2025 조세특례 심층평가(11)

상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제

2025. 9.

기획재정부

한국조세재정연구원
KOREA INSTITUTE OF PUBLIC FINANCE

2025 조세특례 심층평가(11)

상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제

2025. 9.

기획재정부

한국조세재정연구원
KOREA INSTITUTE OF PUBLIC FINANCE

제 출 문

기획재정부 장관 귀하

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

연구책임자: 박주철 한국조세재정연구원 조세연구본부 부연구위원
공동연구자: 김문정 한국조세재정연구원 조세연구본부 연구위원

2025년 9월

한국조세재정연구원
원 장 이 영

요 약

1. 연구개요

□ (연구 목적) 당해 연구는「조세특례제한법」제142조 제4항,「조세특례제한법 시행령」제135조 제2항, 제5항 및「조세특례 심층평가 운용지침」등에 근거하여「조세특례제한법」제96조의3(상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)의 조세특례에 대한 심층평가 수행을 목적으로 함

○「조세특례제한법」제96조의3의 특례제도인 '상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제 제도'(이하 '착한임대인 세액공제 제도'라 함)는 코로나19 등 전염병 발발로 어려움을 겪은 임차 소상공인의 임대료 부담을 완화하기 위한 목적으로 2020년 3월에 신설된 후 2025년 8월 현재 총 6차에 걸쳐 연장됨

- 현행「조세특례제한법」제96조의3 제1항에 따라 2025년 12월 31일에 일몰 예정이나 연장 가능성을 배제하기 어려운 상황임

□ (연구 개요) 착한임대인 세액공제 제도의 운용 성과를 ① 타당성 분석 ② 효과성 분석을 통해 해당 제도의 일몰 연장의 필요성과 필요성이 있는 경우, 개선 방안을 중심으로 검토하고자 함

○ (타당성 분석) 제도 도입과 운영의 당위성, 지원 대상자, 지원 방식의 적절성, 다른 지원책과 유사·중복성을 종합적으로 고려하여 제도의 타당성을 검토함

- 국세청 소득세과, 법인세과에서 입수한 과세정보를 분석함*

  * 과세정보 분석 기간은 가용자료의 한계로 2023년 귀속연도까지로 제한됨

- 『국세통계연보』 등 관련 자료를 분석함

○ (효과성 분석) 제도 시행으로 인한 소상공인 지원 효과, 임차료 인하 효과를 다음의 방법으로 효과성을 검토함

- 타당성 분석에서 활용한 국세청 과세정보를 효과성 측면에서 분석함
- 임대인, 임차인 대상 설문조사를 수행하여 분석함
- 통계청, 서비스업 부문 기업대상 조사자료를 분석함

- 임대료 시장 추이에 관한 통계자료를 분석함
- 기타 가용한 자료를 토대로 상기 분석 근거를 뒷받침함

○ (정책 제시) 타당성 분석과 효과성 분석을 토대로 착한임대인 세액공제 제도의 존속 여부에 대한 논거를 제시하고, 존속 시 타당성 및 효과성을 증대하기 위한 구체적 방안을 모색함

- 타당성·효과성 분석 시 감염병 사태 극복을 위해 한시적으로 도입된 제도의 태생적 특성, 감염병 종식 상황, 제도의 오용 가능성 등을 종합적으로 고려함

2. 제도 현황

□ (제도 현황) 착한임대인 세액공제 제도의 내용과 특례 현황 등은 다음과 같이 정리할 수 있음

○ (공제 개요) 공제기간은 2020년 1월 1일부터 2025년 12월 31일 동안 부동산 임대사업자가 소상공인 임차인의 임대료를 인하하여 지급받는 경우 임대료 인하액의 최대 70%를 소득세 또는 법인세에서 공제함

○ (제도 연혁) 2020년 3월 23일 제도가 도입된 후 총 여섯 차례 공제기간이 연장되었으며, 현재에 이르고 있음(<표 1> 참조)

- 공제기간은 일몰의 연장 결정에 따라 2020. 6. ⇨ 2021. 6. ⇨ 2021. 12. ⇨ 2022. 12. ⇨ 2023. 12. ⇨ 2024. 12. ⇨ 2025. 12.로 늘어남
- 2021년 3월 16일 「조세특례제한법」을 개정하여 공제율을 기존 50%에서 70%로 인상함
  - 다만 기준소득금액* 1억원을 초과하는 개인의 경우 공제율 50%를 적용함
    * 기준소득금액이란 종합소득금액에 임대료 인하액을 합한 금액임
- 2021. 11. 9. 「조세특례제한법」을 개정하여 폐업한 임차인까지 세액공제를 허용하는 등 적용 대상자를 확대함

<표 1> 착한임대인 세액공제 제도의 연혁

개정일자	주요 개정사항
2020. 3. 23.	- 착한임대인 세액공제 제도 신설(「조세특례제한법」 제96조의3) - 2020년 1월 1일부터 2020년 6월 30일까지의 임대료 인하분에 적용
2020. 12. 29.	- 공제기간을 2021년 6월 31일까지 연장(제1차)
2021. 3. 16.	- 공제기간을 2021년 12월 31일까지 연장(제2차) - 2021년 임대료 인하분은 세액공제율을 70%(기준소득금액) 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 세액공제를 적용
2021. 12. 28.	- 공제기간을 2022년 12월 31일까지 연장(제3차)
2022. 12. 28.	- 공제기간을 2023년 12월 31일까지 연장(제4차)
2023. 12. 28.	- 공제기간을 2024년 12월 31일까지 연장(제5차)
2024. 12. 28.	- 공제기간을 2025년 12월 31일까지 연장(제6차)

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

○ (지출 규모) 「조세지출예산서」에 따르면 2023년 감면 실적은 1,006억원, 2024년 감면액 전망은 513억원, 2025년 감면액 전망은 545억임(<표 2> 참조)

- 2023년 감면 실적 중 소득세가 79.6%, 법인세가 20.4%를 차지함
- 2024년 예상 감면액 중 소득세가 80.1%, 법인세가 19.9%를 차지함
- 2025년 예상 감면액 중 소득세가 81.2%, 법인세가 18.8%를 차지함

<표 2> 착한임대인 세액공제 조세지출 (예상)실적

(단위: 억원)

연도		2020	2021	2022	2023	2024(전망)	2025(전망)
합계		1.6	1,659	1,765	1,006	513	545
	소득세	0 (0%)	1,439 (86.7%)	1,525 (86.4%)	801 (79.6%)	411 (80.1%)	443 (81.2%)
	법인세	1.6 (100%)	220 (13.3%)	240 (13.6%)	205 (20.4%)	102 (19.9%)	102 (18.8%)

주: ( ) 안은 전체 (예상)실적액 대비 비중
자료: 대한민국 정부, 「2025년도 조세지출예산서」, p. 80. 참조

○ (수혜 현황) 2023년 조세지출 실적을 보면, 개인사업자 총 1만 8,210명이 1인당 평균 229만원의 세액공제를 받았으며, 법인사업자 총 1,503개 업체가 1개 업체당 1,363만원의 세액공제 혜택을 받았음(<표 3> 및 <표 4>의 2023년 신고 기준 참조)

<표 3> 상가임대료를 인하한 개인사업자 세액공제 현황

(단위: 명, 백만원)

구 분	개인사업자		
	인원	금액	1인당 금액
2020	93,604	144,762	1.55
2021	74,448	159,667	2.14
2022	35,566	80,125	2.25
2023	18,210	41,651	2.29

주: 해당 연도 귀속 종합소득세 신고를 기준으로 작성함
자료: 대한민국 정부, 「2025년도 조세지출예산서」, p. 80.

<표 4> 상가임대료를 인하한 법인사업자 세액공제 현황

(단위: 개, 백만원)

연도	법인사업자								
	합계			중소기업			일반기업		
	법인수	금액	기업당 금액	법인수	금액	기업당 금액	법인수	금액	기업당 금액
2020	51	159	3.12	35	110	3.14	16	49	3.06
2021	3,712	22,485	6.06	2,514	12,437	4.95	1,198	10,048	8.39
2022	2,763	37,313	13.50	1,928	18,661	9.68	835	18,652	22.34
2023	1,503	20,493	13.63	1,140	9,767	8.57	363	10,726	29.55

주: 법인은 해당 연도 신고한 것을 기준으로 하며, 중소기업은 「조세특례제한법 시행령」 제2조에 의한 중소기업이며, 일반법인은 그 외의 법인을 의미함
자료: 국세청, 「국세통계연보」, 각 연도.

3. 타당성 분석

□ 본 장은 착한임대인 세액공제 제도의 타당성을 도입의 당위성, 운용의 적절성, 국세청 과세자료 분석 등의 측면에서 검토한바, 구체적 제도 설계의 합리성은 인정되나 최초 도입 당시의 타당성이 상당 부분 흐려진 것으로 도출됨

□ (도입의 당위성) 감염병 사태로 인한 소상공인 지원을 위한 민생 경제 종합대책으로서 당해 제도 도입의 당위성 자체를 부정하기 어려우나, 현 시점의 소상공인의 경제적 여건이 도입 당시와 다름에 주목할 필요가 있다고 판단됨

○ 소상공인의 경제적 여건은 코로나19 발발 이전으로 점차 회복되어 가는 모습을 보임

○ 폐업사유 등을 볼 때 소상공인의 경제적 여건이 여전히 어려운바, 이는 전염병 발발에 따른 원인이 아니라, 경기 침체 등 다양한 대내외 요인에 따른 것으로 판단됨

□ (운용의 적절성) 제도의 운용상의 몇 가지 한계점이 존재하나 구체적 설계상에 합리성은 갖춘 것으로 판단됨

○ 현행 간접지원 방식은 나름의 장점을 가지나, 코로나19 전염병 종식 이후 직접지원 방식과 대비하여 분명한 우위가 있다고 보기는 어려움

○ 지원 대상 설정은 특례 총액, 소상공인 비율, 제도의 실효성 등 현실적 제반 상황을 고려할 때 합리적 수준으로 판단됨

○ 공제기간은 효과성 검토에 따라 재설정의 필요성이 있다고 판단되나 공제율은 소상공인 정책 수요, 역진성 우려를 고려할 때 적정한 것으로 보임

□ (과세자료 분석) 간접지원 방식을 통해 임대료 인하 운동을 장려하자는 애초 도입 취지와 달리 고소득 임대사업자가 당해 제도를 적극적으로 활용하여 애초 도입 취지가 상당 부분 흐려져 운용상 허점을 보여줌

○ 임대료 인하 여력이 있는 세제 혜택을 받을 목적을 가진 일부 임대사업자가 당해 제도를 적극 활용하는 것으로 나타남

○ 개인사업자 4만 2,225명, 법인사업자 5,023업체를 분석한바, 타당성 측면에서 제도의 도입 취지가 상당히 퇴색한 것으로 나타남

- (법인사업자) 2020년부터 2022년까지 귀속 세액공제 법인사업자를 추출하여 연도별 세액공제액 평균액을 산출한바, 1개 업체당 평균 세액공제액이 2020년 600만원, 2021년 1,310만원, 2022년 1,400만원으로 분석됨(<표 5> 참조)
- 세액공제 대상 법인 수는 줄어드는 데에 반하여, 평균 공제액이 증가한다는 것은 일부 법인이 절세 목적으로 당해 제도를 활용한다는 점을 추정해 볼 수 있음

<표 5> 법인사업자 국세청 과세자료 분석 결과

(단위: 백만원)

지역	2020년 귀속			2021년 귀속			2022년 귀속		
	업체수	공제 합계	평균	업체수	공제 합계	평균	업체수	공제 합계	평균
전국	2,831	17,108	6.0	1,460	19,150	13.1	732	10,239	14.0
서울	796	7,041	8.8	432	9,677	22.4	214	4,389	20.5
인천	117	549	4.7	61	521	8.5	27	408	15.1
경기	595	3,533	5.9	319	3,223	10.1	153	1,588	10.4
강원	51	227	4.5	21	194	9.2	9	105	11.7
대전	82	304	3.7	45	255	5.7	17	84	4.9
충북	81	313	3.9	34	232	6.8	11	118	10.8
충남	73	276	3.8	44	248	5.6	24	201	8.4
세종	11	79	7.2	7	110	15.8	4	28	7.0
광주	135	445	3.3	73	412	5.6	33	180	5.5
전북	91	246	2.7	43	254	5.9	25	93	3.7
전남	58	341	5.9	31	207	6.7	16	121	7.6
대구	212	807	3.8	80	627	7.8	42	206	4.9
경북	72	385	5.3	41	157	3.8	22	160	7.3
부산	244	1,122	4.6	127	1,117	8.8	67	658	9.8
울산	63	221	3.5	31	138	4.5	14	58	4.2
경남	125	1,092	8.7	61	1,718	28.2	46	1,749	38.0
제주	25	128	5.1	10	58	5.8	8	92	11.5

자료: 국세청 통계자료를 바탕으로 저자 정리함

- (개인사업자) 2020년부터 2023년까지 귀속 세액공제 개인사업자를 추출하여 임대인의 소득수준, 즉 과세표준액을 기준으로 공제액을 분석함
- 분석 결과 연도별 세액공제 대상자 수는 큰 폭으로 반면, 임대인의 사업소득이 높을수록 평균 공제세액이 높음을 확인함(<표 6> 참조)

<표 6> 개인사업자 국세청 과세자료 분석 결과

(단위: 백만원)

구간[1]	2020년 귀속			2021년 귀속			2022년 귀속			2023년 귀속		
	업체수	공제	평균	업체수	공제	평균	업체수	공제	평균	업체수	공제	평균
계	10,547	13,843	1.3	11,057	35,398	3.2	10,300	19,519	1.9	10,321	20,697	2.0
A	1,561	439	0.3	845	252	0.3	1,908	588	0.3	2,122	650	0.3
B	4,614	4,652	1.0	2,827	3,928	1.4	4,816	7,156	1.5	4,866	7,175	1.5
C	2,394	4,006	1.7	1,852	4,954	2.7	2,043	6,147	3.0	1,954	6,510	3.3
D	1,145	2,543	2.2	1,546	4,782	3.1	924	2,937	3.2	853	3,634	4.3
E	616	1,441	2.3	1,812	7,687	4.2	457	2,008	4.4	389	1,955	5.0
F	130	400	3.1	1,015	5,079	5.0	96	412	4.3	91	536	5.9
G	66	244	3.7	725	4,620	6.4	32	194	6.1	33	193	5.8
H	21	119	5.7	435	4,097	9.4	24	77	3.2	13	44	3.4

주: 1) 과세표준 기준 A: 1,200만원 이하, B: 1,200만~4,600만원, C: 4,600만~8,800만원, D: 8,800만~1억 5천만원, E: 1억 5천만~3억원, F: 3억~5억원, G: 5억~10억원, H: 10억원 이상

자료: 본문 내용을 바탕으로 저자 정리함

□ 임대인의 자발적 임대료 인하를 통한 민생·경제 종합대책으로 도입된 제도의 타당성 자체는 인정되나 도입 당시 대비 상당히 흐려진 것으로 판단됨

○ 공제 대상자 수와 조세 지출액이 제도 도입 당시에 비하여 상당히 축소된 상황에서, 고소득 임대사업자 중심으로 당해 제도를 적극 활용하는 것으로 분석됨

4. 효과성 분석

□ (설문조사) 임대인과 임차인 대상 설문조사를 실시한 결과,[1] 제도의 실질적 효과를 지지하는 강한 증거를 발견하지는 못하였으나, 임대인과 임차인 모두 소상공인 대상 '지원'의 확대 필요성에 공감하고 있음을 확인함(<표 7> 참조)

○ (임차인 설문 결과) 당해 제도를 잘 인지하고 있는지(30.50%, [4행])와 지원 혜택 유경험 비율(8%. [5행])이 낮게 나타났으며, 임대료 인하 효과에 관해서 낮게 예측되었고(14~17%, [13~14행]) 관리비 인상 등 부작용 발생 가능성에 대체로 공감하고 있었음([15~18행])

1) 2025년 5월에 임차인 152명, 임차인 202명을 대상으로 설문조사를 실시함

○ (임대인 설문 결과) 제도의 활용비율(32.00%, [5행])이 임차인 대비 상대적으로 높았고, 지원 혜택을 받은 임대인 과반(56.25%, [10행])이 당해 제도의 효과가 아닌 주변 임대료 하락 분위기 등에 편승하여 임대료를 낮추었다고 응답함

- 특례 혜택을 누린 임대사업자의 30% 이상이 2회 이상 지원 혜택을 받은 것으로 나타났으며, 3회 이상도 비슷한 비율을 차지함(33.33%, [8행])

○ 임대인과 임차인 모두 세액공제 효과의 불분명성, 제도 부작용 등을 인지함에도 불구하고, '잠재적 혜택의 상실'을 우려하여 60% 이상이 제도 유지를 희망하고 있었음

- 다만 제도가 유지되어야 한다는 의견을 가진 임차인 77%가 당해 제도보다 직접적 소상공인 지원을 선호함*

  * 신규 제도로 급여나 사회보험료 지원을 선호함(57.34%, [27~28행])

<표 7> 임대인 및 임차인 대상 설문조사 결과(가중치 미적용)

(단위: 명, %)

구분		임차인 설문조사		임대인 설문조사	
		해당인원 (총인원)	총인원 대비 비중	해당인원 (총인원)	총인원 대비 비중
1) 제도 인지 여부					
1a) 제도 자체 인지 여부	1	94(200)	47.00	93(150)	62.00
1b) 제도의 지원목적	2	83(200)	41.50	89(150)	59.33
1c) 임대인 소득세,법인세 공제방식	3	65(200)	32.50	78(150)	52.00
1a+1b+1c 인지수준 높음	4	61(200)	30.50	50(150)	33.33
2) 제도 활용 여부					
혜택 여부	5	16(200)	8.00	48(150)	32.00
혜택 횟수: 1회	6			13(48)	27.08
혜택 횟수: 2회	7			19(48)	39.58
혜택 횟수: 3회 이상	8			16(48)	33.33
3) 예상효과(개별 응답자 경험)					
임차인 (유경험) 임대료인하효과 긍정예상	9	9(16)	56.25	-	-
임대인 (유경험) 임대료 인하의 이유		-	-		
임차인 계약 유지, 임대료 하락 분위기	10			27(48)	56.25

<표 7>의 계속

(단위: 명, %)

구분		임차인 설문조사		임대인 설문조사	
		해당인원 (총인원)	총인원 대비 비중	해당인원 (총인원)	총인원 대비 비중
소상공인 사업상 어려움 해소	11			21(48)	43.75
(무경험) 임대료인하효과 긍정예상	12	19(184)	10.33	-	
(총괄) 임대료인하효과 긍정예상	13	28(200)	14.00	-	
4) 예상효과(일반적인 상황 가정)					
임대료 낮추는 효과 있을 것 (1~10 중 척도 7~10 해당)	14	34(200)	17.00	60(150)	40.00
5) 제도 부작용 심각성					
부담 감소 효과 불분명	15	98(200)	49.00	52(150)	34.67
관리비 인상 편법 발생	16	126(200)	63.00	69(150)	46.00
행정절차 어려움	17	98(200)	49.00	80(150)	53.33
임대료 증액 후, 사후 감액	18	105(200)	52.50	59(150)	33.33
6) 제도 일몰 의견					
유지해야 한다	19	133(200)	66.50	98(150)	65.33
(유지) 대체한다면 직접 지원 선호	20	103(133)	77.44	37(98)	37.76
(찬성, 직접 지원선호) 급여	21	22(103)	21.36	8(37)	21.62
(찬성, 직접 지원선호) 사회보험료	22	34(103)	33.01	14(37)	14/37*100
폐지해야 한다	23	67(200)	33.50	52(150)	34.67
(폐지) 신규제도 대체필요	24	40(67)	59.70	27(52)	51.92
(폐지, 신규제도 필요) 급여	25	6(40)	15.00	5(27)	5/27*100
(폐지, 신규제도 필요) 사회보험료	26	20(40)	50.00	8(27)	8/27*100
(총괄: 대체 시 선호분야) 급여	27	28(143)	19.58	13(64)	20.31
(총괄: 대체 시 선호분야) 사회보험료	28	54(143)	37.76	22(64)	34.38

자료: 한국조세재정연구원 임차인 및 임대인 설문조사(2025) 기반으로 저자 작성

□ (기업대상 통계조사) 2020년부터 2023년까지 통계청 「중소기업실태조사」의 서비스업 부문 미시자료를 활용하여 분석한 결과, 일관된 결과가 도출되지 않았음

○ (자료 한계) 분석에 활용한 통계청의 「중소기업실태조사」는 당기와 전기의 재무상태표, 손익계산서의 세부 항목을 개별기업별로 제공하나, 다음과 같은 한계가 존재함을 밝힘

- ① 횡단면 자료로 동일 소상공인의 임차료 부담 추적이 불가함
- ② 지역 정보 부재로, 지역별 임차료 변동추이 통제가 불가함

- ③ 정책 시행 이전 1개년도만 관찰이 가능하여, Event-Study 분석이 어려움

○ (분석개관) 통제집단, 종속변수, 통제변수 유형을 각각 5, 4, 8개를 고려하여, 총 160개 유형의 이중차분법(DID) 분석을 수행하였음*(<표 8> 참조)

* 업종별 오차항 클러스터를 모두 적용하고, 임차료 부담이 없거나, 임차료 부담이 2억원 이하[2]인 표본으로 한정한 결과임

○ (분석 결과) 여러 결과 중에서 Propensity Score 수준이 가장 높으면서 근로자 기준을 본 연구에서의 '소상공인' 정의 규정과 일치시킨 분석표본 5를 활용한 결과가 가장 신뢰할 수 있다고 판단되는데, 해당 분석에서는 계수는 대체로 음(−)의 값을 나타났으나 통계적으로 유의미하게 나타나지는 않았음

- 분석표본 5에서는 Propensity Score가 높은 집단을 고려함과 동시에, '근로자수'를 기준으로 한 번 더 처리집단과의 유사성을 높였음
- 이때 '근로자수'의 경우 여전히 '상시근로자수'는 아니지만, 그럼에도 불구하고 근로자수를 규정하는 것은 처리집단과의 유사성을 높이는 방안의 하나로 활용될 수 있음

<표 8> 통계청「중소기업실태조사」정량분석 개관

(1) 회귀분석에서의 통제집단 유형

구분	처리집단	통제집단(소상공인이 아니면서 다음의 조건을 만족)
분석표본 1	소상공인	(조건) 매출액 요건+10억원 (설명: 주요 업종의 매출액이 소상공인 기준보다 크되 그 초과금액이 10억원 미만인 경우)
분석표본 2		(조건) 상시근로자수 요건+3명 (설명: 상시근로자수가 5인 이상이고, 8인 미만인 경우)
분석표본 3		(조건1) 매출액 요건+10억원 (조건2) 최대 상시근로자수 요건+3명 (설명: 주요 업종의 매출액이 소상공인 기준보다 크고, 근로자수 요건도 더 완화된 경우)
분석표본 4		(조건1) PSM DID(소상공인 특성 유사성 높은 상위 5%) (통제변수: 영업손익, 영업외 수익, 자본, 연도고정효과, 성별, 연령, 업종고정효과)
분석표본 5		(조건1) PSM DID(소상공인 특성 유사성 높은 상위 5%) (통제변수: 영업손익, 영업외 수익, 자본, 연도고정효과, 성별, 연령, 업종고정효과) (조건2) 최대 상시근로자수 요건+3명

2) 소상공인 임차료 95분위 0.75억원을 의미함.

