상대적으로 높은 것으로 나타남

- 차동준(2020)은 주택임대사업자 대상 현행 조세혜택들의 현황과 개선방안 등에 관하여 연구
 - (연구목적) 주택 투기 요인의 하나로 지적되고 있는 (사실상 다주택자인) 주택 임대사업자에 대한 조세혜택의 불공평성과 부작용을 밝히고 개선방안을 제시
 - (연구방법) 각종 조세혜택을 받는 주택임대사업자와 일반 주택소유자를 비교함으로써 정책적 시사점을 도출
 - (연구결과) 주택임대사업자의 분리과세 임대소득세 계산 시 소득공제는 배제하고 필요경비 역시 현재보다 축소 조정할 필요 등이 있음

다. 해외연구

- Brewer et al.(2019)은 “The curious incidence of rent subsidies: Evidence of heterogeneity from administrative data”를 주제로 연구를 수행
 - (연구목적) 영국의 Housing Benefit 정책의 축소가 임차료(rent)에 미친 영향을 추정
 - (연구방법) 월간 패널 자료인 Single Housing Benefit Extract를 이용하여 이중차분법(difference-in-differences) 수행
 - (연구결과) 단기적으로 정책 축소의 효과는 대부분 세입자에게 집중되었음을 발견함

- Chappelle et al.(2018)은 “Impact of a Housing Tax Credit on Local Housing Markets: Evidence from France”를 주제로 연구를 수행
 - (연구목적) 주택세액공제(housing tax credit)가 지역 주택시장에 미친 영향을 엄밀히 분석
 - (연구방법) 프랑스에서의 준자연적 실험(quasi-natural experiment)을 활용
 - (연구결과) 주택세액공제 폐지가 주택가격을 둔화시키고 신규주택의 공실률을 낮춤

라. 소결

- 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」에 관한 기존 국내외 연구는 희소한 것으로 확인됨
 - 이는 동 제도가 지난 2020년 3월 신설된 조세특례 제도라는 점, 또한 제도가 신설되기 전까지 상가 임대차시장에 대한 조세정책 운용 경험이 상대적으로 적었다는 점 등에 기인하는 것으로 판단됨
 - 주택 임대차시장 대상 (조세)정책에 관한 연구는 다수 존재하는 것으로 확인되나, 해당 연구들로부터의 정책적 시사점을 그 성격이 다른 상가 임대차 시장에 그대로 적용하는 데에는 한계가 있음

- 따라서 본 연구는 상가 임대차시장 대상 조세정책 운용에 대한 타당성 및 효과성을 국세청 신고자료 등을 활용하여 심층적으로 분석한다는 점에서 기존 연구들과 차별화되는 의의가 있음
 - 다만 활용할 수 있는 연구자료 및 참고할 수 있는 연구방법 등이 제한적임에 따라 연구설계 단계에서 신중을 기할 필요
 - 특히 본 제도의 효과성 분석을 위해서는 분석기간을 고려하여 분석자료를 신중히 선택할 필요가 있으며, 분석방법 역시 분석자료의 특성 내지 한계를 충분히 감안하여 선택·활용할 필요
 - 이에 대한 보다 자세한 논의는 제Ⅳ장을 참고

Ⅱ. 제도 현황



II. 제도 현황

1. 제도 개요

- (도입 배경) 「조세특례제한법」 제96조의3(상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)은 상가임대료를 인하한 임대사업자에게 세액공제 혜택을 부여함으로써 임대인의 자발적 임대료 인하를 유도하는 한편, 이를 통해 코로나19 등으로 어려움을 겪고 있는 임차소상공인의 임대료 부담 완화를 목적으로 지난 2020년 3월 신설됨
 - 「조세특례제한법」 제10절(국민생활의 안정을 위한 조세특례)에 포함되어 있음
 - 2022년 12월 31일 일몰 예정
 - 「조세지출예산서」상 도입목적은 민간의 자발적 임대료 인하 운동에 대한 세제 지원임

- (조세특례사항) 「조세특례제한법」 제96조의3 및 「조세특례제한법 시행령」 제96조의3에 따른 상가임대료 인하 임대사업자에 대한 세액공제 제도의 내용은 다음과 같음⁵⁾
 - (공제개요) 공제기간(2020년 1월 1일~2022년 12월 31일) 동안 임대사업자가 소상공인 임차인의 임대료를 인하여 지급받는 경우 임대료 인하액의 최대 70%를 소득세 또는 법인세에서 공제하는 제도
 - 2020년 귀속분에 적용되는 공제율은 50%
 - 2021년 귀속분에 적용되는 공제율은 70%이나, 기준금액(= 종합소득금액 + 임대료 인하액) 1억원 초과자(개인)의 경우 50% 적용
 - (공제대상) 상가건물에 대한 부동산임대 사업자등록을 한 자가 그 대상이나, 복식부기의무자가 추계신고한 경우, 무신고자 및 기한 후 신고자, 사업용계좌(개인사업자)·현금영수증 등에 대한 의무불이행자 등은 공제 배제

5) 이하 본 세액공제 제도의 내용은 국세청, “착한임대인 세액공제 제도 소개,” <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=40005&cntntsId=238883>, 검색일자: 2022. 1. 12.를 바탕으로 정리·작성

- (대상건물) 「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 본문에 따른 상가건물
 - (임차인요건) 다음의 요건을 모두 갖춘 임차소상공인의 임대료를 인하하여 지급 받아야 함
 - 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인
 - 2021년 6월 30일 이전부터 계속하여 임차하여 영업 목적으로 사용하고 있는 자
 - 별표 14에 따른 업종(영상게임기 제조업, 금융업, 부동산업 등)을 영위하지 않는 자
 - 상가임대인과 「국세기본법」상 특수관계인이 아닌 자
 - 사업자등록을 한 자
 - (임대차계약 종료 전 폐업자) 폐업하기 전 위 요건들을 모두 만족시키고, 2021년 1월 1일 이후에 임대차계약 기간이 남아 있을 것
 - (공제기간) 2020년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지임
 - (공제세액) 임대료 인하액의 최대 70%를 소득세 및 법인세에서 공제하되, 임대료 인하액은 (갱신)계약에 따른 임대료로 계산한 임대수입금액에서 인하 합의에 따른 임대료로 계산한 임대수입금액을 차감한 금액으로 계산됨
 - (공제신청 및 제출서류) 과세표준신고서 및 세액공제신청서(별지 제60호의25서식)에 아래의 서류들을 첨부하여 신청
 - 인하 직전 계약서(인하 후 임대차기간 만료 등의 사유로 임대차 계약을 재계약하는 경우에는 그 임대차 재계약서 포함)
 - 인하 합의 사실 증명서류(법정 양식은 없으며 확약서, 약정서 등을 의미)
 - 세금계산서, 금융증빙 등 임대료 지급 확인 서류
 - 임차인 소상공인확인서(소상공인시장진흥공단에서 발급)
 - (공제제외) 해당 과세연도 중 또는 과세연도 종료일부터 6개월이 되는 날까지 보증금·임대료를 인하 직전보다 인상(재계약, 갱신 등은 5% 초과)한 경우, 공제 적용 제외 또는 이미 공제받은 세액에 대하여 추징
 - (기타사항) 최저한세 적용이 배제되고, 농어촌특별세는 과세(공제세액의 20%)되며, 10년간 사업소득(부동산임대 포함)에 대한 소득세에서만 이월공제가 허용됨
- (제도 연혁) 본 특례제도는 지난 2020년 3월 23일 신설 이후 3차례 공제기간이 연장(2020. 6. → 2021. 6. → 2021. 12. → 2022. 12.)되어 현재에 이르고 있음

- 지난 2021년 3월 16일 개정 당시 공제율이 인상됨(2020년 50% → 2021년 70%)
 - 단, 기준금액 1억원 초과자(개인)의 경우 공제율 50% 적용
- 지난 2021년 11월 9일 개정 당시 폐업 임차인 허용 등 적용대상 역시 확대됨

<표 II -1> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 주요 연혁

개정일자	주요 개정사항
2020. 3. 23.	- 상가임대료 인하 임대사업자에 대한 세액공제(「조세특례제한법」 제96조의3) 신설 - 2020년 1월 1일부터 2020년 6월 30일까지의 임대료 인하분에 적용
2020. 12. 29.	- 공제기간을 2021년 6월 말까지로 연장
2021. 3. 16.	- 공제기간을 2021년 12월 말까지로 연장 - 2021년 임대료 인하분은 세액공제율을 70%(기준소득금액 ¹⁾) 1억원 초과자(개인)는 50%)로 상향
2021. 11. 9.	- 2021년 임대료수입에 대한 세액공제 신청분부터 임차일 요건을 2021년 6월 30일 이전 임차인으로 완화 - 2021년 임대료수입에 대한 세액공제 신청분부터 2021년 1월 1일 이후에 임대차 계약 기간이 남아 있는 폐업자도 여타 임차인 요건을 충족하는 경우 세액공제 적용
2021. 12. 28.	- 공제기간을 2022년 12월 31일까지로 연장

주: 1) 기준소득금액 = 종합소득금액 + 임대료 인하액

자료: 법제처 국가법령정보센터, 「조세특례제한법」을 바탕으로 저자 정리

2. 운영 현황

가. 지출 규모 및 수혜 현황⁶⁾

- (지출 규모) 「조세지출예산서」상 2021년 감면액은 1,659억원, 2022년 감면액은 1,765억원 수준으로 전망된 바 있음(<표 II-2> 참조)
 - 2021년 예상감면액 중 소득세가 86.7%, 법인세가 13.3% 차지
 - 2022년 예상감면액 중 소득세가 86.4%, 법인세가 13.6% 차지

6) 본 조세특례 제도의 경우 2022년 6월 현재까지의 운영 기간이 짧아 공식 통계 등을 확보하기 어려운 까닭에 이하에서는 「조세지출예산서」 및 기타 가용자료 등을 활용하여 본 제도의 운영 현황을 파악·제시하고자 함

<표 II -2> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 조세지출 (예상)실적

(단위: 억원)

연도	2020(실적)	2021(전망)	2022(전망)
합계	1.6	1,659	1,765
소득세	0 (0%)	1,439 (86.7%)	1,525 (86.4%)
법인세	1.6 (100%)	220 (13.3%)	240 (13.6%)

주: () 안은 전체 (예상)실적액 대비 비중
 자료: 대한민국 정부, 「2022년도 조세지출예산서」, p. 87.

□ (수혜 현황) 임대사업자 103,956명이 1인당 455만원의 임대료를 감면하고 228만원의 세액공제를 받았으며, 임대료를 감면받은 해당 임차인의 수는 180,910명임(2021년 신고 기준 잠정치: <표 II-3> 참조)

- 개인사업자 99,372명이 1인당 404만원의 임대료를 감면하고 202만원(=404만원의 50%)의 세액공제를 받음
 - 임대료를 감면받은 해당 임차인 수는 158,326명
- 법인사업자 4,584개가 1개당 1,553만원의 임대료를 감면하고 777만원(1,553만원의 50%)의 세액공제를 받음
 - 임대료를 감면받은 해당 임차인 수는 22,584명

<표 II -3> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 2021년 조세지출 상세실적

구분	임대료 감면한 임대인				임차인	
	인원수 (명, 개)	임대료 감면액		세액공제액		인원수 (명)
		총액(억원)	1인당(만원)	총액(억원)	1인당(만원)	
계	103,956	4,734	455	2,367	228	180,910
개인사업자	99,372	4,022	404	2,011	202	158,326
법인사업자	4,584	712	1,553	356	777	22,584

주: 확정치가 아닌 잠정치임
 자료: 정명호(2021), 「조세특례제한법 일부개정법률안 검토보고」, p. 8.

나. 본 제도의 위상

- 본 조세특례 제도가 속해 있는 「조세특례제한법」상 국민생활안정 분야의 경우 조세지출 규모가 가장 큰 분야임(<표 II-4> 참조)
 - 2020년 국민생활안정 분야 조세지출 실적은 16.8조원 수준이며, 이는 전체 조세지출 규모의 31.7%에 해당됨
 - 간접국세(22.5%), 근로·자녀장려(9.7%), 연구개발(5.8%)이 그 뒤를 따름
 - 2021년 국민생활안정 분야 조세지출 규모는 17.6조원 수준으로 전망되며, 이는 전체 조세지출 예상규모의 31.5%에 해당됨
 - 간접국세(20.6%), 근로·자녀장려(9.3%), 기타(6.6%)가 그 뒤를 따름
 - 2022년 국민생활안정 분야 조세지출 규모는 18.7조원 수준으로 전망되며, 이는 전체 조세지출 예상규모의 31.4%에 해당됨
 - 간접국세(19.4%), 근로·자녀장려(9.2%), 연구개발(6.5%)이 그 뒤를 따름

<표 II -4> 「조세특례제한법」상 분류기준에 따른 조세지출 현황
(2020년 실적, 2021~2022년 전망)

(단위: 억원, %)

분야	2020년		2021년		2022년	
	실적	비중	전망	비중	전망	비중
합계	529,356	100.0	559,366	100.0	595,208	100.0
중소기업	26,567	5.0	27,177	4.9	29,241	4.9
연구개발	30,488	5.8	30,678	5.5	38,734	6.5
국제자본거래	5	0.0	5	0.0	5	0.0
투자촉진	7,233	1.4	14,284	2.6	19,162	3.2
고용지원	24,385	4.6	30,256	5.4	32,833	5.5
기업구조조정	1,339	0.3	1,904	0.3	2,093	0.4
금융기관구조조정	-	-	-	-	-	-
지역균형발전	25,979	4.9	24,302	4.3	25,748	4.3
공익사업지원	7,393	1.4	7,348	1.3	7,878	1.3
저축지원	16,837	3.2	18,242	3.3	20,029	3.4
국민생활안정	168,000	31.7	176,077	31.5	187,176	31.4
근로·자녀장려	51,297	9.7	52,174	9.3	54,497	9.2
기타직접국세	19,229	3.6	20,921	3.7	21,887	3.7
간접국세	119,214	22.5	115,044	20.6	115,414	19.4

<표 II -4>의 계속

(단위: 억원, %)

분야	2020년		2021년		2022년	
	실적	비중	전망	비중	전망	비중
외국인투자	1,148	0.2	699	0.1	760	0.1
제주국제도시육성	1,218	0.2	2,542	0.5	2,453	0.4
기업도시	56	0.0	9	0.0	10	0.0
지역발전	10	0.0	11	0.0	12	0.0
농협구조개편	539	0.1	590	0.1	565	0.1
공적자금 회수	-	-	-	-	-	-
수협구조개편	49	0.0	51	0.0	28	0.0
사업재편 계획	-	-	-	-	-	-
기타	28,370	5.4	37,052	6.6	36,683	6.2

자료: 대한민국 정부, 「2022년도 조세지출예산서」, p. 19.

- 「조세특례제한법」상 국민생활안정 분야 조세지출에서 본 조세특례 제도와 관련된 지출이 차지하는 비중은 상당할 것으로 전망됨(<표 II-5> 참조)
 - 「조세지출예산서」에 따르면, 본 제도의 2021년 조세지출 규모가 국민생활안정 분야 조세지출의 0.9%를 차지할 것으로 전망됨
 - 「조세특례제한법」상 조세지출 항목들로만 한정할 경우(즉, 개별세법상 조세 지출 항목들과 경과규정 항목들을 제외할 경우)에는 약 44% 수준에 달함
 - 이는 「월세액에 대한 세액공제」와 유사한 수준임
 - 2022년에도 2021년과 유사한 수준을 유지할 것으로 전망됨

<표 II -5> 「조세특례제한법」상 국민생활안정 분야 조세지출 상세 현황
(2020년 실적, 2021~2022년 전망)¹⁾

(단위: 억원, %)

조세지출 항목	2020년		2021년		2022년		
	실적	비중	전망	비중	전망	비중	
국민생활안정 전체	167,999	100.0	176,080	100.0	187,176	100.0	
「조세특례제한법」상 조세지출 항목	계	1,743	1.0	3,790	2.2	3,976	2.1
	소득세	1,674	1.0	3,442	2.0	3,606	1.9
	법인세	70	0.0	348	0.2	370	0.2

<표 II -5>의 계속

(단위: 억원, %)

조세지출 항목		2020년		2021년		2022년	
		실적	비중	전망	비중	전망	비중
월세액에 대한 세액공제 (제95조의2)	계	1,414	0.8	1,608	0.9	1,730	0.9
	소득세	1,414	0.8	1,608	0.9	1,730	0.9
	법인세	-	-	-	-	-	-
소형주택 임대사업자에 대한 세액감면(제96조)	계	227	0.1	308	0.2	251	0.1
	소득세	203	0.1	281	0.2	231	0.1
	법인세	25	0.0	27	0.0	20	0.0
상가건물 장기 임대사업자 세액감면(제96조의2)	계	1	0.0	2	0.0	2	0.0
	소득세	1	0.0	2	0.0	2	0.0
	법인세	0	0.0	0	0.0	0	0.0
상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제 (제96조의3)	계	2	0.0	1,659	0.9	1,765	0.9
	소득세	0	0.0	1,439	0.8	1,525	0.8
	법인세	2	0.0	220	0.1	240	0.1
장기일반 민간임대 주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례 (제97조의3)	계	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	소득세	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	법인세	-	-	-	-	-	-
장기임대 주택에 대한 양도소득세의 과세특례 (제97조의4)	계	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	소득세	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	법인세	-	-	-	-	-	-
공모부동산투자회사의 현물출자자에 대한 과세특례 (제97조의8)	계	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	소득세	-	-	-	-	-	-
	법인세	0	0.0	0	0.0	0	0.0
공공매입 임대주택건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례(제97조의9)	계	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	소득세	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	법인세	-	-	-	-	-	-
농어촌주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 (제99조의4)	계	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	소득세	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	법인세	-	-	-	-	-	-
위기지역 창업기업에 대한 법인세 등의 감면(제99조의9)	계	100	0.1	213	0.1	229	0.1
	소득세	56	0.0	112	0.1	118	0.1
	법인세	43	0.0	101	0.1	110	0.1
개별세법상 조세지출 항목		164,937	98.2	166,319	94.5	181,831	97.1
경과규정 항목		1,318	0.8	5,970	3.4	1,368	0.7

주: 1) 단위 맞춤을 위해 반올림함에 따라 표의 합계와 실제 수치가 불일치할 수 있음
 자료: 대한민국 정부, 「2022년도 조세지출예산서」 내용을 정리하여 저자 작성

- 한편, 본 조세특례 제도가 속해 있는 예산분류기준상 사회복지 분야의 경우 조세지출 규모가 가장 큰 분야임(<표 II-6> 참조)
 - 2020년 사회복지 분야 조세지출 실적은 18.7조원 수준이며, 이는 전체 조세지출 규모의 35.4%에 해당됨
 - 산업·중소기업·에너지(25.0%), 보건(14.2%), 농림수산(11.2%)이 그 뒤를 따름
 - 2021년 사회복지 분야 조세지출 규모는 19.8조원 수준으로 전망되며, 이는 전체 조세지출 예상규모의 35.5%에 해당됨
 - 산업·중소기업·에너지(25.6%), 보건(14.0%), 농림수산(10.3%)이 그 뒤를 따름
 - 2022년 사회복지 분야 조세지출 규모는 20.8조원 수준으로 전망되며, 이는 전체 조세지출 예상규모의 34.9%에 해당됨
 - 산업·중소기업·에너지(26.4%), 보건(14.1%), 농림수산(10.3%)이 그 뒤를 따름

<표 II -6> 예산분류기준별 조세지출 현황(2020년 실적, 2021~2022년 전망)

(단위: 억원, %)

예산분류기준	2020년		2021년		2022년	
	실적	비중	전망	비중	전망	비중
합계	529,357	100.0	559,366	100.0	595,208	100.0
일반공공행정	31,923	6.0	40,511	7.2	41,455	7.0
공공질서 및 안전 ¹⁾	-	-	-	-	-	-
외교·통일	10	0.0	11	0.0	12	0.0
국방	283	0.1	311	0.1	335	0.1
교육	13,716	2.6	11,095	2.0	11,926	2.0
문화 및 관광	393	0.1	247	0.0	267	0.0
환경	12,515	2.4	13,575	2.4	14,511	2.4
사회복지	187,173	35.4	198,420	35.5	207,835	34.9
보건	74,942	14.2	78,491	14.0	83,819	14.1
농림수산	59,352	11.2	57,851	10.3	61,477	10.3
산업·중소기업·에너지	132,572	25.0	143,009	25.6	156,894	26.4
교통 및 물류	5,160	1.0	4,554	0.8	4,837	0.8
통신 ¹⁾	-	-	-	-	-	-
국토 및 지역개발	11,212	2.1	11,262	2.0	11,808	2.0
과학기술	106	0.0	29	0.0	32	0.0
예비비 ¹⁾	-	-	-	-	-	-

주: 1) 해당 국세감면 항목이 없음

자료: 대한민국 정부, 「2022년도 조세지출예산서」, p. 13.

<표 II -7> 예산분류기준상 사회복지 분야 조세지출 상세 현황
(2020년 실적, 2021~2022년 전망)¹⁾

(단위: 억원, %)

조세지출 항목	2020년		2021년		2020년	
	실적	비중	전망	비중	전망	비중
사회복지 항목 전체	187,129	100.0	198,390	100.0	207,797	100.0
『조세특례제한법』상 조세지출 항목	84,542	45.2	93,247	47.0	98,994	47.6
(080-081) 기초생활 보장	51,297	27.4	52,174	26.3	54,497	26.2
(080-082) 취약계층 지원	1,361	0.7	1,328	0.7	1,421	0.7
(080-084) 보육·가족 및 여성	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-085) 노인·청소년	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-086) 노동	24,976	13.3	31,155	15.7	33,806	16.3
(080-088) 주택	1,980	1.1	2,323	1.2	2,419	1.2
(080-089) 사회복지 일반	4,928	2.6	6,267	3.2	6,851	3.3
학교법인·국립대학병원 등 비영리 법인에 대한 고유목적사업준비금의 손금산입 특례	1,538	0.8	389	0.2	423	0.2
기부장려금	0	0.0	0	0.0	0	0.0
연금계좌세액공제(50세 이상)	0	0.0	1,381	0.7	1,506	0.7
공모부동산집합투자기구의 집합투자 증권의 배당소득에 대한 과세특례	2	0.0	3	0.0	3	0.0
비과세종합저축에 대한 과세특례	3,386	1.8	2,835	1.4	3,154	1.5
상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제	2	0.0	1,659	0.8	1,765	0.8
성실사업자에 대한 의료비 등 공제 ²⁾	398	0.2	322	0.2	341	0.2
개별세법상 조세지출 항목	94,476	50.5	96,481	48.6	106,678	51.3
(080-081) 기초생활 보장	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-082) 취약계층 지원	3,749	2.0	3,730	1.9	3,994	1.9
(080-084) 보육·가족 및 여성	9,612	5.1	9,491	4.8	10,171	4.9
(080-085) 노인·청소년	5,129	2.7	5,326	2.7	5,709	2.7
(080-086) 노동	8,072	4.3	8,051	4.1	8,663	4.2
(080-088) 주택	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-089) 사회복지 일반	67,914	36.3	69,883	35.2	78,141	37.6
경과규정 항목	8,111	4.3	8,661	4.4	2,124	1.0
(080-081) 기초생활 보장	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-082) 취약계층 지원	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-084) 보육·가족 및 여성	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-085) 노인·청소년	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-086) 노동	264	0.1	160	0.1	172	0.1
(080-088) 주택	1,312	0.7	1,301	0.7	1,368	0.7
(080-089) 사회복지 일반	6,535	3.5	7,200	3.6	584	0.3

주: 1) 단위 맞춤을 위해 반올림함에 따라 표의 합계와 실제 수치가 불일치할 수 있음

2) 해당 항목의 경우 교육일반(050-054) 및 보건의료(090-091)로 중복 분류됨에 따라 합계에서 제외함

자료: 대한민국 정부, 『2022년도 조세지출예산서』 내용을 정리하여 저자 작성

- 예산분류기준상 사회복지 분야 조세지출에서 본 조세특례 제도와 관련된 지출이 차지하는 비중 역시 상당할 것으로 전망됨(<표 II-7> 참조)
 - 「조세지출예산서」에 따르면, 본 제도의 2021년 조세지출 규모가 사회복지 분야 조세지출의 0.8%를 차지할 것으로 전망됨
 - 「조세특례제한법」상 조세지출 항목들로만 한정할 경우(즉, 개별세법상 조세지출 항목들과 경과규정 항목들을 제외할 경우)에는 약 1.8% 수준으로, 개별 항목으로서는 그 비중이 상당한 편임
 - 이는 사회복지 일반(080-089) 내 「연금계좌세액공제(50세 이상)」보다는 크고 「비과세종합저축에 대한 과세특례」보다는 작은 수준임
 - 2022년에도 2021년과 유사한 수준을 유지할 것으로 전망됨

- 2020년 귀속 종합소득세 신고를 기준으로, 「조세특례제한법」상 세액공제 항목들 중 본 특례제도의 신고인원 및 공제금액 비중은 높은 편에 속함(<표 II-8> 참조)
 - 본 조세특례 제도의 신고인원은 93,604명으로, 이는 신고인원 총합의 2.2%에 해당하는 규모임
 - 본 제도보다 신고인원이 많은 세액공제 항목은 「전자신고에 대한 세액공제」(3,610,673명)와 「성실신고확인비용 세액공제」(180,184명)뿐임
 - 본 조세특례 제도의 공제금액은 1,448억원 수준으로, 이는 공제금액 총합의 10.1%에 해당하는 규모임
 - 본 제도보다 공제금액이 많은 세액공제 항목은 「고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제」(6,336억원)와 「성실신고확인비용 세액공제」(1,913억원) 뿐임
 - 신고인원의 상대적 비중(2.2%)보다 공제금액의 상대적 비중(10.1%)이 더 크다는 것은 신고인원당 공제금액의 규모가 여타 세액공제 항목들과 비교해 높은 수준에 속함을 의미

〈표 II -8〉 「조세특례제한법」상 세액공제 신고 현황(2020년 귀속 종합소득세 신고 기준)

(단위: 명, %, 백만원)

세액공제 항목	인원 ¹⁾		금액		
	신고인원	비중	공제금액	비중	
전체	4,170,354	100.0	1,431,412	100.0	
중소기업 투자 세액공제	조특법 제5조	2,671	0.1	6,941	0.5
기업의 어음제도 개선 세액공제	조특법 제7조의2	0	0.0	0	0.0
연구 인력개발비 세액공제	조특법 제10조	9,661	0.2	94,503	6.6
연구 인력개발 설비투자 세액공제	조특법 제11조	63	0.0	431	0.0
기술취득에 대한 세액공제	조특법 제12조 제2항	6	0.0	7	0.0
생산성향상 시설투자 세액공제	조특법 제24조	185	0.0	1,792	0.1
안전설비투자 세액공제	조특법 제25조	10	0.0	23	0.0
에너지절약 시설투자 세액공제	조특법 제25조의2	497	0.0	1,512	0.1
환경보전시설 투자세액공제	조특법 제25조의3	42	0.0	338	0.0
고용창출투자 세액공제	조특법 제26조	150	0.0	719	0.1
근로소득을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의4	589	0.0	4,246	0.3
창년고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의5	648	0.0	5,237	0.4
고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의7	47,610	1.1	633,561	44.3
정규직 근로자 전환 세액공제	조특법 제30조의2	370	0.0	4,856	0.3
중소기업 고용증가 인원에 대한 사회 보험료 세액공제	조특법 제30조의4	32,038	0.8	130,370	9.1
정치자금기부금 세액공제(10만원 이하)	조특법 제76조	51,603	1.2	3,451	0.2
정치자금기부금 세액공제(10만원 초과)	조특법 제76조	15,698	0.4	3,349	0.2
우리사주조합기부금세액공제	조특법 제88조의4	735	0.0	1,491	0.1
월세액 세액공제	조특법 제95조의2	64,933	1.6	23,212	1.6
전자신고에 대한 세액공제	조특법 제104조의8	3,610,673	86.6	84,656	5.9
대학 맞춤형 교육비용 등 세액공제	조특법 제104조의18 제1항	47	0.0	105	0.0
성실사업자 의료비 세액공제	조특법 제122조의3	11,202	0.3	7,193	0.5
성실사업자 교육비 세액공제	조특법 제122조의3	33,311	0.8	24,900	1.7
성실사업자 월세 세액공제	조특법 제122조의3	259	0.0	140	0.0
성실신고확인비용 세액공제	조특법 제126조의6	180,184	4.3	191,275	13.4
상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제	조특법 제96조의3	93,604	2.2	144,762	10.1
기타 ²⁾		13,565	0.3	62,342	4.4

주: 1) 세액공제 항목별 신고인원

2) 기타는 상기 열거된 세액공제 외 공제와 폐지된 법령의 경과규정에 따라 공제받는 경우

자료: 국세청(2020), 『국세통계연보』

Ⅲ. 타당성 분석



Ⅲ. 타당성 분석

- 본 장에서는 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」를 대상으로 타당성 평가를 수행

- 타당성 평가는 이하 열거된 순으로 진행하도록 함
 - 첫째, 도입·운영의 당위성
 - 본 특례제도 도입·운영의 적절성 내지 당위성을 평가하기 위하여 소상공인의 경영여건 및 해외 주요국의 사례 등을 심층적으로 검토
 - 둘째, 지원·운영의 적절성
 - 지원 방식, 지원 대상, 지원 내용 등의 측면에서 본 특례제도 설계 및 운영의 적절성을 다면적으로 평가
 - 셋째, 유사·중복의 가능성
 - 본 제도 도입·운영의 목적과 유사한 정책목표를 지닌 제도들을 폭넓게 살펴봄으로써 유사·중복의 문제를 점검

1. 도입·운영의 당위성

가. 소상공인 경영여건

- 임대인의 자발적 임대료 인하를 유도하는 본 특례제도 도입·운영의 적절성 내지 당위성을 평가하기 위하여 감염병 사태로 인한 소상공인의 경영여건 변화를 우선적으로 상세히 검토할 필요
 - 중소벤처기업부가 제공하는 「소상공인실태조사」 결과를 바탕으로 매출액, 영업이익, 부채, 점유형태, 임차료 등의 측면에서 최근 소상공인의 경영여건 변화를 파악
 - 또한 『국세통계연보』상 폐업자 폐업사유를 상세히 검토함으로써 최근의 경영환경 변화 양상을 보완적으로 확인

1) 「소상공인실태조사」상 경영여건 변화

가) 매출액

- 2020년 소상공인 사업체당 매출액은 224백만원으로 조사되어 235백만원이었던 2019년에 비해 4.5% 감소한 것으로 확인됨(<표 III-1> 참조)
 - 2019년 소상공인 사업체당 매출액이 2018년과 유사한 수준으로 유지되고 있었음을 감안할 때, 2020년 코로나19 사태가 소상공인 매출액에 부정적인 영향을 미친 것으로 판단됨
 - 다만 2019년과 2020년 사이 소상공인 사업체당 매출액 증감은 산업별로 상이하게 나타났음을 알 수 있음
 - 가령 제조업(-12.2%), 예술·스포츠·여가업(-11.9%), 교육서비스업(-7.7%) 등의 산업에서 매출액 감소가 두드러졌음
 - 반면, 부동산업(14.8%), 건설업(5.1%), 수리·기타서비스업(0.9%) 등의 사업에서는 오히려 매출액 증가가 관찰됨

<표 III-1> 소상공인 사업체당 매출액(2018~2020년 기준)

(단위: 백만원, %)

산업별	2018년	2019년 (A)	2020년 (B)	증감 (C=B-A)	증감률 (100×C/A)
전체	235	235	224	-11	-4.5
제조업	434	433	380	-53	-12.2
건설업	479	453	476	23	5.1
도·소매업	338	344	332	-12	-3.4
숙박·음식점업	120	121	117	-4	-3.4
정보통신업	219	225	215	-11	-4.8
부동산업	73	71	82	11	14.8
전문·과학·기술업	182	184	176	-7	-4.0
사업시설·지원업	167	159	150	-9	-5.5
교육서비스업	59	65	60	-5	-7.7
예술·스포츠·여가업	67	69	61	-8	-11.9
수리·기타서비스업	53	49	49	0	0.9

자료: 중소벤처기업부·통계청(2020), 「2019년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.;
중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 18.

나) 영업이익

- 2020년 소상공인 사업체당 영업이익은 19백만원으로 조사되어 33백만원이었던 2019년 대비 43.1% 감소한 것으로 확인됨(<표 III-2> 참조)
 - 2019년 소상공인 사업체당 영업이익이 2018년과 유사한 수준으로 유지되고 있었음을 감안할 때, 코로나19 사태가 영업이익에 미친 부정적인 영향이 매우 컸음을 짐작할 수 있음
 - 또한 2019년과 2020년 사이 소상공인 사업체당 영업이익 변동이 산업별로 매우 상이하게 나타났음에 주목할 필요
 - 가령 예술·스포츠·여가업(-85.2%), 사업시설·지원업(-76.1%), 교육서비스업(-66.4%), 숙박·음식점업(-56.8%) 등의 산업에서는 영업이익 감소율이 50%를 초과하였음
 - 전문·과학·기술업(-34.4%), 제조업(-22.6%), 부동산업(-16.3%) 등의 산업에서도 동 기간 영업이익 감소가 관찰되나, 전체 산업 감소율과 비교해 그 정도는 제한적이었음
 - 반면 건설업의 경우 동 기간 영업이익이 소폭 증가함(0.9%)
 - 한편 정보통신업의 경우 영업이익 증가율이 50.0%에 달하는 것으로 조사되었으나, 이는 2018년 대비 2019년 영업이익이 대폭 감소한 것에 따른 기저효과를 감안하여 이해할 필요가 있음

<표 III-2> 소상공인 사업체당 영업이익(2018~2020년 기준)

(단위: 백만원, %)

산업별	2018년	2019년 (A)	2020년 (B)	증감 (C=B-A)	증감률 (100×C/A)
전체	34	33	19	-14	-43.1
제조업	53	53	41	-12	-22.6
건설업	31	30	31	0	0.9
도·소매업	41	40	20	-19	-48.7
숙박·음식점업	31	29	12	-16	-56.8
정보통신업	18	12	18	6	50.0
부동산업	19	22	19	-4	-16.3
전문·과학·기술업	29	29	19	-10	-34.4
사업시설·지원업	22	19	4	-14	-76.1
교육서비스업	20	22	8	-15	-66.4

<표 III-2>의 계속

(단위: 백만원, %)

산업별	2018년	2019년 (A)	2020년 (B)	증감 (C=B-A)	증감률 (100×C/A)
예술·스포츠·여가업	16	20	3	-17	-85.2
수리·기타서비스업	18	15	9	-7	-43.9

자료: 중소기업부·통계청(2020), 「2019년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.;
중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.

다) 부채

- 2020년 소상공인 부채 보유율은 60.0%, 사업체당 부채 규모는 169백만원으로 조사되어 보유율의 경우 2019년 대비 8.1%p 증가, 사업체당 부채 규모의 경우 2019년 대비 2백만원 감소한 것으로 확인됨(<표 III-3> 참조)
 - 2020년 부채 보유율의 경우 모든 산업에서 2019년 대비 증가가 관찰됨
 - 제조업(10.7%p), 전문·과학·기술업(9.9%p), 도·소매업(9.8%p) 등의 경우 부채 보유율 증가폭이 상대적으로 컸으며, 건설업(0.2%p), 정보통신업(2.8%p), 부동산업(4.4%p) 등의 경우 그 증가폭이 상대적으로 작았음
 - 2020년 사업체당 부채 규모의 경우 2019년 대비 2백만원 감소한 것으로 집계되나, 이는 부채 보유 사업체의 증가에 기인하는 것으로 이해될 필요
 - 실제로 제조업의 경우 2020년 사업체당 부채 규모가 2019년 대비 가장 크게 감소(-40백만원)한 산업이나, 동 기간 부채 보유율의 증가폭(10.7%p)이 가장 큰 산업이기도 함
 - 한편 사업체당 부채 규모가 가장 크게 증가한 산업은 동 기간 소폭의 부채 보유율 증가(4.4%p)를 경험한 부동산업(117백만원)임

<표 III-3> 소상공인 사업체당 부채(2018~2020년 기준)

(단위: %, 백만원, %p)

산업별	2018년		2019년		2020년		증감 ¹⁾	
	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채
전체	48.4	181	51.9	172	60.0	169	8.1	-2
제조업	59.7	350	63.2	356	74.0	317	10.7	-40
건설업	70.2	263	71.9	308	72.1	320	0.2	12

<표 III-3>의 계속

(단위: %, 백만원, %p)

산업별	2018년		2019년		2020년		증감 ¹⁾	
	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채
도·소매업	47.5	173	51.6	168	61.5	164	9.8	-4
숙박·음식점업	47.1	81	48.8	68	56.5	64	7.7	-4
정보통신업	75.3	139	77.9	155	80.7	232	2.8	77
부동산업	40.9	522	41.0	429	45.4	545	4.4	117
전문·과학·기술업	55.6	156	57.9	133	67.8	110	9.9	-22
사업시설·지원업	57.3	168	62.0	159	67.7	186	5.7	27
교육서비스업	39.1	44	41.6	45	49.6	55	7.9	11
예술·스포츠·여가업	51.7	90	57.7	70	63.4	81	5.7	12
수리·기타서비스업	33.1	66	40.6	42	46.1	51	5.5	9

주: 1) 2020년 부채 보유율 및 사업체당 부채에서 2019년 해당 항목들의 값을 차감한 수치
 자료: 중소기업부·통계청(2020), 「2019년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 20.;
 중소기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.

라) 점유형태

- 2018~2020년 동안 소상공인의 지역별 점유형태는 <표 III-4>~<표 III-6>에 제시된 바와 같음
 - 전국을 기준으로 소상공인의 소유·임차 비율은 대략 2:8 수준을 유지 중인 것으로 조사됨
 - 임차 비율은 2018년 78.8%, 2019년 79.3%, 2020년 80.5%로 소폭씩 상승하는 추세를 보여주고 있음
 - 전국을 기준으로 임차형태 중 보증부 월세가 차지하는 비중은 조사기간 동안 85% 수준을 유지하고 있음
 - 해당 비중은 2018년 86.1%, 2019년 85.3%, 2020년 85.9%로 조사됨
 - 따라서 소상공인의 가장 대표적인 점유형태는 보증부 월세라 할 수 있으며, 이는 월세(임차료)가 소상공인 고정비용의 큰 부분을 차지할 것임을 암시
 - 한편, 전국에서 임차 비율이 가장 높은 지역은 서울이며, 경기·인천 등 수도권 지역의 임차 비율 역시 비수도권과 비교하여 대체로 높은 편임
 - 구체적으로 서울의 임차 비율은 2018년 91.8%, 2019년 90.4%, 2020년 91.5%인

것으로 조사되었으며, 경기·인천의 경우에도 조사기간 동안 전국보다 높은 비율을 유지함

- 임차형태 중 보증부 월세가 차지하는 비중이 가장 높은 지역 역시 서울이며, 경기·인천 등 수도권 지역의 해당 비율 역시 전국 수준을 상회함
 - 서울의 경우 전국에서 유일하게 임차형태 중 보증부 월세가 차지하는 비중이 90%를 초과함
 - 경기·인천의 경우에도 임차형태 중 보증부 월세가 차지하는 비중이 충남, 전남, 경북 등 지방에 비해 높은 것으로 조사됨

<표 III-4> 소상공인 지역별 점유형태(2018년 기준)

(단위: %)

지역별	소유	임차	임차						
			합계	보증부 월세	무보증부 월세	전세	매출 대비	무상	기타
전국	21.2	78.8	100.0	86.1	5.9	2.8	1.3	3.7	0.2
서울	8.2	91.8	100.0	91.3	2.9	2.4	1.2	2.1	0.2
부산	19.5	80.5	100.0	87.6	6.1	1.5	0.5	3.5	0.8
대구	21.1	78.9	100.0	86.9	5.7	2.3	1.9	3.2	0.0
인천	14.3	85.7	100.0	88.5	3.5	3.1	1.1	3.6	0.2
광주	22.5	77.5	100.0	84.7	6.0	4.6	0.3	4.2	0.2
대전	15.9	84.1	100.0	87.6	3.1	4.2	1.5	3.6	0.0
울산	19.4	80.6	100.0	84.5	6.4	2.6	1.4	5.0	0.0
세종	19.9	80.1	100.0	86.9	5.7	1.3	0.3	5.8	0.0
경기	17.1	82.9	100.0	88.3	4.6	2.3	1.6	3.0	0.3
강원	33.1	66.9	100.0	84.1	9.0	1.9	1.6	3.5	0.0
충북	30.4	69.6	100.0	81.2	7.4	6.0	1.9	3.5	0.0
충남	27.8	72.2	100.0	79.0	7.8	3.4	1.8	7.8	0.2
전북	31.8	68.2	100.0	80.1	6.2	5.5	1.4	6.8	0.0
전남	39.6	60.4	100.0	69.9	14.1	5.5	1.7	8.8	0.1
경북	38.0	62.0	100.0	76.9	15.2	2.8	0.2	5.0	0.0
경남	31.2	68.8	100.0	83.6	7.0	3.2	1.6	4.5	0.1
제주	31.7	68.3	100.0	72.3	20.4	1.6	0.5	5.3	0.0

자료: 중소벤처기업부·통계청(2019), 「2018년 기준 소상공인실태조사 잠정결과」, p. 20.

<표 III-5> 소상공인 지역별 점유형태(2019년 기준)

(단위: %)

지역별	소유	임차							
			합계	보증부 월세	무보증부 월세	전세	매출 대비	무상	기타
전국	20.7	79.3	100.0	85.3	6.5	2.5	1.7	3.8	0.2
서울	9.6	90.4	100.0	91.0	3.9	1.5	1.3	2.2	0.0
부산	19.1	80.9	100.0	85.0	6.9	2.7	2.8	2.6	0.0
대구	18.3	81.7	100.0	88.4	4.0	1.2	1.3	4.9	0.1
인천	15.9	84.1	100.0	89.0	4.1	1.9	0.8	3.6	0.6
광주	21.8	78.2	100.0	83.9	6.2	3.3	1.5	5.1	0.0
대전	16.8	83.2	100.0	82.5	4.9	4.5	2.3	5.9	0.0
울산	19.1	80.9	100.0	85.9	5.6	1.7	1.9	4.9	0.0
세종	22.6	77.4	100.0	87.3	6.2	1.5	0.3	4.7	0.0
경기	16.9	83.1	100.0	87.2	4.7	2.4	2.1	3.2	0.4
강원	33.8	66.2	100.0	79.8	11.1	2.7	2.5	3.8	0.0
충북	26.0	74.0	100.0	79.6	11.0	2.5	1.9	5.0	0.0
충남	28.8	71.2	100.0	82.3	8.2	2.3	0.9	6.3	0.0
전북	32.3	67.7	100.0	76.3	8.3	7.3	2.1	6.0	0.0
전남	35.5	64.5	100.0	71.6	14.1	4.5	2.2	7.4	0.0
경북	32.3	67.7	100.0	79.0	12.3	3.3	0.7	4.5	0.1
경남	30.1	69.9	100.0	84.5	6.8	3.2	1.1	4.1	0.2
제주	28.9	71.1	100.0	63.1	29.8	1.2	1.3	4.7	0.0

자료: 중소벤처기업부·통계청(2020), 「2019년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 21.

<표 III-6> 소상공인 지역별 점유형태(2020년 기준)

(단위: %)

지역별	소유	임차							
			합계	보증부 월세	무보증부 월세	전세	매출 대비	무상	기타
전국	19.5	80.5	100.0	85.9	6.4	2.2	1.6	3.6	0.2
서울	8.5	91.5	100.0	91.6	4.2	1.4	0.7	2.0	0.1
부산	19.6	80.4	100.0	86.5	5.0	2.0	1.7	4.0	0.8
대구	15.0	85.0	100.0	88.4	6.8	0.9	1.6	1.9	0.3
인천	17.2	82.8	100.0	87.8	3.9	3.1	1.5	3.7	0.0
광주	19.9	80.1	100.0	84.5	3.5	2.8	2.2	5.5	1.6
대전	18.4	81.6	100.0	83.1	4.1	4.0	4.3	4.3	0.2

<표 III-6>의 계속

(단위: %)

지역별	소유	임차							
			합계	보증부 월세	무보증부 월세	전세	매출 대비	무상	기타
울산	15.7	84.3	100.0	84.9	5.1	1.8	4.3	3.9	0.0
세종	22.2	77.8	100.0	87.1	6.9	2.9	0.2	2.7	0.1
경기	17.5	82.5	100.0	88.3	5.0	1.9	2.2	2.4	0.3
강원	27.7	72.3	100.0	78.8	13.0	3.5	1.5	3.2	0.0
충북	28.6	71.4	100.0	84.1	5.3	2.8	1.5	6.4	0.0
충남	26.2	73.8	100.0	80.4	8.7	2.9	1.2	6.4	0.3
전북	28.0	72.0	100.0	79.3	9.3	3.7	0.0	7.7	0.0
전남	30.5	69.5	100.0	72.0	19.2	4.5	0.3	4.0	0.0
경북	28.7	71.3	100.0	82.5	9.8	2.7	0.0	5.0	0.0
경남	26.5	73.5	100.0	81.7	6.9	2.6	2.4	6.4	0.0
제주	36.3	63.7	100.0	68.5	19.4	1.2	2.1	8.7	0.0

자료: 중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 20.

마) 임차료

□ 2018~2020년 동안 임차소상공인의 지역별 사업체당 임차료는 <표 III-7>에 제시된 바와 같음

○ 보증부 월세의 경우 보증금과 월세 모두 2018~2019년 기간 동안 상승하였으나, 2019~2020년 기간 동안 하락한 것으로 조사됨

- 우선 2020년 보증부 월세의 보증금은 2,138만원으로 집계되어 2018년보다 2.9% 하락한 양상을 보임
- 그러나 지역별 편차는 상당한 것으로 확인되는데, 동 기간 강원(-20.9%), 대전(-17.7%) 등의 보증금 하락이 두드러진 반면, 제주(21.5%), 충북(19.9%), 경남(14.5%) 등의 지역에서는 보증금이 10% 이상 상승한 것으로 나타남
- 한편 2020년 보증부 월세의 월세는 119만원으로 집계되어 2018년보다 2.5% 하락한 양상을 보임
- 다만 월세 변동 양상 역시 지역별 편차가 상당한 것으로 확인되는데, 동 기간 대전(-13.5%), 충북(-7.3%) 등의 하락세가 두드러진 반면, 제주(17.2%), 광주(12.8%), 전남(11.1%) 등의 지역은 월세가 10% 이상 상승한 것으로 조사됨

- 무보증부 월세의 경우 2020년 90만원으로 집계되어 2018년 대비 16.9% 상승한 것으로 나타남
 - 지역별로는 경남, 부산 등의 지역에서 큰 폭의 상승이, 세종, 대전 등의 지역에서 큰 폭의 하락이 목격됨
 - 그러나 「소상공인실태조사」상 무보증부 월세에 해당되는 관측치 수가 적어 실제 추이를 정확히 반영하고 있지 못할 가능성이 상당하므로 유의할 필요

- 2020년 소상공인 사업체당 보증부 월세의 보증금 및 월세가 2018~2019년 대비 하락한 것은 해당 기간 상가 임대차시장의 수요·공급 변화에 따른 총체적 결과로 이해될 필요
 - 2020년 코로나19 사태 발발로 인한 방역조치와 그에 따른 경제활동 위축은 폐업을 증가를 야기함으로써 상가 공실률 증가를 초래했을 가능성이 높음
 - 또한 전체 자영업자 수를 감소시키며 상가 수요 감소를 유발했을 가능성 역시 상당함
 - 따라서 2020년 보증부 월세의 보증금 및 월세 하락을 심층적으로 이해하기 위해서는 해당 기간 동안 상가 임대차시장의 수요·공급 변화 양상을 가용자료에 기반하여 면밀히 검토하는 작업이 필요
 - 이와 관련된 분석은 제IV장 제2장에서 엄밀히 수행하도록 함

〈표 III-7〉 소상공인 지역별 사업체당 임차료(2018~2020년 기준)

(단위: 만원)

지역	2018년				2019년				2020년			
	보증부 월세		전세 ¹⁾	무보증부 월세		보증부 월세		무보증부 월세	보증부 월세		무보증부 월세	전세
	보증금	월세		보증금	월세	보증금	월세		보증금	월세		
전국	2,201	122	77		2,298	127	83	4,575	2,138	119	90	4,700
서울	2,564	162	94		2,687	165	119	4,595	2,384	154	94	3,946
부산	2,237	104	66		2,125	101	82	4,027	2,288	99	112	3,970
대구	1,809	101	61		1,873	106	83	3,702	1,916	109	89	2,640
인천	2,175	132	87		2,183	131	65	6,390	2,280	142	93	2,945
광주	1,866	94	76		2,062	112	71	3,469	2,015	106	107	2,410
대전	2,210	104	84		2,828	106	94	3,119	1,818	90	54	4,497
울산	2,135	103	88		2,615	106	91	5,725	1,972	102	137	7,164
세종	2,465	135	154		2,785	147	110	5,928	2,346	135	59	3,857
경기	2,375	137	115	-	2,421	145	117	4,490	2,248	134	102	8,779
강원	1,702	78	57		1,539	83	53	4,191	1,346	77	91	5,437
충북	1,745	96	61		2,046	100	73	4,421	2,093	89	49	4,441
충남	1,892	93	59		2,204	111	65	4,885	1,728	94	92	2,817
전북	2,101	86	58		2,431	100	70	3,745	2,043	86	81	2,744
전남	1,928	81	55		1,967	87	53	6,031	1,994	90	45	3,517
경북	1,560	80	56		1,714	88	59	6,313	1,548	76	61	2,970
경남	2,064	87	61		2,021	92	57	4,344	2,363	81	143	3,219
제주	1,033	87	75		1,410	117	75	6,394	1,255	102	83	7,173

주: 1) 해당 자료 없음

자료: 중소벤처기업부·통계청(2019), 「2018년 기준 소상공인실태조사 잠정결과」, p. 20.;

중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 21.

2) 『국세통계연보』상 폐업자 폐업사유

가) 사업자유형별

- 2020년 중에 폐업한 법인사업자(일반사업자)를 기준으로 사업부진이 폐업신고서상 폐업사유로 기재된 비율은 43.5%(43.2%)에 달함(<표 III-8> 참조)
 - 사업자가 폐업사실을 신고하지 않아 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우가 기타(법인사업자 50.7%, 일반사업자 48.9%)에 포함된 것을 감안할 때, 사업부진으로 폐업한 사업자의 비중은 더 높을 것으로 예상됨
 - 행정처분, 계절사업, 법인전환, 면세 포기·적용, 양도·양수, 해산·합병 등이 폐업사유로 신고된 경우는 법인·일반 사업자 모두 10% 미만임
 - 간이사업자와 면세사업자의 경우 사업부진이 폐업사유에서 차지하는 비중은 각각 49.0%와 30.0%임

<표 III-8> 폐업자 폐업사유: 사업자유형별(2020년)¹⁾²⁾

(단위: 명, %)

사업자유형	총계	사업부진	행정처분	계절사업	법인전환	면세포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타 ³⁾
전체	895,379 (100.0)	386,219 (43.1)	3,313 (0.4)	876 (0.1)	5,059 (0.6)	391 (0.0)	43,538 (4.9)	2,645 (0.3)	453,338 (50.6)
법인사업자 ⁴⁾	67,547 (100.0)	29,354 (43.5)	749 (1.1)	21 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	1,028 (1.5)	2,172 (3.2)	34,223 (50.7)
일반사업자	490,189 (100.0)	211,603 (43.2)	1,496 (0.3)	378 (0.1)	4,170 (0.9)	138 (0.0)	32,300 (6.6)	317 (0.1)	239,787 (48.9)
간이사업자	232,028 (100.0)	113,594 (49.0)	668 (0.3)	363 (0.2)	363 (0.2)	71 (0.0)	6,233 (2.7)	92 (0.0)	110,644 (47.7)
면세사업자	105,615 (100.0)	31,668 (30.0)	400 (0.4)	114 (0.1)	526 (0.5)	182 (0.2)	3,977 (3.8)	64 (0.1)	68,684 (65.0)

주: 1. () 안은 비중임

1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준

2) 2020년 중에 폐업한 사업자 기준

3) 사업자가 폐업사실을 신고하지 아니하여 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우

4) 지점을 포함한 법인 수를 의미

자료: 국세청(2020), 『국세통계연보』

- 2021년 중에 폐업한 법인 및 일반 사업자를 기준으로 사업부진이 폐업신고서상 폐업사유로 기재된 비율은 각각 43.6%와 45.1%임(<표 III-9> 참조)
 - 이는 2020년과 비교해 소폭 상승(각각 0.1%p 및 1.9%p 상승)한 수치임
 - 간이사업자 및 면세사업자의 경우 해당 수치는 각각 4.5%p 및 -0.1%p
 - 2017년과 비교할 경우 각각 7.3%p 및 6.6%p 상승한 수치로 4년간 상승폭이 상당함을 알 수 있음([그림 III-1] 참조)
 - 간이사업자 및 면세사업자의 경우 해당 수치는 각각 13.5%p 및 -4.9%p

<표 III-9> 폐업자 폐업사유: 사업자유형별(2021년)¹⁾²⁾

(단위: 명, %)

사업자유형	총계	사업부진	행정처분	계절사업	법인전환	면세포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타 ³⁾
전체	885,173 (100.0)	403,696 (45.6)	2,914 (0.3)	709 (0.1)	4,706 (0.5)	268 (0.0)	51,200 (5.8)	3,063 (0.3)	418,617 (47.3)
법인사업자 ⁴⁾	65,983 (100.0)	28,754 (43.6)	632 (1.0)	16 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1,171 (1.8)	2,682 (4.1)	32,728 (49.6)
일반사업자	456,839 (100.0)	205,985 (45.1)	1,171 (0.3)	280 (0.1)	3,909 (0.9)	57 (0.0)	38,012 (8.3)	221 (0.0)	207,204 (45.4)
간이사업자	258,034 (100.0)	137,828 (53.4)	659 (0.3)	304 (0.1)	444 (0.2)	45 (0.0)	8,072 (3.1)	91 (0.0)	110,591 (42.9)
면세사업자	104,317 (100.0)	31,129 (29.8)	452 (0.4)	109 (0.1)	353 (0.3)	166 (0.2)	3,945 (3.8)	69 (0.1)	68,094 (65.3)

주: 1. () 안은 비중임

1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준

2) 2021년 중에 폐업한 사업자 기준

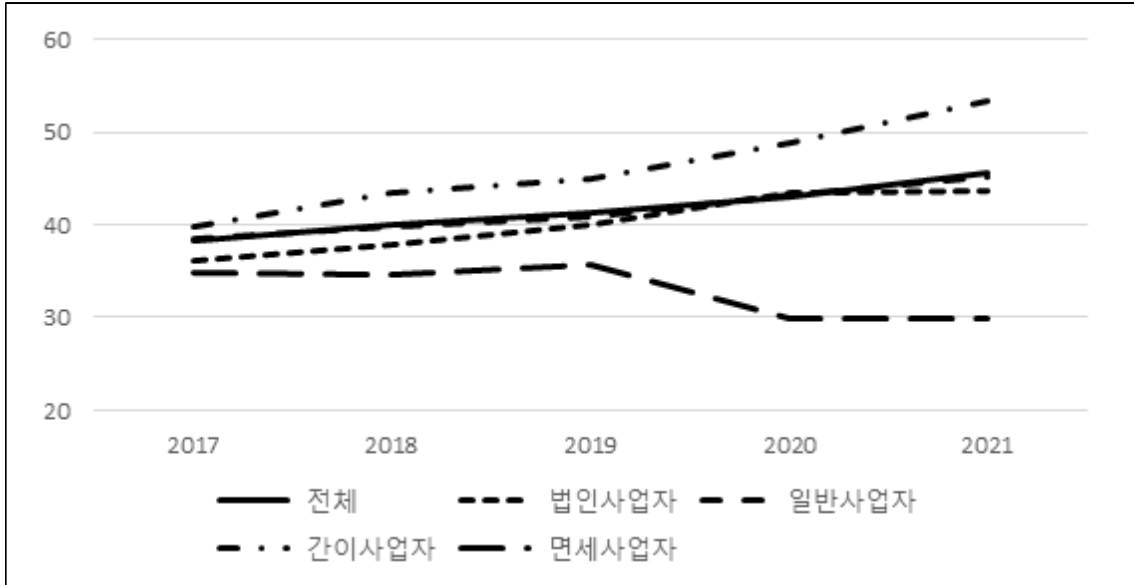
3) 사업자가 폐업사실을 신고하지 아니하여 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우

4) 지점을 포함한 법인 수를 의미

자료: 국세청(2021), 『국세통계연보』

[그림 III-1] 폐업자 폐업사유 중 사업부진 비율: 사업자유형별(2017~2021년)¹⁾²⁾³⁾

(단위: %)



- 주: 1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준
- 2) 각 해당연도 중에 폐업한 사업자 기준
- 3) 법인사업자의 경우 지점을 포함한 법인 수로 계산

자료: 국세청, 『국세통계연보』, 각 연도를 이용하여 저자 계산

나) 업태별

- 2020년 중에 폐업한 사업자들을 기준으로 사업부진이 폐업신고서상 폐업사유로 기재된 비율은 업태별로 그 차이가 상당함(<표 III-10> 참조)
 - 가령 도매업(55.0%), 소매업(54.0%), 제조업(52.6%), 음식업(51.7%), 대리·중개·도급업(51.6%), 서비스업(50.0%) 등은 전체 업태(43.1%)보다 높은 수준으로 사업부진이 폐업사유로 신고됨
 - 사업자가 폐업사실을 신고하지 않아 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우가 기타로 집계됨을 감안할 때, 그 비율은 더 높을 것으로 예상됨
 - 반면, 부동산임대업(7.3%), 전기·가스·수도업(18.3%), 광업(29.0%) 등의 업태에서 사업부진이 폐업사유로 신고된 비율은 30% 미만임
 - 이들 업태에서 주된 폐업사유는 기타인 것으로 집계되고 있음

<표 III-10> 폐업자 폐업사유: 업태별(2020년)¹⁾²⁾

(단위: 명)

업태	총계	사업부진	행정처분	계절사업	법인전환	면세포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타 ³⁾
전체	895,379	386,219	3,313	876	5,059	391	43,538	2,645	453,338
농림어업	6,422	2,333	21	20	35	13	83	33	3,884
광업	162	47	2	0	1	0	3	8	101
제조업	42,269	22,254	255	20	753	16	1,005	337	17,629
전기·가스·수도업	11,166	2,038	34	8	58	0	1,727	51	7,250
도매업	58,504	32,170	328	59	659	17	810	230	24,231
소매업	179,348	96,788	622	310	686	36	2,553	119	78,234
부동산매매업	5,949	2,315	44	3	29	2	84	66	3,406
건설업	43,908	21,697	244	42	289	16	566	136	20,918
음식업	140,314	72,593	243	116	323	9	7,113	142	59,775
숙박업	6,745	2,602	15	14	14	1	628	16	3,455
운수·창고·통신업	47,155	18,865	113	33	120	0	1,401	73	26,550
부동산임대업	150,866	10,991	578	31	453	115	22,085	251	116,362
대리·중개·도급업	14,451	7,459	34	10	58	4	121	12	6,753
서비스업	188,120	94,067	780	210	1,581	162	5,359	1,171	84,790