<표 8>의 계속

(2) 종속변수의 정의

구분	정의
종속변수 A	임차료
종속변수 B	매출대비 임차료 비중
종속변수 C	급여 대비 임차료
종속변수 D	업종별평균 임차료 대비 기업 임차료

(3) 통제변수 유형

구분	회귀분석에서의 통제변수 유형							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
대표자 성별	√	√	√	√	√	√	√	√
업종고정효과	√	√	√	√	√	√	√	√
기업유형	√	√	√	√	√	√	√	√
t-1 매출		√			√	√	√	√
t-1 판매관리비용		√	√	√				
t-1 매출총손익			√	√				
t-1 급여				√				
t-1 보험료				√				
t-1 당기손순익					√	√	√	√
자본금						√		√
부채 및 자본총계						√		√
남자 현인원합계							√	√
여자 현인원합계							√	√
이직자 총계							√	√

자료: 저자 작성

□ (임대시장 분석) 2018년, 2019년 이후로 상가임대료 가격지수가 뚜렷한 자연적 감소세를 보여, 인위적 임대료 인하를 유도하는 정책의 적절성에 대한 의문이 제기됨

○ 상가의 유형이 소규모, 중대형인지와 상관없이 임대료 하락세가 뚜렷함

- 2015년부터 2024년 사이 중대형의 경우 4.71%, 소규모의 경우 6.00%가 감소함 (<표 9> 참조)

- 특히 최근 1년 사이 임대료 하락세*가 두드러지게 나타남([그림 1] 참조)

  * 서울 지역을 제외한 나머지 지역에서 하락세가 관찰됨(첨부 [그림 2] 참조)

○ 한편 이러한 임대료 하락은 경기 침체, 비용 부담 증가, 산업 구조의 변화 등 복합적 요인에 기인한 것으로 판단됨*

  * 가령 최저임금 인상으로 인한 소상공인에 대한 시장 퇴출 압박이 임대료 가격을 하락시켰다는 연구가 존재함(박정흠·홍병진, 2022)

<표 9> 임대료가격지수 변화추세

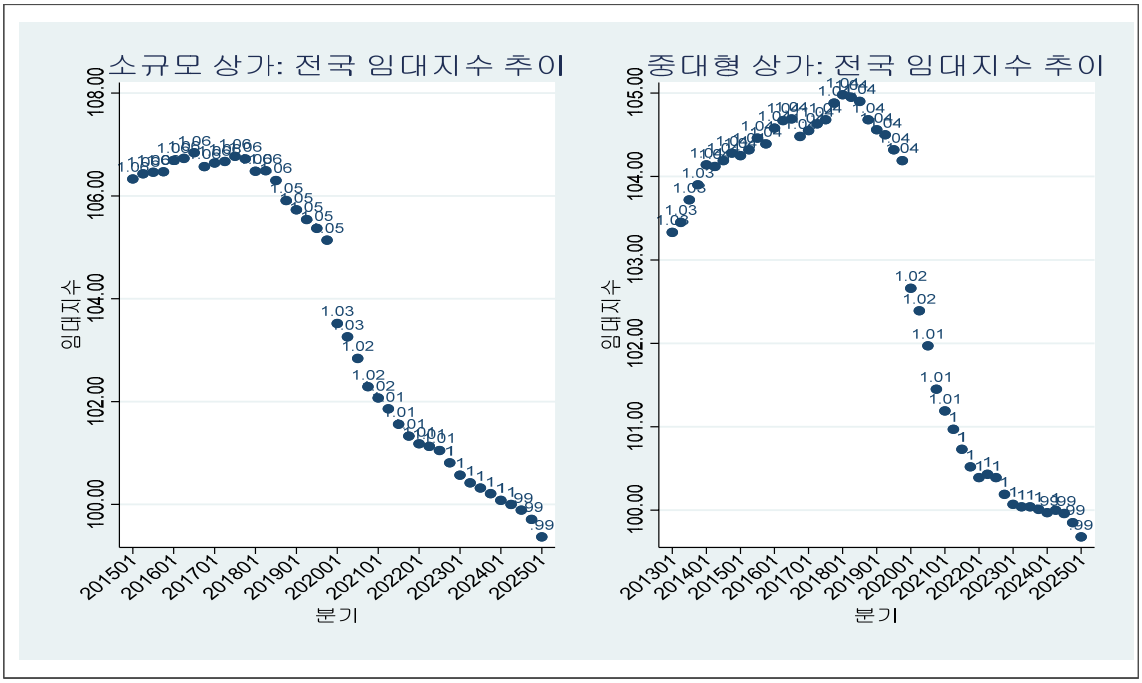
(단위: 차분, %)

구분	임대료가격지수 증감분(가격지수 차분)				증감율(%)			
연도	2015~2018년	2018~2021년	2021~2024년	2015~2024년	2015~2018년	2018~2021년	2021~2024년	2015~2024년
소규모상가	-6.38	-1.79	-4.59	-0.13	-0.12	-4.32	-1.76	-6.00
중대형상가	-4.94	-1.10	-3.84	0.60	0.58	-3.66	-1.09	-4.71

자료: 한국부동산원, 「통계DB」, https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main/indexPage.do, 검색일자: 2025. 6. 10.을 기반하여 저자 작성

[그림 1] 임대료 가격지수의 변동추이

(단위: 백만원, %, 비율)



자료: 한국부동산원, 「통계DB」, https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main/indexPage.do, 검색일자: 2025. 6. 10.을 기반하여 저자 작성

5. 종합평가 및 개선방안

□ (종합평가) 착한임대인 세액공제에 대한 심층평가를 수행한 결과, 제도 도입의 타당성은 인정되지만, 임대료 인하의 효과가 분명하지 않고, 제도의 본래 기능을 수행하기보다는 임대인들의 세부담 완화 수단으로 활용될 가능성이 높다고 판단됨

○ (타당성 분석) 본 제도의 도입을 통한 소상공인의 부담을 완화하려는 도입의 정당성과 시도의 타당성은 있지만, 지원과 운영의 적절성에 허점이 존재함

- 상가임대인의 임대료 수입이 발생하는 경우에만 적용이 가능하다는 점에서 일부 임대인에게 조세지출의 혜택이 집중되고 있음

○ (효과성 분석) 이중차분법 분석 결과, 소상공인의 임대료 부담 완화를 지지하는 결과는 얻지 못한 반면, 설문조사, 임대시장 등을 분석한 결과 당해 제도가 임대인들의 세부담 완화를 위한 수단으로 활용될 여지가 높은 것으로 나타남

- 통계청의 「중소기업실태조사(서비스업부문)」을 활용하여 제도 효과를 분석한 결과, 당해 제도의 실질적인 효과성을 지지하는 결과를 얻지 못함
- 임대료가 인하되는 추세에서, 임대차계약 유지 등의 목적으로 임대료를 인하하는 임대인들이 본 제도를 활용할 가능성이 높은 것으로 분석됨

□ (개선방안) 착한임대인 세액공제 제도가 갖는 정책적 의의가 존재하나, 정책 효과성이 불분명하고 제도 악용의 가능성이 높아 장기적으로 제도를 일몰시키고 소상공인 직접지원 등 대체 정책의 수립이 바람직하다고 판단됨

○ 다만 기술변화, 무역분쟁 등으로 인한 산업구조의 개편, 플랫폼 경제의 발달에 따른 자영업자의 경영 여건이 열악할 수 있음을 고려할 때, 당해 제도를 폐지할 경우, 소상공인의 상당한 반발이 있을 수 있다고 생각됨

- 당해 제도의 궁극적 지원 대상인 소상공인은 당해 제도가 다른 제도로 대체 운영되는 것에 대해서는 긍정적으로 평가하였으므로, 단기적으로 제도를 유지하되 중장기적으로 제도 전환 방안을 고려하는 것이 필요할 수 있다고 봄

○ 당해 제도를 대체할 취약 사업자 지원 정책을 고려할 때 다음 사항을 염두에 두어야 함

- 조세지출뿐만 아니라 재정지출도 함께 고려하는 것이 요구됨
  • 1+2순위를 모두 고려할 때, 전체 200명 중에서 78.9%가 사업주 본인이나

근로자의 사회보험료를 지원하는 방식의 직접지원을 선호함

  - 국민연금이나 고용·산재보험 사회보험료를 지원하는 두루누리 사회보험료 지원사업 등의 정책 등을 개편, 확장하는 방안 검토가 가능함

- 기본적으로 효과적인 기업 지원이라는 방향성에서 대체 방안을 마련해야 함
  - 업종 기반 상시근로자수, 3년간 평균 매출 기준의 '소상공인' 지원 방식도 장기적으로 검토가 필요함

목 차

Ⅰ. 서론 ····· 21

1. 선행연구 ····· 24
   가. 조세특례 심층평가 ····· 24
   나. 기타 학술·정책 연구 ····· 25
   다. 소결 ····· 26

Ⅱ. 제도 현황 ····· 29

1. 제도 개요 ····· 31
2. 운영 현황 ····· 34
   가. 지출 규모 및 수혜 현황 ····· 34
   나. 당해 제도의 위상 ····· 35

Ⅲ. 타당성 분석 ····· 47

1. 도입의 당위성 ····· 49
   가. 소상공인 경영여건 ····· 49
   나. 소결 ····· 67
2. 운용의 적절성 ····· 68
   가. 지원 방식의 적절성 ····· 68
   나. 지원 대상의 적절성 ····· 69
   다. 지원 내용의 적절성 ····· 70
   라. 소결 ····· 71
3. 국세청 과세자료 분석 ····· 72
   가. 법인사업자 분석 결과 ····· 72
   나. 개인사업자 분석 결과 ····· 73
   다. 소결 ····· 74
4. 요약 및 소결 ····· 74

Ⅳ. 효과성 분석 ····· 77

1. 임대인 및 임차인 대상 설문조사 수행 및 분석 ····· 81
가. 설문조사 개관 ····· 81
나. 임대인 설문조사 결과 ····· 82
다. 임차인 설문조사 결과 ····· 88
라. 소결 ····· 91
2. 통계청 「중소기업 실태조사(서비스업 부문)」 분석 ····· 93
가. 분석 개관 ····· 93
나. 분석 결과 ····· 98
다. 소결 ····· 104
3. 임대료 추세 분석 ····· 105

Ⅴ. 종합평가 및 개선방안 ····· 111

1. 종합평가 ····· 113
2. 정책적 시사점 ····· 114

참고문헌 ····· 116

부 록 ····· 119

표 목 차

<표 Ⅱ-1> 착한임대인 세액공제 제도의 연혁 ····· 33
<표 Ⅱ-2> 착한임대인 세액공제 제도 조세지출 (예상)실적 ····· 34
<표 Ⅱ-3> 착한임대인 세액공제 제도 조세지출 상세 실적 ····· 35
<표 Ⅱ-4> 「조세특례제한법」상 분류기준에 따른 조세지출 현황 ····· 36
<표 Ⅱ-5> 「조세특례제한법」상 국민생활안정 분야 조세지출 상세 현황 ····· 37
<표 Ⅱ-6> 예산분류기준별 조세지출 현황 ····· 39
<표 Ⅱ-7> 예산분류기준상 사회복지 분야 조세지출 상세 현황 ····· 40
<표 Ⅱ-8> 「조세특례제한법」상 세액공제 신고 현황(2020년 귀속 종합소득세 신고 기준) ····· 43
<표 Ⅱ-9> 「조세특례제한법」상 세액공제 신고 현황(2021년 귀속 종합소득세 신고 기준) ····· 44
<표 Ⅱ-10> 「조세특례제한법」상 세액공제 신고 현황(2022년 귀속 종합소득세 신고 기준) ····· 45
<표 Ⅱ-11> 「조세특례제한법」상 세액공제 신고 현황(2023년 귀속 종합소득세 신고 기준) ····· 46

<표 Ⅲ-1> 소상공인 사업체당 매출액(2018~2022년 기준) ····· 50
<표 Ⅲ-2> 소상공인 사업체당 영업이익(2018~2022년 기준) ····· 51
<표 Ⅲ-3> 소상공인 사업체당 부채(2018~2022년 기준) ····· 53
<표 Ⅲ-4> 소상공인 지역별 점유형태(2019년 기준) ····· 54
<표 Ⅲ-5> 소상공인 지역별 점유형태(2020년 기준) ····· 55
<표 Ⅲ-6> 소상공인 지역별 점유형태(2021년 기준) ····· 55
<표 Ⅲ-7> 소상공인 지역별 점유형태(2022년 기준) ····· 56
<표 Ⅲ-8> 소상공인 지역별 점유형태(2023년 기준) ····· 57
<표 Ⅲ-9> 소상공인 지역별 사업체당 임차료(2020~2022년 기준) ····· 59
<표 Ⅲ-10> 폐업자 폐업사유: 사업자유형별(2020~2023년 기준) ····· 60

<표 Ⅲ-11> 폐업자 폐업사유: 업태별(2020~2023년 기준) ····· 62
<표 Ⅲ-12> 폐업자 폐업사유: 지역별(2020~2023년 기준) ····· 65
<표 Ⅲ-13> 소상공인 매출액 및 영업이익액 변화 ····· 68
<표 Ⅲ-14> 소상공인 사업체 수 추이: 2010~2023년 ····· 70
<표 Ⅲ-15> 국세청 과세자료 분석 결과(법인사업자) ····· 72
<표 Ⅲ-16> 국세청 과세자료 분석 결과(개인사업자) ····· 73
<표 Ⅲ-17> 타당성 분석 결과 요약 ····· 75

<표 Ⅳ-1> 임대인 및 임차인 설문조사 문항 개관 ····· 82
<표 Ⅳ-2> 임대인 및 임차인 설문조사 결과(가중치 미적용) ····· 92
<표 Ⅳ-3> 통계청「중소기업실태조사」정량분석 개관 ····· 97
<표 Ⅳ-4> 정량분석 결과: 분석표본 1 ····· 99
<표 Ⅳ-5> 정량분석 결과: 분석표본 2 ····· 101
<표 Ⅳ-6> 정량분석 결과: 분석표본 3 ····· 102
<표 Ⅳ-7> 정량분석 결과: 분석표본 4 ····· 103
<표 Ⅳ-8> 정량분석 결과: 분석표본 5 ····· 104
<표 Ⅳ-9> 임대료가격지수 변화추세 ····· 107

그 림 목 차

[그림 Ⅳ-1] 임대료 가격지수의 변동추이 ····· 106
[그림 Ⅳ-2] 임대료 가격지수의 변동추이 ····· 108
[그림 Ⅳ-3] 공제대상금액 평균값 변화율 ····· 109

Ⅰ. 서론

Ⅰ. 서론

□ (연구 목적) 당해 연구는「조세특례제한법」제142조 제4항,「조세특례제한법 시행령」제135조 제2항, 제5항 및「조세특례 심층평가 운용지침」등에 근거하여「조세특례제한법」제96조의3(상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제)의 조세특례에 대한 심층평가 수행을 목적으로 함

○「조세특례제한법」제96조의3의 특례제도인 착한임대인 세액공제 제도는 코로나19 등 전염병 발발로 어려움을 겪은 임차 소상공인의 임대료 부담을 완화하기 위한 목적으로 2020년 3월에 신설된 후 2025년 8월 현재 총 6차에 걸쳐 연장됨

- 현행「조세특례제한법」제96조의3 제1항에 따라 2025년 12월 31일에 일몰 예정이나 연장 가능성을 배제하기 어려운 상황임

□ (연구 개요) 착한임대인 세액공제 제도의 운용 성과를 ① 타당성 분석 ② 효과성 분석을 통해 해당 제도의 일몰 연장의 필요성과 필요성이 있는 경우, 개선 방안을 중심으로 검토하고자 함

○ (타당성 분석) 제도 도입과 운영의 당위성, 지원 대상자, 지원 방식의 적절성, 다른 지원책과 유사·중복성을 종합적으로 고려 제도의 타당성을 검토함

- 국세청 소득세과, 법인세과에서 입수한 과세정보를 분석함*
- 『국세통계연보』 등 관련 자료를 분석함

* 과세정보 분석 기간은 가용자료의 한계로 2023년 귀속 연도까지로 함

○ (효과성 분석) 제도 시행으로 인한 소상공인 지원 효과, 임차료 인하 효과를 다음의 방법으로 효과성을 검토함

- 타당성 분석에서 활용한 국세청 과세정보를 효과성 측면에서 분석함
- 임대인, 임차인 대상 설문조사를 수행하여 분석함
- 통계청, 서비스업 부문 기업대상 조사자료를 분석함
- 임대료 시장 추이에 관한 통계자료를 분석함
- 기타 가용한 자료를 토대로 상기 분석 근거를 뒷받침함

○ (정책 제시) 타당성 분석과 효과성 분석을 토대로 착한임대인 세액공제 제도의 존속 여부에 대한 논거를 제시하고, 존속 시 타당성 및 효과성을 증대하기 위한 구체적 방안을 모색함

- 타당성·효과성 분석 시 감염병 사태 극복을 위해 한시적으로 도입된 제도의 태생적 특성, 감염병 종식 상황, 제도의 오용 가능성 등을 종합적으로 고려함

□ (연구 목차) 본 연구의 구성은 다음과 같음

○ 제Ⅰ장 제1절에서는 본 조세특례 제도 관련 국내외 선행 연구를 정리함

○ 제Ⅱ장에서는 평가대상 조세특례 제도의 현황을 제시함

○ 제Ⅲ장에서는 제도 도입·운영의 당위성, 지원·운영의 적절성, 유사·중복의 가능성 측면에서 평가대상 조세특례 제도의 타당성을 평가함

○ 제Ⅳ장에서는 제도 도입·운영의 효과성을 분석하고 이에 대해 평가함

○ 제Ⅴ장에서는 이상의 논의를 토대로 제도 도입·운영에 관한 종합평가를 수행하고, 제도의 지속 가능성 및 향후 개선방안 등에 대하여 검토함

1. 선행연구

가. 조세특례 심층평가

□ 최인혁·권성준(2022)은 당해 제도인 「조세특례제한법」 제96조의3 조세특례 심층평가를 수행하고 개선 방안을 제언함

○ (타당성) 당해 제도 도입의 당위성이 인정되고 제도 설계·운영의 측면에서 일부 한계점이 발견되지만, 제도개선의 필요성 및 가능성은 비교적 제한적으로 평가함

○ (효과성) 당해 제도 도입으로 인한 주택임대사업자의 임차료 감소 효과를 지지하고 있는 계량경제학적 증거를 발견하기는 어렵다고 분석함

○ (개선방안) 일몰 시점까지 방역과 관련된 불확실성은 상당 수준 해소될 것으로 예상되나 국내외 경제적 여건이 개선되기는 상당히 어려울 것으로 전망하면서, 상가 임대차시장 안정화를 위한 보조적 수단으로서 당해 제도를 제한적으로 활용할 것을 제언함

□ 정동호 외(2019)는 착한임대인 세액공제 제도와 유사 제도인 「조세특례제한법」 제96조의 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면 제도에 대하여 임의심층평가를 수행하였음