주: 1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준

2) 2020년 중에 폐업한 사업자 기준

3) 사업자가 폐업사실을 신고하지 아니하여 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우

자료: 국세청(2020), 『국세통계연보』

□ 2021년 중에 폐업한 사업자들을 기준으로 사업부진이 폐업신고서상 폐업사유로 기재된 비율 역시 업태별 차이가 상당함(<표 III-11> 참조)

○ 가령 소매업(58.5%), 도매업(56.7%), 음식업(55.7%), 대리·중개·도급업(55.3%) 등은 전체 업태(45.6%)보다 높은 수준으로 사업부진이 폐업사유로 신고됨

- 2020년과 마찬가지로, 폐업사유가 기타로 신고된 경우에도 사업부진이 실제 폐업사유일 수 있음을 감안할 필요

○ 부동산임대업(7.6%), 전기·가스·수도업(16.8%) 등의 업태에서는 사업부진이 폐업사유인 경우가 20% 미만

- 그러나 상기 두 업태를 제외한 모든 업태에서 사업부진이 폐업사유로 신고된 비율이 30%를 초과함에 주목할 필요

<표 III-11> 폐업자 폐업사유: 업태별(2021년)¹⁾²⁾

(단위: 명)

업태	총계	사업부진	행정처분	계절사업	법인 전환	면세포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타 ³⁾
전체	885,173	403,696	2,914	709	4,706	268	51,200	3,063	418,617
농림어업	6,692	2,354	33	21	44	7	105	40	4,088
광업	134	41	2	0	3	0	0	2	86
제조업	39,246	21,030	242	17	669	11	1,007	362	15,908
전기·가스·수도업	8,113	1,363	44	2	11	0	1,383	29	5,281
도매업	54,367	30,832	214	41	536	21	829	242	21,652
소매업	197,407	115,503	559	302	748	44	2,897	156	77,198
부동산매매업	5,612	2,118	44	3	23	7	105	111	3,201
건설업	42,802	22,203	184	26	301	5	596	257	19,230
음식업	128,143	71,430	162	64	284	0	7,099	83	49,021
숙박업	6,606	2,573	13	6	16	0	775	14	3,209
운수·창고·통신업	47,361	18,952	120	25	162	4	1,719	58	26,321
부동산임대업	152,446	11,537	595	38	208	39	28,679	257	111,093
대리·중개·도급업	12,361	6,841	35	6	66	0	91	11	5,311
서비스업	183,883	96,919	667	158	1,635	130	5,915	1,441	77,018

주: 1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준

2) 2021년 중에 폐업한 사업자 기준

3) 사업자가 폐업사실을 신고하지 아니하여 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우

자료: 국세청(2021), 『국세통계연보』

□ 2017~2021년 동안 전체 업태에서 사업부진이 폐업사유로 신고된 비율은 7.3%p 증가한 것으로 집계되는 가운데, 동 기간 모든 업태에서 그 비율이 증가한 것으로 확인됨([그림 III-2] 참조)

○ 소매업(14.0%p), 대리·중개·도급업(13.2%p), 서비스업(11.6%p), 건설업(10.9%p), 부동산매매업(10.5%p), 도매업(10.3%p) 등의 업태에서 관찰되는 증가폭은 10%p를 초과함

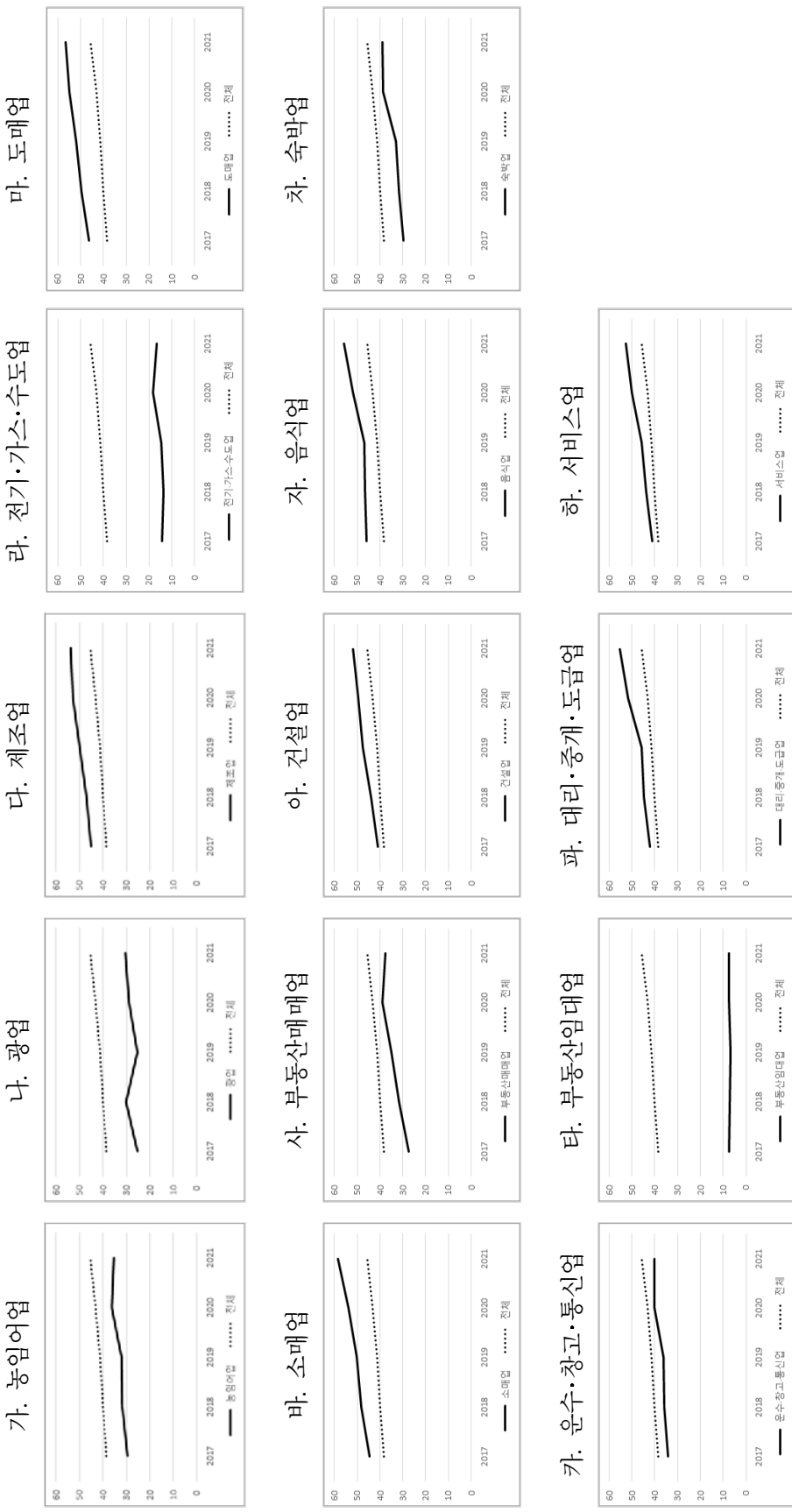
- 부동산임대업(0.3%p), 전기·가스·수도업(2.5%p) 등의 증가폭은 상대적으로 제한적임

○ 이와 같은 증가 추세는 코로나19 등으로 인하여 모든 업태에 걸쳐 경영여건이 악화되었을 가능성이 높음을 암시

- 다만 경영여건 악화 정도는 업태별로 상이한 것으로 보임

[그림 Ⅲ-2] 폐업자 폐업사유 중 사업부진 비율: 업태별(2017~2021년)¹⁾²⁾

(단위: %)



주: 1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준

2) 각 해당연도 중에 폐업한 사업자 기준

자료: 국세청, 『국세통계연보』, 각 연도를 이용하여 저자 계산

다) 지역별

- 2020년 중에 폐업한 사업자들을 기준으로 사업부진이 폐업신고서상 폐업사유로 기재된 비율의 지역별 차이는 <표 III-12>에 제시되어 있음
 - 대전(48.2%), 경남(48.0%), 부산(47.8%), 경북(47.4%), 광주(46.6%) 등의 지역에서는 전국(43.1%)보다 높은 수준으로 사업부진이 폐업사유로 신고됨
 - 사업자가 폐업사실을 신고하지 않아 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우 기타로 분류되므로 해당 수치들은 과소집계되었을 가능성이 있음
 - 한편, 전남(36.7%), 대구(38.3%), 제주(38.9%), 인천(39.3%) 등의 지역에서 사업부진이 폐업사유로 신고된 비율은 40% 미만임
 - 참고로 사업부진이 폐업사유로 신고된 비중이 가장 높은 지역(대전, 48.2%)과 가장 낮은 지역(전남, 36.7%) 간 차이는 11.4%p 수준임

<표 III-12> 폐업자 폐업사유: 지역별(2020년)¹⁾²⁾

(단위: 명)

지역	총계	사업부진	행정처분	계절사업	법인전환	면세포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타 ³⁾
전체	895,379	386,219	3,313	876	5,059	391	43,538	2,645	453,338
서울	183,386	81,291	804	163	1,503	69	8,628	1,146	89,782
인천	56,574	22,222	260	49	265	32	3,388	76	30,282
경기	244,933	101,667	1,261	218	1,420	78	14,183	503	125,603
강원	23,966	10,300	44	63	108	12	989	52	12,398
대전	24,312	11,717	78	21	135	12	1,224	40	11,085
충북	25,489	10,895	56	21	116	14	1,076	50	13,261
충남	35,254	14,189	119	40	169	29	1,837	82	18,789
세종	5,211	2,139	9	4	40	1	362	15	2,641
광주	24,639	11,489	107	18	148	30	1,140	50	11,657
전북	30,419	13,551	58	29	137	5	1,586	113	14,940
전남	29,240	10,745	59	36	140	20	1,599	126	16,515
대구	36,386	13,936	109	24	119	19	1,093	73	21,013
경북	38,533	18,253	110	40	158	23	1,078	59	18,812
부산	54,826	26,215	83	68	267	11	2,355	90	25,737
울산	17,254	7,613	36	6	63	15	505	26	8,990

<표 III-12>의 계속

(단위: 명)

지역	총계	사업 부진	행정 처분	계절 사업	법인 전환	면세 포기· 적용	양도· 양수	해산· 합병	기타 ³⁾
경남	51,971	24,948	97	51	192	18	1,866	102	24,697
제주	12,986	5,049	23	25	79	3	629	42	7,136

주: 1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준

2) 2020년 중에 폐업한 사업자 기준

3) 사업자가 폐업사실을 신고하지 아니하여 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우

자료: 국세청(2020), 『국세통계연보』

□ 2021년 중에 폐업한 사업자들을 기준으로 사업부진이 폐업신고서상 폐업사유로 기재된 비율의 지역별 차이는 <표 III-13>에 제시되어 있음

○ 경남(50.0%), 광주(49.3%), 울산(48.8%), 부산(48.2%) 등의 지역에서는 전국(45.6%) 보다 높은 수준으로 사업부진이 폐업사유로 신고됨

- 상기 지역들의 경우 2020년에 비해 그 비율이 모두 상승한 것으로 확인됨

○ 한편, 세종 및 전남에서 사업부진이 폐업사유로 신고된 비율은 39.9% 수준임

- 세종 및 전남을 제외한 모든 지역에서 사업부진이 폐업사유로 신고된 비율은 40%를 초과함

- 참고로 사업부진이 폐업사유로 신고된 비중이 가장 높은 지역(경남, 50.0%)과 가장 낮은 지역(세종, 39.9%) 간 차이는 10.1%p로 2020년 해당 수치(11.4%p)와 비교하여 소폭 감소한 것으로 나타남

<표 III-13> 폐업자 폐업사유: 지역별(2021년)¹⁾²⁾

(단위: 명)

지역	총계	사업 부진	행정 처분	계절 사업	법인 전환	면세 포기· 적용	양도· 양수	해산· 합병	기타 ³⁾
전체	885,173	403,696	2,914	709	4,706	268	51,200	3,063	418,617
서울	182,238	85,670	584	125	1,398	44	9,249	1,355	83,813
인천	54,507	23,984	188	39	235	22	4,621	83	25,335
경기	249,567	109,947	1,183	192	1,366	92	17,367	568	118,852
강원	23,727	10,467	52	38	103	13	1,177	89	11,788

<표 III-13>의 계속

(단위: 명)

지역	총계	사업 부진	행정 처분	계절 사업	법인 전환	면세 포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타 ³⁾
대전	23,278	11,086	56	23	104	3	1,320	61	10,625
충북	25,382	11,433	44	23	105	5	1,248	76	12,448
충남	34,618	15,353	137	33	157	16	1,985	85	16,852
세종	5,647	2,253	18	5	20	0	448	19	2,884
광주	24,079	11,871	85	19	147	4	1,415	68	10,470
전북	28,371	12,944	42	19	117	5	1,356	70	13,818
전남	26,805	10,700	74	24	102	7	1,575	70	14,253
대구	36,194	16,231	92	21	135	15	1,450	57	18,193
경북	37,129	17,249	113	38	120	12	1,363	95	18,139
부산	55,691	26,827	85	41	295	11	3,359	138	24,935
울산	16,841	8,223	32	9	54	2	752	37	7,732
경남	49,126	24,558	98	40	198	15	1,914	144	22,159
제주	11,973	4,900	31	20	50	2	601	48	6,321

주: 1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준

2) 2021년 중에 폐업한 사업자 기준

3) 사업자가 폐업사실을 신고하지 아니하여 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우

자료: 국세청(2021), 『국세통계연보』

□ 2017~2021년 동안 전국에서 사업부진이 폐업사유로 신고된 비율은 7.3%p 증가한 것으로 집계되는 가운데, 동 기간 경북을 제외한 모든 지역에서 그 비율이 증가한 것으로 확인됨([그림 III-3] 참조)

○ 제주(20.4%p), 인천(15.1%p), 대구(10.1%p), 경기(10.0%p) 등의 지역에서 관찰되는 증가폭은 10%p 이상임

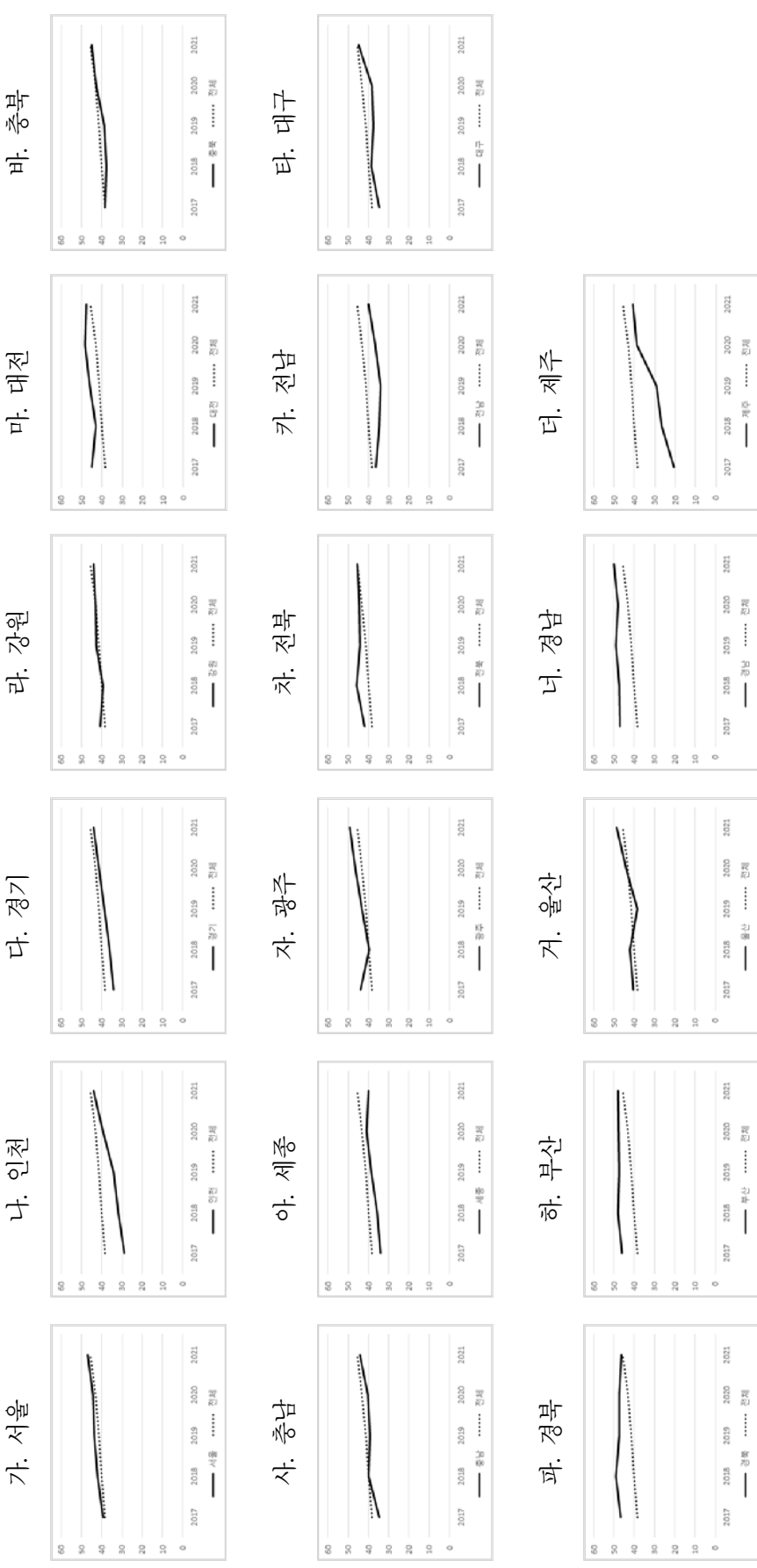
- 경북의 경우 전국에서 유일하게 동 기간 그 비율이 0.3%p 감소한 것으로 관찰됨

○ 이와 같은 증가 추세는 코로나19 등으로 인하여 거의 모든 지역에서 경영여건이 악화되었을 가능성이 높음을 암시

- 다만 경영여건 악화 정도는 지역별로 상이한 것으로 보이는데, 제주의 경우 가장 큰 타격을 받은 것으로 추측됨

[그림 Ⅲ -3] 폐업자 폐업사유 중 사업부진 비율: 지역별(2017~2021년)¹⁾²⁾

(단위: %)



주: 1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준

2) 각 해당연도 중에 폐업한 사업자 기준

자료: 국세청, 『국세통계연보』, 각 연도를 이용하여 저자 계산

나. 해외 주요국 사례

- 한편, 우리나라와 마찬가지로 감염병 사태를 경험한 해외 주요국들의 경우에도 자영업자의 고정비 부담 완화를 위하여 다양한 정책들을 도입·운영한 것으로 확인됨⁷⁾
 - 이에 이하에서는 미국, 캐나다, 영국, 호주 등 해외 주요국의 소상공인·자영업자 지원정책을 간략히 살펴보고 관련 시사점을 도출함

- (미국) 중소기업, 자영업자 등을 대상으로 고정비(인건비, 임대료 등) 지불 목적의 자금을 대출해주고, 만일 승인된 목적으로 대출금이 실제 사용되었을 경우 그 상환을 면제해 줌
 - 미국 중소기업청(Small Business Administration)은 일정 조건을 만족시키는 중소기업, 자영업자 등에게 인건비, 임대료 등 고정비 지불 목적의 자금을 대출해주는 급여 보호 프로그램(Payment Protection Program)⁸⁾을 운영⁹⁾
 - 대출 실행 이후 8~14주 기간 동안 대출금이 실제 승인된 목적으로 사용되었음은 물론 임금 지불에 60% 이상 사용되었을 경우 전액 상환면제 신청을 허용¹⁰⁾
 - 따라서 실질적으로 지원금 성격의 정책임
 - 한편, 2020년 3월 25일 의회를 통과한 「Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act」¹¹⁾에 따라 일정 기간 임대료를 연체한 임차인에 대한 강제퇴거 및 대출금을 미상환한 임차인에 대한 재산 압류 등이 금지됨¹²⁾
 - 주정부 차원에서도 임차인 보호를 위한 정책들이 도입·운영됨¹³⁾
 - 가령 루이지애나(Louisiana) 주정부는 2020년 7월 16일 (주택)임대인에게 지원금이 직접 지급되는 긴급 임대료 지원 프로그램(Emergency Rental Assistance Program)을 발표·시행¹⁴⁾

7) 이하 임대료 지원정책 관련 해외사례는 김명수(2020); 김성호(2020); 이태리 외(2021. 3. 2.); 이태리 외(2021) 등을 참고하여 정리·작성하였음

8) <https://www.sba.gov/funding-programs/loans/covid-19-relief-options/paycheck-protection-program>, 검색일자: 2022. 8. 1.

9) 해당 정책은 2021년 5월 31일 종료되었음

10) 이태리 외(2021. 3. 2.), p. 4.; 이태리 외(2021), p. 45.

11) <https://home.treasury.gov/policy-issues/coronavirus/about-the-cares-act>, 검색일자: 2022. 8. 1.

12) 김명수(2020), p. 1.

13) 김성호(2020), p. 25.

14) <https://gov.louisiana.gov/index.cfm/newsroom/detail/2595>, 검색일자: 2022. 8. 1.

- (캐나다) 민간의 자율성을 전제로, 상가 임대인이 임대료의 최소 25%, (일정 조건을 만족하는) 임차인이 최대 25%, 정부가 50%를 분담하는 「Canada Emergency Commercial Rent Assistance」(CECRA)를 도입·운영한 바 있음¹⁵⁾
 - 상가 임대인이 대출금을 직접 신청·수령하고 이를 임대료로 충당하게 되면, 대출금 전액의 상환이 면제됨¹⁶⁾
 - 해당 프로그램 참여 시 감면 임대료의 사후 청구 불가, 일정 기간 동안 퇴거 조치 금지 등의 사항이 계약서에 포함됨¹⁷⁾
 - 임차인의 경우 월 임대료 5만달러 미만, 연 수입 2,000만달러 미만, 최소 70%의 수입 감소 등의 조건을 만족해야 함¹⁸⁾
 - 온타리오(Ontario) 주정부의 경우 「Protecting Small Business Act」¹⁹⁾를 시행하여 CECRA에 참여할 수 있음에도 불참한 임대인의 퇴거조치 행사를 금함²⁰⁾
 - 한편, 수익 감소를 경험한 소상공인, 자영업자 등에게 그 감소폭에 따라 차등적으로 보조금을 지급해 주는 「Canada Emergency Rent Subsidy」²¹⁾ 제도 역시 병행적으로 운영된 바 있음
 - 임대사무실 1개당 최대 7.5만달러를 지원하되, 복수의 임대사무실을 보유한 기업들에 대한 지원금은 최대 30만달러²²⁾

- (영국) 임대료를 미납한 상가 임차인(business tenancy)을 강제로 퇴거시킬 수 없는 조치를 마련·시행하였으며, 자율성을 전제로 상가 임대차계약 당사자들 간 임대료 조정 관련 지침을 발표
 - 2020년 3월 25일부터 시행된 「Coronavirus Act 2020」²³⁾에 따라 임대료를 미납한 상가 임차인에 대한 임차권 박탈(forfeiture)이 제한됨

15) <https://pm.gc.ca/en/news/news-releases/2020/05/25/canada-emergency-commercial-rent-assistance-now-open-applications>, 검색일자: 2022. 8. 1.

16) 김성호(2020), p. 24.

17) <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/finance-investing/covid19-cecra-small-business/sample-rent-reduction-agreement-en.pdf?rev=ae6d0bc7-6867-4101-8e0d-29d72200db7f>, 검색일자: 2022. 8. 1.

18) <https://pm.gc.ca/en/news/news-releases/2020/05/25/canada-emergency-commercial-rent-assistance-now-open-applications>. 검색일자: 2022. 8. 1.

19) <https://www.ontario.ca/laws/statute/s20010>, 검색일자: 2022. 8. 1.

20) 김명수(2020), p. 3.

21) <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/wage-rent-subsidies/emergency-rent-subsidy.html>, 검색일자: 2022. 8. 1.

22) 김성호(2020), p. 24.

23) <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2020/7/contents/enacted>, 검색일자: 2022. 8. 1.

- 2020년 6월 19일 발표된 「Code of Practice for commercial property relationships during the COVID-19 pandemic」²⁴⁾²⁵⁾에서는 임차인이 임대료 관련 재협상을 요구할 경우 임대인이 고려해볼 수 있는 사항들에 대하여 제시함
 - 제시된 임대인의 고려사항으로는 임차인의 영업중지 기간, 사회적 거리두기로 인한 영업제한의 기간 및 정도, 정부로부터 지원받은 내역과 그 사용처 등이 있음
 - 영국은 감염병 기간 동안 자영업자(소상공인) 지원을 위하여 자영업자 소득 지원 정책(Self-Employment Income Support Scheme),²⁶⁾²⁷⁾ 일자리 유지 정책(Job Retention Scheme),²⁸⁾²⁹⁾ 회복 대출 정책(Recovery Loan Scheme)³⁰⁾ 등도 병행적으로 운영한 바 있음
- (호주) 일정 조건을 만족하는 임차인에게 코로나19 사태로 인한 영업피해가 발생했을 경우, 임대인이 그에 비례하여 임대료를 면제하거나 유예하도록 함
- 호주 연방정부는 2020년 4월 7일 상업용 부동산의 임대차 계약 관계에 적용되는 「National Cabinet Mandatory Code of Conduct」를 발표³¹⁾
 - 발표된 강령에 따르면, 코로나19 사태로 인하여 임차인에게 영업피해가 발생하였다면 임대인은 그에 비례하여 임대료를 면제하거나 유예하는 조치를 취하여야 함³²⁾
 - 다만 임차인은 연 매출 5,000만달러 미만으로서 연방정부의 고용유지 보조금(JobKeeper Payment)³³⁾ 수급요건을 충족해야 함³⁴⁾

24) <https://www.gov.uk/government/publications/code-of-practice-for-the-commercial-property-sector>, 검색일자: 2022. 8. 1.)

25) 해당 지침은 지난 2021년 11월 9일 「Code of practice for commercial property relationships following the COVID-19 pandemic」, <https://www.gov.uk/government/publications/commercial-rents-code-of-practice-november-2021>(검색일자: 2022. 8. 1.)으로 대체되었으며, 대체 지침 역시 2022년 4월 7일 「Commercial rent code of practice following the COVID-19 pandemic」, <https://www.gov.uk/government/publications/commercial-rent-code-of-practice>(검색일자: 2022. 8. 1.)으로 대체되었음

26) <https://www.gov.uk/guidance/claim-a-grant-through-the-coronavirus-covid-19-self-employment-income-support-scheme>, 검색일자: 2022. 8. 1.

27) 해당 제도는 2021년 9월 30일 중단되었음

28) <https://www.gov.uk/guidance/claim-for-wage-costs-through-the-coronavirus-job-retention-scheme>, 검색일자: 2022. 8. 1.

29) 해당 제도는 2021년 9월 30일 중단되었음

30) <https://www.gov.uk/guidance/recovery-loan-scheme>, 검색일자: 2022. 8. 1.

31) <https://parlinfo.aph.gov.au/parlInfo/search/display/display.w3p;query=Id%3A%22library%2Fjrnart%2F7892776%22>, 검색일자: 2022. 8. 1.

32) <https://www.ato.gov.au/General/Property/Property-used-in-running-a-business/Rent-or-lease-payment-changes-due-to-COVID-19/Rent-concessions-under-the-mandatory-code-of-conduct>, 검색일자: 2022. 8. 1.

- 발표된 강령은 임대료 미납을 사유로 하는 임대차계약의 해지를 금하며, 코로나19 시기 동안의 임대료 인상 역시 원칙적으로 제한함³⁵⁾
 - 연방정부의 강령을 토대로 일부 주정부들은 상가임대료를 인하한 임대인에게 세제감면 혜택 등을 추가적으로 제공
 - 가령 뉴사우스웨일스(New South Wales) 주정부는 상가임대료 인하 임대인에게 토지세(land tax) 감면 혜택을 제공³⁶⁾
- (기타) 독일, 프랑스, 스위스, 일본 등도 다양한 방식을 통해 코로나19 사태로 경제적 피해를 입은 임차 소상공인, 임차 자영업자 등을 지원함
- (독일) 소상공인, 자영업자 등에게 매출 감소 정도에 따라 차등적으로 고정비를 지원해주는 정책 등을 시행³⁷⁾
 - 코로나19로 인한 임대료 연체 발생을 사유로 하는 임대차 계약 해지를 일정 기간 동안 제한하기도 함³⁸⁾
 - (프랑스) 군소 자영업자 재정지원, 실업급여 지원 등이 포함된 코로나19 지원 기금을 2020년 3월부터 집행³⁹⁾
 - 기금의 규모는 프랑스 국내총생산의 20%에 상당하는 4,500억유로 수준⁴⁰⁾
 - (스위스) 정부 방역조치 준수로 소득 손실을 경험한 소규모 자영업자에게 소득 손실 보상금(Erwerbsersatzentschädigung)을 지급⁴¹⁾
 - 소득 손실액의 80%를 지급하며, 지급한도는 월 7,350스위스프랑임⁴²⁾
 - (일본) 코로나19의 영향으로 매출이 일정 수준 이상 급감한 경우, 법인사업자 600만엔, 개인사업자 300만엔 한도로 최대 6개월분의 임대료를 지원⁴³⁾

33) 고용유지 보조금 제도는 2021년 3월 28일 종료되었음, <https://www.ato.gov.au/General/JobKeeper-Payment>, 검색일자: 2022. 8. 1.

34) 김명수(2020), p. 4.; 김성호(2020), p. 23.

35) <https://pmtranscripts.pmc.gov.au/sites/default/files/files/national-cabinet-mandatory-code-of-conduct-sme-commercial-leasing-principles.pdf>, 검색일자: 2022. 8. 1.

36) <https://www.revenue.nsw.gov.au/news-media-releases/covid-19-tax-relief-measures/covid-19-coronavirus-and-land-tax>, 검색일자: 2022. 8. 1.

37) 김성호(2020), pp. 25~26.

38) https://www.bmj.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Corona-Pandemie.pdf;jsessionid=5E4A26A0E58937601906BEBE389EC32A.2_cid334?__blob=publicationFile&v=2, 검색일자: 2022. 8. 1.

39) 이태리 외(2021. 3. 2.), p. 4.

40) 유지연 외(2020), p. 4.

41) 김성호(2020), p. 26.

42) <https://www.ahv-iv.ch/p/6.13.d>, 검색일자: 2022. 8. 1.

- 2021년 2월말 기준 약 8,800억엔(약 101만건)의 급부 실시⁴⁴⁾

다. 소결

- 이상에서 「소상공인실태조사」, 『국세통계연보』 등 가용자료를 활용하여 파악한 바에 따르면, 감염병 사태 발발 이후 소상공인의 경영여건은 예년 대비 악화된 것으로 판단됨
 - 소상공인 매출지수는 2019년 말 100에서 2020년 말 44로 대폭 감소한 반면, 임대가격지수는 100에서 97로 소폭 하락하는 데 그침⁴⁵⁾
- 한편 해외 주요국들의 경우에도 소상공인, 자영업자 등의 고정비 부담 완화를 위하여 다양한 정책들을 도입·운영한 것으로 확인됨
 - 조사 대상국은 미국, 캐나다, 영국, 호주, 독일, 프랑스, 스위스, 일본 등
- 결론적으로, 감염병 사태로 인한 소상공인의 경제적 어려움이 상당했음을 감안할 때, 임대인의 자발적 임대료 인하를 유도하는 본 조세특례 제도의 도입·운영은 정부의 역할로서 적절한 것으로 판단됨
 - 근본적으로는 우리나라의 헌법적 가치에도 부합됨⁴⁶⁾

2. 지원·운영의 적절성

가. 지원 방식의 적절성

- 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」의 경우 세제 혜택을 부여하는 간접지원 방식으로서, 고정비 보조금 지급 등의 직접지원 방식에 비해 다음과 같은 장단점을 지님⁴⁷⁾

43) 김성호(2020), p. 27.

44) 이태리 외(2021), p. 54.

45) 법무부(2021), p. 1.

46) “공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.”(『대한민국헌법』 제23조 제3항)

47) 이하 논의는 송병철(2020, p. 8) 등에서도 개진된 바 있음

- 동일한 지원액 규모 대비 더 큰 폭의 임대료 인하를 기대할 수 있음
 - 이는 임대료 인하분을 임대사업자와 정부가 일정 비율씩 분담하는 구조로 제도가 설계되어 있기 때문임
 - 또한 임대료를 직접 지원하는 경우에 비해 상가 임대차시장의 가격체계 왜곡 등이 상대적으로 완화될 수 있다는 장점이 있음
 - 반면, 임대료 인하 여력이 있는 임대사업자와 해당 임차소상공인에 한해 제도 혜택이 부여될 수 있다는 문제점이 존재
 - 다만 본 특례제도의 경우 10년간 이월공제가 허용⁴⁸⁾되므로 해당 문제가 다소 완화되는 측면이 있음
 - 또한 직접지원에 비해 수혜대상이 명확히 설정되지 않는다는 점, 그에 따라 정책효과가 제한적일 수 있다는 점 등이 추가적인 문제로 지적될 수 있음
- 결론적으로 간접지원 방식으로서의 한계점이 존재하나 직접지원 방식에 비해 상대적 우위점 역시 존재한다고 볼 수 있으며, 그에 따라 지원 방식의 적절성은 일정 수준 이상 인정되는 것으로 판단됨
- 특히 여타 보완적인 정책들이 병행적으로 운영됨에 따라 이상에서 지적되었던 문제들이 완화될 수 있는 여지가 있는 것으로 판단

나. 지원 대상의 적절성

- 일정 조건을 만족시키는 소상공인으로 지원 대상을 한정함에 따라 형평성의 문제가 제기될 수 있음
- 즉, 모든 임차인이 코로나19의 영향을 받았으므로 모든 임차인이 지원 대상에 포함되어야 한다는 주장이 제기될 수 있음
- 그러나 본 제도의 도입·운영으로 인한 조세지출 규모가 상당할 것으로 예상됨을 감안할 때(제Ⅱ장 제2절 참조), 일정 조건을 만족시키는 소상공인으로서의 지원 대상 한정은 그 적절성이 상당 수준 인정됨
- 또한 본 제도의 지원 대상에 포함되지 않더라도 적용받을 수 있는 보완적 제도들이 운영됨에 따라 지원 대상 한정에 따른 문제가 완화될 여지가 있음

48) 단, 사업소득(부동산임대 포함)에 대한 소득세에 한함(제Ⅱ장 제1절 참조)

- 참고로 전체 사업체 중 소상공인 사업체가 차지하는 비중은 85% 수준이며 (<표 III-14> 참조), 이는 사실상 대다수의 사업체가 본 제도의 지원 대상 범주에 포함될 가능성이 높음을 시사함

<표 III-14> 소상공인 사업체 수 추이: 2010~2019년

(단위: 천개, %)

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
전체	3,125	3,235	3,354	3,419	3,545	3,605	3,676	3,737	3,813	3,874
소상공인	2,749	2,835	2,919	2,962	3,063	3,084	3,137	3,188	3,236	3,285
비중	87.9	87.6	87.0	86.6	86.4	85.6	85.3	85.3	84.9	84.8

자료: e-나라지표, 「소상공인현황」, https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1198, 검색일자: 2022. 8. 1.

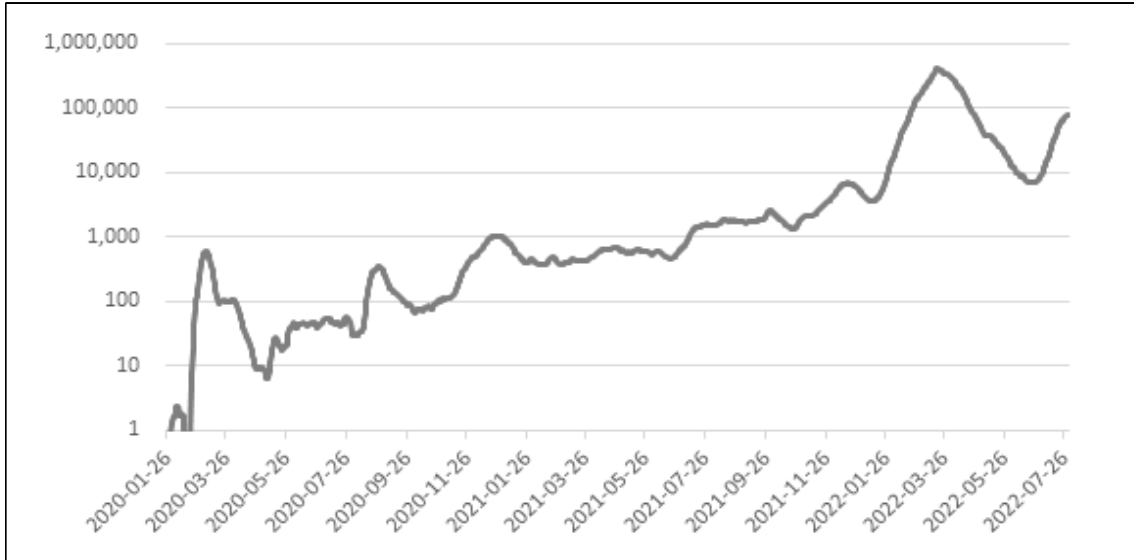
- 한편 지난 2021년 11월 9일 개정을 통하여 폐업 임차인까지 적용대상에 포함된 것은 제도 활용도 및 실효성 제고 측면에서 바람직한 것으로 평가

다. 지원 내용의 적절성

- (공제기간) 감염병 사태 전개 양상 및 그에 따른 정부의 방역정책 등을 감안할 때, 본 제도의 공제기간은 적절히 설정된 것으로 평가됨
 - 2022년 7월 현재 본 제도의 공제기간은 2020년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지로 설정되어 있음
 - 이는 지난 2020년 3월 23일 제도 신설 이후 3차례 공제기간이 연장(2020. 6. → 2021. 6. → 2021. 12. → 2022. 12.)된 결과임(제II장 제1절 참조)
 - 2022년 7월 현재까지도 방역과 관련된 불확실성이 완전히 해소되고 있지 않음을 감안할 때, 본 제도의 공제기간 설정과 관련된 적절성은 상당 수준 인정됨
 - 향후 제도의 일몰 연장 여부 판단 시에도 감염병 사태의 전개 양상 및 그에 따른 정부의 방역정책 등을 종합적으로 고려할 필요가 있으며, 상가 임대차 시장 내 항구적인 제도로 인식되지 않도록 경계할 필요
 - 참고로 2022년 7월까지의 코로나19 신규 확진자 수 추이는 [그림 III-4]에 도해된 바와 같음

[그림 III-4] 코로나19 신규 확진자 수 추이: 2020년 1월~2022년 7월

(단위: 명)



주: 각 일자 기준 이전 7일 평균치임

자료: 보건복지부, 코로나바이러스감염증-19, 「발생현황」, <http://ncov.mohw.go.kr>, 검색일자: 2022. 8. 5.

- (공제율) 본 특례제도 공제율의 경우 다소 높은 수준으로 설정되어 있으나, 임대료 지원과 관련된 정책적 수요 등을 감안할 때 그 적절성이 일정 수준 인정됨
 - 본 제도의 경우 신고인원당 공제금액의 규모가 여타 세액공제 항목들과 비교해 높은 수준인 것으로 확인되는데(제II장 제2절 참조), 이는 공제세액 산출의 기준이 되는 임대료 인하액의 절대적 크기가 통상적으로 상당할 뿐더러 그에 적용되는 공제율 자체도 낮은 수준은 아니기 때문으로 이해됨
 - 그러나 자발적으로 임대료를 인하한 임대사업자의 재정 부담을 일정 수준 보전해 주고자 도입·운영된 본 제도의 취지와 임대료 지원과 관련된 소상공인들의 정책적 수요 등을 감안할 때, 공제율 수준의 적절성이 인정될 여지가 상당함
 - 실제로 소상공인들은 고정비용 중 인건비(54.1%) 혹은 각종 세금(50.6%)보다 임대료(68.8%)를 더 큰 부담으로 인식하고 있으며,⁴⁹⁾ 소상공인 긴급경영안전자금 대출(56.5%)에 이어 임대료 지원(51.2%)에 대한 정책적 수요가 높은 것으로 조사된 바 있음⁵⁰⁾
 - 한편, 지난 2021년 3월 16일 개정에서 공제율 인상(2020년 50% → 2021년 70%) 시 기준금액(= 종합소득금액 + 임대료 인하액) 1억원 초과자(개인)의 경우 공제율

49) 백경현 외(2020), p. 13.

50) 백경현 외(2020), p. 15.

50% 적용이 유지되었는데, 본 제도의 역진성과 관련된 우려를 감안할 때⁵¹⁾ 이와 같은 공제율 차등 적용은 바람직한 것으로 판단됨

- <표 III-15>는 공제율 차등 적용의 효과를 다소 비현실적이거나 단순한 예를 통하여 보여주고 있음
- 해당 표에서 공제율이 기준금액과 무관하게 50%에서 70%로 일괄적으로 상향될 경우, 기준금액 1억원 초과 임대사업자와 1억원 이하 임대사업자의 임대료 인하 여부에 따른 세후 임대소득 차이⁵²⁾의 격차가 그대로 유지됨은 물론, 기준금액 1억원 초과 임대사업자의 임대료 인하 시 세후 임대소득이 임대료 미인하 시 세후 임대소득을 오히려 초과하는 현상이 발생
- 반면 현행과 같이 공제율이 차등 적용될 경우, 기준금액 1억원 초과 임대사업자와 1억원 이하 임대사업자의 임대료 인하 여부에 따른 세후 임대소득 차이의 격차가 공제율 일괄 적용 시와 비교해 감소됨은 물론, 기준금액 1억원 초과 임대사업자의 임대료 인하 시 세후 임대소득이 임대료 미인하 시 세후 임대소득을 초과하는 현상도 발생되지 않음
- 요컨대 현행과 같은 (기준금액에 따른) 공제율 차등 적용은 본 특례제도의 역진성을 완화시키고 있는 것으로 평가 가능

<표 III-15> 「상기임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 공제율 차등 적용의 효과¹⁾
(단위: 만원)

구분	공제율 50% 일괄 적용				공제율 차등 적용 ²⁾				공제율 70% 일괄 적용			
	1억원 이하		1억원 초과		1억원 이하		1억원 초과		1억원 이하		1억원 초과	
인하여부	×	○	×	○	×	○	×	○	×	○	×	○
임대소득(세전)	900	600	900	600	900	600	900	600	900	600	900	600
평균세율 ³⁾ (%)	10	10	40	40	10	10	40	40	10	10	40	40
산출세액	90	60	360	240	90	60	360	240	90	60	360	240
공제세액	0	150	0	150	0	210	0	150	0	210	0	210
결정세액	90	△90	360	90	90	△150	360	90	90	△150	360	30
임대소득(세후)	810	690	540	510	810	750	540	510	810	750	540	570
임대소득(세후) 차이	△120		△30		△60		△30		△60		30	

주: 1) 논의의 단순화를 위해 농어촌특별세, 지방소득세 등은 고려하지 않음

2) 기준금액 1억원 이하 시 공제율 70%, 1억원 초과 시 공제율 50%를 적용하는 경우임

3) 논의의 단순화를 위해 임의로 설정된 평균세율을 적용함

자료: 최임수(2021), p. 373(Table 4 수정)

51) 최병권(2021), pp. 9-10, 매일경제(2020. 12. 27.)

52) 임대료 인하 시 세후 임대소득 - 임대료 미인하 시 세후 임대소득

- (사후관리) 지난 2020년 12월 29일 개정 당시 임대료 인하 후 단기간 내 임대료 재인상을 제한하는 방식 등으로 사후관리가 강화된 바 있는데, 이와 같은 조치는 제도의 실효성 제고 측면에서 바람직한 것으로 평가됨
 - 구체적으로, 해당 과세연도 중 또는 과세연도 종료일부터 6개월이 되는 날까지 보증금·임대료를 인하 직전보다 인상(재계약, 갱신 등은 5% 초과)한 경우 공제 적용이 제외되거나 이미 공제받은 세액이 추정됨
 - 다만 제도 도입 당시부터 제기되었던 임대인·임차인 간 허위 임대료 인하에 대한 우려⁵³⁾는 완전히 해소되지 않은 상태로서, 담합 가능성에 대한 정책적 대응 방안이 강구될 필요

라. 소결

- 지원·운영의 적절성 측면에서 본 특례제도의 타당성을 평가한 결과, 제도 설계 내지 운영상 지적될 수 있는 한계점들이 존재하나 개선의 필요성 및 가능성은 비교적 제한적인 것으로 판단됨
 - 상가 임대차시장 가격체계 왜곡 등의 측면에서 직접지원 대비 간접지원의 상대적 우위가 존재
 - 현실적 여건을 감안할 때 지원 대상 한정의 적절성은 상당 수준 인정됨
 - 감염병 사태 전개 양상 및 방역정책 등을 감안할 때 공제기간은 적절히 설정되어 있는 것으로 평가
 - 임대료 지원 관련 정책 수요 및 역진성에 대한 우려를 감안할 때 공제율 수준 및 차등 적용 방식의 적절성이 인정됨
 - 제도의 실효성 제고 측면에서 사후관리 조치의 필요성 및 적절성이 인정됨

3. 유사·중복의 가능성

- 이하에서는 본 특례제도 도입·운영의 목적과 유사한 정책목표를 지닌 제도들을 폭넓게 살펴봄으로써 유사·중복의 문제를 점검
 - 우선 본 제도가 포함된 「소상공인 임대료 지원 3종 세트」 및 이와 관련된 정책들을 검토

53) 뉴데일리 경제(2020. 3. 2.); 대전일보(2020. 3. 8.)

- 이후 2020년 9월 29일 「상가건물 임대차보호법」 개정사항을 점검
- 끝으로 고정비(임대료)를 간접적으로 지원한다고 볼 수 있는 소상공인 대상 소득 보전 정책들의 현황을 간략히 검토

가. 「소상공인 임대료 지원 3종 세트」 및 관련 정책

- 코로나19 사태 발발 직후인 지난 2020년 2월 28일 정부는 소상공인·중소기업 피해 회복기반 마련을 목표로 「소상공인 임대료 지원 3종 세트」를 발표·시행한 바 있음⁵⁴⁾(<표 III-16> 참조)
 - (민간) 코로나19 위기 발발 직후 전주 한옥마을, 남대문시장 등을 중심으로 임대인들의 자발적인 임대료 인하 움직임이 촉발되었고, 정부는 이러한 민간 차원의 상생 노력을 지원하고자 「조세특례제한법」상 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」를 마련
 - 도입 당시 적용기한은 2020년 상반기(1~6월)까지였으나, 코로나19 사태가 장기화되는 양상을 보이자 이를 2020년 12월말까지 연장하는 방안 추진⁵⁵⁾
 - (정부) 또한 중앙정부와 지방자치단체 소유재산의 임차소상공인에 대한 임대료 인하를 병행적으로 추진
 - (지원 대상) 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 정의된 소상공인
 - (지원 규모) 중앙정부의 경우 재산가액의 3%에서 1%로, 지방정부의 경우 재산가액의 5%에서 1%로 임대료율을 인하
 - (공공기관) 한편 공공기관 소유재산을 임차한 소상공인 및 중소기업에 대한 임대료 인하 조치도 함께 추진
 - (지원 대상) 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 정의된 소상공인 및 중소기업
 - (지원 규모) 임차인과 협의하여 임대료 인하, 일정 조건 만족 시 납부유예 등

54) 관계부처 합동(2020), 「코로나19 파급영향 최소화과 조기극복을 위한 민생·경제 종합대책」, p. 11.

55) 관계부처 합동(2020), 「긴급 민생·경제 종합대책」, p. 7.

<표 III-16> 「소상공인 임대료 지원 3종 세트」 지원 내용

구 분	1차 지원(2. 28.)	추가 보완
(민간) 착한 임대인 세제지원	- 민간 ‘착한 임대인’이 소상공인 임차인의 임대료 인하 시 2020년 상반기 인하액의 50%를 임대인 소득·법인세에서 세액공제	- 착한 임대인 세제지원 기한을 2020년 12월말까지 연장하는 조특법 개정 추진 (9. 10.)
(정부) 국·공유재산 소상공인 임차료 인하	- (중앙정부) 임대료율을 재산가액의 3→1%로 인하(2천만원 限) - (국가 위탁개발 재산) 임대료 50% 감면(2천만원 限) - (지자체) 임대료율을 재산가액의 5→최저1%로 인하	- 코로나19로 인한 시설폐쇄, 휴업 시 사용료 면제 지침 시달(지자체 3. 24., 중앙정부 4. 8.) - 국유재산 임대료 감면에 대해 중소기업 추가, 사용료 납부 유예(최장 6개월), 연체이자율 감면(7~10→5%) 등(6. 11.)
(공공기관) 소유재산 소상공인 임차료 인하	- 6개월간 임대료 20~35% 인하 - 임대료 매출액 연동 계약 시 6개월간 납부 유예	- 운항 중단 공항 중기·소상공인 임대료 전액 면제(3. 18.) - 임대료 50% 감면 및 감면기간 연장(~12월), 연체료 한시 감면(최대 5%로 인하) 등(6. 1.)

주: 괄호 안 날짜에 생략된 연도는 2020년
 자료: 관계부처 합동(2020), 「소상공인 임대료 부담 완화 방안」, p. 2.

- 「소상공인 임대료 지원 3종 세트」의 중간 추진성과는 <표 III-17> 및 <표 III-18>에 제시된 바와 같음
- 2020년 8월 말 기준으로, 국유재산에 임차한 소상공인 등의 임대료 부담 경감액은 225.4억원 수준으로 추산됨
 - 사용료 인하를 적용받은 업체는 4,653개로 집계되며, 이와 관련된 경감액 규모는 193.8억원 수준임
 - 연체료 감면을 적용받은 업체는 29,798개로 집계되며, 이와 관련된 경감액 규모는 3.9억원 수준임
 - 2020년 9월 말 기준으로, 공공기관에 임차한 소상공인 등의 임대료 부담 경감액은 191.1억원 수준으로 추산됨
 - 임대료 감면을 적용받은 업체는 4,690개로 집계되며, 이와 관련된 감면액 규모는 150.0억원 수준임

<표 III-17> 국유재산 임차소상공인의 임대료 부담 경감 현황¹⁾

(단위: 개, %, 억원, %)

구 분	수혜 업체		경감 규모	
	수	비중	금액	비중
합 계	35,541 ²⁾	100.0	225.4	100.0
사용료 인하	4,653	13.1	193.8	86.0
납부 유예	286	0.8	16.4	7.3
연체료 감면	29,798	83.8	3.9	1.7
시설 폐쇄·휴업 시 사용료 면제	804	2.3	11.3	5.0

주: 1) 2020년 8월 말 기준임

2) 중복으로 수혜받은 경우 중복 계상

자료: 관계부처 합동(2020), 「소상공인 임대료 부담 완화 방안」, p. 9.

<표 III-18> 공공기관의 (소상공인) 임대료 부담 경감 현황¹⁾

(단위: 개, %, 억원, %)

구 분	수혜 업체		감면·유예 규모	
	수	비중	금액	비중
합 계	5,307 ²⁾	100.0	191.1	100.0
임대료 감면	4,690	88.4	150.0	78.5
납부 유예	197	3.7	41.0	21.5
연체료 감면	420	7.9	0.1	0.1

주: 1) 2020년 9월 말 기준임

2) 중복으로 수혜받은 경우 중복 계상

자료: 관계부처 합동(2020), 「소상공인 임대료 부담 완화 방안」, p. 9.

□ 「소상공인 임대료 지원 3종 세트」와 병행적으로, 지방자치단체 및 지방공공기관 등도 소상공인의 임대료 부담 완화를 위하여 세제지원 및 재정지원을 실시함(<표 III-19> 참조)

- 13개 시·도(115개 시·군·구)에서 재산세 감면을 추진
 - 2020년 9월 말 기준 36,043개 업체가 51.0억원의 감면을 적용받음
- 241개 지방자치단체가 임대료 한시 인하 또는 면제, 임대기간 연장 등을 통하여 임대료 감면을 추진
 - 2020년 9월 말 기준 34,732개 업체가 756.8억원의 감면을 적용받음
- 112개 지방공공기관도 소상공인 임대료 부담 완화에 동참
 - 2020년 9월 말 기준 10,430개 업체가 299.2억원의 감면을 적용받음

<표 III-19> 소상공인 임대료 부담 완화를 위한 지방자치단체 및 지방공공기관의
세제·재정 지원 현황¹⁾

(단위: 개, 억원)

구분			참여기관	지원대상	금액
합계			-	-	1,151.4
세제지원	재산세 감면	지방자치단체	13개 시·도 (115개 시·군·구)	36,043	51.0
재정지원	임대료 감면	지방자치단체	241	34,732	756.8
		지방공공기관	112	10,430	299.2
	납부 유예	지방공공기관	16	210	44.4

주: 1) 2020년 9월 말 기준임
자료: 관계부처 합동(2020), 「소상공인 임대료 부담 완화 방안」, p. 9.

- 「소상공인 임대료 지원 3종 세트」의 후속대책으로, 정부는 민간의 자발적 임대료 인하에 대한 지원 강화, 공공부문의 직접적 지원 연장, 지방자치단체의 적극적 참여 여건 마련 등을 발표·추진
 - 소상공인연합회가 실시·발표한 「‘코로나19’ 재확산 관련 소상공인 영향 실태 조사」에 따르면, 70%에 가까운 소상공인들이 임대료를 경영부담 요인으로서 지목하였으며 그에 따라 임대료 지원과 관련된 정책수요가 상당히 높은 것으로 나타남(소상공인연합회, 2020)
 - 소상공인들은 코로나19 (재)확산에 따라 사업장 경영비용 중 가장 큰 부담으로 작용하는 요소로 임대료(69.9%), 대출이자(11.8%), 인건비(8.0%) 등을 지목
 - 코로나19 위기와 관련하여 우선순위가 부여되어야 할 정부정책으로 소상공인 긴급경영안정자금 대출 실시(35.4%), 별도의 소상공인 재난 수당 지원(26.1%), 임대료 지원(22.3%) 등을 응답
 - 정부는 이와 같은 임대료 지원 관련 정책적 수요를 반영하여 추가적인 지원방안을 마련·발표함(<표 III-20> 참조)
 - 세제지원(본 특례제도의 적용기한 연장 포함), (비)금융지원 등을 통하여 민간 차원의 자발적 임대료 인하를 촉진
 - 공공부문 차원에서 시행 중이던 임대료 감면 조치 등의 기한 연장을 지원
 - ‘착한 임대인’ 인증 및 혜택 확대를 유도하는 등 지방자치단체가 적극적으로 참여할 수 있는 여건을 마련

〈표 III-20〉 소상공인 임대료 부담 완화 방안(2020. 11. 12. 발표)

구분	주요 내용
민간의 자발적인 임대료 인하에 대한 지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 임대료 인하액의 50%를 소득·법인세에서 세액공제하는 세제지원 적용 기한을 2021년 6월 말까지 6개월 추가 연장 - 소상공인 정책자금(융자) 대상 업종에 ‘일정 수준 임대료 인하 임대인’을 한시적으로 포함(2020. 12.~2021. 6.) - 민간금융회사의 자발적 참여를 통해 임대료 인하 임대인에 대한 우대 금융상품 출시 - 임대료 인하 임대인에 대한 무상 전기안전 점검, 임대료 인하 전통시장·상점가에 대한 정부 사업 참여 시 가점 부여, 대기업의 임대료 인하 실적을 동반성장지수 평가에 반영
공공부문의 임대료 감면 연장 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 국유재산·공공기관 소유재산의 임대료 부담 완화 지원(임대료 인하, 연체료 경감 등) 기한을 2021년 6월 말까지 연장 - 지자체 공유재산 임대료 부담 경감도 지속 유도
지자체의 적극적 참여 여건 마련	<ul style="list-style-type: none"> - 지자체 주도로 ‘착한 임대인 인증’ 실시 및 지자체별 실정에 맞는 착한 임대인 혜택 확대 유도(이를 위해, 지역사랑상품권 인센티브(특별교부세) 지원 시, 착한 임대인 지원(상생협약 등) 실적 등을 심사기준에 추가) - 지자체의 지역상권 상생협력을 위한 조례 제정·운영 협조 요청

자료: 관계부처 합동(2020), 「소상공인 임대료 부담 완화 방안」

나. 「상가건물 임대차보호법」 개정사항

- 한편, 2020년 9월 29일 「상가건물 임대차보호법」이 개정됨으로써 임대료 부담이 경감될 수 있는 제도적 기반이 마련되기도 함
 - 기존 「상가건물 임대차보호법」 제11조(차임 등의 증감청구권)는 경제사정 변동을 사유로 차임 또는 보증금의 증감을 청구할 수 있는 권리를 규정하고 있었는데, 개정을 통하여 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 제1급 감염병이 차임증감청구의 사유로서 추가됨(<부표 4> 참조)
 - 또한, 동 개정법 제10조의9(계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례)에서 개정법의 시행일(2020년 9월 29일)로부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액의 경우 차임연체액에 미포함시키는 임시 특례규정도 도입함(<부표 3> 참조)
 - 이상의 「상가건물 임대차보호법」 개정은 감염병 위기 시 소상공인의 임대료 부담이 경감될 수 있는 제도적 기반이 마련되었다는 점에서 의의가 있으나, 개정 이전에도 차임증감청구권의 실효성이 높지 않았다는 점은 지적될 필요⁵⁶⁾

56) 이와 관련된 보다 자세한 논의는 제V장에서 수행하도록 함

- 실제로 차임증감청구권의 경우 실무에서의 활용도가 저조할 뿐더러 법원에 의해 차임감액청구가 인정된 사례도 찾아보기 어려움⁵⁷⁾

다. 소상공인 소득 보전 정책

<표 III-21> 소상공인 지원 현황: 2020~2021년

(단위: 조원)

구 분	2020년	2021년	비 고
① 소상공인 재난지원금 (현금 직접지원)	2.8	13.3	- (2020년) 새희망자금 2.8 - (2021년) 버팀목자금 4.2, 버팀목자금플러스 4.8, 희망회복자금 4.3
② 손실보상	-	2.4	
③ 전국민 재난지원금 (현금·지류상품권 제외)	12.1	10.8	- (2021년) 국민 88% 지원
④ 지역화폐 발행	9.6	20.2	
⑤ 캐시백 지원	-	0.8	
⑥ 기타지원	0.3	0.3	- (2020년) 전기로 감면 0.1, 착한임대인 세액공제 0.2 ¹⁾ - (2021년) 전기로 감면 0.1, 착한임대인 세액공제 0.2 ¹⁾
⑦ 금융지원	18.3	3.6	- (2020년) 초저금리 14.8, 시중은행 이차보전 3.5 - (2021년) 소상공인정책자금 저금리 지원 3.6
합 계	43.1	51.4	

주: 1) 2020년 2,367억원, 2021년 역시 이와 유사한 수준일 것으로 추정된 수치임
자료: 중소벤처기업부(2021), 「2020년 소상공인 실태조사 잠정결과 발표」, pp. 2~3 참고하여 정리·작성

- 소상공인의 임대료 부담 완화를 위한 직접적 정책들과 더불어 정부는 소득 보전을 위한 정책들도 병행해 왔으며, 이와 같은 지원들 역시 넓은 의미에서 고정비(임대료) 지원 정책의 일환으로 이해될 수 있음
 - 2020~2021년 기간 동안 정부의 소상공인 지원 현황은 <표 III-21>에 요약·제시된 바와 같음
 - 현금 직접지원 성격의 소상공인 재난지원금의 경우 2020년 2.8조원, 2021년 13.3조원이 지급된 것으로 추산됨
 - 전국민 재난지원금, 지역화폐 발행, 캐시백 지원 등의 경우 소상공인 위주의 소비장려책으로 볼 수 있음

57) 김성호(2020), p. 19.