○ (타당성) 미등록 임대주택과 임대소득의 과세에 대한 정부의 정책 의지가 정책 대상, 제도운영 등의 측면에서 중요한 요인임을 분석함

○ (효과성) 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면 제도가 임대주택 등록 및 임대료 안정에 부분적으로 기여하는 부분이 있으나 형평성 측면을 떨어뜨리는 것으로 분석함

○ (개선방안) 주거 안정을 위해 정부 개입이 필요한 부분은 전세시장이지만, 임대소득 과세와 감면 제도는 월세시장 중심으로 구성되어 있어, 정책적 정합성에 대한 고민이 필요함을 제언함

□ 전병목 외(2017)는 주택 임대사업에 대한 조세지원 정책을 대상으로 임의심층평가를 수행하였음

○ (타당성) 민간임대주택의 공급을 늘리고 비제도권 다주택자들을 제도권 임대사업자로 유인하는 정책으로서 타당성이 인정됨을 분석함

○ (효과성) 양도소득세 감면 지원은 민간임대주택 공급을 늘리는 데 긍정적인 효과를 거둔 것으로 분석함

○ (개선방안) 주택임대사업에 관한 세제지원은 전반적으로 임대주택 공급 활성화 측면에서 효과성이 있는 것으로 평가되나, 향후 자료 구축을 통한 엄밀한 분석이 추가로 요구됨을 제언함

나. 기타 학술·정책 연구

□ 최임수(2021)는 착한임대인 세액공제 제도의 쟁점 및 개선 방안 등에 관하여 연구를 수행함

○ (연구목적) 코로나19로 인하여 경제적 어려움에 있는 소상공인 임차인을 지원하기 위한 특례제도의 법률 규정과 착한임대인 운동의 참여 현황을 검토하고, 이를 바탕으로 주요 쟁점 및 개선 방안을 논의하여 제시함

○ (연구방법) 세액공제와 관련된 법령의 규정을 검토하고, 양경숙 의원이 국세청

자료를 활용하여 분석한 결과 등을 분석함

○ (연구결과) 임대인의 소득에 대한 한계세율이 40% 수준으로 높은 경우, 소득의 역전 현상이 발생함을 분석하였고 일몰 규정에도 제도상 한계가 존재함을 밝힘

□ 천병주·김제완(2021)은 코로나19 발발에 따른 상가 임차인의 영업 감소 상태에서 임대료 지급의 정당성 여부에 대한 연구를 수행함

○ (연구목적) 코로나19 발발에 따른 임차인의 사업 운용상의 제한 상황에서 차임 지급 중단이나 임대료 감면의 법리적 근거를 검토하는 데에 목적이 있음

○ (연구방법) 코로나19 전염병 발발 이전 및 이후 미국, 캐나다, 영국 등 주요국 법제를 비교 분석하는 방법으로 연구를 수행함

○ (연구결과) 정부의 집합금지명령에 따라 임대인·임차인 양 당사자의 귀책이 없이 급부의무가 불능인 경우, 반대급부위험부담의 원칙과 임대인 담보책임의 법리에 따라 차임채무가 소멸할 수 있음을 밝힘

□ 조영식 외(2021)는 코로나19 감염병 사태가 임차인의 상가 매출과 임대료 부담에 미치는 영향에 관하여 연구를 수행함

○ (연구목적) 코로나19 감염병 발발이 상가 매출 대비 임대료 부담에 미치는 영향을 지역별, 권역별, 업종별로 분석함

○ (연구방법) 연구목적 달성을 위하여 대응 표본 t-검정(paired t-test)과 일원 배치 분산분석(one-way ANOVA)을 활용함

○ (연구결과) 감염병 사태로 인해 임차인의 매출은 급감한 것으로 나타났지만, 임대료의 변화는 미미하였던 것으로 분석됨

- 분석 결과 도심권, 주거중심권역, 소매업 임대료 부담률이 상대적으로 높았던 것으로 분석됨

다. 소결

□ 착한임대인 세액공제 제도에 관하여 직접적으로 다룬 연구는 최인혁·권성준(2022)이 거의 유일하고 기타 선행 연구는 적은 것으로 확인됨

○ 이러한 원인은 당해 제도가 코로나19 발발의 특수 상황에 대처하기 위하여

2020년 3월 급조된 제도로, 종래 상가임대차 시장에 관한 조세정책으로 이례적 제도인 점에 따른 것으로 판단됨

- 주택 임대차시장 대상 조세정책 연구는 일부 존재하나, 해당 연구 결과를 상가임대차 시장에 적용하는 데 한계가 있다고 판단됨

□ 본 연구는 당해 제도의 타당성, 효과성을 국세청 과세정보, 임대인·임차인 대상 설문조사, 통계청의 서비스업 부문 기업 대상 자료, 임대료 시장 추이에 관한 통계자료 등을 심층적으로 분석한다는 점에서 선행연구와 차별성이 있음

○ 다만 활용된 연구자료와 연구방법 등이 제한적임에 따라 연구설계, 특히 효과성 분석을 위해서 분석자료의 특성 및 한계를 신중히 고려할 필요가 있으며, 이에 대한 주의할 사항을 본문에서 구체적으로 제시함

Ⅱ. 제도 현황

Ⅱ. 제도 현황

1. 제도 개요

□ (도입 배경)「조세특례제한법」제96조의3의 착한임대인 세엑공제 제도는 상가임대료를 인하한 임대사업자에게 세액공제 혜택을 부여함으로써 임대인의 자발적 임대료 인하 운동을 조성하고, 코로나19 전염병 발발로 어려움을 겪는 임차소상공인의 임대료 부담 완화를 목적으로 2020년 3월 도입됨

○ 당해 제도는「조세특례제한법」제10절의 국민생활의 안정을 위한 조세특례 제도의 제96조의3에 규정되어 있음

- 2020년 3월 도입 후 현재 총 6차에 걸쳐 일몰이 연장되었으며, 2025년 12월 31일에 일몰이 예정되어 있음(「조세특례제한법」제96조의3 제1항)

○「조세지출예산서」상 당해 제도의 도입 목적은 민간의 자발적 임대료 인하 운동에 대한 세제지원임을 밝히고 있음

□ (조세특례사항)「조세특례제한법」제96조의3 및「조세특례제한법 시행령」제96조의3에 따른 착한임대인 세액공제 제도의 내용은 다음과 같음[3)]

○ (공제개요) 공제기간인 2020년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지 임대사업자가 소상공인 임차인의 임대료를 인하하여 지급받는 경우 임대료 인하액의 최대 70%까지 소득세 또는 법인세에서 공제하는 제도임

- 2020년 귀속분에 적용되는 공제율은 50%였으나, 2021년 3월 16일「조세특례제한법」을 개정하여 2021년 귀속분 이후의 공제율은 70%로 상향하였으나, 기준금액[4)] 1억원 초과자인 개인은 공제율 50%를 적용함

○ (공제대상) 상가건물에 대한 부동산임대 사업자등록을 한 자가 대상임(「조세특례제한법 시행령」제96조의3 제1항)

---

3) 국세청,「착한임대인 세액공제 제도 소개」, https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=40005&ntntsId=238883, 검색일자: 2025. 7. 28.를 참조하여 저자가 정리·작성함.

4) 종합소득금액과 임대료 인하액을 합한 금액을 의미함(「조세특례제한법 시행령」제96조의3 제5항).

○ (대상건물) 「상가건물 임대차보호법」(이하 ‘상가임대차법’이라 함) 제2조 제1항 본문에 따른 상가건물임

○ (임차인 요건) 다음의 요건을 모두 갖춘 임차소상공인의 임대료를 인하하여 지급받아야 함

- 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인
- 2021년 6월 30일 이전부터 계속하여 임차하여 영업 목적으로 사용하고 있는 자
- [별표 14][5]에 따른 업종(영상게임기 제조업, 금융업, 부동산업 등)을 영위하지 않는 자
- 상가임대인과 「국세기본법」상 특수관계인이 아닌 자
- 「소득세법」 제168조, 「법인세법」 제111조, 「부가가치세법」 제8조에 따라 사업자등록을 한 자
- (임대차계약 종료 전 폐업자) 폐업하기 전 상기 요건들을 모두 충족하고, 2021년 1월 1일 이후에 임대차계약 기간이 남아 있을 것

○ (공제기간) 2020년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지임

○ (공제세액) 임대료 인하액의 최대 70%까지 소득세 및 법인세에서 공제하되, 임대료 인하액은 갱신 계약에 따른 임대료로 계산한 임대수입금액에서 인하 합의에 따른 임대료로 계산한 임대수입금액을 차감한 금액으로 계산함

○ (공제신청 및 제출서류) 과세표준신고서 및 세액공제신청서[6]에 다음의 서류들을 첨부하여 신청함(「조세특례제한법 시행령」 제96조의3 제8항)

- 인하 직전 계약서(인하 후 임대차기간 만료 등의 사유로 임대차 계약을 재계약하는 경우에는 그 임대차 재계약서를 포함함)
- 인하 합의 사실 증명서류(법정 양식은 없으며 확약서, 약정서 등을 의미함)
- 세금계산서, 금융증빙 등 임대료 지급 확인 서류
- 임차인 소상공인확인서(소상공인시장진흥공단에서 발급함)

○ (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 추징함(「조세특례제한법 시행령」 제96조의3 제7항)

---

5) 「조세특례제한법 시행령」 [별표 14]는 착한임대인 세액공제 제도를 적용받지 못하는 임차소상공인의 업종을 열거하고 있음.

6) 「조세특례제한법 시행규칙」 [별지 제60호의27서식]을 의미함.

□ (제도 연혁) 당해 특례제도는 지난 2020년 3월 23일 신설 이후 총 세 차례 공제 기간이 연장되어 현재에 이르고 있음(2020. 6. ⇨ (1차) 2021. 6. ⇨ (2차) 2021. 12. ⇨ (3차) 2022. 12. ⇨ (4차) 2023. 12. ⇨ (5차) 2024. 12. ⇨ (6차) 2025. 12.)

○ 2021년 3월 16일 「조세특례제한법」 개정 당시 공제율이 인상됨(2020년 50% ⇨ 2021년 이후 70%)

- 다만 기준금액 1억원 초과한 개인은 공제율 50%를 적용함

○ 2021년 11월 9일 「조세특례제한법」을 개정하여 폐업한 임차인까지 세액공제를 허용하는 등 적용 대상자를 확대함

<표 Ⅱ-1> 착한임대인 세액공제 제도의 연혁

개정일자	주요 개정사항
2020. 3. 23.	- 착한임대인 세액공제 제도 신설(「조세특례제한법」 제96조의3) - 2020년 1월 1일부터 2020년 6월 30일까지의 임대료 인하분에 적용
2020. 12. 29.	- 공제기간을 2021년 6월 31일까지 연장(제1차)
2021. 3. 16.	- 공제기간을 2021년 12월 31일까지 연장(제2차) - 2021년 임대료 인하분은 세액공제율을 70%(기준소득금액) 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 세액공제를 적용
2021. 12. 28.	- 공제기간을 2022년 12월 31일까지 연장(제3차)
2022. 12. 28.	- 공제기간을 2023년 12월 31일까지 연장(제4차)
2023. 12. 28.	- 공제기간을 2024년 12월 31일까지 연장(제5차)
2024. 12. 28.	- 공제기간을 2025년 12월 31일까지 연장(제6차)

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

2. 운영 현황

가. 지출 규모 및 수혜 현황

□ (지출 규모) 「조세지출예산서」에 따르면 2023년 감면 실적은 1,006억원, 2024년 감면액 전망은 513억원, 2025년 감면액 전망은 545억임(<표 Ⅱ-2> 참조)

○ 2023년 감면 실적 중 소득세가 79.6%, 법인세가 20.4%를 차지함

○ 2024년 예상 감면액 중 소득세가 81.1%, 법인세가 19.1%를 차지함

○ 2025년 예상 감면액 중 소득세가 81.3%, 법인세가 18.7%를 차지함

<표 Ⅱ-2> 착한임대인 세액공제 제도 조세지출 (예상) 실적

(단위: 억원)

연도		2020(실적)	2021(실적)	2022(실적)	2023(실적)	2024(전망)	2025(전망)
합계		1.6	1,672	1,970	1,006	513	545
	소득세	0 (0%)	1,448 (86.6%)	1,597 (81.1%)	801 (79.6%)	416 (81.1%)	443 (81.3%)
	법인세	1.6 (100%)	225 (13.5%)	373 (18.9%)	205 (20.4%)	98 (19.1%)	102 (18.7%)

주: ( ) 안은 전체 (예상)실적액 대비 비중

자료: 대한민국 정부, 연도별 「조세지출예산서」, 2022~2025.

□ (수혜 현황) 2023년 3만 7,069개의 사업장이 1인당 388만원의 임대료를 감면하고 1인당 271만원의 세액공제를 받았음(<표 Ⅱ-3> 참조)

○ 개인사업자 3만 5,556명이 1인당 322만원의 임대료를 감면하고 1인당 225만원의 세액공제를 받음

○ 법인사업자 1,503개 업체가 1개 업체당 1,984만원의 임대료를 감면하고 1개 업체당 1,364만원의 세액을 공제받음

<표 Ⅱ-3> 착한임대인 세액공제 제도 조세지출 상세 실적

구분		임대료 감면한 임대인				
		인원수 (명, 개)	임대료 감면액		세액공제액	
			총액(억원)	1인당(만원)	총액(억원)	1인당(만원)
2021	계	97,316	2,867	295	1,672	172
	개인사업자	93,604	2,482	265	1,448	155
	법인사업자	3,712	385	1,038	225	606
2022	계	77,211	2,814	364	1,970	255
	개인사업자	74,448	2,281	306	1,597	215
	법인사업자	2,763	533	1,929	373	1,350
2023	계	37,069	1,437	388	1,006	271
	개인사업자	35,566	1,144	322	801	225
	법인사업자	1,503	293	1,948	205	1,364
2024 (전망)	계	-	733	-	513	282
	개인사업자	18,210	596	327	416	228
	법인사업자	-	140	-	98	-

주: 2024년은 확정치가 아닌 잠정치임
자료: 국세청(2022년, 2023년, 2024년), 「국세통계연보」, pp. 4~5.

나. 당해 제도의 위상

□ 「조세특례제한법」상 분류 기준에 따르면 착한임대인 세액공제 제도는 국민생활안정 분야에 속하는데, 조세지출 규모가 가장 큰 영역에 해당함(<표 Ⅱ-4> 「조세특례제한법」상 분류기준에 따른 조세지출 현황 참조)

○ 2023년 국민생활안정 분야 조세지출 실적은 21.8조원 수준이며, 이는 전체 조세지출 규모의 31.3%에 해당함

- 다음으로 규모가 큰 영역은 간접국세(19.0%), 근로·자녀장려(7.5%), 연구개발(7.3%) 순서임

○ 2024년 국민생활안정 분야 조세지출 규모는 23.0조원 수준으로 전망되며, 이는 전체 조세지출 규모의 32.3%에 해당함

- 이어서 간접국세(19.7%), 근로·자녀장려(8.1%), 고용지원(7.0%) 순서임

○ 2025년 국민생활안정 분야 조세지출 규모는 25.1조원 수준으로 전망되며, 이는 전체 조세지출 예상규모의 32.2%에 해당됨

- 이어서 간접국세(18.7%), 근로·자녀장려(7.5%), 고용지원(6.8%) 순서임

<표 Ⅱ-4>「조세특례제한법」상 분류기준에 따른 조세지출 현황
(2023년 실적, 2024~2025년 전망)

(단위: 억원, %)

분야	2023년		2024년		2025년	
	실적	비중	전망	비중	전망	비중
합계	697,664	100.0	714,305	100.0	780,178	100.0
중소기업	37,848	5.4	35,894	5.0	38,136	4.9
연구개발	50,719	7.3	35,557	5.0	37,402	4.8
국제자본거래	26	0.0	0	0.0	0	0.0
투자촉진	21,750	3.1	18,189	2.5	43,599	5.6
고용지원	45,897	6.6	49,845	7.0	52,863	6.8
기업구조조정	2,303	0.3	4,026	0.6	4,197	0.5
금융기관구조조정	0	0.0	0	0.0	0	0.0
지역균형발전	16,051	2.3	13,448	1.9	14,765	1.9
공익사업지원	9,767	1.4	6,245	0.9	6,659	0.9
저축지원	26,026	3.7	34,517	4.8	38,114	4.9
국민생활안정	218,357	31.3	230,553	32.3	251,066	32.2
근로·자녀장려	52,309	7.5	57,930	8.1	58,420	7.5
기타직접국세	36,672	5.3	38,404	5.4	37,504	4.8
간접국세	132,540	19.0	140,940	19.7	145,772	18.7
외국인투자	1,143	0.2	776	0.1	813	0.1
제주국제도시육성	1,944	0.3	1,710	0.2	1,799	0.2
기업도시	72	0.0	36	0.0	38	0.0
지역발전	7	0.0	11	0.0	12	0.0
농협구조개편	619	0.1	755	0.1	795	0.1
공적자금 회수	0	0.0	0	0.0	0	0.0
수협구조개편	72	0.0	73	0.0	77	0.0
사업재편 계획	0	0.0	0	0.0	0	0.0
기회발전특구 지원	0	0.0	0	0.0	0	0.0
기타	42,541	6.2	45,396	6.4	48,150	6.2

자료: 대한민국 정부,「2025년도 조세지출예산서」, p. 21.

□ 국민생활안정 분야 조세지출에서 착한임대인 세액공제 조세특례와 관련된 지출이 차지하는 비중은 0.2~0.4%로 전망됨(<표 Ⅱ-5> 참조)

○ 「조세지출예산서」에 따르면 본 제도의 2023년 조세지출 규모가 국민생활안정 분야 조세지출의 0.4%를 차지함

- 「조세특례제한법」상 조세지출 항목으로만 한정할 경우(즉 개별세법상 조세지출 항목과 경과규정 항목을 제외할 경우)는 약 10.7% 수준에 달함
- 이는 '월세액에 대한 세액공제'의 1/3 수준임

○ 2023년 대비 2024년, 2025년 비중이 절반으로 줄어들 것으로 전망됨

<표 Ⅱ-5> 「조세특례제한법」상 국민생활안정 분야 조세지출 상세 현황
(2023년 실적, 2024~2025년 전망)[1)]

(단위: 억원, %)

조세지출 항목		2023년		2024년		2025년	
		실적	비중	전망	비중	전망	비중
국민생활안정 전체		224,461	100.0	230,553	100.0	251,066	100.0
「조세특례제한법」상 조세지출 항목	계	4,681	2.1	4,868	2.1	6,726	2.7
	소득세	4,272	1.9	4,604	2.0	6,448	2.6
	법인세	408	0.2	264	0.1	277	0.1
혼인세액공제 (제95조)	계	-		신설		1,285	0.5
	소득세					1,285	0.5
	법인세					-	-
월세액에 대한 세액공제 (제95조의2)	계	3,043	1.4	3,654	1.6	4,152	1.7
	소득세	3,043	1.4	3,654	1.6	4,152	1.7
	법인세	-	-	-	-	-	-
소형주택 임대사업자에 대한 세액감면(제96조)	계	211	0.1	229	0.1	244	0.1
	소득세	189	0.1	216	0.1	230	0.1
	법인세	21	0.0	13	0.0	14	0.0
상가임대료를 인하한 임대사업자에대한 세액공제 (제96조의3)	계	1,006	0.4	513	0.2	545	0.2
	소득세	801	0.4	416	0.2	443	0.2
	법인세	205	0.1	98	0.0	102	0.0
장기일반 민간임대 주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례 (제97조의3)	계	추정 곤란[2)]		추정 곤란[2)]		추정 곤란[2)]	
	소득세						
	법인세						
장기임대 주택에 대한 양도소득세의 과세특례 (제97조의4)	계	추정 곤란[2)]		추정 곤란[2)]		추정 곤란[2)]	
	소득세						
	법인세						

<표 Ⅱ-5>의 계속

(단위: 억원, %)

조세지출 항목		2023년		2024년		2025년	
		실적	비중	전망	비중	전망	비중
공공매입 임대주택건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례(제97조의9)	계	10	0.0	2	0.0	2	0.0
	소득세	10	0.0	2	0.0	2	0.0
	법인세	-	-	-	-	-	-
비수도권 소재 준공 후 미분양주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례(제98조의9)	계	-		신설		추정곤란[3]	
	소득세						
	법인세						
농어촌주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례(제99조의4)	계	추정 곤란[4]		추정 곤란[4]		추정 곤란[4]	
	소득세						
	법인세						
위기지역 창업기업에 대한 법인세 등의 감면(제99조의9)	계	411	0.2	469	0.2	497	0.2
	소득세	229	0.1	316	0.1	336	0.1
	법인세	182	0.1	153	0.1	161	0.1
감염병 예방 조치에 따른 소상공인 손실보상금에 대한 과세특례(제99조의13)	계	-		신설		추정곤란[5]	
	소득세						
	법인세						
부동산 양도금액 연금계좌 납입시 양도소득세 과세특례(제99조의14)	계	-		신설		추정곤란[3]	
	소득세						
	법인세						
개별세법상 조세지출 항목		214,918	98.4	225,201	97.7	243,798	97.1
경과규정 항목		181	0.1	483	0.2	540	0.2