- 초저금리 대출, 시중은행 이차보전 등 소상공인 대상 금융지원액 규모는 2020년 18.3조원, 2021년 3.6조원 수준이었던 것으로 추산됨
- 연간 지원액 규모로는 2020년 43.1조원, 2021년 51.4조원 수준임

라. 소결

- 이상의 분석 결과에 따르면, 본 제도와 유사한 정책목표를 지니고 있는 조세·재정 정책들이 상당수 존재하는 것으로 파악됨
 - 지방자치단체의 재산세 감면 혜택, 지방자치단체 혹은 지방공공기관의 임대료 감면 내지 납부유예 정책 등이 대표적임
- 그러나 본 특례제도와 해당 정책들 간 유사·중복성보다는 상호 보완성이 두드러지는 것으로 판단됨
 - 적어도 소득·법인세 감면 세제 혜택으로는 본 특례제도가 유일하다고 볼 수 있으며, 그에 따라 지방세 감면 혜택, 여타 재정지원 정책 등과 보완적인 관계에 있는 것으로 평가 가능
 - 다만 소상공인 (임대료) 지원과 관련된 지출 규모가 상당함을 감안할 때, 정책목표가 유사한 정책들 간 상호 보완성 극대화를 위한 방안 모색을 지속적으로 추진할 필요

4. 요약 및 소결

- 이상에서 평가대상 조세특례 제도의 타당성을 도입·운영의 당위성, 지원·운영의 적절성, 유사·중복성의 측면에서 검토한 결과, 전반적으로 적절히 설계되어 운영 중인 것으로 판단됨
- 감염병 사태로 인한 소상공인의 경제적 어려움이 상당했음을 감안할 때, 임대인의 자발적 임대료 인하를 유도하는 본 제도의 도입·운영은 정부의 역할로서 적절한 것으로 판단
 - 해외 주요국들 역시 자영업자의 고정비 부담 완화를 위하여 다양한 정책들을 도입·운영한 것으로 파악됨

- 제도 설계 내지 운영 측면에서는 일부 한계점이 발견되나, 개선의 필요성 및 가능성은 비교적 제한적임
 - 임대료 인하 여력이 있는 임대사업자와 해당 임차소상공인에 한해 제도 혜택이 부여될 수 있다는 문제점이 존재하나, 동일 지원액 대비 임대료 인하폭, 시장 왜곡 등의 측면에서 직접지원에 비해 간접지원의 상대적 우위점이 존재
 - 지원 대상을 일정 조건을 만족시키는 소상공인으로 한정함에 따른 형평성의 문제가 있으나, 보완적 제도들의 운영 및 세수 제약 등을 감안할 때 그 적절성이 상당 수준 인정됨
 - 감염병 사태 전개 양상 및 그에 따른 정부의 방역정책 등을 감안할 때, 공제기간은 적절히 설정된 것으로 평가됨
 - 공제율의 경우 다소 높은 수준으로 설정되어 있으나, 임대료 지원 관련 정책적 수요 등을 감안할 때 그 적절성이 인정됨
 - 제도의 실효성 제고 측면에서 사후관리의 필요성 및 적절성 역시 인정됨

- 본 제도와 유사한 정책목표를 지니고 있는 조세·재정 정책들이 상당수 존재하는 것으로 파악되나, 유사·중복성보다는 상호 보완성이 두드러지는 것으로 보임
 - 지방자치단체의 재산세 감면 혜택, 지방자치단체 혹은 지방공공기관의 임대료 감면 내지 납부유예 정책 등이 대표적이나, 본 제도와 중복성은 제한적인 것으로 평가됨

- 이상의 타당성 분석 결과는 아래 <표 III-22>에 요약·제시된 바와 같음

<표 III-22> 타당성 분석 결과 요약

검토 요소	검토 결과
도입·운영의 당위성	방역 및 경제 상황 고려 시 정부의 역할로서 타당
지원·운영의 적절성	시장 왜곡 등의 측면에서 직접지원에 비해 조세 지원 의 우위 존재 현실적 여건 감안 시 지원 대상 한정의 적절성 상당 수준 인정 감염병 사태 전개 양상 및 방역정책 등을 감안 시 공제기간 적절 임대료 지원 관련 정책 수요 감안 시 공제율 의 적절성 인정 제도의 실효성 제고 측면에서 사후관리 필요성 및 적절성 인정
유사·중복의 가능성	유사 정책들이 상당수 존재하나 상호 보완적인 것으로 판단

자료: 본문의 내용을 바탕으로 저자 작성

IV. 효과성 분석



IV. 효과성 분석

- 본 장에서는 임차소상공인의 임대료 부담 완화라는 본 조세특례 제도의 목적 달성 여부에 초점을 맞추어 효과성 분석을 수행
 - 본 조세특례 제도의 도입·운영으로 인하여 임차소상공인이 부담하는 임대료가 실제로 낮아졌는지 평가
 - 『국세통계연보』, 『소상공인실태조사』, 『중소기업실태조사』 등 가용자료를 활용하여 가능한 범위 내에서 분석을 수행
 - 가용자료들의 최신 조사대상 연도가 2020년임에 따라 동년 제도 도입으로 인한 효과 분석이 가능
 - 하지만 소상공인 여부와 임대료 등 중요 변수를 모두 식별할 수 있는 자료는 부재하여 분석 결과는 제한적으로 이해될 필요

1. 제도의 활용도

- 본 조세특례 제도가 얼마나 많은 정책대상자에 의해 활용되고 있는지는 본 조세특례의 목적 달성 및 실효성 측면에서 중요
 - 제도의 활용도가 낮다면 제도의 목적 달성 및 실효성이 있다고 보기 어려움
- 제도의 활용도는 전체 정책대상자 중에서 제도를 실제로 이용한 비율로 분석하는 것이 이상적
 - 이때 정책대상은 상가를 소상공인에게 임대한 부동산임대사업자로, 이는 임차소상공인의 임대료를 인하한 부동산임대사업자인 공제대상과는 다른 개념
 - 제도의 효과성과의 연계를 고려할 때 정책대상 중 본 제도를 통해 임대료를 인하한 사업자의 비율을 활용도로 정의하는 것이 적절하다고 판단
- 하지만 상가를 소상공인에게 임대한 부동산임대사업자의 수를 확인할 수 있는 자료를 확보하기 어려움에 따라 다른 기준으로 활용도를 점검

- 종합소득세 신고를 하는 개인사업자의 경우 『2021년 국세통계연보』를 이용하여 다음의 세 가지 기준으로 활용도를 계산
 - 종합소득금액이 0을 초과하는 부동산임대소득 신고인원 대비 본 조세특례 수혜인원의 비율
 - 법인 제외 부동산임대업 가동사업자 수 대비 본 조세특례 수혜인원의 비율
 - 법인과 면세사업자를 제외한 부동산임대업 가동사업자 수 대비 본 조세특례 수혜인원의 비율
 - 법인의 경우 『2021년 국세통계연보』를 이용하여 다음의 두 가지 기준으로 활용도를 계산
 - 비영리법인, 외국법인을 제외한 부동산업 신고법인 수 대비 본 조세특례 수혜법인 수의 비율
 - 부동산임대업 가동 법인사업자 수 대비 본 조세특례 수혜법인 수의 비율
 - 이러한 기준으로 계산한 활용도는 과소추정되기 때문에 실제 활용도는 본 보고서에서 제시하는 것보다 더 높은 수준
 - 부동산임대사업자에는 상가 외 부동산을 임대하는 사업자도 포함되기 때문
- 추가적으로 개인사업자의 경우 「조세특례제한법」상 세액공제 항목들 중 본 제도의 활용도를 수혜인원과 공제금액을 기준으로 살펴봄
- 세액공제를 받은 사업자들이 다른 세액공제 제도들에 비해 본 제도를 얼마나 활용하는지를 보여줌
 - 활용도 계산을 위해 『2021년 국세통계연보』 자료를 이용
 - 법인의 경우, 2020년 귀속 기준 자료가 없어 유사한 분석이 불가
- 상가임대료를 인정한 임대사업자에 대한 세액공제를 수혜한 개인사업자의 수는 2020년 귀속 기준 93,604명이며, 앞서 언급한 세 가지 기준에 따라 계산한 제도의 활용도는 4.2~8.3% 수준으로 나타남(<표 IV-1> 참고)
- 종합소득이 0을 초과하는 부동산임대소득 신고인원 대비 본 조세특례 수혜인원의 비율은 8.3%
 - 법인과 함께 면세사업자도 제외한 부동산임대업 가동사업자 대비 비율은 6.0%
 - 법인을 제외한 부동산임대업 가동사업자를 기준으로 할 경우 4.2%

- 부동산임대업 종사자 중 상가임대업 종사자가 아닌 경우도 포함된 것을 감안 하더라도 제도의 활용도는 낮은 수준으로 판단

<표 IV-1> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 활용도: 개인사업자
(단위: 명, %)

구분	인원	비율 ¹⁾
수혜 개인사업자	93,604	
부동산임대소득 신고인원(종합소득 0 초과)	1,121,322	8.3
부동산임대업 가동사업자(법인, 면세사업자 제외)	1,566,111	6.0
부동산임대업 가동사업자(법인 제외)	2,211,136	4.2

주: 1) 각 행의 인원 대비 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 수혜인원의 비율
자료: 『2021년 국세통계연보』 3-2-3 소득종류별 종합소득금액 신고 현황, 3-2-8 조세특례제한법상 종합 소득세 세액공제 신고 현황, 9-8-6 가동사업자 현황 I(지역, 업태)

- 법인사업자의 경우 2020년 귀속 기준 3,647개의 법인이 본 조세특례의 수혜를 받았고,⁵⁸⁾ 제도의 활용도는 6.9~7.3%로 나타남(<표 IV-2> 참고)
 - 본 조세특례 제도의 활용도는 일반법인이 중소기업에 비해 높은 것으로 나타남
 - 수혜법인 중 2,465개의 법인은 중소기업으로, 부동산업 신고법인(비영리, 외국법인 제외)을 기준으로 계산한 중소기업의 활용도는 6.3%로 나타남
 - 수혜법인 중 1,182개는 일반법인으로, 본 조세특례의 활용도는 부동산업 신고법인(비영리, 외국법인 제외)을 기준으로 11.4%로 나타남
 - 개인사업자의 경우와 마찬가지로 제도의 활용도가 과소추정된 것을 감안하더라도 법인의 제도 활용도 역시 낮은 수준으로 평가

58) 국세청 제공자료상의 수치로서 확정 통계치가 아님에 유의

<표 IV-2> 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 활용도: 법인사업자

(단위: 개, %)

구분	중소기업		일반법인		전체 법인	
	법인 수	비율 ¹⁾	법인 수	비율 ¹⁾	법인 수	비율 ¹⁾
수혜 법인사업자	2,465	-	1,182	-	3,647	-
부동산업 신고법인 ²⁾ (비영리, 외국법인 제외)	39,311	6.3	10,414	11.4	49,725	7.3
부동산임대업 가동 법인사업자					52,984	6.9

주: 1) 각 행의 법인 수 대비 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」 수혜법인 수의 비율
2) 2020년에 법인세를 신고한 (중소기업) 법인 기준

자료: 국세청 제공자료; 『2021년 국세통계연보』 8-6-5 업태별 신고 법인수 I(지역, 법인종류, 사업연도, 조정구분); 8-6-9 중소기업의 업태별 신고 법인수 I(지역, 법인종류, 사업연도, 조정구분); 9-8-6 가동사업자 현황 I(지역, 업태)

□ 본 조세특례는 수혜인원과 공제금액 규모 면에서 「조세특례제한법」상 세액공제 항목들 중 세 번째로 큰 제도로 확인됨(<표 IV-3> 참고)

○ 「조세특례제한법」상 세액공제를 1개 이상 수혜받은 인원은 386만여 명인데, 이 중 본 조세특례의 수혜인원 비중은 2.4%로 매우 낮은 수준

- 「전자신고에 대한 세액공제」가 93.5%의 인원 비중을 차지하였고, 본 조세특례를 포함한 나머지 제도들의 수혜를 받는 인원은 많지 않은 것으로 나타남
- 이는 본 제도의 활용도가 높지 않음을 시사

○ 공제금액을 기준으로 하면, 본 조세특례의 비중은 11.7%로 나타남

- 이는 「고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제」(51.2%)와 「성실신고확인비용 세액공제」(15.4%)에 이어 세 번째로 높은 수준
- 「전자신고에 대한 세액공제」는 공제금액을 기준으로 6.8%의 비중을 차지하여, 수혜자 1인당 공제금액이 낮은 수준임을 보여줌
- 반면, 본 제도를 포함하여 「고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제」, 「성실신고확인비용 세액공제」 등은 인원 비중은 낮은 수준이었지만 공제금액 비중은 상대적으로 높는데, 이는 수혜자 1인당 공제금액이 높은 수준임을 의미

<표 IV-3> 전체 세액공제 대비 본 제도의 수혜인원 및 공제금액의 비중

(단위: 명, 백만원, %)

『조세특례제한법』상 세액공제 항목	인원	금액	전체 대비	
			인원 비중	금액 비중
고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	47,607	633,548	1.2	51.2
성실신고확인비용 세액공제	180,182	191,274	4.7	15.4
상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제	93,604	144,762	2.4	11.7
중소기업 고용증가 인원에 대한 사회보험료 세액공제	32,038	130,370	0.8	10.5
연구 인력개발비 세액공제	9,661	94,503	0.3	7.6
전자신고에 대한 세액공제	3,610,677	84,656	93.5	6.8
성실사업자 교육비 세액공제	33,311	24,900	0.9	2.0
월세액 세액공제	64,494	23,092	1.7	1.9
기타	90,366	56,002	2.3	4.5
『조세특례제한법』상 세액공제 전체 ¹⁾	3,860,509	1,238,204	-	-

주: 중복 수혜인원이 제외됨에 따라 개별 항목 값들의 합과 일치하지 않음

자료: 『2021년 국세통계연보』 3-2-8 조세특례제한법상 종합소득세 세액공제 신고 현황; 3-1-3 종합소득세 총수입금액에서 납부세액까지 산출 현황 I(신고유형, 주소지, 성, 연령)

2. 소상공인 임차료 감소 효과

가. 소상공인 임차료 추세 분석

- 본 조세특례 제도 도입·운영으로 인한 소상공인 임차료 감소 효과를 본격적으로 분석하기에 앞서, 『소상공인실태조사』 자료를 이용하여 소상공인 임차료의 시계열적 변화를 살펴봄
 - 『소상공인실태조사』는 소상공인 보호 및 육성에 필요한 정부정책을 수립하고 지원하기 위해 실시
 - 2019년 제1회 조사(2018년 기준)가 처음 실시된 이후 매년 수행
 - 조사대상은 공장, 상점, 식당 등 물리적 장소가 있는 전국 소상공인 단독 사업체 약 4만개
 - 조사에 포함되는 업종으로는 제조업, 건설업, 도·소매업, 숙박·음식점업, 정보·통신업, 부동산업, 전문·과학·기술 서비스업, 사업시설 관리·사업 지원 및 임대 서비스업, 교육서비스업, 예술·스포츠·여가관련 서비스업, 수리·기타 개인 서

비스업 등 11개 산업대분류 업종

- 단, 음료 제조업, 담배 제조업, 코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업, 의료용 물질 및 의약품 제조업, 기타 운송장비 제조업, 영상·오디오기록물 제작 및 배급업, 방송업, 우편 및 통신업, 연구개발업, 협회 및 단체 등 일부 세부업종은 조사에서 제외

○ 조사대상에 대해서는 다음 항목들에 대하여 조사

- 사업체 수, 종사자 수, 대표자 연령 및 성별 등 일반 현황
- 창업 동기, 창업 준비기간, 창업 비용 등 창업 현황
- 매출액, 영업이익, 부채, 임차료, 경영애로사항 등 경영 현황

□ 임차료의 추세를 살펴보기에 앞서, 소상공인들의 사업장 점유형태와 임차형태를 살펴봄

○ 80%에 가까운 소상공인들은 사업장을 임차하는 것으로 나타남(<표 IV-4> 참고)

- 2018~2020년 사업장을 임차하는 소상공인의 비중은 증가하는 추세이지만, 매년 증가폭은 약 1%p로 작음

○ 사업장을 임차하는 경우, 대부분 보증부 월세나 무보증부 월세의 형태인 것으로 확인됨(<표 IV-5> 참고)

- 약 85%의 임차는 보증금이 있는 월세, 약 6%는 보증금이 없는 월세 형태로, 90% 이상의 임차가 월세 형태임
- 임차형태별 비중의 변화는 거의 발견되지 않음

○ 소상공인의 상당수가 월세 형태의 사업장 임차를 한다는 점은 본 조세특례 제도가 그 도입·운영의 취지대로 작동될 경우 제도를 통해 많은 소상공인들의 월세 또는 임차료 부담이 경감될 수 있음을 시사

<표 IV-4> 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 수와 비중

(단위: 개, %)

구분	2018년		2019년		2020년	
	사업체 수	비중	사업체 수	비중	사업체 수	비중
전체	2,740,227	100.0	2,771,086	100.0	2,894,360	100.0
소유	581,133	21.2	574,020	20.7	559,608	19.3
임차	2,159,094	78.8	2,197,066	79.3	2,334,752	80.7

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

<표 IV-5> 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 수와 비중

(단위: 개, %)

구분	2018년		2019년		2020년	
	사업체 수	비중	사업체 수	비중	사업체 수	비중
임차 전체	2,159,094	100.0	2,197,066	100.0	2,334,752	100.0
보증부 월세	1,858,425	86.1	1,874,357	85.3	1,997,193	85.5
무보증부 월세	127,775	5.9	143,395	6.5	149,473	6.4
전세	60,792	2.8	55,487	2.5	54,633	2.3
매출 대비 비례 지급	27,833	1.3	36,793	1.7	36,428	1.6
무상	79,962	3.7	83,403	3.8	91,074	3.9
기타	4,306	0.2	3,631	0.2	5,950	0.3

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

- 소상공인들의 사업장 점유형태 및 임차형태를 산업별로 살펴보면 다음과 같음 (<표 IV-6> 및 <표 IV-7> 참조)
 - 산업에 상관없이 사업장 임차 비중이 소유 비중보다 더 높게 나타남
 - 임차 비중은 제조업이 60% 후반대로 가장 낮게 나타났고, 건설업, 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업, 부동산업 등은 70% 후반대, 나머지는 80% 이상으로 나타남
 - 사업장을 소유하는 비중이 다른 산업에 비해 상대적으로 높게 나타나는 산업은 해당 산업의 특성 때문일 것으로 추측됨
 - 제조업의 경우 공장을 소유하고 있을 가능성 존재
 - 도매업과 숙박업의 경우도 건물을 소유하고 있을 가능성 존재
 - 임차형태는 건설업과 도매 및 소매업을 제외한 모든 산업에서 90% 이상이 보증부와 무보증부 월세인 것으로 나타남
 - 건설업과 도매 및 소매업의 경우에도 월세 형태가 80% 이상임

<표 IV-6> 산업별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 비중

(단위: %)

산업	2018		2019		2020	
	소유	임차	소유	임차	소유	임차
제조업	32.1	67.0	33.5	66.5	30.8	69.2
건설업	19.6	79.5	22.3	77.7	21.7	78.3
도매 및 소매업	21.2	77.8	20.4	79.6	20.3	79.7
숙박 및 음식점업	21.7	78.0	18.6	81.4	16.5	83.5
정보통신업	14.4	84.0	15.7	84.3	15.5	84.5
부동산업	21.3	78.0	19.9	80.1	20.4	79.6
전문과학기술서비스업	13.5	84.8	13.5	86.5	12.5	87.5
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	13.9	85.0	14.0	86.0	16.0	84.0
교육서비스업	10.3	89.4	11.5	88.5	10.6	89.4
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	11.7	87.5	11.2	88.8	11.9	88.1
수리 및 기타 개인서비스업	17.9	81.8	20.5	79.5	16.1	83.9

주: 산업별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 수는 <부표 6> 참조
 자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

〈표 IV-7〉 산업별 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 비중

(단위: %)

산업	2018				2019				2020			
	보중부 월세	무보증부 월세	전세 및 기타	보중부 월세	무보증부 월세	전세 및 기타	보중부 월세	무보증부 월세	전세 및 기타	보중부 월세	무보증부 월세	전세 및 기타
	제조업	83.0	9.0	8.0	83.6	7.6	8.8	80.9	8.7	10.4		
건설업	75.2	8.3	16.4	74.4	9.1	16.4	73.3	11.2	15.5			
도매 및 소매업	79.9	8.1	12.0	77.8	8.9	13.3	79.5	8.1	12.4			
숙박 및 음식점업	92.8	2.7	4.4	92.3	4.4	3.3	93.4	3.2	3.4			
정보통신업	76.7	14.7	8.6	74.6	14.1	11.3	65.3	16.2	18.5			
부동산업	88.6	4.2	7.2	89.1	4.3	6.6	88.1	5.0	6.9			
전문과학기술서비스업	84.3	7.7	7.9	85.0	8.5	6.5	77.5	12.7	9.8			
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	81.3	9.1	9.5	81.2	11.0	7.8	80.6	9.5	9.8			
교육서비스업	92.9	1.2	5.9	94.4	2.7	2.8	92.8	3.0	4.2			
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	95.1	1.9	3.0	94.2	3.3	2.5	92.2	4.7	3.1			
수리 및 기타 개인서비스업	91.3	5.3	3.5	90.2	4.4	5.4	91.6	4.9	3.5			

주: 산업별 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 수는 <부표 7> 참조
 자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

□ 소상공인들의 사업장 점유형태 및 임차형태를 시·도별로 살펴보면 다음과 같음
(<표 IV-8> 및 <표 IV-9> 참조)

- 소상공인의 사업장 점유형태는 모든 지역에서 임차 비중이 소유 비중보다 높게 나타났으나, 광역시들과 경기도를 제외한 나머지 도 지역의 임차 비중은 상대적으로 낮은 것으로 나타남
 - 광역시와 경기도 지역에서는 임차 비중이 70% 후반보다 높은 수준인 반면, 나머지 도 지역의 임차 비중은 60%대에서 70% 초반 수준
 - 서울특별시의 경우 임차 비중이 90%를 넘어 가장 높은 수준을 보여줌
- 지역별 임차형태도 점유형태와 유사한 모습을 보여주지만, 모든 지역에서 월세형태의 비중이 90%에 근접하거나 그 이상인 것으로 나타남
 - 대체로 모든 지역의 보증부 월세 형태의 비중이 85% 내외 수준이고 무보증부 월세 형태의 비중은 5% 내외 수준
 - 수도권 밖의 광역시·도들은 시간이 지남에 따라 전세 및 기타 비중이 증가하지만, 그 변화 수준은 크지 않음

<표 IV-8> 지역별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 비중

(단위: %)

지역	2018		2019		2020	
	소유	임차	소유	임차	소유	임차
서울특별시	8.2	91.1	9.6	90.4	8.3	91.7
부산광역시	19.5	80.2	19.1	80.9	18.9	81.1
대구광역시	21.1	78.6	18.3	81.7	14.8	85.2
인천광역시	14.3	85.0	15.9	84.1	17.2	82.8
광주광역시	22.5	77.4	21.8	78.2	19.7	80.3
대전광역시	15.9	81.8	16.8	83.2	19.1	80.9
울산광역시	19.4	79.9	19.1	80.9	15.8	84.2
세종특별자치시	19.9	80.1	22.6	77.4	22.6	77.4
경기도	17.1	82.0	16.9	83.1	17.4	82.6
강원도	33.1	65.9	33.8	66.2	27.9	72.1
충청북도	30.4	69.2	26.0	74.0	28.7	71.3
충청남도	27.8	72.0	28.8	71.2	26.1	73.9
전라북도	31.8	68.0	32.3	67.7	27.6	72.4
전라남도	39.6	59.1	35.5	64.5	31.2	68.8
경상북도	38.0	61.8	32.3	67.7	28.2	71.8
경상남도	31.2	68.2	30.1	69.9	25.8	74.2
제주특별자치도	31.7	67.7	28.9	71.1	35.4	64.6

주: 지역별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 수는 <부표 8> 참조
자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

〈표 IV-9〉 지역별 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 비중

(단위: %)

지역	2018			2019			2020		
	보증부 월세	무보증부 월세	전세 및 기타	보증부 월세	무보증부 월세	전세 및 기타	보증부 월세	무보증부 월세	전세 및 기타
서울특별시	91.3	2.9	5.8	91.0	3.9	5.1	90.9	4.1	5.0
부산광역시	87.6	6.1	6.3	85.0	6.9	8.2	86.7	4.7	8.6
대구광역시	86.9	5.7	7.3	88.4	4.0	7.6	88.6	6.7	4.7
인천광역시	88.5	3.5	8.0	89.0	4.1	6.9	87.8	3.8	8.4
광주광역시	84.7	6.0	9.3	83.8	6.2	10.0	83.7	4.7	11.6
대전광역시	87.6	3.1	9.3	82.5	4.9	12.6	82.6	4.0	13.4
울산광역시	84.5	6.4	9.1	85.9	5.6	8.4	83.8	5.9	10.3
세종특별자치시	86.9	5.7	7.3	87.3	6.2	6.5	87.4	6.9	5.7
경기도	88.3	4.6	7.1	87.2	4.7	8.1	87.7	5.0	7.3
강원도	84.1	9.0	7.0	79.8	11.1	9.1	77.6	13.3	9.1
충청북도	81.2	7.4	11.4	79.6	11.0	9.4	84.1	5.3	10.6
충청남도	79.0	7.8	13.2	82.3	8.2	9.6	81.1	8.4	10.5
전라북도	80.1	6.2	13.7	76.3	8.3	15.4	78.8	9.1	12.1
전라남도	69.9	14.1	16.0	71.6	14.1	14.2	70.2	19.2	10.5
경상북도	76.9	15.2	8.0	79.0	12.3	8.7	82.2	10.2	7.7
경상남도	83.6	7.0	9.4	84.5	6.8	8.6	81.8	7.0	11.2
제주특별자치도	72.3	20.4	7.4	63.1	29.8	7.2	69.7	18.7	11.5

주: 지역별 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 수는 <부표 9> 참조

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

- 한편, 소상공인 사업체당 보증부 월세는 2020년 하락한 것으로 조사됨⁵⁹⁾
- <표 IV-10>에서 볼 수 있듯이, 보증부 월세는 2018년 122만원에서 2019년 127만원으로 상승하였다가 2020년 119만원으로 하락
 - 2020년 보증부 월세는 2019년 대비 6.3% 감소한 것임
 - <표 IV-11>은 보증부 월세의 추세를 산업별로 보여주는데, 대부분 산업에서 소상공인의 보증부 월세가 2020년에 하락한 것을 확인할 수 있음
 - 건설업, 도매 및 소매업, 정보통신업 등은 2019년 대비 10% 넘게 하락하였고, 숙박 및 음식점업과 전문과학기술서비스업은 8~9% 하락, 제조업과 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업은 4% 정도 하락
 - <표 IV-12>는 지역별 보증부 월세의 추세를 보여주는데, 거의 대부분 지역에서 보증부 월세가 2020년에 하락한 것을 볼 수 있음
 - 하락폭은 대체로 수도권 밖의 도 지역에서 상대적으로 큰 것(10% 이상)으로 나타남

<표 IV-10> 소상공인 사업체당 보증부 월세

(단위: 만원, %)

연도	2018	2019	2020
보증부 월세	122	127	119
전년 대비 증감률	-	4.1	-6.3

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

<표 IV-11> 산업별 소상공인 사업체당 보증부 월세

(단위: 만원, %)

산업	2018	2019	2020	2018~2019 증감률	2019~2020 증감률
제조업	134	135	129	0.7	-4.4
건설업	73	69	61	-5.5	-11.6
도매 및 소매업	132	138	123	4.5	-10.9
숙박 및 음식점업	129	134	122	3.9	-9.0
정보통신업	90	96	83	6.7	-13.5

59) 무보증부 월세는 지속적으로 증가한 것으로 나타나는데(<부표 10>~<부표 12> 참조), 그 변화 정도는 산업·지역별로 큰 차이를 보임(이는 무보증부 월세에 해당하는 관측치 수가 작아 이상치에 민감하기 때문인 것으로 판단됨)

<표 IV-11>의 계속

(단위: 만원, %)

산업	2018	2019	2020	2018~2019 증감률	2019~2020 증감률
부동산업	93	96	114	3.2	18.8
전문과학기술서비스업	91	102	94	12.1	-7.8
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	84	87	90	3.6	3.4
교육서비스업	113	120	131	6.2	9.2
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	166	188	180	13.3	-4.3
수리 및 기타 개인서비스업	93	97	97	4.3	0.0

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

<표 IV-12> 지역별 소상공인 사업체당 보증부 월세

(단위: 만원, %)

지역	2018	2019	2020	2018~2019 증감률	2019~2020 증감률
서울특별시	162	165	153	1.9	-7.3
부산광역시	104	101	100	-2.9	-1.0
대구광역시	101	106	109	5.0	2.8
인천광역시	132	131	140	-0.8	6.9
광주광역시	94	112	103	19.1	-8.0
대전광역시	104	106	90	1.9	-15.1
울산광역시	103	106	102	2.9	-3.8
세종특별자치시	135	147	134	8.9	-8.8
경기도	137	145	138	5.8	-4.8
강원도	78	83	77	6.4	-7.2
충청북도	96	100	89	4.2	-11.0
충청남도	93	111	93	19.4	-16.2
전라북도	86	100	86	16.3	-14.0
전라남도	81	87	89	7.4	2.3
경상북도	80	88	75	10.0	-14.8
경상남도	87	92	80	5.7	-13.0
제주특별자치도	87	117	100	34.5	-14.5

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

나. 분석 결과에 대한 해석

- 이상의 분석 결과에 따르면 소상공인의 임차료는 2020년 감소한 것으로 보임
 - 하지만 본 조세특례 제도의 낮은 활용도를 감안할 때, 이러한 현상을 본 조세 특례 제도 도입·운영의 효과로 해석하기에는 무리가 있음
 - 소상공인의 임차료가 감소한 것은 오히려 다른 요인에 의해 나타났을 가능성이 높다고 판단됨

- 2020년 소상공인의 임차료가 감소한 원인으로 다음 두 가지를 생각해 볼 수 있음
 - 상가 임대차시장의 공급이 증가함에 따른 임차료 하락
 - 2020년은 코로나19 보건위기의 영향을 가장 크게 받았던 해로 소상공인 또는 자영업자들의 폐업이 증가했을 가능성이 존재
 - 이에 따라 상가 공실이 증가하여 상가 임대차시장의 공급이 증가할 수 있음
 - 상가 임대차시장의 수요가 감소함에 따른 임차료 하락
 - 코로나19 보건위기로 소상공인 또는 자영업자의 수가 감소하여 상가 임대 수요가 감소했을 가능성이 존재

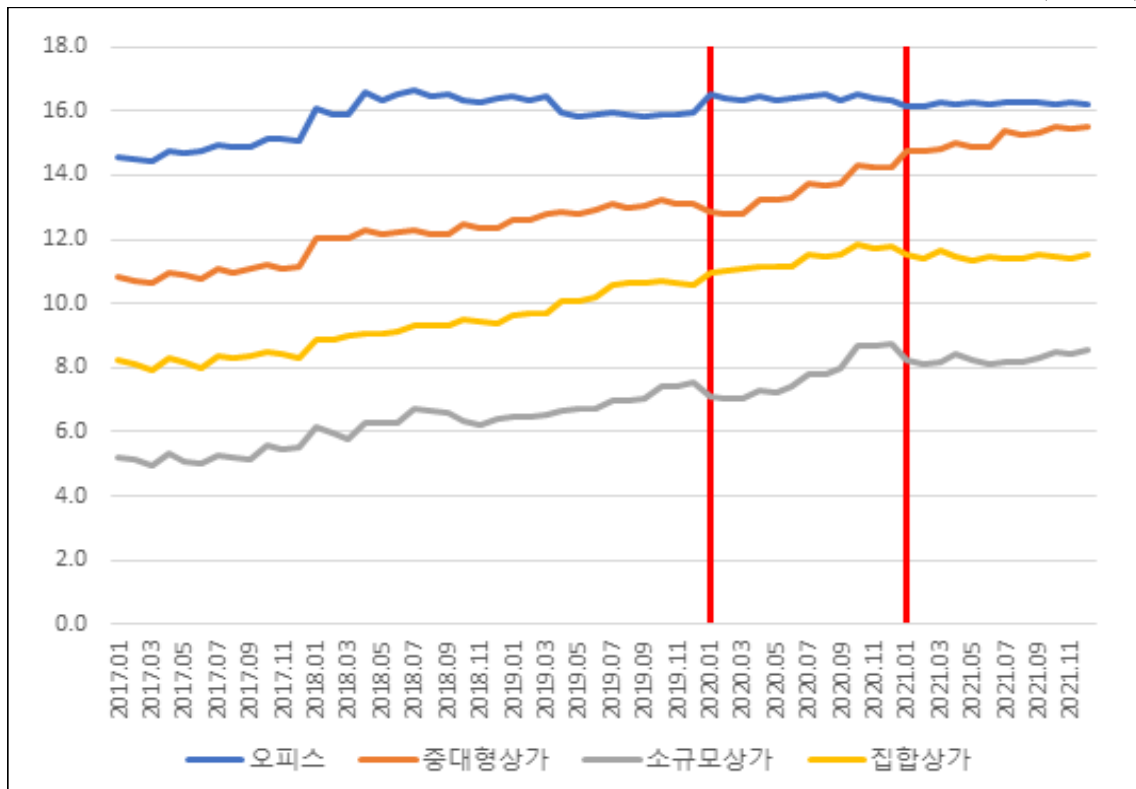
- 우선 상가 임대차시장의 공급 증가 여부를 확인하기 위해, 「상업용부동산임대동향조사」 자료를 이용하여 상가 공실률의 추세를 살펴봄
 - 「상업용부동산임대동향조사」는 전국의 상업용부동산(오피스, 상가)의 자산가치 산정 및 임대정보를 조사하여 각종 상업용부동산 관련 정보를 제공
 - 조사대상은 전국 상권에 분포해 있는 오피스, 중대형 상가, 소규모 상가, 집합상가로, 2022년 기준 총 12,111동의 오피스와 상가, 29,500호의 집합건물에 대하여 조사
 - 조사는 분기마다 실시되며 조사 항목에는 상권, 건물에 대한 정보, 임대료, 공실여부 등이 포함됨
 - 본 보고서에서는 「상업용부동산임대동향조사」 자료를 이용하여 월별 공실률을 상가 유형별로 계산하여 살펴봄
 - 단, 「상업용부동산임대동향조사」의 경우 2017년부터 매년 표본이 확대 내지 재설계되었기 때문에 시계열적 분석은 제한적으로 이해될 필요

□ 오피스 및 상가의 월별 공실률 추세는 [그림 IV-1]에 도해된 바와 같음

- 대체로 상가의 공실률은 2017년 이후 지속적으로 상승하였고, 2020년에도 상승추세를 이어감
 - 2020년 중대형상가의 공실률은 연초(1월) 13%에서 연말(12월) 14% 수준으로, 소규모상가의 공실률은 7%에서 9% 수준으로, 집합상가의 공실률은 11%에서 12% 수준으로 각각 상승
 - 반면 오피스의 2020년 공실률은 16% 수준을 유지
- 이러한 결과는 2020년 상가 임대차시장의 공급이 증가하였을 것이라는 가설을 지지하는 근거로 판단됨

[그림 IV-1] 오피스 및 상가 공실률

(단위: %)



주: 매년 1분기 표본 개편에 의한 표본 확대 및 교체로 표본구성 변화 등의 변동이 발생하였음에 따라 통계의 시계열적 해석 시에는 유의가 필요

자료: 국토교통부·한국부동산원, 「상업용부동산임대동향조사」, 각 분기

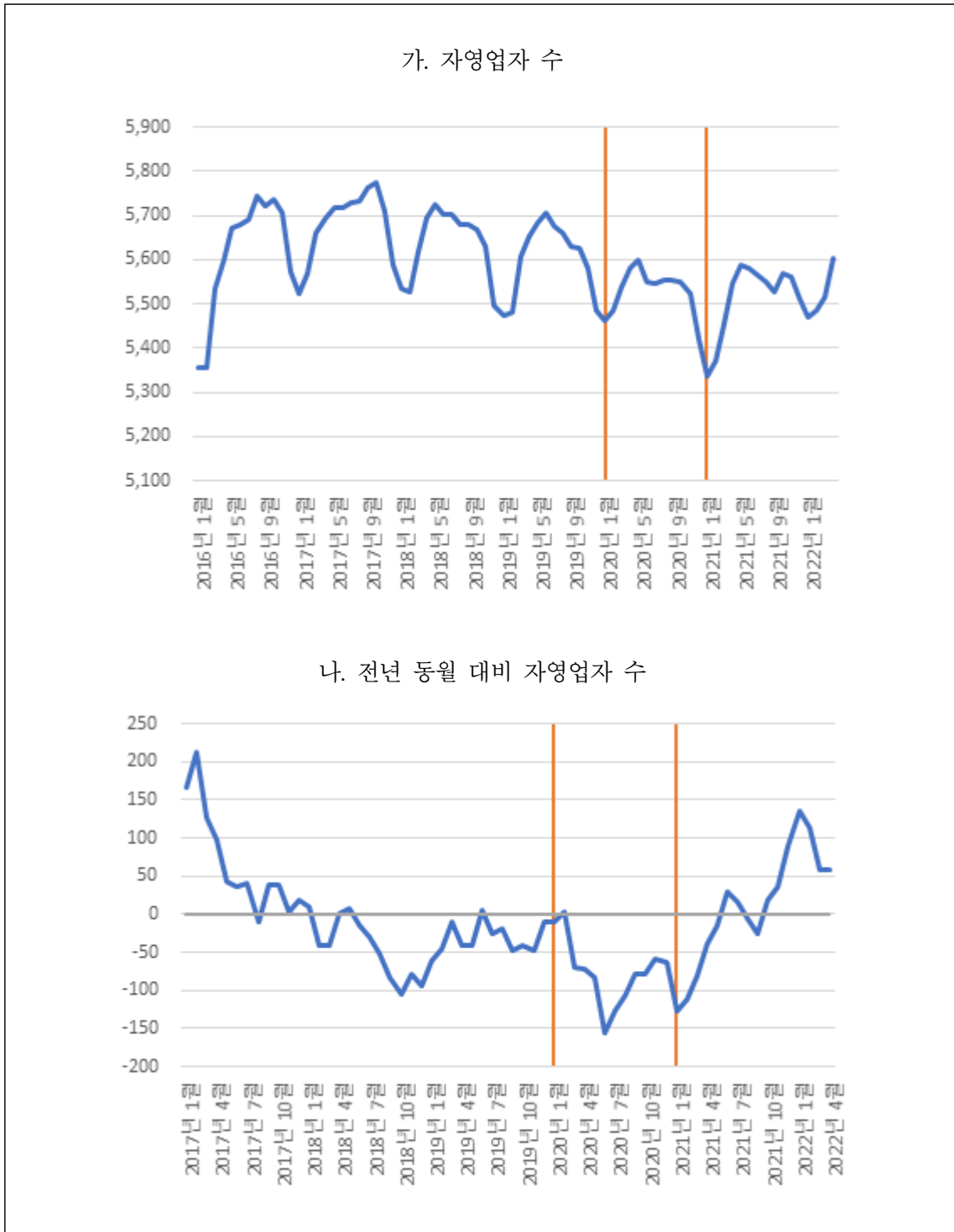
□ 한편, 「경제활동인구조사」 자료를 이용하여 자영업자 수의 추세를 분석함으로써 상가 임대차시장의 수요 감소 여부를 검증

- 「경제활동인구조사」는 국민의 경제활동 특성을 조사하여 각종 경제 분석과 정책 수립에 필요한 자료를 제공하고자 실시
 - 대한민국에 거주하는 만 15세 이상인 사람들을 대상으로 일, 구직, 직장 등에 관한 사항들을 조사
 - 본 보고서에서는 2020년을 전후하여 월별 자영업자 수의 변화를 살펴봄
 - 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업, 교육서비스업, 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업, 수리 및 기타 개인 서비스업(협회 및 단체 포함) 등 소상공인 종사 비중이 높은 주요 업종별로도 월별 자영업자 수의 변화를 살펴봄⁶⁰⁾
- [그림 IV-2]는 우리나라 전체 자영업자 수의 추세를 보여주는데, 2020년 자영업자 수가 예년에 비해 적음을 확인할 수 있음
- 자영업자 수는 계절적 변화로 인해 연초와 연말에 가장 적고 5~6월 즈음 가장 많은데, 이러한 연중 최저값 및 최솟값이 2020년 이전에 비해 작아짐
 - 특히 최솟값 격차가 많이 나는데, 2020년 자영업자 수의 최솟값은 2019년 대비 105천명 적음
 - 전년 동월 대비 자영업자 수를 살펴보면, 2020년 거의 모든 기간 동안 2019년 동월보다 자영업자 수가 적음
 - 6월 자영업자 수의 격차가 가장 큰 것으로 나타나는데, 2020년 6월 자영업자 수는 2019년 6월보다 155천명 적음

60) 산업별 소상공인 사업체 수 및 비중은 <부표 13>에 제시되어 있음

[그림 IV-2] 자영업자 수: 전체

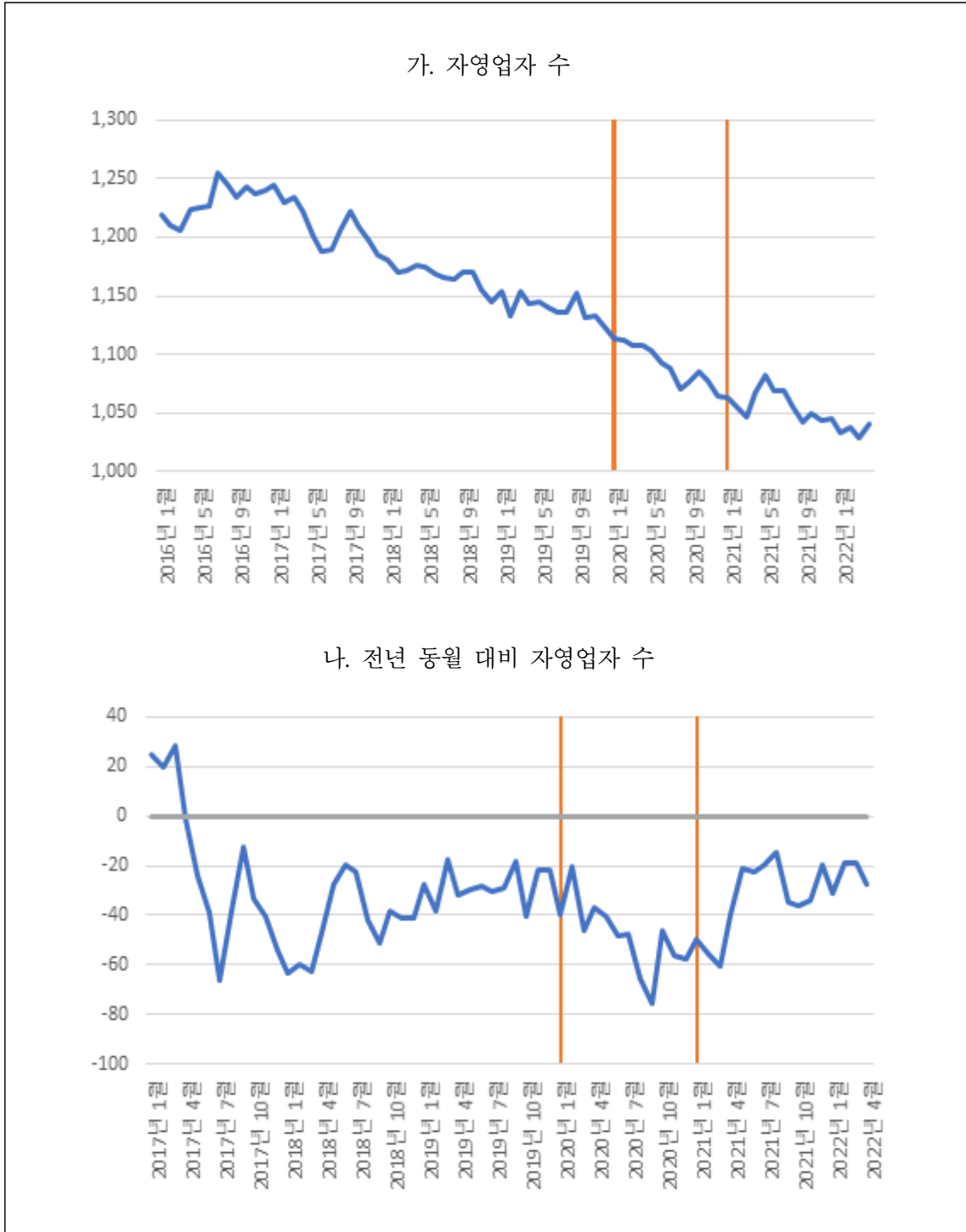
(단위: 천명)



자료: 통계청, 「경제활동인구조사」, 각 연월

[그림 IV-3] 자영업자 수: 도매 및 소매업

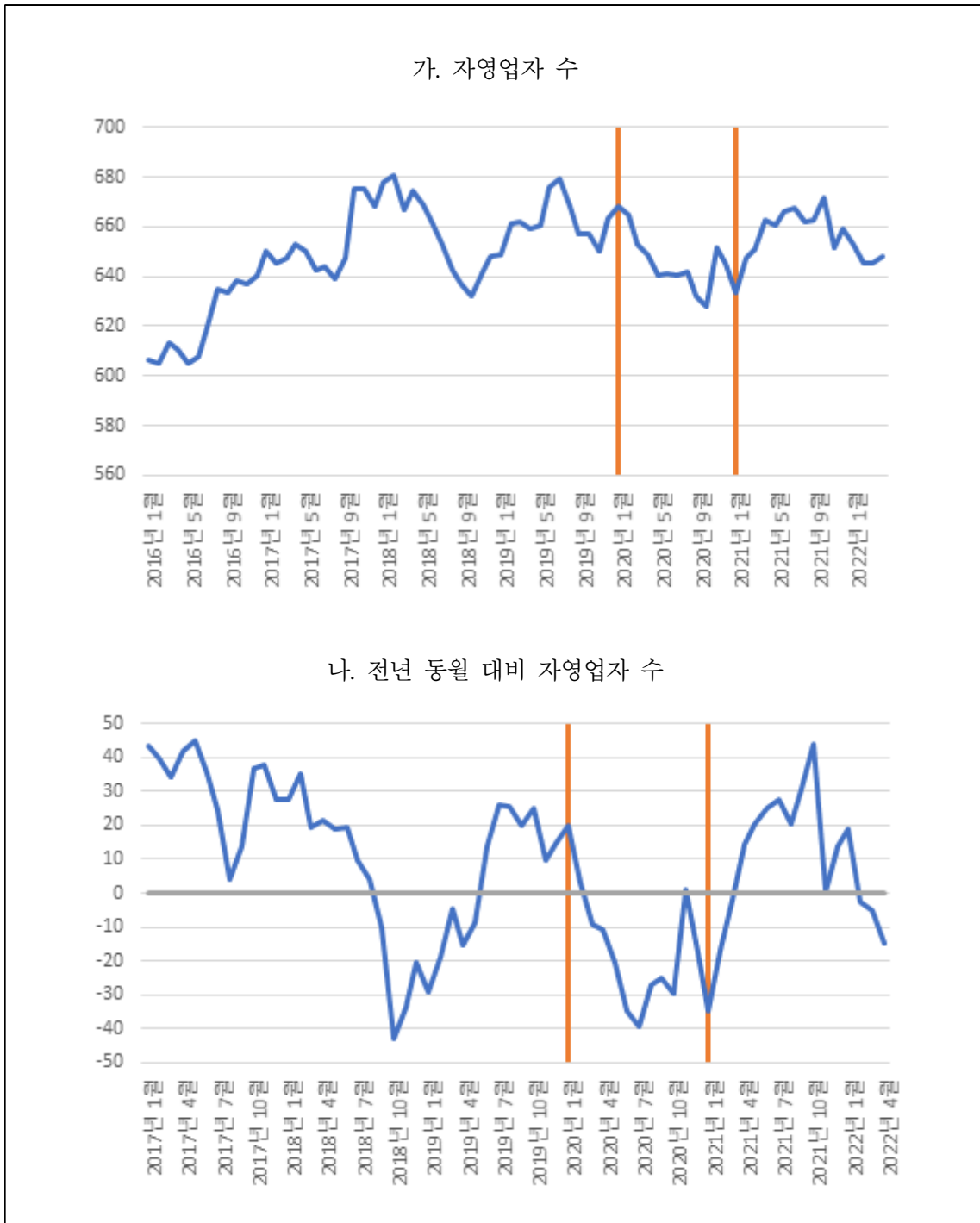
(단위: 천명)



자료: 통계청, 「경제활동인구조사」, 각 연월

[그림 IV-4] 자영업자 수: 숙박 및 음식점업

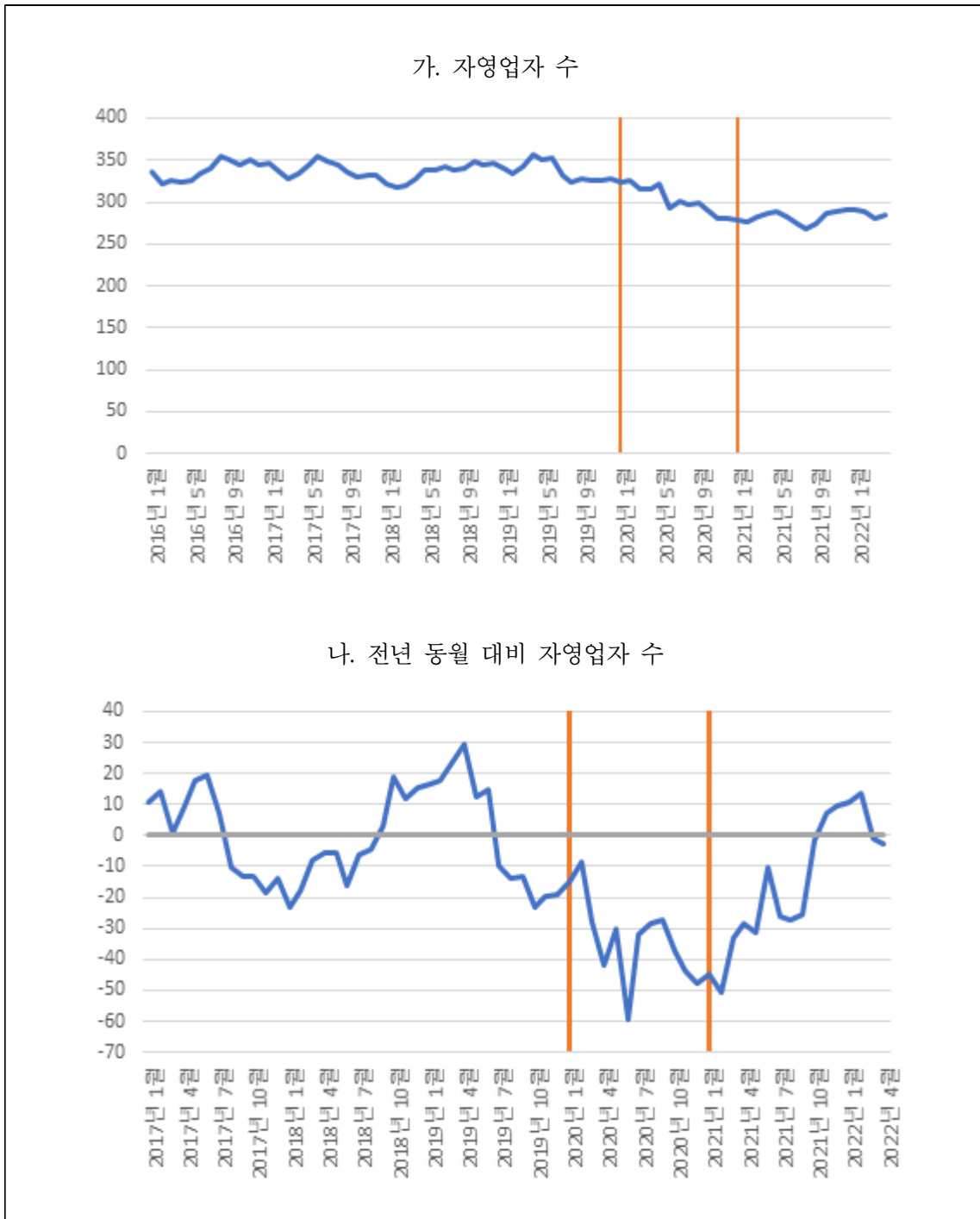
(단위: 천명)



자료: 통계청, 「경제활동인구조사」, 각 연월

[그림 IV-5] 자영업자 수: 교육서비스업

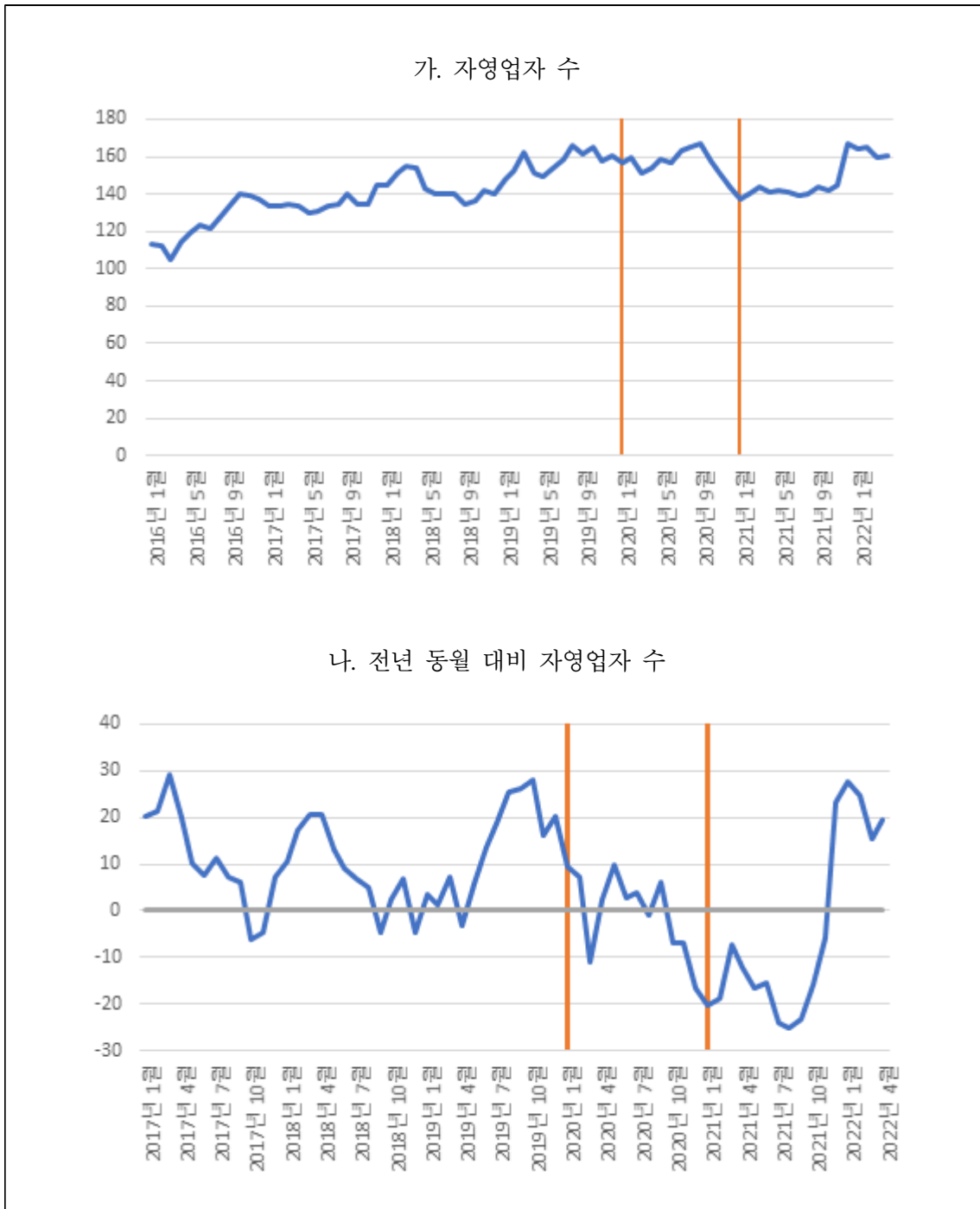
(단위: 천명)