주: 1) 단위 맞춤을 위해 반올림함에 따라 표의 합계와 실제 수치가 불일치할 수 있음
2) 추정곤란 사유: 장기보유로 인해 과세특례 적용받은 세액을 별도로 재계산하기 곤란
3) 추정곤란 사유: 적용대상 규모를 사전 파악하기 어려워 합리적 추정 곤란
4) 추정곤란 사유: 신고서에 비과세 대상 소득이나 감면세액을 기재하지 않아 별도 세액 계산이 곤란
5) 추정곤란 사유: 감염병 예방을 위해 지급받은 손실보상금 익금불산입 규모를 사전 파악하기 어려워 합리적 추정 곤란

자료: 대한민국 정부, 「2025년도 조세지출예산서」 내용을 정리하여 저자 작성

□ 예산 분류 기준상 당해 조세특례 제도가 속한 사회복지 분야는 전체 조세지출에서 규모가 가장 큰 분야임(<표 Ⅱ-6> 참조)

○ 2023년 사회복지 분야 조세지출 실적은 23.4조원이며, 이는 전체 조세지출 규모의 33.6%에 해당함

- 이어 산업·중소기업·에너지(22.9%), 보건(15.1%), 일반·지방행정(13.4%)의 순서로 규모가 큼

○ 2024년 사회복지 분야 조세지출 규모는 25.2조원 수준으로 전망되고 이는 전체 조세지출 예상 규모의 35.4%에 해당함

- 이어서 산업·중소기업·에너지(19.9%), 보건(16.6%), 일반·지방행정(13.1%) 순서로 규모가 큼

○ 2025년 사회복지 분야 조세지출 규모는 26.9조원 수준으로 전망되며, 이는 전체 조세지출 예상 규모의 34.6%에 해당함

- 산업·중소기업·에너지(22.3%), 보건(16.1%), 일반·지방행정(12.3%) 순으로 규모가 큼

<표 Ⅱ-6 > 예산분류기준별 조세지출 현황(2023년 실적, 2024~2025년 전망)

(단위: 억원, %)

예산분류기준	2023년		2024년		2025년	
	실적	비중	전망	비중	전망	비중
합계	697,664	100.0	714,305	100.0	780,178	100.0
일반·지방행정	93,300	13.4	93,533	13.1	95,667	12.3
공공질서 및 안전[1)]	0	0.0	0	0.0	0	0.0
통일·외교	6	0.0	7	0.0	7	0.0
국방	181	0.0	346	0.0	363	0.0
교육	10,150	1.5	10,460	1.5	11,270	1.4
문화 및 관광	2,596	0.4	2,887	0.4	3,048	0.4
환경	18,901	2.7	21,824	3.1	22,991	2.9
사회복지	234,311	33.6	252,584	35.4	269,665	34.6
보건	105,685	15.1	118,562	16.6	125,255	16.1
농림수산	61,709	8.8	60,989	8.5	65,581	8.4
산업·중소기업·에너지	159,708	22.9	141,834	19.9	173,632	22.3
교통 및 물류	6,777	1.0	8,208	1.1	9,367	1.2
통신[1)]	0	0.0	0	0.0	0	0.0
국토 및 지역개발	4,225	0.6	2,995	0.4	3,253	0.4
과학기술	114	0.0	75	0.0	78	0.0
예비비[1)]	0	0.0	0	0.0	0	0.0

주: 1) 해당 국세감면 항목이 없음

자료: 대한민국 정부, 「2025년도 조세지출예산서」, p. 15.

□ 예산분류기준상 사회복지 분야 조세지출에서 당해 조세특례 제도와 관련된 지출 규모는 0.4~0.2% 정도의 비율을 차지하는 것으로 전망됨(<표 Ⅱ-7> 참조)

○ 「조세지출예산서」에 따르면 당해 제도의 2023년 조세지출 규모는 사회복지 분야 조세지출의 0.4%(실적), 2024년 0.2%(예상), 2025년 0.2%(예상) 규모일 것으로 전망됨

- 「조세특례제한법」상 조세지출 항목만으로 한정할 경우(즉 「개별세법」상 조세지출 항목과 경과규정 항목을 제외할 경우)는 2023년 약 0.8%(실적), 2024년 0.4%(예측), 2025년 0.4%(예측) 수준으로 분석됨
- 이는 사회복지 일반(080-089) 내 '성실사업자에 대한 의료비 등 공제' 규모보다는 크고 '비과세종합저축에 대한 과세특례' 규모보다는 작은 수준임

<표 Ⅱ-7> 예산분류기준상 사회복지 분야 조세지출 상세 현황
(2023년 실적, 2024~2025년 전망)[1)]

(단위: 억원, %)

조세지출 항목	2023년		2024년		2025년	
	실적	비중	전망	비중	전망	비중
사회복지 항목 전체	234,177	100.0	252,433	100.0	259,036	100.0
「조세특례제한법」상 조세지출 항목	112,402	48.0	126,930	50.3	133,528	51.5
(080-081) 기초생활 보장	52,309	22.3	57,930	22.9	58,420	22.6
(080-082) 취약계층 지원	1,657	0.7	1,775	0.7	1,868	0.7
(080-083) 공적연금	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-087) 보훈	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-088) 주택	3,720	1.6	4,349	1.7	4,897	1.9
(080-089) 사회복지 일반	7,565	3.2	11,832	4.7	12,898	5.0
고유목적사업준비금의 손금산입 특례	1,094	0.5	404	0.2	423	0.2
기부장려금	0	0.0	0	0.0	0	0.0
공모부동산집합투자기구의 집합투자 증권의 배당소득에 대한 과세특례	4	0.0	1	0.0	1	0.0
비과세종합저축에 대한 과세특례	5,461	2.3	10,914	4.3	11,929	4.6
상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제	1,006	0.4	513	0.2	545	0.2
성실사업자에 대한 의료비 등 공제[2)]	357	0.2	374	0.1	399	0.2

<표 Ⅱ-7>의 계속

(단위: 억원, %)

조세지출 항목	2023년		2024년		2025년	
	실적	비중	전망	비중	전망	비중
(080-08A) 아동·보육	추정곤란		추정곤란		추정곤란	
(080-08B) 노인	추정곤란		추정곤란		추정곤란	
(080-08C) 여성·가족·청소년	0	0.0	신설		1,285	0.5
(080-08D) 고용	45,786	19.6	49,797	19.7	52,812	20.4
(080-08E) 노동	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-08F) 고용노동일반	1,365	0.6	1,247	0.5	1,348	0.5
개별세법상 조세지출 항목	121,095	51.7	124,578	49.4	124,489	48.1
(080-081) 기초생활 보장	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-082) 취약계층 지원	4,569	2.0	5,137	2.0	5,517	2.1
(080-083) 공적연금	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-087) 보훈	추정곤란		추정곤란		추정곤란	
(080-088) 주택	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-089) 사회복지 일반	89,008	38.0	88,552	35.1	95,684	36.9
(080-08A) 아동·보육	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-08B) 노인	6,006	2.6	6,494	2.6	6,989	2.7
(080-08C) 여성·가족·청소년	9,285	4.0	9,298	3.7	0	0.0
(080-08D) 고용	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-08E) 노동	12,227	5.2	15,097	6.0	16,299	6.3
(080-08F) 고용노동일반	0	0.0	0	0.0	0	0.0
경과규정 항목	680	0.0	925	0.4	1019	0.4
(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
(080-083) 공적연금	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-087) 보훈	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-088) 주택	181	0.1	483	0.2	540	0.2
(080-089) 사회복지 일반	388	0.2	393	0.2	427	0.2
(080-08A) 아동·보육	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-08B) 노인	0	0.	0	0.0	0	0.0
(080-08C) 여성·가족·청소년	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-08D) 고용	111	0.0	49	0.0	52	0.0
(080-08E) 노동	0	0.0	0	0.0	0	0.0
(080-08F) 고용노동일반	0	0.0	0	0.0	0	0.0

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, 「2025년도 조세지출예산서」 내용을 정리하여 저자 작성

□ 2023년 귀속 종합소득세 신고를 기준으로, 「조세특례제한법」상 세액공제 항목 중 당해 특례제도의 신고인원 비중은 0.2%, 공제금액 비중은 1.7%에 해당하는바, 2020년 이후 계속 감소 추세임(<표 Ⅱ-8>~<표 Ⅱ-11> 참조)

○ 2023년 당해 조세특례 제도의 신고인원은 1만 8,210명으로, 이는 신고인원 총합의 0.2%에 해당함

- 당해 제도보다 신고인원이 많은 세액공제 항목은 「전자신고에 대한 세액공제」(686만 6,739명, 86.2%)와 「정치자금기부금 세액공제(10만원 이하)」(26만 4,771명, 3.3%) 등 7종이 있음

○ 2023년 당해 조세특례 제도의 공제금액은 416억원 수준으로, 이는 공제금액 총액의 1.7%에 해당함

- 당해 제도보다 공제금액이 많은 세액공제 항목은 「고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제」(9,358억원)와 「성실신고확인비용 세액공제」(2,509억원) 등 8종이 있음

○ 신고인원의 비중(0.2%)보다 공제금액의 비중(1.7%)이 큰 이유는 신고자당 공제금액의 규모가 여타 세액공제 항목보다 높은 수준이기 때문임

<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
청년고용을 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 사회보험료 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(2021), 『국세통계연보』

<표 Ⅱ-9> 「조세특례제한법」상 세액공제 신고 현황(2021년 귀속 종합소득세 신고 기준)

(단위: 명, %, 백만원)

세액공제 항목		인원[1]		금액	
		신고인원	비중	공제금액	비중
전체		5,578,702	100.0	1,859,240	100.0
중소기업 투자 세액공제	조특법 제5조	1,463	0.0	4,847	0.3
기업의 어음제도 개선 세액공제	조특법 제7조의2	-	0.0	-	0.0
연구 인력개발비 세액공제	조특법 제10조	11,130	0.2	104,826	5.6
연구 인력개발 설비투자 세액공제	조특법 제11조	47	0.0	521	0.0
기술취득에 대한 세액공제	조특법 제12조 제2항	5	0.0	9	0.0
생산성향상 시설투자 세액공제	조특법 제24조	149	0.0	1,367	0.1
안전설비투자 세액공제	조특법 제25조	14	0.0	74	0.0
에너지절약 시설투자 세액공제	조특법 제25조의2	538	0.0	1,440	0.1
환경보전시설 투자세액공제	조특법 제25조의3	35	0.0	311	0.0
고용창출투자 세액공제	조특법 제26조	75	0.0	260	0.0
근로소득을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의4	687	0.0	5,337	0.3
청년고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의5	503	0.0	3,818	0.2
고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의7	65,866	1.2	889,771	47.9
정규직 근로자 전환 세액공제	조특법 제30조의2	436	0.0	5,764	0.3
중소기업 고용증가 인원에 대한 사회보험료 세액공제	조특법 제30조의4	41,756	0.7	177,881	9.6
정치자금기부금 세액공제(10만원 이하)	조특법 제76조	73,772	1.3	3,590	0.2
정치자금기부금 세액공제(10만원 초과)	조특법 제76조	14,807	0.3	2,401	0.1
우리사주조합기부금세액공제	조특법 제88조의4	830	0.0	938	0.1
월세액 세액공제	조특법 제95조의2	106,902	1.9	37,595	2.0
전자신고에 대한 세액공제	조특법 제104조의8	4,921,908	88.2	110,454	5.9
대학 맞춤형 교육비용 등 세액공제	조특법 제104조의18 제1항	27	0.0	41	0.0
성실사업자 의료비 세액공제	조특법 제122조의3	11,844	0.2	8,191	0.4
성실사업자 교육비 세액공제	조특법 제122조의3	31,256	0.6	24,975	1.3
성실사업자 월세 세액공제	조특법 제122조의3	328	0.0	191	0.0
성실신고확인비용 세액공제	조특법 제126조의6	202,225	3.6	218,529	11.8
상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제	조특법 제96조의3	74,448	1.3	159,667	8.6
기타[2]		17,651	0.3	96,441	5.2

주: 1) 세액공제 항목별 신고인원

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

자료: 국세청(2022), 『국세통계연보』

<표 Ⅱ-10> 「조세특례제한법」상 세액공제 신고 현황(2022년 귀속 종합소득세 신고 기준)

(단위: 명, %, 백만원)

세액공제 항목		인원[1]		금액	
		신고인원	비중	공제금액	비중
전체		6,609,039	100.0	2,164,832	100.0
중소기업 투자 세액공제	조특법 제5조	1,072	0.0	3,409	0.2
기업의 어음제도 개선 세액공제	조특법 제7조의2	-	-	-	-
연구 인력개발비 세액공제	조특법 제10조	11,908	0.2	107,397	5.0
연구 인력개발 설비투자 세액공제	조특법 제11조	63	0.0	479	0.0
기술취득에 대한 세액공제	조특법 제12조 제2항	4	0.0	10	0.0
생산성향상 시설투자 세액공제	조특법 제24조	98	0.0	773	0.0
안전설비투자 세액공제	조특법 제25조	13	0.0	48	0.0
에너지절약 시설투자 세액공제	조특법 제25조의2	601	0.0	2,880	0.1
환경보전시설 투자세액공제	조특법 제25조의3	29	0.0	135	0.0
고용창출투자 세액공제	조특법 제26조	39	0.0	104	0.0
근로소득을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의4	1,459	0.0	6,692	0.3
청년고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의5	322	0.0	2,134	0.1
고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의7	92,992	1.4	1,119,075	51.7
정규직 근로자 전환 세액공제	조특법 제30조의2	379	0.0	4,991	0.2
중소기업 고용증가 인원에 대한 사회보험료 세액공제	조특법 제30조의4	52,648	0.8	224,182	10.4
정치자금기부금 세액공제(10만원 이하)	조특법 제76조	125,425	1.9	5,851	0.3
정치자금기부금 세액공제(10만원 초과)	조특법 제76조	25,278	0.4	4,964	0.2
우리사주조합기부금세액공제	조특법 제88조의4	903	0.0	1,344	0.1
월세액 세액공제	조특법 제95조의2	140,989	2.1	69,691	3.2
전자신고에 대한 세액공제	조특법 제104조의8	5,824,542	88.1	128,153	5.9
대학 맞춤형 교육비용 등 세액공제	조특법 제104조의18 제1항	13	0.0	17	0.0
성실사업자 의료비 세액공제	조특법 제122조의3	13,660	0.2	9,615	0.4
성실사업자 교육비 세액공제	조특법 제122조의3	34,263	0.5	25,821	1.2
성실사업자 월세 세액공제	조특법 제122조의3	345	0.0	264	0.0
성실신고확인비용 세액공제	조특법 제126조의6	226,296	3.4	246,767	11.4
상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제	조특법 제96조의3	35,566	0.5	80,125	3.7
기타[2]		20,132	0.3	119,910	5.5

주: 1) 세액공제 항목별 신고인원

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

자료: 국세청(2023), 『국세통계연보』

<표 Ⅱ-11> 「조세특례제한법」상 세액공제 신고 현황(2023년 귀속 종합소득세 신고 기준)

(단위: 명, %, 백만원)

세액공제 항목		인원[1]		금액	
		신고인원	비중	공제금액	비중
전체		7,963,659	100.0	2,431,636	100.0
중소기업 투자 세액공제	조특법 제5조	790	0.0	1,911	0.1
기업의 어음제도 개선 세액공제	조특법 제7조의2	0	0.0	0	0.0
연구 인력개발비 세액공제	조특법 제10조	11,681	0.1	100,651	4.1
연구 인력개발 설비투자 세액공제	조특법 제11조	31	0.0	246	0.0
기술취득에 대한 세액공제	조특법 제12조 제2항	2	0.0	2	0.0
생산성향상 시설투자 세액공제	조특법 제24조	68	0.0	453	0.0
안전설비투자 세액공제	조특법 제25조	7	0.0	21	0.0
에너지절약 시설투자 세액공제	조특법 제25조의2	474	0.0	1,187	0.0
환경보전시설 투자세액공제	조특법 제25조의3	21	0.0	66	0.0
고용창출투자 세액공제	조특법 제26조	0	0.0	0	0.0
근로소득을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의4	1,460	0.0	4,413	0.2
청년고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의5	224	0.0	1,220	0.1
고용을 증대시킨 기업에 대한 세액공제	조특법 제29조의7	84,907	1.1	955,867	39.3
정규직 근로자 전환 세액공제	조특법 제30조의2	148	0.0	1,572	0.1
중소기업 고용증가 인원에 대한 사회보험료 세액공제	조특법 제30조의4	35,195	0.4	152,407	6.3
정치자금기부금 세액공제(10만원 이하)	조특법 제76조	264,771	3.3	7,123	0.3
정치자금기부금 세액공제(10만원 초과)	조특법 제76조	26,596	0.3	2,276	0.1
우리사주조합기부금세액공제	조특법 제88조의4	1,030	0.0	1,048	0.0
월세액 세액공제	조특법 제95조의2	206,849	2.6	97,641	4.0
전자신고에 대한 세액공제	조특법 제104조의8	6,866,739	86.2	145,454	6.0
대학 맞춤형 교육비용 등 세액공제	조특법 제104조의18 제1항	19	0.0	20	0.0
성실사업자 의료비 세액공제	조특법 제122조의3	15,328	0.2	11,406	0.5
성실사업자 교육비 세액공제	조특법 제122조의3	35,591	0.4	25,755	1.1
성실사업자 월세 세액공제	조특법 제122조의3	350	0.0	264	0.0
성실신고확인비용 세액공제	조특법 제126조의6	230,110	2.9	250,947	10.3
상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제	조특법 제96조의3	18,210	0.2	41,651	1.7
기타[2]		163,058	2.0	628,032	25.8

주: 1) 세액공제 항목별 신고인원

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

자료: 국세청(2024), 『국세통계연보』

Ⅲ. 타당성 분석

Ⅲ. 타당성 분석

□ 본 장에서는 착한임대인 세액공제 제도를 대상으로 타당성 평가를 제도 도입의 당위성, 운용의 적절성 등을 중심으로 검토하고자 함

○ (도입의 당위성) 당해 특례제도의 당위성을 평가하기 위하여 소상공인의 경영 여건과 해외 주요국의 사례를 검토함

○ (운용의 적절성) 당해 특례제도의 운용상 적절성을 지원 대상, 방식, 내용의 측면에서 검토함

○ (기타) 타당성 평가를 위해 국세청 소득세과, 법인세과에서 입수한 과세정보, 『국세통계연보』 등 관련 자료를 분석함*

* 과세정보 분석 기간은 가용자료의 한계로 2023년 귀속연도까지로 제한됨

1. 도입의 당위성

가. 소상공인 경영여건

□ 주택임대사업자의 자발적 임대료 인하를 유도하는 당해 특례제도 도입의 당위성을 평가하기 위하여 감염병 사태로 인한 소상공인의 경영 여건의 변화를 검토할 필요가 있음

○ 중소벤처기업부가 제공하고 있는 「소상공인실태조사」 결과를 바탕으로 소상공인의 평균 매출액, 영업이익, 부채, 점유 형태, 임차료 등의 측면에서 경영 여건 변화를 검토함

○ 아울러 『국세통계연보』의 폐업자의 폐업 이유를 분석함으로써 경영환경 변화 양상을 확인함

1)「소상공인실태조사」분석 결과

가) 매출액

□ 2021년, 2022년도 소상공인 사업체당 매출액은 각 225백만원, 234백만원으로 2021년 대비 2022년 매출액이 4% 증가한 것으로 확인됨(<표 Ⅲ-1> 참조)[7]

○ 통계청의「소상공인실태조사」결과에 의하면 2020년 코로나19 사태가 소상공인 매출액에 부정적인 영향을 미친 것으로 분석됨[8]

○ 반면 2021년과 2022년 사이 소상공인 사업체당 매출액이 점진적으로 증가하였으며, 2022년 매출액은 코로나19 발발 이전 수준으로 회복됨

- 다만 2021년 대비 2022년 증가 폭은 산업별 편차를 보이는데, 예술·스포츠·여가업(26.3%), 숙박·음식점업(17.1%), 사업시설·지원업(11.5%) 순서임

<표 Ⅲ-1> 소상공인 사업체당 매출액(2018~2022년 기준)

(단위: 백만원, %)

산업별	2018년	2019년	2020년	2021년 (A)	2022년 (B)	증감 (C=B-A)	증감률 (100×C/A)
전체	235	235	219	225	234	9	4.0
제조업	434	433	389	417	440	23	5.5
건설업	479	453	291	291	293	2	0.7
도·소매업	338	344	294	297	302	5	1.5
숙박·음식점업	120	121	116	124	145	21	17.1
정보통신업	219	225	165	160	162	1	0.8
부동산업	73	71	109	111	98	-13	-11.6
전문·과학·기술업	182	184	151	159	168	9	5.5
사업시설·지원업	167	159	125	132	147	15	11.5
교육서비스업	59	65	55	65	70	5	7.5
예술·스포츠·여가업	67	69	61	62	78	16	26.3
수리·기타서비스업	53	49	50	50	53	3	5.6

자료: 중소벤처기업부·통계청(2020),「2019년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.; 중소벤처기업부·통계청(2021),「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 18.; 중소벤처기업부·통계청(2022),「2021년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 18.; 중소벤처기업부·통계청(2023),「2022년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 18. 참조

7) 2023년「소상공인실태조사」는 아직 발표되지 않음. https://kostat.go.kr/board.es?mid=a10301090500&bid=12029, 검색일자: 2025. 7. 25. 참조

8) 최인혁·권성준(2022), p. 40.