자료: 통계청, 「경제활동인구조사」, 각 연월

[그림 IV-6] 자영업자 수: 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업

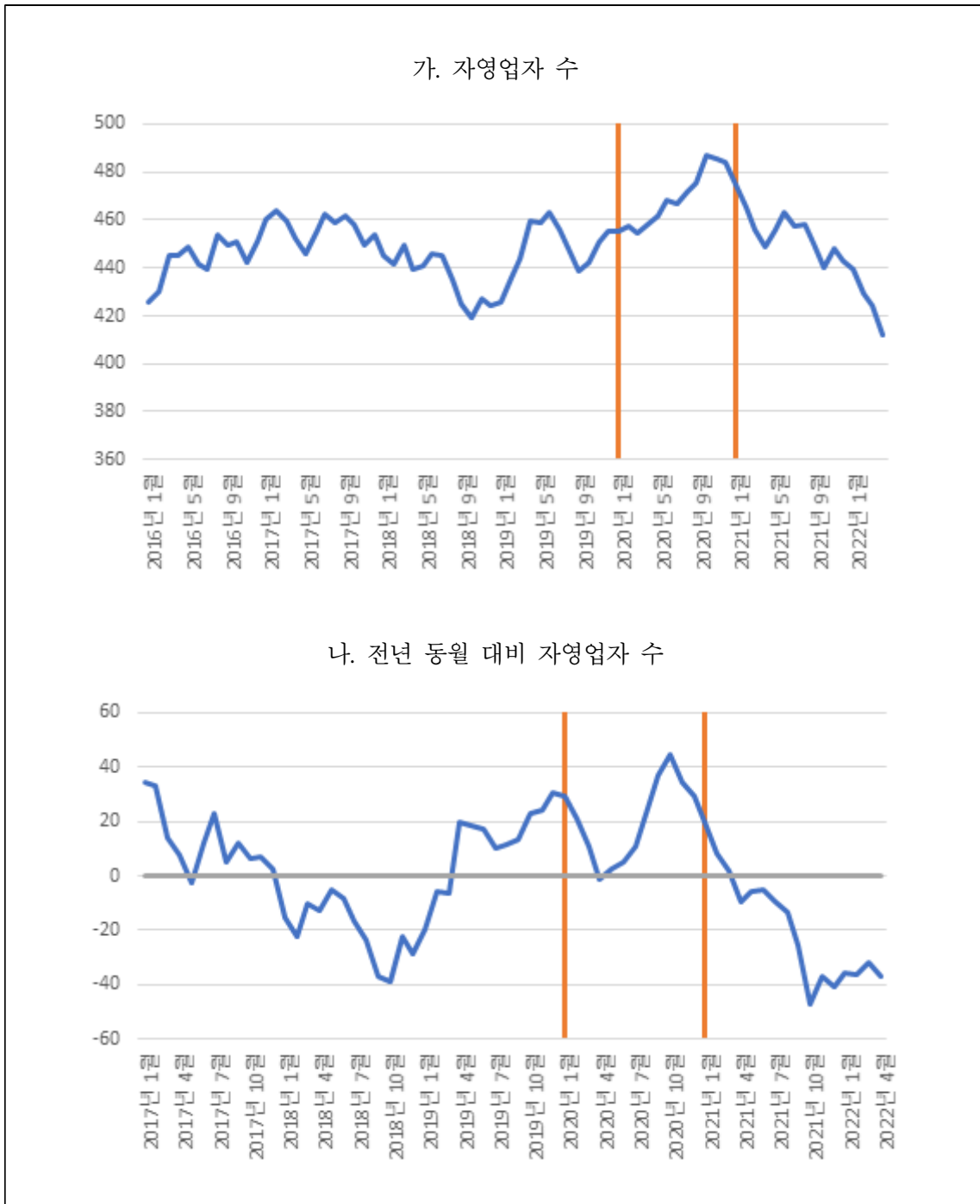
(단위: 천명)



자료: 통계청, 「경제활동인구조사」, 각 연월

[그림 IV-7] 자영업자 수: 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업

(단위: 천명)



자료: 통계청, 「경제활동인구조사」, 각 연월

- 소상공인 종사 비중이 높은 주요 업종별 자영업자 수 추세는 [그림 IV-3]~[그림 IV-7]에 도해된 바와 같음
 - 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업, 교육서비스업 등에서 2020년 자영업자 수는 예년, 특히 2019년과 비교하여 낮은 수준인 것으로 나타남
 - 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업, 수리 및 기타 개인 서비스업(협회 및 단체 포함)의 경우에는 예년에 비해 자영업자 수가 적은 경향성은 발견되지 않음
 - 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업의 경우 2020년에는 자영업자 수가 예년에 비해 감소하지 않았으나, 2020년 후반에서 2021년에 걸쳐 자영업자 수가 감소하는 양상을 보임
 - 수리 및 기타 개인 서비스업에는 소상공인이 없는 협회 및 단체 업종이 포함되어 있어 자영업자 수의 감소가 나타나지 않았을 가능성이 있음

- 이상의 분석 결과를 종합하면, 2020년 소상공인 임차료 하락은 코로나19 보건위기 충격으로 상가 공급이 늘어나는 동시에 그 수요가 감소하면서 나타난 현상일 가능성이 높음
 - 본 조세특례 제도의 효과로 이해하기에는 제도의 활용도가 현저히 낮음

다. 이중차분법을 이용한 분석

- 이하에서는 「중소기업실태조사」 자료를 활용하는 이중차분법을 통해 본 조세특례 제도의 효과성을 추정
 - 소상공인은 소기업 중 일부로 업종별 상시근로자 수 기준에 따라 분류 가능
 - 「중소기업실태조사」 자료를 이용하여 소상공인과 소기업을 식별하고, 두 집단의 임차료를 제도 도입 전후로 비교함으로써 제도 도입·운영의 효과를 식별
 - 「중소기업실태조사」에서는 소기업과 소상공인을 식별할 수 있는 변수는 존재하지 않으나, 매출액, 종사자 수 등의 정보를 이용하여 소기업과 소상공인 분류 기준을 적용, 잠재적으로 소상공인일 수 있는 관측치를 식별할 수 있음
 - 소기업은 3년 평균 매출액 규모를 기준으로 분류하는데,⁶¹⁾ 「중소기업실태조사」에서는 조사연도 이전의 매출액은 조사하지 않으므로 조사연도의 매출액 규모를 기준으로 분류

61) 부록의 <부표 14> 참고

- 소상공인은 상시근로자 수를 기준으로 분류하는데,⁶²⁾ 「중소기업실태조사」에는 상시근로자 수가 아닌 종사자 수 변수만 존재하므로 이를 기준으로 분류
 - 「중소기업실태조사」에는 조사대상 기업의 당기와 전기 재무제표 정보도 존재
 - 임차료도 손익계산서와 원가명세서의 주요 계정이므로 기업별 임차료도 존재
 - 분석에서는 손익계산서상 임차료와 원가명세서상 임차료를 합한 값을 임차료 변수로 정의
 - 「중소기업실태조사」는 제조업과 서비스업을 대상으로 조사하는데, 본 연구에서는 서비스업 자료만 활용
 - 제조업의 경우 상가를 임대하는 경우가 많지 않을 것이기 때문
- 본 조세특례 제도 도입·운영의 효과를 추정하기 위한 전략은 제도가 도입되었던 2020년을 전후하여 소상공인과 소기업의 임차료 변화를 비교하는 것임
- 본 제도의 정책대상인 소상공인을 처치군으로, 비정책대상인 소기업을 통제군으로 설정
 - 이러한 분석은 소상공인과 소기업이 유사하다는 강한 가정에 기반함
 - 제도의 효과를 편의 없이 추정하기 위해서는 대조군이 처치군과 유사한 집단이면서 제도의 영향을 받지 않아야 함
 - 하지만 현실적으로 이러한 대조군을 찾는 것은 매우 어려우며, 차선택으로 소상공인 특성에 가까운 소기업을 대조군으로 설정하여 분석
 - 따라서 본 보고서의 이중차분법 분석 결과는 제한적으로 이해되어야 하며, 결과 해석에 유의해야 함
- 소상공인과 소기업 간 유사성을 최대한 높이기 위해 종사자 수가 소상공인 기준 근방에 있는 경우에만 표본에 포함시킴
- 즉, 서비스업의 소상공인 상시근로자 수 기준은 5명 미만이므로 종사자 수가 3~4명인 소상공인과 5~6명인 소기업을 표본으로 설정
 - 이를 표본 1로 정의
 - 종사자 수에 상시근로자가 아닌 인원도 포함될 가능성이 있으므로 종사자 수가 7~8명인 소기업을 표본으로 구성하여 일종의 민감도 분석을 수행
 - 이를 표본 2로 정의

62) 기준은 업종별로 다른데, 광업·제조업·건설업 및 운수업은 10명 미만, 그 외의 업종은 5명 미만임

- 분석에는 2018~2020년 자료를 이용하였으며, 각 표본의 기초통계는 <표 IV-13> 및 <표 IV-14>에 각각 정리함
- 종사자 수의 차이가 작아지도록 표본을 구성하였으나, 전반적으로 소상공인과 소기업 간 유사성은 높지 않음
 - 즉, 소기업의 법인 비율, 자산, 매출 등 대부분 변수들의 값이 소상공인의 경우 보다 조금 크게 나타남
 - 앞서 언급한 바와 같이, 소상공인과 소기업 간 다른 특성을 보이기 때문에 추정 결과에 편의가 발생할 가능성이 있으므로 해석에 유의할 필요

<표 IV-13> 기초통계: 표본 1

(단위: 개, 명, %, 년, 백만원)

		2018년		2019년		2020년	
		소상공인	소기업	소상공인	소기업	소상공인	소기업
관측치 수		387	501	341	386	345	395
종사자 수		3.5	5.4	3.6	5.5	3.6	5.5
법인 비율		63.0	80.0	66.6	80.1	81.2	88.6
업력		11.4	11.3	10.9	11.4	11.8	11.4
당기	자산	1,151	1,458	1,886	1,683	1,887	2,207
	자본	393	597	685	823	674	992
	매출	1,417	1,489	1,603	1,533	1,481	1,506
	영업손익	70	61	55	56	36	47
	당기순손익	68	44	51	54	40	10
	총계조비용	125	235	258	304	248	294
	임차료	26	44	36	43	41	38
전기	자산	1,114	1,359	1,787	1,563	1,839	2,190
	자본	348	565	635	776	649	991
	매출	1,458	1,578	1,816	1,605	1,961	1,832
	영업손익	58	76	82	70	71	199
	당기순손익	60	61	114	67	42	172
	총계조비용	144	259	308	329	272	328
	임차료	27	44	37	42	50	48

자료: 중소벤처기업부, 「중소기업실태조사」 자료를 이용하여 저자 작성

<표 IV-14> 기초통계: 표본 2

(단위: 개, 명, %, 년, 백만원)

	2018년		2019년		2020년		
	소상공인	소기업	소상공인	소기업	소상공인	소기업	
관측치 수	387	394	341	360	345	374	
종사자 수	3.5	7.5	3.6	7.5	3.6	7.4	
법인 비율	63.0	83.2	66.6	79.2	81.2	87.7	
업력	11.4	11.5	10.9	12.0	11.8	12.1	
당기	자산	1,151	1,645	1,886	1,844	1,887	2,114
	자본	393	661	685	762	674	846
	매출	1,417	1,509	1,603	1,536	1,481	1,484
	영업손익	70	80	55	59	36	46
	당기순손익	68	76	51	71	40	43
	총제조비용	125	284	258	341	248	373
	임차료	26	46	36	40	41	46
전기	자산	1,114	1,505	1,787	1,722	1,839	1,946
	자본	348	610	635	693	649	807
	매출	1,458	1,529	1,816	1,631	1,961	1,815
	영업손익	58	88	82	65	71	107
	당기순손익	60	78	114	58	42	87
	총제조비용	144	313	308	360	272	463
	임차료	27	46	37	41	50	51

자료: 중소벤처기업부, 「중소기업실태조사」 자료를 이용하여 저자 작성

□ 추정은 두 가지 방법론(이중차분법, 1차차분법)을 이용하여 수행

○ 「중소기업실태조사」는 근본적으로 패널 자료가 아닌 반복 횡단면 자료이지만, 매 조사 시 당기뿐 아니라 전기의 재무제표 정보도 수집함에 따라 2개년 패널 자료로 구성이 가능

- 따라서 1차차분법에서는 2020년 자료만을 이용하여 추정

○ 이중차분법 추정모형은 다음과 같음:

$$rent_{it} = \alpha + \beta treat_i + \gamma treat_i post_t + \delta X_{it} + \pi^{year} + \pi^{industry} + \pi^{region} + \varepsilon_{it}$$

- $rent_{it}$ 는 임차료

- $treat_i$ 는 소상공인 여부(소상공인 = 1, 소기업 = 0)

- $post_t$ 는 2020년 여부(2020년 = 1, 이전 연도 = 0)
 - X_{it} 는 통제변수로 로그 자산, ROA, 법인 여부, 업력, 업력의 제곱 등을 고려
 - π^{year} , $\pi^{industry}$, π^{region} 은 각각 연도고정효과, 업종고정효과, 지역고정효과
 - ε_{it} 는 오차항
- 1차차분법 추정모형은 다음과 같음:

$$\Delta rent_{it} = \alpha + \beta treat_i + \delta X_{it} + \pi^{industry} + \pi^{region} + \varepsilon_{it}$$

- $\Delta rent_{it} = rent_{i,t} - rent_{i,t-1}$
- 나머지는 위와 같음

- 표본 1을 이용하여 이중차분법으로 추정된 결과는 <표 IV-15>에 제시되어 있음
- 본 제도 도입 이후 소상공인의 임차료가 증가한다는 결과가 나타남
 - 기본 모형인 모형 1의 결과를 보면, 제도 도입 이후 소상공인의 연간 임차료는 1,536만원 증가하는 것으로 추정되었고, 이는 통계적으로 유의한 결과임
 - 전기 로그 자산, 전기 ROA, 전기 임차료 등을 추가 통제변수로 고려해도 동일한 결과가 나타남
 - 전기 로그 자산과 전기 ROA를 추가 통제한 모형 2의 추정 결과, 1,554만원의 임차료 증가가 통계적으로 유의하게 추정됨
 - 전기 임차료를 추가 통제한 모형 3에서는 960만원의 임차료 증가가 통계적으로 유의하게 추정됨

<표 IV-15> 이중차분법 추정 결과: 반복횡단면 자료, 표본 1

(단위: 천원)

종속변수: 당기 임차료	모형1	모형2	모형3
소상공인	-10,439*** (3,011)	-10,627*** (3,026)	-6,269*** (2,179)
소상공인 × 2020년	15,362*** (5,835)	15,535*** (5,824)	9,600* (5,125)
당기 로그 자산	3,054 (1,869)	-1,433 (3,857)	-228 (1,100)
당기 ROA	-13,091** (5,192)	-14,445** (6,099)	-5,999 (4,345)
법인	3,101 (3,146)	3,262 (3,178)	1,919 (2,174)
업력	-882 (570)	-950 (586)	-377 (346)
업력 제곱	12.16 (16.52)	12.94 (16.95)	2.08 (10.47)
전기 로그 자산	- (-)	4,957 (4,024)	- (-)
전기 ROA	- (-)	4,722 (3,968)	- (-)
전기 임차료	- (-)	- (-)	0.409*** (0.124)
상수항	8,062 (24,745)	2,317 (25,560)	34,070** (15,865)
관측치 수	2,355	2,355	2,355

주: 1. 업종고정효과, 연도고정효과, 지역고정효과 등도 포함됨

2. 괄호 안은 강건표준오차

3. * 10% 유의수준, ** 5% 유의수준, *** 1% 유의수준

자료: 저자 작성

□ 표본 2를 이용하여 이중차분법으로 추정된 결과는 <표 IV-16>에 제시되어 있음

○ 표본 1의 경우와 같이 제도 도입의 효과가 양(+)으로 나타났으나, 통계적으로 유의하게 추정되지는 않음

- 모형 1의 결과를 보면, 제도 도입 효과가 504만원으로 추정되었으나 통계적으로 유의하지 않음

- 추가 통제변수를 고려한 모형 2와 모형 3의 추정치들도 통계적으로 유의하지 않음

<표 IV-16> 이중차분법 추정 결과: 반복횡단면 자료, 표본 2

(단위: 천원)

종속변수: 당기 임차료	모형1	모형2	모형3
소상공인	-12,634*** (3,921)	-12,727*** (3,948)	-5,669** (2,335)
소상공인 × 2020년	5,039 (7,525)	5,175 (7,529)	166 (4,455)
당기 로그 자산	3,994* (2,058)	-1,433 (7,034)	-228 (1,002)
당기 ROA	-17,343*** (6,140)	-18,720*** (6,350)	-5,999 (4,608)
법인	2,093 (3,184)	2,578 (3,250)	-1,393 (1,935)
업력	-1,200* (710)	-1,258* (721)	-377 (383)
업력 제공	18.19 (18.87)	19.34 (18.96)	4.35 (12.17)
전기 로그 자산	- (-)	4,091 (7,022)	- (-)
전기 ROA	- (-)	5,684 (4,742)	- (-)
전기 임차료	- (-)	- (-)	0.655*** (0.084)
상수항	-1,100 (26,785)	-6,739 (26,330)	22,559 (14,441)
관측치 수	2,201	2,201	2,201

주: 1. 업종고정효과, 연도고정효과, 지역고정효과 등도 포함됨

2. 괄호 안은 강건표준오차

3. * 10% 유의수준, ** 5% 유의수준, *** 1% 유의수준

자료: 저자 작성

□ 1차차분법으로 추정된 결과는 <표 IV-17>에 제시되어 있음

- 표본 1을 이용한 결과는 소상공인 임차료의 239만원 증가를, 표본 2를 이용한 결과는 259만원 감소를 보여주나, 모두 통계적으로 유의하지 않게 추정됨

<표 IV-17> 1차차분법 추정 결과: 패널 자료

(단위: 천원)

종속변수: 1차차분 임차료	표본 1	표본 2
소상공인	2,389 (10,992)	-2,590 (4,833)
법인	-22,513** (10468)	-14,840** (6674)
1차차분 로그 자산	11010 (11,013)	12,104 (10,017)
1차차분 ROA	6266 (7116)	6799 (7503)
상수항	24,063** (10860)	8094 (10192)
관측치 수	740	719

주: 1. 업종고정효과, 지역고정효과 등도 포함됨

2. 괄호 안은 강건표준오차

3. * 5% 유의수준, ** 1% 유의수준, *** 0.1% 유의수준

자료: 저자 작성

- 이중차분법과 1차차분법 추정 결과를 종합하면, 본 제도에 의한 소상공인의 임차료 절감 효과와 관련된 통계적 증거를 발견하기 어렵다는 결론을 내릴 수 있음
 - 추정치가 대부분 통계적으로 유의하지 않으며, 통계적으로 유의하더라도 기대되는 방향(감소)과 다른 결과(증가)가 나타남
 - 이러한 결과는 본 조세특례 제도의 낮은 활용도에서 기인할 가능성이 높음
 - 통계적으로 유의하게 임차료 증가가 추정된 것은 본 제도의 도입·운영으로 기대할 수 있는 효과가 아니므로 다른 요인에 의해 나타난 결과로 보임

- 이상의 분석은 그 한계점이 분명하므로 추후 보다 엄밀한 식별전략으로 분석이 수행될 필요
 - 2021년과 2022년 자료가 추가적으로 확보된다면 공제율 인상에 따른 효과 역시 추가적으로 분석될 수 있을 것으로 기대

3. 요약 및 소결

- 본 장에서는 이용 가능한 자료를 활용하여 「상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제」가 소상공인의 임차료를 절감하는 효과를 가져왔는지 평가함
- 분석 결과를 종합하면, 본 조세특례 제도가 소상공인의 임차료 인하 효과를 유발하였다고 평가하기는 어려움
 - 제도의 활용도가 낮고 인하 효과에 대한 통계적 증거도 발견되지 않음
- 또한 소상공인의 임차료가 하락하였다 하더라도 이는 코로나19 관련 방역정책 내지 경제상황 등으로 인하여 상가 임대차 시장의 수요와 공급이 조정되면서 나타난 현상으로 해석될 필요가 있음
 - 특히, 2020년은 코로나19 확산세가 강하여 강도 높은 방역정책이 시행되었던 시기로 많은 폐업자가 발생하고 자영업자 수도 감소하였음
 - 이로 인해 상가의 공실률이 높아지고 상가 임차 수요도 감소하여 상가 임대료가 하락하였을 가능성이 높은 것으로 판단됨

V. 종합평가 및 개선방안



V. 종합평가 및 개선방안

1. 종합평가

- (종합평가) 본고의 분석 결과, 방역 및 경제 상황에 따른 정부의 대응으로서 본 특례제도 도입·운영의 타당성은 인정되나, 그 효과성 내지 실효성은 제한적인 것으로 평가됨
 - (타당성 분석) 도입·운영의 당위성, 지원·운영의 적절성, 유사·중복의 가능성 측면에서 본 특례제도의 타당성을 평가한 결과, 전반적으로 적절히 설계되어 운영 중인 것으로 판단됨
 - (효과성 분석) 본 제도로 인한 소상공인의 임차료 감소 효과를 지지하는 계량 경제학적 증거는 발견되지 않음
 - (한계점) 추후 공제율이 70%로 인상된 2021년까지 분석 기간을 확장하여 추가적·보완적인 분석을 수행할 필요

2. 개선방안

가. 소상공인 정책수요

- 지금까지의 분석 결과를 바탕으로 본 특례제도의 향후 운용 방향을 논의하기 앞서 「소상공인실태조사」를 토대로 소상공인들이 인식하고 있는 경영애로 요인 및 실제 정책수요 등을 파악할 필요
- 소상공인들은 상권 쇠퇴(37.6%), 경쟁 심화(38.3%), 원재료비(28.7%) 등을 경영애로 요인(2020년 기준)으로서 지목하고 있으며, 임차료를 경영애로 요인으로 응답한 비율도 17.5%에 달함(<표 V-1> 참조)
 - 교육서비스업(33.2%), 예술·스포츠·여가업(28.5%), 수리·기타서비스업(22.2%), 숙박·

음식점업(20.3%) 등의 경우 임차료를 경영애로 요인으로 지목한 비율이 상대적으로 높음

- 반면, 건설업(7.1%), 제조업(9.5%), 사업시설·지원업(13.1%), 정보통신업(13.5%) 등은 임차료를 경영애로 요인으로 지목한 비율이 상대적으로 낮은 편

<표 V-1> 소상공인 경영애로 요인(2020년 기준)

(단위: %)

산업별	상권 쇠퇴	경쟁 심화	원재료비	최저 임금	임차료	부채 상환	인력 관리	방역 조치	기타
전체	37.6	38.3	28.7	11.2	17.5	9.4	6.7	21.0	2.9
제조업	31.3	32.9	48.6	15.9	9.5	11.6	12.5	7.0	3.5
건설업	23.1	49.3	42.4	21.9	7.1	7.9	15.6	7.8	1.2
도·소매업	44.5	39.8	29.9	10.4	15.6	10.0	4.8	14.8	3.2
숙박·음식점업	36.3	30.3	34.6	11.6	20.3	7.3	4.0	31.5	2.6
정보통신업	18.0	45.8	14.4	16.2	13.5	13.3	23.9	9.1	6.8
부동산업	40.7	68.0	3.9	3.2	18.5	8.0	4.0	12.5	5.3
전문·과학·기술업	27.9	53.0	15.0	14.2	14.8	8.7	18.0	14.0	4.0
사업시설·지원업	29.9	40.7	10.4	15.6	13.1	8.9	17.1	27.3	5.7
교육서비스업	27.6	37.0	2.2	7.0	33.2	9.1	8.9	42.1	2.0
예술·스포츠·여가업	33.3	31.1	2.4	7.2	28.5	11.6	4.2	56.9	2.6
수리·기타서비스업	43.3	42.3	17.2	6.7	22.2	10.3	3.8	22.0	1.8

주: 복수응답 설문에 대한 응답으로서 구성비 합계가 100%를 초과함
 자료: 중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 23.

□ 한편 재난대응 관련 정책수요 조사(2020년 기준)에서 소상공인들은 보조금 지급 (67.7%), 용자 확대(33.0%), 사회보험료 완화(21.4%) 등을 희망하는 것으로 나타남 (<표 V-2> 참조)

- 보조금 지급의 경우 모든 산업에서 정책적 수요가 가장 높은 것으로 조사됨
- 용자 확대의 경우 제조업, 건설업, 도·소매업 등 8개 산업에서 보조금 지급에 이어 두 번째로 높은 정책수요를 보임
 - 숙박·음식점업, 교육서비스업, 예술·스포츠·여가업의 경우 방역조치 개선에 대한 수요가 보조금 지급 다음으로 높게 나타남
- 사회보험료 완화의 경우 제조업, 건설업, 도·소매업 등 6개 산업에서 보조금 지급, 용자 확대에 이어 세 번째로 높은 정책수요를 보임

- 전체 산업에서 상생제도 마련(16.1%), 제도 신설(13.6%) 등과 같은 정책수요도 상당한 것으로 조사됨
- 상생제도 마련의 경우 수리·기타서비스업에서 세 번째로 높은 정책수요를 보임

<표 V-2> 소상공인 재난대응 관련 정책수요(2020년 기준)

(단위: %)

산업별	보조금 지급	융자 확대	방역 조치 개선	상생 제도 마련	서비스 지원 확대	사회 보험료 완화	제도 신설	기타
전체	67.7	33.0	20.3	16.1	1.5	21.4	13.6	0.8
제조업	62.6	42.7	8.2	10.4	1.4	30.4	15.0	1.0
건설업	63.0	45.1	8.9	8.5	0.5	28.0	18.2	0.3
도·소매업	68.6	34.5	15.0	15.1	1.5	21.7	14.2	1.2
숙박·음식점업	70.6	24.8	34.3	18.3	1.7	15.2	11.8	0.7
정보통신업	58.5	45.5	9.7	9.9	5.9	34.5	11.5	1.2
부동산업	61.2	34.9	15.5	19.7	1.8	20.2	13.9	1.5
전문·과학·기술업	60.8	39.5	10.7	15.9	4.0	33.9	11.6	0.6
사업시설·지원업	70.4	33.2	21.7	15.9	1.6	21.2	11.0	0.3
교육서비스업	69.1	28.4	32.0	22.0	0.8	14.2	9.6	0.1
예술·스포츠·여가업	72.0	23.5	49.4	20.1	0.3	11.1	8.1	0.3
수리·기타서비스업	71.5	26.9	18.6	23.5	1.1	21.5	15.2	0.2

주: 복수응답 설문에 대한 응답으로서 구성비 합계가 100%를 초과함
 자료: 중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 23.

- 요컨대 소상공인들은 상권 쇠퇴 내지 경쟁 심화, 원재료비 및 임차료 부담 등을 경영애로 요인으로 인식하고 있으며, 보조금 지급, 융자 확대 정책 등을 통하여 상기 요인들이 완화 내지 해소되기를 기대하고 있는 것으로 조사됨
- 이는 임대료 인하 유도를 목표로 하는 본 특례제도의 즉각적인 폐지가 소상공인들의 경영상 부담을 가중시킬 수 있음을 시사함

나. 개선방안

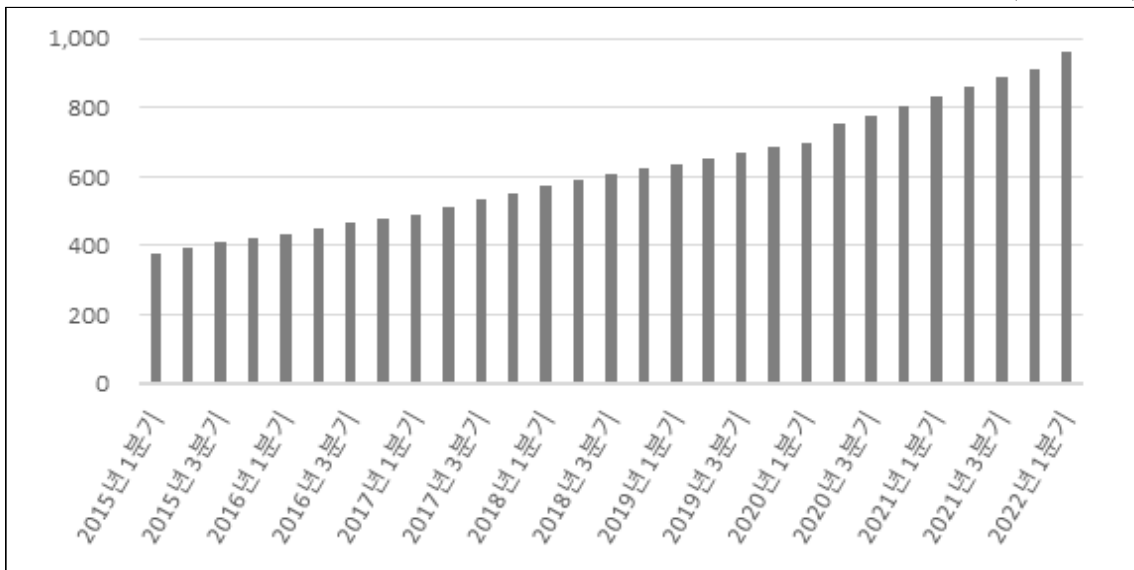
- (요약) 제도 일몰예정 시점인 2022년 12월까지 방역과 관련된 불확실성은 상당 수준 해소될 것으로 예상되나 국내외 경제적 여건이 개선되기는 상당히 어려울

것으로 전망됨에 따라, 본 연구는 상가 임대차시장 안정화를 위한 보조적 수단으로서 본 제도의 제한적인 활용을 제안함

- (배경) 방역 상황이 안정화됨에 따라 집합금지·영업제한 등의 조치가 재개될 가능성은 낮으나, 현재까지의 누적 피해, 자영업자의 대출 잔액, 최근 금리 및 물가의 움직임 등을 감안할 때 (임차)소상공인을 위한 정책적 지원은 필요할 것으로 판단됨
 - 2015년 1분기 379.4조원 수준이었던 자영업자 대출 잔액은 2022년 1분기 960.7조원 수준으로 집계되고 있음([그림 V-1] 참조)
 - 한편, 2022년 1월 기준 자영업자 금융지원조치로서 만기연장 규모는 116.6조원, 원리금상환유예 규모는 16.7조원 수준임(<표 V-3> 참조)

[그림 V-1] 자영업자 대출 잔액 추이: 2015년 1분기~2022년 1분기

(단위: 조원)



자료: 한국은행(2022), <그림 IV-1> 원자료를 이용하여 저자 작성

<표 V-3> 자영업자 금융지원조치(만기연장, 원리금상환유예) 현황

(단위: 조원)

기준시점	만기연장	원금상환유예	이자상환유예
2021년 7월	104.1	11.3	5.2
2022년 1월	116.6	11.7	5.0

자료: 한국은행(2022), <그림 IV-1> 원자료를 이용하여 저자 작성

- (제언 1) 소상공인의 임대료 부담 완화를 위해서는 「상가건물 임대차보호법」 제11조(차임 등의 증감청구권)⁶³⁾의 실효성 제고가 우선되어야 할 것으로 판단되며, 본 제도의 경우 그 효과성이 제한적이므로 상가 임대차시장 안정화를 위한 보완적 정책수단으로 그 활용이 제한될 필요가 있음
 - 지난 2020년 9월 29일 개정을 통하여 제1급 감염병이 차임증감청구의 사유로서 추가되었음에도 불구하고 차임증감청구권의 활용도는 극히 저조한 것으로 보고되고 있음⁶⁴⁾
 - 차임증감청구권의 활용도 제고를 위해서는 구체적·현실적인 지침 마련 및 홍보, 실거래가 신고제 도입⁶⁵⁾ 등을 고려해볼 수 있음
 - 임대료 외 관리비 등을 신설·인상하는 편법 방지를 위한 정책대응도 필요할 것으로 판단⁶⁶⁾

- (제언 2) 본 특례제도의 경우 1년 이하의 공제기간 연장을 검토하되, 향후 국내외 경제적 여건 개선 시 (점진적) 폐지 추진을 제안함
 - 다만 제도 운영기간 동안 임대인들의 자발적인 임대료 인하 여력이 충분하지 않을 수 있으므로, 제도의 활용도 및 실효성 제고를 위한 노력이 병행될 필요가 있을 것으로 판단

63) 부록 내 <부표 4> 참조

64) 한겨레(2021. 12. 26.) 참조

65) 상가 임대차계약에 대한 실거래가 신고제 도입의 경우 서울시도 법무부와 국토교통부에 건의한 바 있음(경향신문, 2021. 11. 9.)

66) 이와 관련하여 “임대인이 차임 또는 보증금 외에 비용을 청구하는 경우에는 임대차계약 시 그 용도와 금액을 명시하도록 하고 임차인은 임대인에게 그 세부내역을 요구할 수 있도록” 하는 「상가건물 임대차보호법 일부개정법률안」이 지난 2022년 6월 23일 신동근 의원 등에 의해 발의된 바 있음

참고문헌

- 관계부처 합동, 「긴급 민생·경제 종합대책」, 2020. 9. 10.
- 관계부처 합동, 「소상공인 임대료 부담 완화 방안」, 2020. 11. 12.
- 관계부처 합동, 「코로나19 파급영향 최소화과 조기극복을 위한 민생·경제 종합대책」, 2020. 2. 28.
- 국세청, 『국세통계연보』, 각 연도
- 김명수, 「코로나대유행과 상가임대차 보호에 관한 미국, 캐나다, 호주 입법례」, 국회도서관, 2020. 10. 13.
- 김성호, 「코로나19 임대료 정책 해외 사례」, 『코로나19 공정 임대료를 위한 긴급 토론회』, 2020, pp. 19-27
- 대한민국 정부, 「조세지출예산서」, 각 연도
- 백경현·손영근·김경남·방휘연, 「코로나19 관련 소상공인 영향 실태조사 결과보고서」, 소상공인연합회, 2020. 11.
- 법무부, 보도자료, 「상가건물 임차인 보호를 강화하겠습니다!」, 2021. 8. 17.
- 소상공인연합회, 「‘코로나19’ 재확산 관련 소상공인 영향 실태조사 결과보고서」, 2020. 9.
- 송병철(기획재정위원회 전문위원), 「조세특례제한법 일부개정법률안(김정우의원 대표발의) 검토보고서」, 2020. 3.
- 신동근·양정숙·이수진(비)·강병원·박홍근·장경태·박광온·문진석·전용기·이상현 의원, 「상가건물 임대차보호법 일부개정법률안(신동근의원 대표발의)」, 2022. 6. 23.
- 유지연·김은진·박소영·박명희·심성은, 「코로나19 대응 국내·외 동향(현안 브리핑 제 10호)」, 국회입법조사처, 2020. 5. 29.
- 이태리·이수욱·이윤상·최진도·권건우, 「코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원 방향」, 『국토정책 브리프』 805호, 국토연구원, 2021. 3. 2.
- 이태리·이윤상·권건우·남윤형·전홍규, 『코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원 방향』, 국토연구원, 2021
- 전병목·박명호·최승문, 『2017 조세특례 임의심층평가 주택임대사업에 관한 세제지원』, 기획재정부·한국조세재정연구원, 2017. 12.

- 정동호·김수정·하재연·임병인·임상수, 『2019년 조세특례 임의심층평가(V) 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면』, 기획재정부·한국개발연구원, 2019. 9.
- 정명호(기획재정부위원회 전문위원), 『조세특례제한법 일부개정법률안 검토보고』, 2021. 11.
- 조영식·김진우·김승희, 『코로나 팬데믹이 상가 매출과 임대료 부담에 미치는 영향』, 『주거환경』, 19(3), 2021, pp. 361~381.
- 중소벤처기업부, 보도자료, 『2020년 소상공인 실태조사 잠정결과 발표』, 2021. 12. 29.
- 중소벤처기업부·통계청, 『2018년 기준 소상공인실태조사 잠정결과』, 2019. 12. 27.
- 중소벤처기업부·통계청, 『2019년 소상공인실태조사 결과(잠정)』, 2020. 12. 28.
- 중소벤처기업부·통계청, 『2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)』, 2021. 12. 29.
- 차동준, 『주택임대사업자의 조세혜택과 개선방안』, 『세무학연구』, 37(3), 2020, pp. 9~32
- 최병권(기획재정부위원회 전문위원), 『조세특례제한법 일부개정법률안 검토보고』, 2021. 2.
- 최임수, 『소상공인 임차인 지원을 위한 착한임대인 세액공제제도의 쟁점 및 개선방안에 관한 연구』, 『한국산학기술학회 논문지』, 22(12), 2021, pp. 368~376.
- 한국은행, 『금융안정보고서』, 2022. 6.
- Brewer, M., J. Browne, C. Emmerson, A. Hood, and R. Joyce, “The curious incidence of rent subsidies: Evidence of heterogeneity from administrative data,” *Journal of Urban Economics*, 114, 2019, 103198
- Chapelle, G., B. Vignolles, and C. Wolf, “Impact of a Housing Tax Credit on Local Housing Markets: Evidence from France,” *Annals of Economics and Statistics*, 130, 2018, pp. 101~131.
- 경향신문, 『상가 임대차보호법 ‘구멍’ 이대로 괜찮나』, 2021. 11. 9.
- 뉴데일리 경제, 『즉흥적 추진 ‘착한 임대료’ 곳곳 허점… ‘100 깎고 75 받고’ 임대료 담합 꼼수 벌써』, 2020. 3. 2.
- 대전일보, 『코로나 ‘착한임대료’ 제도 허점 노린 임대료 담합 고개』, 2020. 3. 8.
- 매일경제, 『세액공제 50→70%… ‘착한 임대인’ 사실상 더 돌려받는다』, 2020. 12. 27.
- 한겨레, 『‘재계약 거부 당할라’… 임대료 감액 청구 못 하는 소상공인들』, 2021. 12. 26.
- 국세청, 『착한임대인 세액공제 제도』, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=40005&cntntsId=238883>

법제처 국가법령정보센터, 「대한민국헌법」, <https://www.law.go.kr/LSW/lsEfInfoP.do?lsiSeq=61603#>

_____, 「상가건물 임대차보호법」, <https://www.law.go.kr/법령/상가건물임대차보호법>

_____, 「소상공인기본법」, <https://www.law.go.kr/법령/소상공인기본법>

_____, 「조세특례제한법」, <https://www.law.go.kr/법령/조세특례제한법>

_____, 「조세특례제한법 시행령」, <https://www.law.go.kr/법령/조세특례제한법%20시행령>

_____, 「중소기업기본법」, <https://www.law.go.kr/법령/중소기업기본법>

_____, 「중소기업기본법 시행령」, <https://www.law.go.kr/법령/중소기업기본법시행령>

보건복지부, 코로나바이러스감염증-19, 「발생현황」, <http://ncov.mohw.go.kr>

e-나라지표, 「소상공인현황」, https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1198

독일 연방법무부, <https://www.bmj.de>

미국 루이지애나 주정부, <https://gov.louisiana.gov>

미국 재무부, <https://home.treasury.gov>

미국 중소기업청, <https://www.sba.gov>

스위스 연금 정보, <https://www.ahv-iv.ch>

영국 전자법률, <https://www.legislation.gov.uk>

영국 정부, <https://www.gov.uk>

캐나다 모기지주택공사, <https://cmhc-schl.gc.ca>

캐나다 온타리오 주정부, <https://www.ontario.ca>

캐나다 정부, <https://www.canada.ca>

캐나다 총리실, <https://pm.gc.ca>

호주 국세청, <https://www.ato.gov.au>

호주 뉴사우스웨일스 주정부, <https://www.revenue.nsw.gov.au>

호주 의회, <https://parlinfo.aph.gov.au>

호주 총리내각부, <https://pmtranscripts.pmc.gov.au>

국토교통부·한국부동산원, 「상업용부동산임대동향조사」, 각 분기

중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

중소벤처기업부, 「중소기업실태조사」, 각 연도

통계청, 「경제활동인구조사」, 각 연월

부 록



부 록

<부표 1> 「조세특례제한법」 제96조의3 (상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)

제96조의3(상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)

- ① 대통령령으로 정하는 부동산임대사업을 하는 자가 대통령령으로 정하는 상가건물에 대한 임대료를 임차인(대통령령으로 정하는 소상공인에 한정한다)으로부터 2020년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지(이하 이 조에서 “공제기간”이라 한다) 인하여 지급받는 경우 대통령령으로 정하는 임대료 인하액의 100분의 70(대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 해당 과세연도의 기준소득금액이 1억원을 초과하는 경우에는 100분의 50)에 해당하는 금액을 소득세 또는 법인세에서 공제한다. <개정 2020. 12. 29., 2021. 3. 16., 2021. 12. 28.>
- ② 공제기간을 포함하는 계약기간 중 일정한 기간 내에 임대료 또는 보증금을 인상하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 공제를 적용하지 아니하거나 이미 공제받은 세액을 추징한다. <개정 2020. 12. 29.>
- ③ 제1항에 따라 소득세 또는 법인세를 공제받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 상가건물에 대한 임대료를 인하한 사실을 증명하는 서류 등을 갖추어 공제를 신청하여야 한다.
- ④ 제1항 및 제2항을 적용할 때 세액공제의 계산방법, 세액공제에 대한 사후관리 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2020. 3. 23.]

자료: 법제처 국가법령정보센터, 「조세특례제한법」, <https://www.law.go.kr/법령/조세특례제한법>, 검색일자: 2022. 4. 8.

<부표 2> 「조세특례제한법 시행령」 제96조의3 (상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)

제96조의3(상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)

- ① 법 제96조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 부동산임대사업을 하는 자”란 「소득세법」 제168조, 「법인세법」 제111조 또는 「부가가치세법」 제8조에 따라 상가건물에 대한 부동산임대업의 사업자등록을 한 자(이하 이 조에서 “상가임대인”이라 한다)를 말한다.
- ② 법 제96조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 상가건물”이란 「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 본문에 따른 상가건물(이하 이 조에서 “임대상가건물”이라 한다)을 말한다.
- ③ 법 제96조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 소상공인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조에서 “임차소상공인”이라 한다)를 말한다. <개정 2021. 2. 2., 2021. 11. 9.>

<부표 2>의 계속

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」 제2조 제20호에 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
- ④ 법 제96조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 임대료 인하액”이란 제1호에 따른 금액에서 제2호에 따른 금액을 뺀 금액(이하 이 조에서 “임대료 인하액”이라 한다)을 말한다. 이 경우 보증금을 임대료로 환산한 금액은 제외한다. <개정 2021. 2. 17., 2021. 5. 4., 2022. 2. 15.>
1. 임대료를 인하하기 직전의 임대상가건물 임대차계약에 따른 임대료를 기준으로 계산한 해당 과세연도[해당 과세연도 중 법 제96조의3제1항에 따른 공제기간(이하 이 조에서 “공제기간”이라 한다)에 해당하는 기간으로 한정한다. 이하 제2호에서 같다]의 임대료. 다만, 공제기간 중 임대상가건물의 임대차계약을 동일한 임차소상공인과 갱신하거나 재계약(이하 이 조에서 “갱신등”이라 한다)하고 갱신등의 임대차계약에 따른 임대료가 인하된 경우 갱신등에 따른 임대차계약이 적용되는 날부터 2022년 12월 31일까지는 갱신등에 따른 임대료를 기준으로 계산한 임대료를 말한다.
 2. 임대상가건물의 임대료로 지급했거나 지급하기로 하여 해당 과세연도에 상가임대인의 수입금액으로 발생한 임대료
- ⑤ 법 제96조의3제1항에 따른 해당 과세연도의 기준소득금액은 해당 과세기간의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액에 임대료 인하액을 더한 금액으로 한다. <신설 2021. 5. 4.>
- ⑥ 법 제96조의3제2항에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”란 임대료를 인하하기 직전의 임대차계약에 따른 임대료나 보증금보다 인상(임대차계약의 갱신등을 한 경우에는 갱신등에 따른 임대료나 보증금이 임대료를 인하하기 직전의 임대차계약에 따른 금액의 100분의 5를 초과한 것을 말한다)한 경우를 말한다. <개정 2021. 2. 17., 2021. 5. 4.>
- ⑦ 해당 과세연도 중 제6항에 따른 요건에 해당하는 경우에는 법 제96조의3제1항에 따른 공제를 적용하지 않으며, 해당 과세연도 종료일 이후 6개월 이내에 제6항에 따른 요건에 해당하게 된 경우에는 이미 공제받은 세액을 추징한다. <신설 2021. 2. 17., 2021. 5. 4.>
- ⑧ 법 제96조의3제1항에 따라 소득세 또는 법인세를 공제받으려는 자는 같은 조 제3항에 따라 해당 과세연도의 과세표준신고와 함께 기획재정부령으로 정하는 세액공제신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 납세지 관할 세무서장에게 제출해야 한다. <개정 2021. 2. 17., 2021. 5. 4., 2021. 11. 9.>
1. 임대료를 인하하기 직전에 체결한 임대차계약서 및 2020년 1월 1일 이후 임대차계약에 대한 갱신등을 한 경우 갱신등을 한 임대차계약서의 사본

<부표 2>의 계속

2. 화약서, 약정서 및 변경계약서 등 공제기간 동안 임대료 인하에 합의한 사실을 증명하는 서류
3. 세금계산서, 금융거래내역 등 임대료의 지급 등을 확인할 수 있는 서류
4. 임차소상공인이 제3항제 1호 가목 및 다목의 요건을 갖췄음을 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제17조에 따른 소상공인시장진흥공단에서 확인하는 서류

[본조신설 2020. 4. 14.]

자료: 법제처 국가법령정보센터, 「조세특례제한법 시행령」, <https://www.law.go.kr/법령/조세특례제한법%20시행령>, 검색일자: 2022. 4. 8.

<부표 3> 「상가건물 임대차보호법」 제10조의9(계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례)

제10조의9(계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례)

임차인이 이 법(법률 제17490호 상가건물 임대차보호법 일부개정법률을 말한다) 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 제10조 제1항 제1호, 제10조의4 제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다. 이 경우 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 아니한다.

[본조신설 2020. 9. 29.]

자료: 법제처 국가법령정보센터, 「상가건물 임대차보호법」, <https://www.law.go.kr/법령/상가건물임대차보호법>, 검색일자: 2022. 7. 27.

<부표 4> 「상가건물 임대차보호법」 제11조(차임 등의 증감청구권)

제11조(차임 등의 증감청구권)

- ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급 감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다. <개정 2020. 9. 29.>
- ② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.
- ③ 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 차임 등이 감액된 후 임대인이 제1항에 따라 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이 감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 같은 항 단서를 적용하지 아니한다. <신설 2020. 9. 29.>

[전문개정 2009. 1. 30.]

자료: 법제처 국가법령정보센터, 「상가건물 임대차보호법」, <https://www.law.go.kr/법령/상가건물임대차보호법>, 검색일자: 2022. 7. 27.

〈부표 5〉 소상공인실태조사 조사대상 기준(11개 업종)

업종		소기업 기준	상시근로자 기준
C 제조업	10	식료품 제조업	120억원 이하
	13	섬유제품 제조업	80억원 이하
	14	의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업	120억원 이하
	15	가죽, 가방 및 신발 제조업	120억원 이하
	16	목재 및 나무제품 제조업	80억원 이하
	17	펄프, 종이 및 종이제품 제조업	80억원 이하
	18	인쇄 및 기록매체 복제업	80억원 이하
	20	화학물질 및 화학제품 제조업	120억원 이하
	22	고무 및 플라스틱제품 제조업	80억원 이하
	23	비금속 광물제품 제조업	120억원 이하
	24	1차 금속 제조업	120억원 이하
	25	금속 가공제품 제조업	120억원 이하
	26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	120억원 이하
	27	의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	80억원 이하
	28	전기장비 제조업	120억원 이하
	29	기타 기계 및 장비 제조업	120억원 이하
30	자동차 및 트레일러 제조업	120억원 이하	
32	가구 제조업	120억원 이하	
33	기타 제품 제조업	80억원 이하	
34	산업용 기계 및 장비 수리업	10억원 이하	
F 건설업		80억원 이하	10명 미만
G 도매 및 소매업		50억원 이하	5명 미만
I 숙박 및 음식점업		10억원 이하	
J 정보통신업		50억원 이하	
L 부동산업		30억원 이하	
M 전문, 과학 및 기술 서비스업		30억원 이하	
N 사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업		30억원 이하	
P 교육서비스업		10억원 이하	
R 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업		30억원 이하	
S 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업		10억원 이하	

주: 「중소기업기본법」 제2조 및 「소상공인기본법」 제2조에 의한 소상공인 기준임
 자료: 중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 25.

〈부표 6〉 산업별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 수

(단위: 개)

산업	2018				2019				2020					
	합계	소유	임차	합계	합계	소유	임차	합계	합계	소유	임차	합계	소유	임차
	전 산업	2,740,227	581,133	2,140,888	2,771,086	574,020	2,197,066	2,894,360	559,608	2,334,752				
제조업	355,836	114,208	238,446	355,992	119,245	236,747	369,822	113,938	255,884					
건설업	112,079	21,997	89,125	114,607	25,573	89,034	130,307	28,230	102,077					
도매 및 소매업	890,665	189,188	693,270	891,257	182,091	709,166	911,339	184,590	726,749					
숙박 및 음식점업	649,702	141,074	507,050	660,126	122,469	537,657	707,258	116,366	590,892					
정보통신업	19,778	2,849	16,606	21,136	3,325	17,811	23,319	3,614	19,705					
부동산업	111,602	23,743	87,034	113,551	22,558	90,993	117,199	23,852	93,347					
전문과학기술서비스업	42,259	5,725	35,825	45,717	6,191	39,526	50,914	6,344	44,570					
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	45,164	6,270	38,384	46,356	6,468	39,888	52,161	8,341	43,820					
교육서비스업	130,115	13,424	116,354	132,852	15,236	117,616	133,343	14,102	119,241					
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	95,781	11,231	83,778	96,724	10,825	85,899	96,487	11,499	84,988					
수리 및 기타 개인서비스업	287,246	51,425	235,016	292,768	60,038	232,730	302,211	48,731	253,480					

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

〈부표 7〉 산업별 소상공인 사업장 임차형태별 사업체 수

(단위: 개)

산업	2018					2019					2020					
	합계	보중부 월세	무보중부 월세	전세 및 기타	합계	보중부 월세	무보중부 월세	전세 및 기타	합계	보중부 월세	무보중부 월세	전세 및 기타	합계	보중부 월세	무보중부 월세	전세 및 기타
	제조업	241,628	200,563	21,786	19,279	236,747	197,939	18,043	20,765	255,884	207,110	22,276	26,498			
건설업	90,082	67,781	7,503	14,797	89,034	66,279	8,129	14,626	102,077	74,788	11,459	15,830				
도매 및 소매업	701,477	560,528	56,530	84,418	709,166	551,425	63,365	94,376	726,749	577,438	59,085	90,225				
숙박 및 음식점업	508,628	472,168	13,981	22,479	537,657	496,457	23,398	17,802	590,892	551,621	19,033	20,237				
정보통신업	16,929	12,981	2,485	1,464	17,811	13,293	2,506	2,012	19,705	12,859	3,193	3,653				
부동산업	87,859	77,883	3,669	6,307	90,993	81,081	3,896	6,015	93,347	82,260	4,647	6,440				
전문과학기술서비스업	36,534	30,800	2,830	2,904	39,526	33,584	3,357	2,586	44,570	34,537	5,670	4,363				
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	38,894	31,636	3,551	3,707	39,888	32,395	4,377	3,116	43,820	35,336	4,177	4,307				
교육서비스업	116,691	108,461	1,393	6,836	117,616	111,075	3,208	3,332	119,241	110,695	3,559	4,988				
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	84,550	80,383	1,622	2,546	85,899	80,917	2,826	2,155	84,988	78,369	3,969	2,649				
수리 및 기타 개인서비스업	235,821	215,241	12,425	8,155	232,730	209,912	10,290	12,528	253,480	232,179	12,405	8,896				

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

〈부표 8〉 지역별 소상공인 사업장 점유형태별 사업체 수

(단위: 개)

지역	2018			2019			2020		
	합계	소유	임차	합계	소유	임차	합계	소유	임차
	서울특별시	519,282	42,578	473,131	515,808	49,362	466,446	533,460	44,123
부산광역시	197,790	38,523	158,539	197,585	37,764	159,821	204,080	38,664	165,416
대구광역시	147,751	31,131	116,155	147,151	26,932	120,219	151,828	22,504	129,324
인천광역시	132,671	18,996	112,776	134,068	21,268	112,800	142,388	24,469	117,919
광주광역시	81,190	18,267	62,821	82,208	17,911	64,297	85,210	16,777	68,433
대전광역시	77,579	12,358	63,438	78,587	13,228	65,359	81,818	15,591	66,227
울산광역시	58,840	11,425	46,999	59,371	11,317	48,054	61,682	9,734	51,948
세종특별자치시	10,265	2,043	8,220	11,676	2,636	9,040	13,121	2,965	10,156
경기도	600,922	102,520	492,986	614,081	103,804	510,277	657,738	114,604	543,134
강원도	99,876	33,104	65,824	101,679	34,345	67,334	104,906	29,245	75,661
충청북도	88,375	26,852	61,176	90,394	23,518	66,876	94,565	27,151	67,414
충청남도	116,488	32,333	83,901	118,532	34,140	84,392	124,433	32,512	91,921
전라북도	100,979	32,102	68,639	101,758	32,864	68,894	105,318	29,062	76,256
전라남도	106,033	41,999	62,630	107,707	38,247	69,460	110,084	34,294	75,790
경상북도	162,787	61,922	100,524	165,719	53,508	112,211	169,821	47,911	121,910
경상남도	196,835	61,497	134,314	199,727	60,173	139,554	206,803	53,348	153,455
제주특별자치도	42,564	13,484	28,816	45,035	13,002	32,033	47,105	16,653	30,452

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

〈부표 9〉 지역별 소상공인 사업자 임차형태별 사업체 수

(단위: 개)

지역	2018				2019				2020			
	합계	보중부 월세	무보중부 월세	전세 및 기타	합계	보중부 월세	무보중부 월세	전세 및 기타	합계	보중부 월세	무보중부 월세	전세 및 기타
서울특별시	476,704	435,082	13,781	27,841	466,446	424,413	18,396	23,638	489,337	444,647	20,058	24,632
부산광역시	159,267	139,590	9,711	9,966	159,821	135,784	11,010	13,027	165,416	143,358	7,775	14,281
대구광역시	116,620	101,366	6,703	8,552	120,219	106,234	4,833	9,152	129,324	114,549	8,713	6,062
인천광역시	113,675	100,629	3,965	9,081	112,800	100,384	4,599	7,817	117,919	103,542	4,483	9,894
광주광역시	62,923	53,305	3,775	5,842	64,297	53,913	3,968	6,416	68,433	57,275	3,201	7,959
대전광역시	65,221	57,107	2,027	6,087	65,359	53,908	3,223	8,229	66,227	54,675	2,653	8,899
울산광역시	47,415	40,071	3,039	4,306	48,054	41,280	2,714	4,060	51,948	43,558	3,055	5,335
세종특별자치시	8,222	7,147	470	604	9,040	7,890	560	590	10,156	8,875	702	580
경기도	498,402	440,030	23,106	35,266	510,277	444,912	23,992	41,373	543,134	476,545	27,052	39,536
강원도	66,772	56,128	5,979	4,666	67,334	53,760	7,472	6,101	75,661	58,725	10,057	6,878
충청북도	61,523	49,944	4,564	7,016	66,876	53,242	7,331	6,304	67,414	56,682	3,562	7,170
충청남도	84,155	66,492	6,588	11,075	84,392	69,432	6,885	8,074	91,921	74,529	7,715	9,677
전라북도	68,877	55,158	4,295	9,425	68,894	52,588	5,690	10,616	76,256	60,092	6,970	9,194
전라남도	64,034	44,732	9,030	10,273	69,460	49,762	9,809	9,889	75,790	53,239	14,583	7,969
경상북도	100,865	77,518	15,294	8,054	112,211	88,667	13,831	9,712	121,910	100,153	12,376	9,381
경상남도	135,338	113,115	9,528	12,696	139,554	117,989	9,542	12,023	153,455	125,521	10,808	17,126
제주특별자치도	29,080	21,012	5,919	2,148	32,033	20,199	9,539	2,295	30,452	21,227	5,709	3,515

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

<부표 10> 소상공인 사업체당 무보증부 월세

(단위: 만원, %)

연도	2018	2019	2020
무보증부 월세	77	83	90
전년 대비 증감률	-	7.8	8.4

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

<부표 11> 산업별 소상공인 사업체당 무보증부 월세

(단위: 만원, %)

산업	2018	2019	2020	2018~2019 증감률	2019~2020 증감률
제조업	121	100	108	-17.4	8.0
건설업	53	52	55	-1.9	5.8
도매 및 소매업	70	79	93	12.9	17.7
숙박 및 음식점업	71	105	106	47.9	1.0
정보통신업	58	39	40	-32.8	2.6
부동산업	63	54	34	-14.3	-37.0
전문과학기술서비스업	54	61	75	13.0	23.0
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	58	68	59	17.2	-13.2
교육서비스업	59	99	99	67.8	0.0
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	115	142	148	23.5	4.2
수리 및 기타 개인서비스업	63	67	66	6.3	-1.5

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

<부표 12> 지역별 소상공인 사업체당 무보증부 월세

(단위: 만원, %)

지역	2018	2019	2020	2018~2019 증감률	2019~2020 증감률
서울특별시	94	119	94	26.6	-21.0
부산광역시	66	82	110	24.2	34.1
대구광역시	61	83	88	36.1	6.0
인천광역시	87	65	93	-25.3	43.1
광주광역시	76	71	87	-6.6	22.5
대전광역시	84	94	54	11.9	-42.6
울산광역시	88	91	125	3.4	37.4

<부표 12>의 계속

(단위: 만원, %)

지역	2018	2019	2020	2018~2019 증감률	2019~2020 증감률
세종특별자치시	154	110	59	-28.6	-46.4
경기도	115	117	99	1.7	-15.4
강원도	57	53	89	-7.0	67.9
충청북도	61	73	50	19.7	-31.5
충청남도	59	65	91	10.2	40.0
전라북도	58	70	81	20.7	15.7
전라남도	55	53	45	-3.6	-15.1
경상북도	56	59	56	5.4	-5.1
경상남도	61	57	149	-6.6	161.4
제주특별자치도	75	75	85	0.0	13.3

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

<부표 13> 산업별 소상공인 사업체 수

(단위: 천개, %)

산업	2018년		2019년		2020년	
	사업체 수	비중	사업체 수	비중	사업체 수	비중
합계	2,740	100.0	2,770	100.0	2,902	100.0
제조업	356	13.0	356	12.9	369	12.7
건설업	112	4.1	115	4.2	131	4.5
도매 및 소매업	891	32.5	891	32.2	915	31.5
숙박 및 음식점업	650	23.7	660	23.8	710	24.5
정보통신업	20	0.7	21	0.8	24	0.8
부동산업	112	4.1	114	4.1	118	4.1
전문과학기술서비스업	42	1.5	46	1.7	51	1.8
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	45	1.6	46	1.7	52	1.8
교육 서비스업	130	4.7	133	4.8	133	4.6
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	96	3.5	97	3.5	94	3.2
수리 및 기타 개인서비스업	287	10.5	293	10.6	302	10.4

자료: 중소벤처기업부, 「소상공인실태조사」, 각 연도

<부표 14> 소기업 분류 기준

기업의 주 업종	3년 평균 매출액 기준	
식료품 제조업	120억원 이하	
음료 제조업		
의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업		
가죽, 가방 및 신발 제조업		
코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업		
화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제조업 제외)		
의료용 물질 및 의약품 제조업		
비금속 광물제품 제조업		
1차 금속 제조업		
금속가공제품 제조업(기계 및 가구 제조업 제외)		
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업		
전기장비 제조업		
그 밖의 기계 및 장비 제조업		
자동차 및 트레일러 제조업		
가구 제조업		
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업		
수도업		
농업, 임업 및 어업		80억원 이하
광업		
담배 제조업		
섬유제품 제조업(의복 제조업 제외)		
목재 및 나무제품 제조업(가구 제조업 제외)		
펄프, 종이 및 종이제품 제조업		
인쇄 및 기록매체 복제업		
고무제품, 및 플라스틱제품 제조업		
의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업		
그 밖의 운송장비 제조업		
그 밖의 제품 제조업		
건설업		
운수 및 창고업		
금융 및 보험업		
도매 및 소매업	50억원 이하	
정보통신업		
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료재생업(수도업은 제외)	30억원 이하	
부동산업		
전문·과학 및 기술 서비스업		
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업		
예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업	10억원 이하	
산업용 기계 및 장비 수리업		
숙박 및 음식점업		
교육 서비스업		
보건업 및 사회복지 서비스업		
수리(修理) 및 기타 개인 서비스업		

자료: 국가법령센터, 「중소기업기본법 시행령」 [별표 3]