나) 영업이익

□ 2022년 소상공인 사업체당 영업이익은 31백만원으로 조사되어 2021년 대비 10.1% 증가한 것으로 확인됨(<표 Ⅲ-2> 참조)

○ 2018년과 2019년 영업이익 대비 2020년 영업이익이 상당 폭 감소한 것을 볼 때, 코로나19 전염병 발발이 소상공인 영업이익에 부정적 요인으로 작용했음을 확인할 수 있음[9)]

○ 반면 2020년 대비 2021년 영업이익은 상당 폭으로 증가하였고 2021년 대비 2022년 영업이익 또한 소폭 증가하였을 뿐 아니라 코로나19 발발 이전으로 회복한 모습을 확인할 수 있지만, 산업별 증가 폭의 편차가 큼을 주목할 필요가 있음

- 증가 폭이 큰 산업은 코로나19로 타격이 컸던 예술·스포츠·여가업(138.6%) 숙박·음식점업(41.5%), 교육서비스업(35.2%), 사업시설·지원업(19.2%) 순서임
- 반면 정보통신업(-51.9%), 부동산업(-22.4%), 제조업(-5.6%), 건설업(-1.9%) 순서로 감소 폭이 컸으나 부동산업과 제조업은 코로나19 발발 이전 수준으로 회복함

<표 Ⅲ-2> 소상공인 사업체당 영업이익(2018~2022년 기준)

(단위: 백만원, %)

산업별	2018년	2019년	2020년	2021년 (A)	2022년 (B)	증감 (C=B-A)	증감률 (100×C/A)
전체	34	33	20	28	31	3	10.1
제조업	53	53	46	53	50	-3	-5.6
건설업	31	30	27	34	33	-1	-1.9
도·소매업	41	40	20	28	32	4	14.6
숙박·음식점업	31	29	12	23	32	9	41.5
정보통신업	18	12	13	22	11	-12	-51.9
부동산업	19	22	22	37	28	-8	-22.4
전문·과학·기술업	29	29	18	26	27	1	4.7
사업시설·지원업	22	19	11	18	21	3	19.2
교육서비스업	20	22	8	18	25	6	35.2
예술·스포츠·여가업	16	20	3	8	18	10	138.6
수리·기타서비스업	18	15	9	14	16	2	14.4

자료: 중소벤처기업부·통계청(2020), 「2019년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.; 중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.; 중소벤처기업부·통계청(2022), 「2021년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.; 중소벤처기업부·통계청(2023), 「2022년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19. 참조.

9) 최인혁·권성준(2022), p. 41.

다) 부채

□ 2022년 소상공인 부채 보유율은 59.3%이며, 사업체당 부채 규모는 185백만원으로 조사되어 보유율의 경우 2021년과 비슷한 수준이며, 사업체당 부채 규모는 2021년 대비 10백만원 증가한 것으로 확인됨(<표 Ⅲ-3> 참조)

○ 코로나19 전염병 확산 시기인 2020년에 증가한 부채 보유율은 2021년, 2022년까지 비슷한 수준에서 유지되었으나 2021년 대비 2022년 증감률은 산업별 편차를 보임

- 숙박·음식점업(3.4%p), 전문·과학·기술업(2.8%p), 정보·통신업(2.4%p) 순으로 상대적 증가 폭이 컸으며, 예술·스포츠·여가업(-5.4%p), 수리·기타서비스업(-1.9%), 건설업(-1.4%p) 순으로 상대적 감소 폭이 컸음

○ 사업체당 부채 규모는 코로나19 발발 이전인 2018년, 2019년에 각 181백만원, 172백만원에서 전염병 확산기인 2020년 168백만원으로 줄었다가 2021년부터 점진적으로 증가하는 추세임

- 2022년 사업체당 부채 규모는 2021년 대비 10백만원 증가한 것이 확인되는데, 이는 정보통신업, 건설업, 부동산업, 전문·과학·기술업 등 일부 산업 영역에서 부채 규모가 상당 폭으로 증가한 데에 기인하는 것으로 판단됨
- 실제로 2021년 대비 2022년 사업체당 부채 규모는 정보통신업(58백만원), 건설업(49백만원), 부동산업(31백만원), 전문·과학·기술업(28백만원) 순으로 증가 폭이 컸음
- 한편 2021년 대비 2022년 사업체당 부채 규모의 감소 폭은 제조업(-15백만원), 예술·스포츠·여가업(-11백만원), 숙박·음식점업(-7백만원), 교육서비스업(-7백만원) 순서로 확인됨

□ 코로나19 전염병 발발 이전 기간까지 포함하여 새로운 정책이 시행되지 않음을 전제로 분석하면 향후 평균 부채 보유율은 60% 수준을, 사업체당 부채 규모 또한 180백만원 수준을 보일 것으로 예측함

<표 Ⅲ-3> 소상공인 사업체당 부채(2018~2022년 기준)

(단위: %, 백만원, %p)

산업별	2018년		2019년		2020년		2021년		2022년		증감1)	
	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채	부채 보유율	사업체당 부채
전체	48.4	181	51.9	172	57.3	168	59.2	175	59.3	185	0.0	10
제조업	59.7	350	63.2	356	72.1	337	71.3	364	71.7	349	0.4	-15
건설업	70.2	263	71.9	308	61.6	186	60.5	172	59.1	221	-1.4	49
도·소매업	47.5	173	51.6	168	55.3	141	56.9	140	55.8	153	-1.1	13
숙박·음식점업	47.1	81	48.8	68	55.3	73	61.3	74	64.7	68	3.4	-7
정보통신업	75.3	139	77.9	155	71.3	161	68.2	153	70.6	211	2.4	58
부동산업	40.9	522	41.0	429	54.1	523	61.6	614	63.5	645	1.8	31
전문·과학·기술업	55.6	156	57.9	133	62.5	88	65.8	117	68.6	145	2.8	28
사업시설·지원업	57.3	168	62.0	159	60.1	162	60.6	166	59.5	177	-1.1	11
교육서비스업	39.1	44	41.6	45	47.6	52	47.8	46	48.4	39	0.6	-7
예술·스포츠·여가업	51.7	90	57.7	70	61.2	82	67.3	107	61.9	96	-5.4	-11
수리·기타서비스업	33.1	66	40.6	42	42.8	54	43.1	62	41.2	64	-1.9	2

주: 1) 2022년 부채 보유율 및 사업체당 부채에서 2021년 해당 항목들의 값을 차감한 수치임

자료: 중소벤처기업부·통계청(2020), 「2019년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 20.; 중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.; 중소벤처기업부·통계청(2022), 「2021년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.; 중소벤처기업부·통계청(2023), 「2022년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 19.

라) 점유형태

□ 2019년부터 2023년까지 소상공인의 지역별 사업장 점유 형태는 <표 Ⅲ-4>~<표 Ⅲ-8>에 제시한 바와 같음

○ 전국을 기준으로 보면 소상공인의 소유와 임차 비율은 2019년, 2020년에 2:8 수준을 유지하다가 2021년, 2022년은 2.5:7.5 수준을, 2023년은 3:7 수준을 보임

- 구체적인 임차 비율은 2019년 79.3%, 2020년 80.5%, 2021년 75.8%, 2022년 74.2%, 2023년 71.3%로 하락 추세를 보였음

○ 전국 기준으로 임차 형태 중 보증부 월세가 가장 큰 비중을 차지하였고 최근 3개년도 약 80% 수준을 유지함

- 구체적 비중은 2019년 85.3%, 2020년 85.9%, 2021년 80.3%, 2022년 78.0%, 2023년 79.4%로 확인됨

○ 전국에서 임차 비율이 가장 높은 지역은 서울, 경기, 인천 등 수도권 지역으로 나타남

- 특히 서울의 임차 비율은 2019년 90.4%, 2020년 91.5%, 2021년 83.9%, 2022년 84.4%, 2023년 81.2%로 조사되었으며, 경기는 2019년 83.1%, 2020년 82.5%, 2021년 75.1%, 2022년 75.6%, 2023년 70.4%로 확인됨

○ 임차형태 중 보증부 월세가 차지하는 비중이 가장 높은 지역 역시 서울, 경기, 인천 등 수도권 지역이었음

- 서울은 보증부 월세가 차지하는 비중이 2019년, 2020년 90%를 넘었으나 2021년부터 2023년까지 85%를 하회하였음
- 경기, 인천 또한 임차형태 중 보증부 월세가 차지하는 비중이 타 지역보다 높은 수준으로 조사됨

<표 Ⅲ-4> 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-5> 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
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.

<표 Ⅲ-6> 소상공인 지역별 점유형태(2021년 기준)

(단위: %)

지역별	소유	임차	합계	보증부 월세	무보증부 월세	전세	매출 대비	무상	기타
전국	24.2	75.8	100.0	80.3	7.4	3.2	1.5	7.2	0.5
서울	16.1	83.9	100.0	85.9	5.5	2.3	0.8	4.9	0.7
부산	23.0	77.0	100.0	81.1	5.6	4.2	1.6	7.0	0.6
대구	19.5	80.5	100.0	83.9	6.5	1.8	1.7	5.9	0.3
인천	21.4	78.6	100.0	81.0	4.1	5.1	1.8	7.5	0.6
광주	22.3	77.7	100.0	79.0	5.7	2.8	3.2	8.0	1.3
대전	24.7	75.3	100.0	82.0	4.0	4.7	4.1	5.1	0.2

<표 Ⅲ-6>의 계속

(단위: %)

지역별	소유	임차	합계	보증부 월세	무보증부 월세	전세	매출 대비	무상	기타
울산	20.3	79.7	100.0	81.9	6.8	1.8	3.4	6.0	0.1
세종	31.2	68.8	100.0	81.1	7.6	4.6	0.2	5.1	1.4
경기	24.9	75.1	100.0	81.7	6.2	3.1	1.8	6.9	0.3
강원	29.2	70.8	100.0	73.5	15.1	3.5	1.1	6.8	0.0
충북	30.9	69.1	100.0	78.0	5.9	3.9	1.1	11.1	0.0
충남	28.9	71.1	100.0	75.5	9.3	3.7	0.8	9.8	0.9
전북	34.2	65.8	100.0	76.3	10.1	3.3	0.0	10.3	0.1
전남	33.2	66.8	100.0	65.8	17.7	5.8	0.2	10.5	0.0
경북	29.7	70.3	100.0	73.4	13.2	2.9	0.9	9.5	0.0
경남	28.7	71.3	100.0	75.9	7.3	4.4	1.8	10.2	0.5
제주	35.1	64.9	100.0	61.9	22.1	1.9	1.5	11.3	1.4

자료: 중소벤처기업부·통계청(2022), 「2021년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 20.

<표 Ⅲ-7> 소상공인 지역별 점유형태(2022년 기준)

(단위: %)

지역별	소유	임차	합계	보증부 월세	무보증부 월세	전세	매출 대비	무상	기타
전국	25.8	74.2	100.0	78.0	8.7	3.2	1.0	8.5	0.5
서울	15.6	84.4	100.0	83.4	6.3	2.4	1.4	5.8	0.7
부산	25.8	74.2	100.0	80.7	6.1	2.3	2.3	7.9	0.6
대구	20.8	79.2	100.0	81.6	7.8	1.9	0.8	7.2	0.6
인천	28.4	71.6	100.0	83.0	4.9	4.7	1.1	6.2	0.1
광주	24.3	75.7	100.0	81.0	6.0	2.5	0.9	9.3	0.3
대전	25.1	74.9	100.0	82.3	6.4	2.2	1.3	6.5	1.4
울산	25.0	75.0	100.0	78.8	8.6	1.7	1.3	8.9	0.6
세종	27.2	72.8	100.0	78.6	7.3	3.1	1.5	9.0	0.5
경기	24.4	75.6	100.0	78.0	9.3	3.6	0.5	8.2	0.5
강원	34.6	65.4	100.0	70.9	13.7	2.1	0.1	13.1	0.1
충북	31.8	68.2	100.0	76.8	9.1	3.7	1.2	9.1	0.0
충남	34.4	65.6	100.0	75.6	10.6	4.3	0.3	8.8	0.5

<표 Ⅲ-7>의 계속

(단위: %)

지역별	소유	임차	합계	보증부 월세	무보증부 월세	전세	매출 대비	무상	기타
전북	32.3	67.7	100.0	69.6	13.6	5.3	0.7	10.5	0.2
전남	40.1	59.9	100.0	64.9	13.9	4.7	0.6	15.6	0.3
경북	35.1	64.9	100.0	66.5	16.0	3.5	0.2	13.7	0.0
경남	30.7	69.3	100.0	75.0	7.9	4.3	1.6	11.0	0.3
제주	31.1	68.9	100.0	61.9	16.1	1.9	2.8	14.6	2.7

자료: 중소벤처기업부·통계청(2023), 「2022년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 20.

<표 Ⅲ-8> 소상공인 지역별 점유형태(2023년 기준)

(단위: %)

지역별	소유	임차	합계	보증부 월세	무보증부 월세	전세	매출 대비	무상	기타
전국	28.7	71.3	100.0	79.4	7.9	2.5	1.0	8.7	0.4
서울	18.8	81.2	100.0	84.4	5.3	2.4	0.6	6.9	0.4
부산	24.8	75.2	100.0	79.9	5.9	1.9	0.8	10.8	0.7
대구	23.7	76.3	100.0	80.4	8.1	1.6	2.1	7.2	0.6
인천	29.4	70.6	100.0	82.7	7.0	2.7	0.9	6.6	0.1
광주	25.1	74.9	100.0	75.3	8.4	2.4	0.2	13.6	0.0
대전	26.8	73.2	100.0	80.9	7.9	1.8	1.0	7.9	0.6
울산	24.5	75.5	100.0	77.0	6.1	2.2	2.2	12.2	0.3
세종	31.2	68.8	100.0	80.7	7.8	2.1	0.5	8.5	0.4
경기	29.6	70.4	100.0	84.0	6.0	2.3	1.3	5.9	0.5
강원	37.0	63.0	100.0	71.2	13.6	2.4	0.4	12.4	0.0
충북	36.1	63.9	100.0	78.7	6.7	3.3	0.6	10.7	0.0
충남	31.0	69.0	100.0	74.0	12.1	2.5	0.7	10.5	0.3
전북	35.1	64.9	100.0	68.8	12.6	4.7	0.3	13.5	0.0
전남	43.8	56.2	100.0	63.5	16.6	5.3	2.2	12.1	0.4
경북	37.8	62.2	100.0	71.4	11.0	3.2	1.3	12.5	0.6
경남	34.1	65.9	100.0	73.6	10.2	2.8	0.6	12.1	0.8
제주	32.9	67.1	100.0	59.3	23.2	2.0	0.4	14.9	0.2

자료: 중소벤처기업부·통계청(2024), 「2023년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 20.

마) 임차료

□ 2020년부터 2022년까지 소상공인의 지역별 사업체당 임차료는 <표 Ⅲ-9>에 제시된 바와 같음

○ 임차형태 중 보증부 월세에서 보증금은 2021년 대비 2022년에 18만원 감소하였으나, 월세는 3만원 증가하였는바, 2020년부터 2022년까지 보증금에 반해 월세는 점진적으로 증가하는 추세를 보임

- 2022년 보증부 월세 보증금은 2,148만원으로 2020년 대비 7.2% 증가하였으나 지역별 편차가 확인되는바, 충북(-11.3%), 경남(-9.6%), 세종(-4.4%)은 하락한 한편, 강원(25.7%), 대전(23.5%), 전남(17.2%), 제주(17.1%), 서울(13.3%), 대구(12.9%), 충남(10.4%)은 보증금이 10% 이상 상승한 것으로 나타남
- 한편 2022년 보증부 월세의 월세는 121만원으로 집계되어 2021년보다 2.5% 상승하였음
- 다만 월세액 증감률 또한 지역별 편차가 확인되는데, 2020년 대비 2022년 월세액 증감률은 대전(21.1%), 강원(16.4%), 경북(15.0%), 경남(14.2%), 전북(13.9%), 광주(13.4%), 부산(12.9%), 충남(10.1%), 충북(7.3%), 경기(7.0%), 서울(4.8%), 인천(4.6%), 울산(3.2%), 대구(2.9%), 전남(1.1%), 제주(1.0%), 세종(-3.4%) 순서로 나타남

○ 무보증부 월세의 경우 2022년 66만원으로 집계되어 2021년 대비 -9.6% 하락한 것으로 나타남

- 지역별 증감률은 제주(39.2%) 경남(32.6%), 충북(32.0%), 세종(5.5%), 대구(4.0%)가 상승하였으며, 강원(-38.0), 전남(-30.3%), 광주(-30.0%), 충남(-26.0%), 대구(-18.9%) 순서로 감소율이 컸음[10)]

□ 2020년부터 2022년까지 보증부 월세의 보증금 및 월세 추이를 「소상공인 실태조사」만으로 이해하는 데에 부족한바, 추가로 해당 기간 상가 임대차시장의 수요·공급 변화 양상을 검토하는 작업이 요구됨

○ 이와 관련하여 제Ⅳ장 효과성 분석에서 좀 더 살펴보기로 함

10) 「소상공인실태조사」상 무보증부 월세에 해당하는 표본 수가 적어 실제 추이를 정확히 반영하지 못할 가능성이 있음.

<표 Ⅲ-9> 소상공인 지역별 사업체당 임차료(2020~2022년 기준)

(단위: 만원)

지역	2020년				2021년				2022년			
	보증부 월세		무보증부 월세	전세	보증부 월세		무보증부 월세	전세	보증부 월세		무보증부 월세	전세
	보증금	월세			보증금	월세			보증금	월세		
전국	2,002	112	78	5,268	2,166	118	73	6,310	2,148	121	66	6,043
서울	2,225	143	73	7,240	2,382	145	74	8,678	2,521	150	70	7,475
부산	2,091	93	89	5,729	2,472	108	85	5,007	2,213	105	69	7,238
대구	1,735	101	75	5,756	1,931	98	50	6,917	1,960	104	52	4,102
인천	2,073	129	76	6,585	2,128	127	78	7,161	2,125	135	77	6,540
광주	1,871	97	69	2,877	2,154	97	107	5,549	1,967	110	75	6,179
대전	1,688	85	52	4,290	1,893	97	67	4,879	2,086	103	58	6,835
울산	1,829	93	101	7,708	2,108	105	63	4,585	1,844	96	54	4,529
세종	2,192	121	56	6,311	2,226	117	72	6,472	2,096	117	76	6,895
경기	2,148	128	102	5,655	2,330	137	91	7,170	2,253	137	89	6,814
강원	1,245	73	73	5,202	1,587	74	79	3,696	1,566	85	49	5,070
충북	1,893	82	47	4,028	1,922	82	50	4,189	1,680	88	66	5,355
충남	1,656	89	77	2,743	2,001	93	77	4,792	1,829	98	57	4,374
전북	1,902	79	70	2,935	2,089	84	51	4,960	1,947	90	42	2,363
전남	1,832	84	49	4,644	1,529	77	43	3,150	2,147	85	30	3,914
경북	1,571	73	48	2,956	1,587	76	72	5,002	1,657	84	65	4,883
경남	2,088	77	113	3,464	2,011	88	46	4,971	1,887	88	61	6,548
제주	1,131	95	65	8,952	1,415	92	56	6,391	1,325	96	78	6,890

자료: 중소벤처기업부·통계청(2021), 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 21.; 중소벤처기업부·통계청(2022), 「2021년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 21.; 중소벤처기업부·통계청(2023), 「2022년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, p. 21.

2) 『국세통계연보』상 폐업자 폐업사유

가) 사업자유형별

□ 2023년 사업부진을 이유로 폐업한 사업자의 유형별 비율을 분석해 보면, 법인사업자 44.6%, 일반사업자 47.8%, 간이사업자 55.3%, 면세사업자 36.4% 비율을 보임(<표 Ⅲ-10> 참조)

○ 폐업사실을 신고하지 않아 구체적인 폐업 사유를 알 수 없는 경우가 기타에 포함된 점을 고려하면(법인사업자 49.5%, 일반사업자 45.1%, 간이사업자 41.7%, 면세사업자 59.4%) 사업부진으로 폐업한 사업자 비중은 더 높아질 것으로 판단됨

- 행정처분, 계절사업, 법인전환, 면세 포기·적용, 양도·양수, 해산·합병의 이유로 인한 폐업사유는 사업부진 사유로 폐업한 경우에 비하여 매우 미미한 수준임

□ 2020년부터 2023년까지 폐업사유의 흐름을 보면, 사업부진으로 인한 폐업 비중이 증가하는 추세를 보임(43.1% ⇨ 45.6% ⇨ 46.8% ⇨ 48.9%)

○ 2022년 대비 2023년 사업부진을 이유로 폐업한 사업자의 증가율을 사업자 유형별로 분석해 보면, 법인사업자 1.1%p, 일반사업자 1.9%p, 간이사업자 0.9%p, 면세사업자 4.3%p가 상승함

○ 비교 폭을 조금 더 늘려, 2020년 대비 2023년 사업부진을 이유로 폐업한 사업자의 증가율을 사업자 유형별로 분석해 보면, 법인사업자 1.1%p, 일반사업자 4.6%p, 간이사업자 6.3%p, 면세사업자 6.4%p가 상승함

<표 Ⅲ-10> 폐업자 폐업사유: 사업자유형별(2020～2023년)[1)2)]

(단위: 명, %)

사업자유형	총계	사업부진	행정처분	계절사업	법인전환	면세 포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타[3)]
전체(2020)	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)

<표 Ⅲ-10>의 계속

(단위: 명, %)

사업자유형	총계	사업 부진	행정 처분	계절 사업	법인 전환	면세 포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타[3]
간이 사업자	232,028	113,594	668	363	363	71	6,233	92	110,644
	(100.0)	(49.0)	(0.3)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(2.7)	(0.0)	(47.7)
면세 사업자	105,615	31,668	400	114	526	182	3,977	64	68,684
	(100.0)	(30.0)	(0.4)	(0.1)	(0.5)	(0.2)	(3.8)	(0.1)	(65.0)
전체(2021)	885,173	403,696	2,914	709	4,706	268	51,200	3,063	418,617
	(100.0)	(45.6)	(0.3)	(0.1)	(0.5)	(0.0)	(5.8)	(0.3)	(47.3)
법인 사업자[4]	65,983	28,754	632	16	0	0	1,171	2,682	32,728
	(100.0)	(43.6)	(1.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.8)	(4.1)	(49.6)
일반 사업자	456,839	205,985	1,171	280	3,909	57	38,012	221	207,204
	(100.0)	(45.1)	(0.3)	(0.1)	(0.9)	(0.0)	(8.3)	(0.0)	(45.4)
간이 사업자	258,034	137,828	659	304	444	45	8,072	91	110,591
	(100.0)	(53.4)	(0.3)	(0.1)	(0.2)	(0.0)	(3.1)	(0.0)	(42.9)
면세 사업자	104,317	31,129	452	109	353	166	3,945	69	68,094
	(100.0)	(29.8)	(0.4)	(0.1)	(0.3)	(0.2)	(3.8)	(0.1)	(65.3)
전체(2022)	867,292	406,225	2,636	842	4,467	270	43,085	3,180	406,587
	(100.0)	(46.8)	(0.3)	(0.1)	(0.5)	(0.0)	(5.0)	(0.4)	(46.9)
법인 사업자[4]	67,656	29,420	585	17	0	0	922	2,756	33,956
	(100.0)	(43.5)	(0.9)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.4)	(4.1)	(50.2)
일반 사업자	438,023	200,836	991	374	3,657	58	31,720	271	200,116
	(100.0)	(45.9)	(0.2)	(0.1)	(0.8)	(0.0)	(7.2)	(0.1)	(45.7)
간이 사업자	267,912	145,855	637	345	400	33	7,457	91	113,094
	(100.0)	(54.4)	(0.2)	(0.1)	(0.1)	(0.0)	(2.8)	(0.0)	(42.2)
면세 사업자	93,701	30,114	423	106	410	179	2,986	62	59,421
	(100.0)	(32.1)	(0.5)	(0.1)	(0.4)	(0.2)	(3.2)	(0.1)	(63.4)
전체(2023)	986,487	482,183	3,837	1,069	4,685	283	40,369	2,858	451,203
	(100.0)	(48.9)	(0.4)	(0.1)	(0.5)	(0.0)	(4.1)	(0.3)	(45.7)
법인 사업자[4]	75,668	33,727	762	53	0	0	1,071	2,630	37,425
	(100.0)	(44.6)	(1.0)	(0.1)	(0.0)	(0.0)	(1.4)	(3.5)	(49.5)
일반 사업자	499,677	239,004	1,686	401	3,851	42	28,976	149	225,568
	(100.0)	(47.8)	(0.3)	(0.1)	(0.8)	(0.0)	(5.8)	(0.0)	(45.1)
간이 사업자	316,580	175,075	1,021	491	413	15	7,513	47	132,005
	(100.0)	(55.3)	(0.3)	(0.2)	(0.1)	(0.0)	(2.4)	(0.0)	(41.7)
면세 사업자	94,562	34,377	368	124	421	226	2,809	32	56,205
	(100.0)	(36.4)	(0.4)	(0.1)	(0.4)	(0.2)	(3.0)	(0.0)	(59.4)

주: 1. ( ) 안은 비중임

1) 폐업신고서에 기재된 폐업 사유 기준임

2) 해당 사업연도 중에 폐업한 사업자 기준임

3) 사업자가 폐업 사실을 신고하지 아니하여 구체적인 폐업 사유를 알 수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우를 의미함

4) 지점을 포함한 법인 수를 의미함

자료: 국세청, 2021년, 2022년, 2023년, 2024년,『국세통계연보』참조하여 저자 작성

나) 업태별

□ 2023년 폐업한 사업자 기준으로 사업부진이 폐업신고서상 폐업사유로 기재된 비율은 업태별로 차이가 있음(<표 Ⅲ-11> 참조)

○ 주요 업종별로 살펴보면, 소매업(59.6%), 도매업(56.3%), 제조업(54.5%), 서비스업(51.0%), 음식업(50.3%), 대리·중개·도급업(49.8%) 등은 전체 평균(45.6%)보다 높은 수준이었음

- 사업자가 폐업사실을 신고하지 않아 구체적인 폐업사유를 알 수 없는 경우가 기타 사항으로 집계됨을 고려하면 비율은 더 높은 것으로 판단됨

○ 농임어업(35.2%), 광업(21.0%), 전기·가스·수도업(13.0%) 부동산임대업(10.2%) 등 일부 업태는 평균을 밑도는 것으로 확인됨

- 해당 업태의 가장 큰 비중을 차지하는 폐업 사유는 기타였음

□ 2020년부터 2023년까지 전체 업태에서 사업 부진을 폐업사유로 신고된 비율이 점진적으로 증가한 것으로 확인됨(44.9% ⇨ 45.6% ⇨ 46.8 ⇨ 48.8%)

○ 2020년 대비 2023년 사업부진으로 인한 폐업 비율이 3.9%p 증가한 것으로 확인되었으나 업태별로 상당한 편차를 보임

- 업태별 증감률은 소매업(5.7%p), 부동산임대업(3.0%p), 제조업(1.9%p), 도매업(1.4%p), 서비스업(1.0%p), 음식업(-1.4%p), 대리·중개·도급업(-1.8%p) 등으로 확인됨

○ 이상의 증감률은 코로나19 전염병 발발로 대부분 업태에 경영 여건이 악화한 이후,[11] 점차 전염병 발발 이전 수준으로 회복해 가는 추세로 분석됨

<표 Ⅲ-11> 폐업자 폐업사유: 업태별(2020～2023년)[1)2)]

(단위: 명)

업태	총계	사업 부진	행정 처분	계절 사업	법인 전환	면세 포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타[3)]
전체(2020)	895,379	386,219	3,313	876	5,059	391	43,538	2,645	453,338
농임어업	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

11) 최인혁·권성준(2022) p. 53.

<표 Ⅲ-11>의 계속

(단위: 명)

업태	총계	사업 부진	행정 처분	계절 사업	법인 전환	면세 포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타[3]
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
전체(2021)	885,173	403,696	2,914	709	4,706	268	51,200	3,063	418,617
농임어업	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
전체(2022)	867,292	406,225	2,636	842	4,467	270	43,085	3,180	406,587
농임어업	7,403	2,358	31	38	42	5	85	49	4,795
광업	135	34	0	0	0	0	1	0	100
제조업	37,089	19,596	190	16	591	3	957	355	15,381
전기·가스·수도업	7,100	960	20	1	21	1	1,749	26	4,322
도매업	51,512	29,088	234	47	524	17	751	254	20,597
소매업	214,455	126,734	598	338	705	29	2,984	140	82,927
부동산매매업	5,755	2,407	44	2	13	7	75	101	3,106
건설업	41,975	22,337	136	45	239	13	468	250	18,487

<표 Ⅲ-11>의 계속

(단위: 명)

업태	총계	사업부진	행정처분	계절사업	법인전환	면세포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타[3]
음식업	136,168	71,648	142	95	307	7	8,535	110	55,324
숙박업	6,241	2,053	13	7	43	0	730	10	3,385
운수·창고·통신업	45,640	18,184	105	21	115	1	1,595	78	25,541
부동산임대업	116,824	9,673	483	26	180	56	18,477	191	87,738
대리·중개·도급업	11,734	6,273	21	8	47	1	99	21	5,264
서비스업	185,261	94,880	619	198	1,640	130	6,579	1,595	79,620
전체(2023)	986,487	482,183	3,837	1,069	4,685	283	40,369	2,858	451,203
농임어업	7,502	2,648	27	30	30	10	90	44	4,623
광업	133	28	2	0	1	0	3	0	99
제조업	42,280	23,058	266	20	583	9	927	363	17,054
전기·가스·수도업	7,484	974	27	4	6	0	1,621	23	4,829
도매업	57,791	32,587	250	57	458	13	703	216	23,507
소매업	276,564	164,966	1,014	444	790	49	3,470	116	105,715
부동산매매업	6,333	2,824	71	0	8	4	50	75	3,301
건설업	48,631	26,672	234	35	275	5	480	228	20,702
음식업	158,328	79,663	189	154	412	2	10,867	160	66,881
숙박업	6,516	2,022	19	12	17	1	792	13	3,640
운수·창고·통신업	48,983	19,085	182	53	150	0	1,682	57	27,774
부동산임대업	94,541	9,675	639	14	203	42	12,542	99	71,327
대리·중개·도급업	13,399	6,674	36	7	60	3	100	22	6,497
서비스업	218,002	111,307	881	239	1,692	145	7,042	1,442	95,254

주: 1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준임
2) 해당 사업연도 중에 폐업한 사업자 기준임
3) 사업자가 폐업 사실을 신고하지 아니하여 구체적인 폐업 사유를 알 수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우를 의미함

자료: 국세청, 2021년, 2022년, 2023년, 2024년,『국세통계연보』참조하여 저자 작성

다) 지역별

○ 2023년 사업자 중 사업부진이 폐업신고서상 폐업사유로 기재된 비율은 48.8%로 2022년(46.8%) 2.0%p 증가하였으며, 지역별 정보는 <표 Ⅲ-12>에 제시됨

○ 평균 수준을 상회한 지역의 구체적 비율은 서울 49.5%, 경기 49.6%, 대전 52.1%, 대구 52.6%, 경북 47.2%, 부산 53.0%, 울산 56.0%, 경남 50.4%임

○ 평균 수준을 하회한 지역의 구체적 비율은 인천 48.6%, 강원 43.5%, 충북 43.9%, 충남 43.8%, 세종 46.8%, 광주 48.6%, 전북 47.6%, 전남 39.1%, 제주 39.6%임

- 사업부진이 폐업사유로 신고된 비중이 가장 높은 지역(울산 56.0%)과 가장 낮은 지역(전남 39.1%) 간 차이는 16.9%p 수준임

□ 2020(43.1%) 대비 2023년 사업부진이 폐업사유로 신고된 비율은 전국 기준으로 5.7%p 증가하였는바, 동 기간 경북을 제외한 모든 지역에서 그 비율이 증가하였음

○ 대구(14.3%p), 울산(11.9%p)은 증가 폭은 10%p 이상으로 나타남

- 경북은 전국에서 유일하게 그 비율이 0.1%p 감소함(47.3% ⇨ 47.2%)

○ 이와 같은 증가 추세는 코로나19 등으로 인하여 악화된 경영 여건이 개선되지 않고 있음을 보여줌

- 다만 경영 여건의 악화는 전염병의 영향 외에도 경기 침체 등 여러 원인에 기인할 수 있음

<표 Ⅲ-12> 폐업자 폐업사유: 지역별(2020～2023년)[1)2)]

(단위: 명)

지역	총계	사업 부진	행정 처분	계절 사업	법인 전환	면세 포기·적용	양도·양수	해산·합병	기타[3)]
전체(2020)	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
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

<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]
전체(2021)	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
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
전체(2022)	867,292	406,225	2,636	842	4,467	270	43,085	3,180	406,587
서울	174,257	83,029	548	135	1,356	50	7,161	1,482	80,496
인천	54,247	24,922	168	58	280	11	4,106	94	24,608
경기	244,569	114,473	1,095	238	1,288	77	14,648	649	112,101
강원	24,293	9,738	67	57	89	30	1,051	63	13,198
대전	23,255	11,062	54	15	82	0	1,071	43	10,928
충북	24,929	11,390	34	28	92	5	1,016	59	12,305
충남	34,211	14,799	71	26	133	8	2,078	118	16,978
세종	5,244	2,236	17	6	22	0	245	12	2,706
광주	23,101	10,933	46	22	108	10	1,078	45	10,859
전북	27,323	12,592	70	14	96	6	1,443	62	13,040
전남	26,355	10,252	58	27	97	10	1,291	85	14,535
대구	34,759	17,931	79	37	156	11	1,113	63	15,369
경북	37,298	17,738	73	41	137	16	1,540	114	17,639
부산	54,594	27,359	123	54	229	11	2,182	103	24,533
울산	16,527	8,257	31	8	70	3	690	26	7,442
경남	50,252	24,687	82	55	177	13	1,890	125	23,223
제주	12,078	4,827	20	21	55	9	482	37	6,627

<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]
전체(2023)	986,487	482,183	3,837	1,069	4,685	283	40,369	2,858	451,203
서울	193,591	95,846	639	185	1,403	71	6,477	1,387	87,583
인천	63,651	30,965	361	69	236	21	3,758	84	28,157
경기	280,125	139,182	1,716	282	1,380	91	12,944	472	124,058
강원	27,186	11,849	125	72	124	19	974	60	13,963
대전	26,637	13,885	65	26	111	7	1,166	46	11,331
충북	28,734	12,629	47	31	99	4	972	64	14,888
충남	39,168	17,183	100	47	152	11	2,192	102	19,381
세종	6,118	2,867	34	9	31	2	235	16	2,924
광주	26,064	12,687	71	24	120	2	921	64	12,175
전북	31,029	14,795	39	36	111	5	1,148	66	14,829
전남	30,595	11,982	57	39	98	6	1,175	96	17,142
대구	40,537	21,354	69	41	106	8	1,214	49	17,696
경북	42,829	20,228	110	57	166	10	1,572	99	20,587
부산	60,075	31,860	204	61	244	12	2,332	92	25,270
울산	18,379	10,298	35	13	59	0	833	28	7,113
경남	56,602	28,558	136	54	192	8	2,016	89	25,549
제주	15,167	6,015	29	23	53	6	440	44	8,557

주: 1) 폐업신고서에 기재된 폐업사유 기준임
2) 해당 사업연도 중에 폐업한 사업자 기준임
3) 사업자가 폐업 사실을 신고하지 아니하여 구체적인 폐업 사유를 알 수 없는 경우와 열거되지 아니한 기타의 사유로 폐업하는 경우를 의미함

자료: 국세청, 2021년, 2022년, 2023년, 2024년,『국세통계연보』참조하여 저자 작성

나. 소결

□ 「소상공인실태조사」,『국세통계연보』등의 데이터를 활용하여 파악한 바에 따르면 감염병 발발 이후 소상공인의 경영 여건은 발발 이전에 비하여 상당히 악화한 점이 있으나[12] 여건은 점진적으로 개선되는 것으로 판단됨

○ 소상공인 평균 매출액은 2020년 대비 2022년 6.8%p 증가하였으며, 영업이익은 55.0%p 증가하였음(<표 Ⅲ-3> 참조)

12) 최인혁·권성준(2022) p. 63.

○ 다만 폐업사유 등 여러 통계자료에 비추어 볼 때, 코로나19 전염병 발발 이0 전수준으로 경영 여건이 회복하지 못하였으며, 경기 침체 등 다양한 요인에 따라 경영 여건은 여전히 어려운 것으로 판단됨

<표 Ⅲ-13> 소상공인 매출액 및 영업이익액 변화

(단위: 백만원)

구분	소상공인 매출액			소상공인 영업이익		
	2020년	2021년	2022년	2020년	2021년	2022년
변화 추이	219	225	234	20	28	31

자료: 국가통계포털, 「소상공인 실태조사」, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?sso=ok&returnurl=https%3A%2F%2Fkosis.kr%3A443%2FstatHtml%2FstatHtml.do%3Flist_id%3D%26obj_var_id%3D%26seqNo%3D%26docId%3D0390861970%26tblId%3DDT_2ME0100%26vw_cd%3DMT_ZTITLE%26orgId%3D142%26conn_path%3DE1%26markType%3DS%26itm_id%3D%26lang_mode%3Dko%26scrId%3D%26itmNm%3D%EC%A0%84%EA%B5%AD%26, 검색일자: 2025. 8. 3. 참조하여 저자 작성

□ 결론적으로 감염병 사태로 인한 소상공인 지원을 위한 민생 경제 종합대책으로서 당해 제도 도입의 당위성 자체를 부정하기 어려우나, 현재 소상공인의 경제적 여건이 도입 당시와 다름에 주목할 필요가 있음

○ 소상공인의 경제적 여건은 코로나19 발발 이전으로 점차 회복되어 가는 모습을 보임

○ 다만 폐업사유 등을 볼 때 소상공인의 경제적 여건이 여전히 어려운바, 이는 전염병에 원인이 있는 것이 아니라, 경기 침체 등 대내외 요인에 따른 것으로 판단됨

2. 운용의 적절성

가. 지원 방식의 적절성

□ 착한임대인 세액공제 제도는 궁극적 지원 대상인 임차소상공인을 직접적 수혜자로 설계하지 않고 상가임대인을 간접적으로 지원하는 방식으로서 설계한바, 다음과 같은 장단점을 가지고 있음[13)]

13) 이하 논지는 송병철(2020) p. 8.; 최인혁·권성준(2022) pp. 63~64 참조함.

○ (장점 1) 동일한 지원액 규모 대비 더 큰 폭의 임대료 인하를 기대할 수 있는데, 이는 임대료 인하분을 임대사업자와 정부가 일정 비율씩 분담하는 구조이기 때문임

○ (장점 2) 임대료 직접지원 방식보다 상가 임대차시장의 가격체계 왜곡이 상대적으로 완화될 수 있음

○ (단점 1) 모든 임대사업자가 아닌 임대료 인하 여력이 있는 특정 임대사업자에게 혜택이 부여되어 일부 임차인만 제도 혜택을 누림

○ (단점 2) 직접지원에 비해 수혜 대상이 명확하지 않아 행정절차가 복잡하고 정책 효과도 불분명함

□ 결론적으로 현행 간접지원 방식의 한계점은 직접지원 방식에 비해 운용상의 우위를 점한다고 보기는 어려움

○ 간접지원의 효과성이 불분명하다면, 정책 효과를 체감할 수 있는 직접지원의 대안도 충분히 고려할 필요가 있다고 판단됨

나. 지원 대상의 적절성

□ 법령상 일부 소상공인으로 지원 대상을 한정함에 따른 형평성의 의문을 제기할 수 있다고 봄

□ 당해 제도의 도입으로 인한 조세지출 규모가 약 500억~2,000억원임을 고려할 때, 형평성을 이유로 특혜 대상자를 무한정 확대할 수는 없으며, 법령상 소상공인 요건이 합리성을 잃고 있다고 보기도 어려움

○ 당해 제도 외에 다양한 보완적 제도가 대상자 외의 자를 지원할 것으로 판단하는바, 형평성의 문제는 특별한 제한 사유로 보기는 어려움

○ 아울러 2023년 전체 사업체 중 소상공인 사업체가 차지하는 비중은 88.4% 수준이며(<표 Ⅲ-14>[14] 참조), 대부분의 사업체가 당해 제도의 잠재적 지원 대상자에 포함됨

14) 2021년부터 2019년까지 사업체 수 추계 방식과 2019년 이후 추계 방식이 조사 기준, 등록 기준에 있어서 다소 달라 2019년 이전·이후 수치 간 차이가 큰 것으로 판단되는바, 이를 고려하여 통계자료를 볼 필요가 있음.

○ 한편 2021년 11월 9일 개정 「조세특례제한법」을 통해 폐업 임차인까지 적용 대상을 확대한 점은 제도의 실효성 제고 측면에서 바람직함[15)]

<표 Ⅲ-14> 소상공인 사업체 수 추이: 2010~2023년

(단위: 천개, %)

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
전체	3,125	3,235	3,354	3,419	3,545	3,605	3,676
소상공인	2,749	2,835	2,919	2,962	3,063	3,084	3,137
비중	87.9	87.6	87.0	86.6	86.4	85.6	85.3
구분	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
전체	3,737	3,813	3,874	4,325	6,080	6,140	6,246
소상공인	3,188	3,236	3,285	3,701	5,384	5,437	5,521
비중	85.3	84.9	84.8	85.6	88.6	88.5	88.4

자료: (2010년~2019년) e-나라지표, 「소상공인현황」, https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1198, 검색일자: 2025. 5. 16.; (2020~2023년) 국가통계포털, 「전국사업체조사」, https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01&parentId=J1.1;J2_17.2;&outLink=Y#content-group, 검색일자: 2025. 5. 20. 기반으로 저자 작성

다. 지원 내용의 적절성

□ (공제기간) 당해 제도의 도입 당시 일몰 기간은 2020년 6월까지였으나 현재 2025년 12월까지 연장된바, 당해 제도의 효과성 분석에 따라 공제기간은 적절성이 검토될 필요가 있음

○ 2025년 8월 현재 당해 제도의 공제기간은 2020년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지로 규정됨

- 2020년 3월 23일 제도 신설 이후 여섯 차례 공제기간이 연장된바(2020. 6. ⇨ 2021. 6. ⇨ 2021. 12. ⇨ 2022. 12. ⇨ 2023. 12. ⇨ 2024. 12. ⇨ 2025. 12.), 정부의 코로나19 종식 선언(2023. 5. 11.) 이후에도 두 차례 연장됨

○ 당해 제도의 일몰 연장 여부 판단 시 감염병 사태와 방역 정책은 더 이상 주요한 고려 요인이 아니며, 소상공인의 경제적 여건과 정책적 효율성이 가장 중요한 요인인 것으로 판단함

15) 같은 의견으로 최인혁·권성준(2022) p. 65.

□ (공제율) 당해 제도의 세액 공제율은 높은 수준으로 설정되었으나, 지원 대상자, 지원 규모를 고려할 때 적절성을 인정할 수 있음

○ 임대사업자의 재정 부담을 보전해 자발적 임대료 인하 운동을 유도하고자 마련된 도입 취지, 소상공인들의 정책적 수요, 제도의 한시성 등을 고려할 때 공제율 수준은 적절하다고 판단됨

- 소상공인들은 고정비용 중 인건비나 각종 세금보다 임대료가 심적 부담이 크다는 연구가 있으며,[16] 임대료 지원에 대한 정책적 수요가 높은 것으로 조사됨[17]

○ 2021년 3월 16일 개정 「조세특례제한법」에서 공제율 인상(50% ⇨ 70%) 시 기준금액[18] 1억원 초과자(개인)는 50% 적용이 유지되었는데, 당해 제도의 역진성 관련 우려를 고려할 때,[19] 차등 적용은 바람직한 것으로 판단함

- 공제율이 차등 적용될 시 적용대상자별 임대료 인하 여부에 따른 세후 임대소득 차이의 격차가 공제율 일괄 적용 시와 비교해 감소되고, 기준금액 1억원 초과 임대사업자의 임대료 인하 시 세후 임대소득이 임대료 미인하 시 세후 임대소득을 초과하는 현상이 발생하지 않는 연구 결과가 있음[20]

라. 소결

□ 운용의 적절성 측면에서 당해 특례제도의 타당성을 평가한 결과, 몇 가지 한계점이 존재하나 설계상에 합리성을 갖춘 것으로 판단됨

○ 현행 간접지원 방식은 나름의 장단점을 가지고 있으나, 코로나19 전염병 종식 이후 직접지원 방식과 대비하여 분명한 우위가 있다고 보기는 어려움

○ 지원 대상 설정은 특례 총액, 소상공인 비율, 제도의 실효성 등 현실적 제반 상황을 고려할 때 합리적 수준으로 판단됨

○ 공제기간의 적절성은 제Ⅳ장의 효과성 검토에 따라 재설정의 필요성이 있다고 판단됨

○ 공제율은 소상공인 정책 수요, 역진성 우려를 고려할 때 적정한 것으로 보임

16) 백경현 외(2020), p. 13.; 최인혁·권성준(2022) p. 66.
17) 백경현 외(2020), p. 15.; 최인혁·권성준(2022) p. 66.
18) 종합소득금액과 임대료 인하액을 합한 금액임.
19) 최병권(2021), pp. 9~10.
20) 최인혁·권성준(2022) p. 67.

3. 국세청 과세자료 분석

□ 이하는 국세청에서 확보한 개인사업자 4만 2,225명, 법인사업자 5,023개 사업장을 대상으로 과세자료를 분석한 결과로, 당해 제도의 지원 방식이 타당성을 가지는지 검토함

○ 과세정보 확보의 어려움으로 인하여 법인사업자는 2020년부터 2022년까지, 개인사업자는 2020년부터 2023년도까지의 각 귀속 연도 과세정보를 분석함

가. 법인사업자 분석 결과

□ 2020년부터 2022년까지 귀속 세액공제 대상자(5,023개 사업장)을 분석한 결과, 일부 법인사업자가 당해 제도를 적극 활용하고 있는 것으로 판단됨(<표 Ⅲ-15> 참조)

○ 세액공제액 평균액은 2020년 약 600만원, 2021년 1,310만원, 2022년 1,400만원으로 나타남

○ 2020년 대비 2022년 수혜 업체 수가 74.2%p로 급감한 가운데, 평균 공제액은 230%p로 급증한 것으로 나타난바, 혜택 법인사업자 감소 폭 대비 공제액 증가 비율이 매우 높았음

<표 Ⅲ-15> 국세청 과세자료 분석 결과(법인사업자)

(단위: 백만원)

지역	2020년 귀속			2021년 귀속			2022년 귀속		
	업체수	공제합계	평균	업체수	공제합계	평균	업체수	공제합계	평균
전국	2,831	17,108	6.0	1,460	19,150	13.1	732	10,239	14.0
서울	796	7,041	8.8	432	9,677	22.4	214	4,389	20.5
인천	117	549	4.7	61	521	8.5	27	408	15.1
경기	595	3,533	5.9	319	3,223	10.1	153	1,588	10.4
강원	51	227	4.5	21	194	9.2	9	105	11.7
대전	82	304	3.7	45	255	5.7	17	84	4.9
충북	81	313	3.9	34	232	6.8	11	118	10.8
충남	73	276	3.8	44	248	5.6	24	201	8.4
세종	11	79	7.2	7	110	15.8	4	28	7.0
광주	135	445	3.3	73	412	5.6	33	180	5.5
전북	91	246	2.7	43	254	5.9	25	93	3.7

<표 Ⅲ-15>의 계속

(단위: 백만원)

지역	2020년 귀속			2021년 귀속			2022년 귀속		
	업체수	공제합계	평균	업체수	공제합계	평균	업체수	공제합계	평균
전남	58	341	5.9	31	207	6.7	16	121	7.6
대구	212	807	3.8	80	627	7.8	42	206	4.9
경북	72	385	5.3	41	157	3.8	22	160	7.3
부산	244	1,122	4.6	127	1,117	8.8	67	658	9.8
울산	63	221	3.5	31	138	4.5	14	58	4.2
경남	125	1,092	8.7	61	1,718	28.2	46	1,749	38.0
제주	25	128	5.1	10	58	5.8	8	92	11.5

자료: 국세청 통계자료를 바탕으로 저자 정리함

나. 개인사업자 분석 결과

□ 2020년부터 2023년까지 귀속 세액공제 대상자(4만 2,225명)을 분석한 결과, 일부 고소득 개인사업자가 당해 제도를 적극적으로 활용하는 것으로 나타남(<표 Ⅲ-15> 참조)

○ 연도별 세액공제액 평균액은 2020년 130만원, 2021년 320만원, 2022년 190만원, 2023년 200만원으로 나타났으나, 소득이 높을수록 평균액 대비 공제액이 가파르게 상승함

- 평균 수혜액 대비 2023년 귀속연도 기준 종합소득세 과표구간 1억 5천만~3억원인 임대사업자는 2.5배, 3억~5억원 임대사업자는 2.95배, 5억~10억원인 임대사업자는 2.9배, 10억원 이상인 임대사업자는 1.7배임

○ 이는 고소득 임대사업자가 저소득 임대사업자보다 당해 제도를 적극적으로 활용하고 있음을 추단할 수 있는 결과임

<표 Ⅲ-16> 국세청 과세자료 분석 결과(개인사업자)

(단위: 백만원)

구분	2020년 귀속			2021년 귀속			2022년 귀속			2023년 귀속		
	업체수	공제	평균	업체수	공제	평균	업체수	공제	평균	업체수	공제	평균
계	10,547	13,843	1.3	11,057	35,398	3.2	10,300	19,519	1.9	10,321	20,697	2.0
A	1,561	439	0.3	845	252	0.3	1,908	588	0.3	2,122	650	0.3
B	4,614	4,652	1.0	2,827	3,928	1.4	4,816	7,156	1.5	4,866	7,175	1.5

<표 Ⅲ-16>의 계속

(단위: 백만원)

구분	2020년 귀속			2021년 귀속			2022년 귀속			2023년 귀속		
	업체수	공제	평균	업체수	공제	평균	업체수	공제	평균	업체수	공제	평균
C	2,394	4,006	1.7	1,852	4,954	2.7	2,043	6,147	3.0	1,954	6,510	3.3
D	1,145	2,543	2.2	1,546	4,782	3.1	924	2,937	3.2	853	3,634	4.3
E	616	1,441	2.3	1,812	7,687	4.2	457	2,008	4.4	389	1,955	5.0
F	130	400	3.1	1,015	5,079	5.0	96	412	4.3	91	536	5.9
G	66	244	3.7	725	4,620	6.4	32	194	6.1	33	193	5.8
H	21	119	5.7	435	4,097	9.4	24	77	3.2	13	44	3.4

주: 구간: 과세표준 기준 A: 1,200만원 이하, B: 1,200만~4,600만원, C: 4,600만~8,800만원, D: 8,800만~1억 5천만원, E: 1억 5천만~3억원, F: 3억~5억원, G: 5억~10억원, H: 10억원 이상

자료: 본문 내용을 바탕으로 저자 정리함

다. 소결

□ 이상의 분석 결과는 당해 제도의 운용상 허점이 있음을 보여줌

○ 간접지원 방식을 통해 임대료 인하 운동을 장려하자는 애초 도입 취지와 달리 고소득 임대사업자가 당해 제도를 적극적으로 활용하여 애초 도입 취지가 흐려진 면이 보임

○ 지원대상을 소상공인에게 임차한 모든 임대사업자로 설계하였으나 임대료 인하 여력이 있는 세제 혜택을 받을 목적을 가진 일부 임대사업자가 당해 제도를 적극 활용하는 것으로 나타남

4. 요약 및 소결

□ 본장은 착한임대인 세액공제 제도의 타당성을 도입의 당위성, 운용의 적절성, 국세청 과세자료 분석 등의 측면에서 검토한바, 구체적 제도 설계의 합리성은 인정되나 최초 도입 당시의 타당성이 상당 부분 흐려진 것으로 도출됨

□ (도입의 당위성) 감염병 사태로 인한 소상공인 지원을 위한 민생 경제 종합대책으로서 당해 제도 도입의 당위성 자체를 부정하기 어려우나, 현 시점의 소상공인의 경제적 여건이 도입 당시와 다름에 주목할 필요가 있다고 판단됨

○ 소상공인의 경제적 여건은 코로나19 발발 이전으로 점차 회복되어 가는 모습을 보임

○ 폐업사유 등을 볼 때 소상공인의 경제적 여건이 여전히 어려운바, 이는 전염병 발발에 따른 원인이 아니라, 경기 침체 등 다양한 대내외 요인에 따른 것으로 판단됨

□ (운용의 적절성) 제도의 운용상의 몇 가지 한계점이 존재하나 구체적 설계상에 합리성은 갖춘 것으로 판단됨

○ 현행 간접지원 방식은 나름의 장점을 가지나, 코로나19 전염병 종식 이후 직접지원 방식과 대비하여 분명한 우위가 있다고 보기는 어려움

○ 지원 대상 설정은 특례 총액, 소상공인 비율, 제도의 실효성 등 현실적 제반 상황을 고려할 때 합리적 수준으로 판단됨

○ 공제기간은 효과성 검토에 따라 재설정의 필요성이 있다고 판단되나 공제율은 소상공인 정책 수요, 역진성 우려를 고려할 때 적정한 것으로 보임

□ (과세자료 분석) 간접지원 방식을 통해 임대료 인하 운동을 장려하자는 애초 도입 취지와 달리 고소득 임대사업자가 당해 제도를 적극적으로 활용하여 애초 도입 취지가 상당 부분 흐려져 운용상 허점을 보여줌

○ 임대료 인하 여력이 있는 세제 혜택을 받을 목적을 가진 일부 임대사업자가 당해 제도를 적극 활용하는 것으로 나타남

□ 이상의 결과를 토대로 타당성 분석 결과는 <표 Ⅲ-17> 에서 제시함

<표 Ⅲ-17> 타당성 분석 결과 요약

검토 요소	검토 결과
도입의 당위성	도입의 당위성을 부정하기 어려우나, 현 시점의 소상공인 경제 여건의 고려가 필요함
운용의 적절성	간접지원 방식의 장점은 존재하나 코로나19 종식 이후 직접지원 대비 방식의 우위성이 있는지 검토가 필요함
	현실적 여건 감안 시 지원대상, 공제율의 합리성은 인정됨
	당해 제도의 효과성 검토 결과에 따라 공제기간 재설정이 필요함
과세자료 분석 결과	당해 제도의 운용상 문제점이 일부 드러남

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 수행하고자 함

□ 효과성 분석의 내용은 크게 다음의 세 가지로 구분됨

○ (효과성 분석 1) 임대인 및 임차인 대상 설문조사 수행 및 분석

○ (효과성 분석 2) 통계청의 기업대상 조사자료 분석(서비스업 부문)

○ (효과성 분석 3) 임대료 시장 추이 분석

□ (분석 1 개관) 임대인과 임차인 대상 설문조사는 다음과 같은 방식으로 수행됨

○ 서비스 업종 중심으로 조사대상자를 선정한 이후, 당해 제도의 인지도, 수혜 여부, 효과성 예상수준 등에 대하여 질의함

- 착한임대인 세액공제의 수혜대상자가 많지 않으므로, 이에 대한 수혜집단으로 설문조사 응답인원으로 구성하기 어려웠음

○ 구체적으로 전문 설문조사 업체에 의뢰하여, 2025년 5월 28일부터 2025년 6월 5일 동안 설문조사를 수행하였음

- 설문조사 업체가 보유한 패널에 기반하여 임대인 1만 9,650명, 임차인 1만 1,072명에 대한 설문조사 응답에 대한 의향을 조사하였고, 최종적으로 임대인 150명, 임차인 200명에 대한 응답을 수집함

○ 임대인 및 임차인 설문조사 문항지는 본고의 부록에 첨부되어 있음

□ (분석 2 개관) 통계청 2020~2023년 「중소기업실태조사」(서비스업 부문) 기업별 미시자료를 토대로 착한임대인 세액공제 수혜요건을 활용한 이중차이법(difference in differences)을 수행하여 정책효과를 분석함

○ 착한임대인 세액공제는 임대료가 발생하는 소상공인이 임차한 상가건물의 임대인에게만 적용되는 제도로, 당해 제도가 '소상공인의 임차료' 부담을 성공적으로 완화시켰다면 비소상공인 대비 소상공인이 부담하는 임차료 부담을 통계적

으로 유의하게 줄였을 것으로 예상할 수 있음

- 어떠한 사업자가 소상공인이 되기 위해서는 매출 및 근로자수 등 두 가지 요건을 만족시켜야 하므로 이러한 요건을 이용하여 처리집단(treatment group)과 통제집단(control group)을 정의할 수 있음

○ 한편 착한임대인 세액공제는 2020년에 도입되었으므로, 해당 기간 이후의 시점을 처치기간으로 정의할 수 있음

- 「중소기업실태조사」(서비스업 부문)에서는 2020년 기준 전년도 재무제표의 내용도 제공하고 있기 때문에 이중차이법 수행이 가능함
- 다만 처치 이전 시기의 정보는 단 1기에 해당되어, 평행추세(parallel trend)를 직접적으로 검증할 수 없는 한계가 존재함
  - 이러한 한계를 보완하기 위하여 표본이나 통제변수 조합을 여러 방식으로 고려하여 분석 결과의 강건성을 제고하고자 하였음

□ (분석 3 개관) 임대료가 전반적으로 인하되는 추세라면 해당 제도가 실질적인 효과 없이 임대인의 절세 수단으로만 활용됐을 가능성이 있으므로, 최근 지역별 상가 건물 임대료 추세 분석이 필요함

○ 예를 들어 산업 변화나 경기불황 등으로 임대료를 인하하지 않으면 임차인을 유지할 수가 없어 부득이 임대료를 인하했던 임대인들도 본 제도를 통해 조세 부담을 낮출 수 있음

○ 본문에서는 최근 전국 및 지역별 임대료 추이를 파악하고, 임대료 인하 폭이 큰 지역일수록 제도 활용도가 높았는지를 분석함으로써 앞서 제시한 가설을 간접적으로 검토하고자 함

- 본 연구를 수행할 때 국세청에서 제공한 자료가 활용됨
  - 제공된 개인사업자나 법인사업자별 미시 표본자료를 기반으로 연도별, 지역별 세액공제 수준(건수 및 세액공제액)에 대한 통계량을 작성함

1. 임대인 및 임차인 대상 설문조사 수행 및 분석

가. 설문조사 개관

□ (분석 개관) 임대인과 임차인 대상 설문조사는 다음과 같은 방식으로 수행됨

○ 서비스 업종 중심으로 조사대상자를 선정한 이후, 당해 제도의 인지도, 수혜 여부, 효과성 예상수준 등에 대하여 질의함

- 착한임대인 세액공제의 수혜대상자가 많지 않으므로, 이에 대한 수혜집단으로 설문조사 응답인원으로 구성하기 어려웠음

○ 구체적으로 전문 설문조사 업체에 의뢰하여, 2025년 5월 28일부터 2025년 6월 5일 동안 설문조사를 수행하였음

- 설문조사 업체가 보유한 패널에 기반하여 임대인 1만 9,650명, 임차인 1만 1,072명에 대한 설문조사 응답에 대한 의향을 조사하였고, 최종적으로 임대인 150명, 임차인 200명에 대한 응답을 수집함

○ 임대인 및 임차인 설문조사 문항지는 본고의 부록에 첨부되어 있음

□ 설문조사 문항을 임대인·임차인별로 정리하면 <표 Ⅳ-1>과 같음

○ 임대인 및 임차인 설문조사의 문항지는 대체로 유사하게 구성함

- 문항의 내용은 크게 스크리닝, 인적/소득 정보, 임대/임차 실태, 착한임대인 제도 인지도, 세액공제 신청 경험, 제도 평가 및 개선의견 등으로 구분됨

○ 특히 스크리닝 대상(설문조사 응답자격이 있는 임대인/임차인)은 다음과 같음

- (임대인) 현재 기준 소상공인에게 임차하고 있는 상가 임대사업자
- (임차인) 도소매업, 교육서비스업 등 11개 등 적용 업종에서 소득활동을 하고 있는 종사상지위상 자영업자/사업자이면서, 사업영위를 위하여 임차료(월세)를 부담하고 있으며, 3년간의 매출액 평균과 상시근로자수가 '소상공인' 정의에 부합(자체 판단)하는 임차인

<표 Ⅳ-1> 임대인 및 임차인 설문조사 문항 개관

구분	임대인 설문조사		임차인 설문조사	
표본 건수	150명		200명	
특이 사항	서울, 인천, 경기 한정		서울, 인천, 경기 한정	
분야 구분	항목수	문항 예시	항목수	문항 예시
스크리닝	10	성별, 연령, 기혼 여부, 상가 위치, 소상공인 인지 등	10	성별, 연령, 소득활동 여부, 상가 위치, 업종, 매출액 등
인적/소득정보	8	임대소득, 임대경력, 세무 처리 방식, 종합소득세 수준	7	최종학력, 가구 구성, 생계 책임 여부, 사업소득
임대/임차 실태	5	임대료 변화, 지역 임대료 추세, 향후 전망	7	임차료/보증금 수준, 임차 시기, 비용구조
착한임대인 제도 인지도	9	제도 인지도, 공제율 인식, 도입배경 이해	9	제도 인지도, 공제율 인식, 도입배경 이해
세액공제 신청 경험	7	공제 횟수, 공제액, 인하 사유, 미신청 사유	7	임차료 인하 경험, 인하금액, 임대인 동기 추정
제도 평가 및 개선 의견	6	제도 효과성, 문제점 인식, 유지/폐지 의견, 대체 지원 방식(직접 지원 선호등), 제도 악용 경험 및 사례	6	제도 효과성, 문제점 인식, 유지/폐지 의견, 대체 지원 방식(직접 지원 선호등), 제도 악용 경험 및 사례

자료: 저자 작성

나. 임대인 설문조사 결과

□ (임대건물) 상가 전용 건물이 63.3%, 주상복합 건물이 32.7%로 대부분을 차지하고, 그 외에는 지식산업센터(1.3%), 공장(0.7%), 근린생활시설(2.0%) 순으로 나타남

○ 특성별로 구분할 때 대체로 상가 전용 건물에 해당할 확률이 더 높았으나, 부동산업 임차 업종에서 주상복합 비중이 높았음

- 구체적으로 부동산업 응답자의 56.3%가 주상복합 건물을 임대하고 있다고 응답한 반면, 상가 전용 건물을 임대하고 있는 비중은 40.6%로 나타남

□ (임차인수) 1명에게 임대하고 있다는 응답이 전체의 50%로 압도적으로 많았으며, 6명 미만의 임차인에게 임대하는 경우는 전체의 86.0%에 해당됨

○ 임차인 수가 5~10명인 경우는 9.3%에 해당함

□ (임대업경력) 임대업 경력은 5년 미만이 41.3%로 가장 높았고, 그 다음으로 5년 이상 10년 미만(32.0%), 10년 이상 20년 미만(14.0%), 20년 이상(6.7%) 순이었음

□ (세전 소득금액) 상가 임대사업으로 얻는 세전 소득금액은 2천만원 이하가 52.7%로 가장 높았으며, 2천만원 이상 5천만원 이하(30.0%), 5천만원 이상 1억원 이하(14.0%)가 그 다음으로 높았음

○ 착한임대인 세액공제 제도를 인지하지 않은 집단과 인지하고 있는 집단별로 구분해 보면, '미인지 집단'에서 임대소득이 2천만원 이하인 경우가 73.7%로 압도적으로 높게 나타나고, '인지 집단'에서는 2천만원 이하인 경우(38.7%)와 2천만원 이상 5천만원 이하인 경우(16.1%)가 비슷하게 나타남

- 이러한 결과는 세부담이 상대적으로 높은 임대사업자들이 상대적으로 절세 방법에 대해 관심도가 높을 수 있고, 착한임대인세액공제 제도에 대한 정보도 더 신속하게 파악할 가능성이 있음을 시사함

□ (임대사업 외 다른 사업) 51.3%가 임대사업 외 다른 사업을 영위하고 있음

○ 임대인들이 응답한 '주요 업종'이 부동산업이 아니고 임대사업 외 다른 사업을 영위하는 경우일 수 있음

□ (세금 신고방식) 소득세 신고방식으로는 '세무법인 등 외부 세무대리인에게 의뢰'한다는 응답이 56.7%로 가장 높았음

○ 30.7%는 본인이 직접 처리한다고 응답하였고, 고용한 세무대리인 등이 처리하는 경우는 12.7%로 나타남

○ 본인이 직접 처리하는 비중이 꽤 높게 나타나는 것은, 종합소득세 신고대상 중 임대사업소득만 존재하는 경우 신고절차가 상대적으로 간편할 수 있어서일 수 있음

□ (종합소득세 수준) 임대인의 종합소득세 수준은 '100만원 이하'가 20.0%로 가장 많았고, 그 다음으로 '500만원 이상 1,000만원 미만' (15.3%), '200만원 이상 300만원 미만'(14.7%) 등으로 나타남

○ 종합소득세 수준에 대한 분포가 일정하게 나타나지 않는 것은 종합소득세 결

정세액이 신고자의 매출, 업종(경비율 포함) 등에 국한되지 않고 인적사항, 가족구성, 다른 소득유형 발생 여부 및 소득수준 등에 영향을 받기 때문으로 이해할 수 있음

○ 착한임대인 세액공제의 상대적 효과성이 낮을 것으로 예측하는 응답은 종합소득세 부담이 100만원 이하인 집단에서 33.3%로 상당히 높게 나타났는데, 이는 제도 효과성을 높게 예측하는 집단(9.5%)보다 세 배 이상 높은 수치에 해당됨

- 이는 해당 제도가 세부담이 높은 임대사업자에게 실질적으로 작동되고, 임대료 인하 효과가 존재할 수 있음을 시사함

□ (임대료 수준) 동일 임차인에 대하여 현재 받고 있는 임대료 수준이 작년 대비 어떻게 달라졌는지에 대해서는, 69.3%가 임대료 수준을 기존과 동일하게 유지했다고 응답하였음

○ 임차인이 다른 경우에 임대료를 인상하는 경우가 더 많은 것은 「상가임대차법」에 기인한 결과일 수 있음

- 「상가임대차법」에 따르면 임차인이 해당 상가에서 영업할 수 있는 기간은 보증금액에 상관없이 10년까지로 보장되며,[21] 이 과정에서 보증금 또는 월세를 증액할 때는 상한을 5%로 상정하고 있음[22]
  - 다만 5% 증액 상한은 환산보증금액(월세에서 100을 곱하고 보증금액을 합산한 값)에 따라 달라질 수 있음
  - 구체적으로 서울특별시는 9억원, 수도권과 부산광역시는 6억 9천만원, 부산광역시를 제외한 광역시는 5억 4천만원으로 세분화되어 있음(2025년 3월 1일 이후 기준)

○ 다만 동일임차인이라 하더라도 5% 정도까지는 더 인상할 수 있었는데, 인상하지 않은 경우가 84%로(69.3%(동일 수준) + 14.7%(더 낮아짐)) 상당히 높게 나타난 것은 본 지역의 경기 상황이 반영된 것으로 이해됨

- 다만 본 조사는 서울, 경기, 인천에 국한되었는데, 경기, 인천 지역의 임대인들의 경우 임대료를 낮췄다고 응답한 경우가 20.0%로 서울 대비(4.0%) 월등히 높게 나타남
- 한편 이러한 경향에는 착한임대인 세액공제의 영향도 있겠으나, 그 가능성은

21) 「상가임대차법」 제10조 제2항
22) 「상가임대차법」 제11조 제1항; 「상가임대차법 시행령」 제4조

크지 않을 것으로 보임

- 해당 제도의 임대료 인하의 상대적 효과성이 높을 것이라고 응답한 경우 임대료 인상 비중(19.0%)이 효과성이 낮을 것이라 응답한 경우(6.1%)보다 현저히 높았음

□ (임대료 추세) 임대인들은 대체로 임대료가 하락하거나 유지되고 있다고 응답함

○ 2021년 이후 지역 내 임대료 추세에 대해 68.7%가 하락 또는 보합세라고 응답함

○ 전년 대비 임대료 추세에 대해서는 79.4%가 임대료가 낮아졌거나 변동이 없다고 응답함

- 서울의 경우 해당 값이 58~70%, 경기 지역의 경우 해당 값이 68~78%, 인천 지역의 경우 80~90%로 나타나, 서울을 제외한 지역에서 임대료 인하 경향이 더 심화되는 것을 알 수 있음

- 비슷한 논리 구조로 인하여 비수도권에서 임대료 인하 경향이 더 클 것으로 예상됨

□ (착한임대인 세액공제) 착한임대인 세액공제에 대한 인지도, 효과성 등에 대해서는 다음과 같이 응답함

○ (인지도) 전체 응답자의 62.0%가 해당 제도를 인지하고 있었으며, 제도를 인지한 시점은 2021년(23.7%)인 응답 비중이 가장 높았고, 그 다음으로 2022년(21.5%), 2023년(17.2%), 2024년(15.1) 순으로 나타났음

- 신문, 인터넷 등 미디어(46.2%)를 통해 제도를 인지하였고, 그 다음으로 정부 홍보(17.2%), 주변 지인(15.1%), 세무사 등 세무대리인(12.9%), 다른 임대인(8.6%) 등으로 나타남

○ (이해수준) 코로나19 팬데믹으로 인해 도입된 것으로는 대부분(95.7%)이 인지하고 있었으며, 구체적인 세액공제 내용(인하액 대비 세액공제 적용 비율, 세액공제 차등요건 등)에 대해서도 71% 이상 인지하고 있는 것으로 나타남

- 반면 본 제도가 연장되어 왔다는 사실은 52.7%만이 인지하고 있었음

○ (수혜경험) 세액공제를 받은 경험이 있다고 응답한 경우는 32.0%로 나타났고, 세액공제 적용을 받은 응답자들 중 39.6%가 2회 적용받았다고 응답하였음[23)]

23) 다만 동일 연도에 2명 이상의 임차인에 대해서 적용을 받은 것과, 다년도에 적용받은 것에 대한 대답이 혼재되어 있으므로 응답결과에 주의할 필요가 있음.

- 또한 본 제도를 통해 낮춘 임대료 금액 수준은 50만~100만원(43.8%), 100만~300만원(29.2%), 10만원 이하(12.5%) 순으로 나타남
- 세액공제 통해 혜택을 받은 금액의 경우 50만원 이하가 22.9%, 50만원 초과 100만원 이하가 25.0%, 100만원 초과 500만원 이하가 18.8%로 나타남

□ (신청계기) 150명 중에서 48명의 임대인이 착한임대인 세액공제 혜택을 받은 적이 있다고 응답하였는데, 그중에서 '임대료 인하를 고려하던 차에 세액공제가 있어 신청'하였다는 응답이 41.7%로 압도적으로 높았음

○ 해당 보기 문항은 다음과 같음
- [보기1] 임대료 인하를 고려하던 차에, 세액공제가 있어 신청하게 됨(41.7%)
- [보기2] 세액공제를 알게 된 이후 임대료 인하를 적극적으로 고려함(35.4%)
- [보기3] 사후적으로 세액절감 차원에서 신청하게 됨(16.7%)
- [보기4] 코로나19 팬데믹으로 인한 소상공인 지원하고자 신청함(6.3%)

○ 전술한 보기 문항에서 '제도의 효과'는 '보기2'나 '보기4'에 국한되며, 나머지는 '사중손실'에 해당된다고 할 수 있음
- 특히 '보기 1' 응답자가 41.7%에 이른다는 사실은 경기변동 등의 이유로 자연스럽게 임대료를 인하할 때 마침 이러한 세액공제를 적용한 경우가 많다는 것으로 해석할 수 있음
  • 앞서 논의한 임대한 지역에서의 임대료 인하 추세 등의 설문조사 결과와 일치하는 결과라 할 수 있음

○ '임대료 인하를 고려한 계기'에 대해 다른 방식으로 질의했을 때도 '소상공인 지원'보다는 낮아지는 임대료, 임차인 계약 유지 등의 이유가 56.2%로 과반이었음
- 임차인 계약을 유지하기 위하여 임대료 인하의 필요성이 있음(20.8%)
- 주위의 임차료가 대체로 낮아지는 분위기에서 임대료 인하를 고려함(35.4%)
- 다만 '소상공인의 사업상 어려움이 있는 것 같아서 인하를 고려했다는 응답도 43.8%로 높게 나타남

□ (임대료 인하 후 미신청 이유) 전체 응답자의 45.3%가 임대료를 낮춘 후에도 세액공제를 신청하지 않은 경험이 있다고 응답하였음

○ 신청하지 않는 가장 큰 이유는 '세액공제 혜택이 크지 않은 것 같아서'(33.8%),

‘세액공제 신청절차가 번거로워서’(22.1%), ‘임차인 자료협조가 어려워서’(20.6%) 등으로 나타남

- ‘제도 혜택이 크지 않거나 납세협력비용이 상대적으로 높아서’라는 응답은 ‘해당 제도를 모르거나’(7.4%), ‘적용 대상에 해당하지 않아서’(14.7%)라는 응답의 비중을 상회함

□ (제도 평가) 임대인 설문조사에 따르면 본 제도가 임대인들의 임대료를 낮추는 데 효과적일 것이라고 응답하면서도, 제도를 악용한 사례에 대해서는 16.0%가 간접적으로 들어본 적이 있다고 응답하였음

○ (평가) 임대료 인하에 효과적일 것으로 생각하는 비율은 57.3%로 높게 나타났고, 다른 제도 대비 본 제도가 임대료 부담 완화에 상대적으로 더 효과적이라고 생각하는 비율은 56.0%로 나타났음

○ (문제점) 관리비 인상 등 편법(41.7%), 임대료 증액 후 세액공제 혜택 위해 감액(16.7%), 임대인과 임차인 간 담합(12.5%) 등이 제시됨(복수 응답 가능)

○ (존폐 여부) 본 제도를 올해에 폐지해야 한다는 의견은 34.7%로 나타났고, 유지해야 한다는 의견은 65.3%로 나타남

- 본 제도의 임대료 인하의 효과성이 낮다고 응답한 경우의 ‘폐지’ 응답률(46.9%)이 효과성이 높다고 응답한 경우(25.6%)보다 월등히 높았음
  - 유사한 맥락에서 임대료 인하에 있어 본 제도가 상대적으로 효과적이지 않다고 응답한 경우의 ‘폐지’ 응답률(45.5%)이 상대적으로 더 효과적이라고 응답한 경우의 ‘폐지’ 응답률(26.2%)보다 더 높았음

○ (폐지선호/대체가능성) 본 제도를 ‘폐지’해야 한다고 응답한 임대인의 37.8%는 현재 세액공제 방식 대신, 소상공인을 직접 지원하는 방식으로 지원하는 것이 바람직하다고 응답하였음

- 한편 ‘직접지원을 했을 때’의 선호하는 방식(1순위 기준)으로는 사회보험료 지원(37.8%=사업주 사회보험료(27.0%) + 근로자 관련 사회보험료(10.8%))이 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 근로자 급여 비용 지원(21.6%), 플랫폼 수수료(18.9%) 순으로 나타났음

○ (폐지선호/대체가능성) 본 제도를 ‘폐지’해야 한다고 응답한 임대인의 51.9%는 본 제도 대신 다른 제도를 신규로 개설하는 것이 필요하다고 응답하였고, 48.1%

는 그대로 폐지되는 것이 바람직하다고 응답함

- 한편 '직접지원을 했을 때'의 선호하는 방식(1순위 기준)으로는 사회보험료 지원(29.6%=사업주 사회보험료(25.9%) + 근로자 관련 사회보험료(3.7%))이 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 근로자 급여 비용 지원(18.5%), 플랫폼 수수료(18.5%) 순으로 나타났음
  - 이러한 결과는 본 제도의 폐지 선호 여부와 상관없이 비슷하게 나타난 결과임

다. 임차인 설문조사 결과

□ (다른 형태의 경제활동) 2025년 1월 1일부터 현재까지의 기간 동안 본 사업 외의 다른 형태의 경제활동을 수행했는지에 대해서는 노무제공자(37.5%), 일용근로자(33.0%), 상용근로자(28.0%), 다른 업종에서의 사업자 등록(25.0%) 순으로 나타남

□ (현재 사업장 소득금액) 현재 사업에서의 소득금액은 '1천만원 이하'인 경우가 35.0%로 가장 높았고, 그 다음 소득구간으로 갈수록 대체로 확률이 줄어드는 것으로 나타남

○ 서울은 '1억 초과' 소득자가 12.0%로 상대적으로 많고, 경기와 인천은 '2천만~6천만원' 구간에 집중됨

□ (소상공인 확인서) 중소기업벤처부에서 소상공인 확인서를 발급하는 사실을 알고 있는 비율은 35.5%에 그쳤고, 실제로 발급받은 비율은 23.0%로 나타남

○ 서울 지역의 경우 발급 여부는 알고 있는 경우(55.6%)는 유난히 높았으나, 실제 발급비율(23.9%)은 경기, 인천지역과 크게 다르지 않음

□ (비용 현황) 비용에 대해서는 다음의 항목에 대하여 발생 여부를 조사하였고, 설문조사 대상자 요건인 '임차료' 외에 세금, 민간보험료, 사회보험료 등의 발생확률이 가장 높게 나타남

○ 세금 96.0%

○ 민간보험료 82.5%

○ 사업주 본인의 사회보험료 81.5%
○ 대출 이자 76.0%
○ 재료비, 제조비 72.5%
○ 인건비(급여, 퇴직급여, 복리후생비) 53.0%
○ 광고선전비 51.5%
○ 운반, 하역, 포장비용 49.0%
○ 접대비(카드 접대비 등) 48.5%
○ 근로자 사회보험료 43.0%
○ 일감 얻기 위한 온라인 플랫폼 수수료 41.5%
○ 사업 재무 관리 위한 플랫폼 수수료 40.0%
○ 시장 파악을 위한 플랫폼 수수료 30.5%
○ 연구개발비 30.0%

□ (비용 수준) 전체 매출 중에서 비용이 차지하는 비중으로는 20~30% 구간이 19.5%로 가장 높았고 그 다음으로 10~20% 구간(17.5%), 30~~40% 구간(14.5%) 등의 순으로 나타남

□ (임차 건물 유형 및 임차 시기 등) 상가 전용 건물에 임차하고 있다는 응답이 57.5%로 압도적으로 높았고, 그 다음으로 높은 유형은 주상복합 건물(30.0%)임
○ 한편 임차 시기는 2018년 이전 시기라는 응답이 46.0%로 가장 높았으며, 나머지 연도에 대해서는 11% 미만으로 연도별 고른 분포를 보임
○ 2025년 4월 기준 임차료는 50만~100만원 구간이 32.5%로 가장 많았고, 100만~200만원 이하가 28.0%로 나타남
○ 한편 보증금은 1천만원 초과 5천만원 이하 구간이 52.0%로 가장 높았으며, 그 다음으로 500만원 이하 구간이 22.0%로 가장 높았음
○ 건물당 임차인 수는 응답자를 포함하여 1~5명인 경우가 31.5%로 가장 높았음
- 그 다음으로는 15명 이상(23.0%), 1명(20.5%), 5~10명(15.5%) 순으로 나타남

□ (임차료 수준 등) 현재 부담하는 임차료가 '작년 대비 그대로'라는 응답이 71.5%로 가장 높았고, 26.0%가 더 높아졌다고 응답함

○ 서울지역에서 ‘더 높아졌다’라는 응답이 35.8%로 상대적으로 더 높게 나타남
○ 한편 소속 지역의 임대료 추세에 대해서는 ‘그대로인 것 같다’가 54.0%, ‘높아지고 있는 것 같다’가 41.5%로 나타남

□ (착한임대인 세액공제 인식 등) 본 제도를 알고 있는 경우는 47.0%로 거의 과반 수준으로 나타났고, 인지 시점으로는 2020년(29.8%), 2021년(20.2%), 2024년(18.1%), 2022년(17.0%) 순으로 나타남
○ 제도의 이해 수준은 임대인 대비 낮게 나타났는데, 예를 들어 착한임대인 세액공제 내용에 대해서는 69.1%만이, 연장 시행에 대해서는 35.1%만이 제대로 인지하고 있었음
○ 본 제도를 통해 임차료를 인하받은 경험이 있는 임차인은 8.0%로 나타났으며 그중 37.5%가 ‘임대인의 세액공제 혜택과 임차인의 경제적 어려움을 생각해서’라고 응답함
- 제도를 통해 인하받은 금액은 50만원 이하인 경우가 56.3%로 가장 많았음
- 16명 제도 수혜 경험이 있는 임차인은 본 제도가 없었던 상황에서는 56.3%(약 8명)가 임대료 인하를 기대하지 못했을 것이라고 응답하였음
- 다만 제도를 수혜받지 않은 임차인의 경우, 본 제도를 임대인이 알고 있어도 임대료를 인하하지 않을 것이라고 응답한 비율이 45.7%로 나타남
○ 본 제도의 임대료 인하 유인이 존재하는지에 대해서는 37.0%가 긍정적으로, 63.0%가 부정적으로 응답하였고, 임대료 인하에 있어 다른 제도 대비 상대적으로 효과적인지에 대해서는 39.5%가 긍정적으로, 60.5%가 부정적으로 응답하였음

□ (제도의 문제점) 본 제도의 문제점으로 ‘관리비 인상 등 편법이 발생할 수 있다’라는 응답이 상대적으로 높게 나타났으며, 그 다음으로는 ‘일부 업종이 제외되어 혜택을 받지 못한다는 점’, ‘임대료 인상 후 세액공제 혜택을 위해 감액한다는 점’ 등의 순으로 나타났음

□ (존폐여부) 제도가 올해까지만 운영되고 폐지되어야 한다는 의견은 33.5%, 유지되어야 한다는 의견은 66.5%로 나타났음

○ 유지의견을 갖는 경우 ‘간접적이라 할지라도 소상공인 지원 정책이 가능한 한 많기 바래서’라는 이유가 59.4%로 가장 높았음

□ (대체 시 지원 방향) 제도 유지를 선호하는 응답자와 폐지를 선호하는 임차인 응답자 모두, 소상공인에 대한 직접지원 등 다른 제도로의 전환을 선호하는 것으로 나타남

○ 제도 유지 선호하는 경우 77.4%가 소상공인 직접지원 전환을 선호함

○ 제도 폐지 선호하는 경우 다른 제도를 신규 개설하는 것이 필요하다는 의견이 59.7%로 나타났음

□ (대체 시 지원 분야) 제도 유지를 희망하는 경우나 그렇지 않은 경우 모두 사회보험료 지원 분야에 대한 선호도가 높게 나타남(1+2순위 기준)

○ 제도 유지 선호하는 경우 희망분야는 사업주 관리 사회보험료 51.5%, 근로자 관련 사회보험료 13.6% 등으로 높게 나타났고 그 다음으로는 양육, 육아 등 가구원 지원(39.8%), 급여지원(35.0%), 세무대리비용(34.0%) 등으로 나타남

○ 제도 폐지 선호하는 경우 희망분야는 사업주 관리 사회보험료 37.5%, 근로자 관련 사회보험료 10.0% 등으로 높게 나타났고 그 다음으로는 양육, 육아 등 가구원 지원(20.0%), 급여지원(15.0%), 세무대리비용(7.5%) 등으로 나타남

라. 소결

□ (종합결과) 제도의 실질적 효과를 지지하는 강한 증거를 발견하지 못했으나, 어떤 방식이든 소상공인 대상 ‘지원’ 확대의 수요가 높았음(<표 Ⅳ-2> 참고)

○ (임차인 설문결과) 본 제도를 잘 인지하고 있는 경우(30.50%[4행])와 지원 혜택 유경험 비율(8%[5행]))이 모두 낮게 나타났으며, 임대료 인하 효과에 대해서는 14~17%([13~14행])로 낮게 예측하고, 관리비 인상 등 부작용의 심각성에 대체로 동의함([15~18행])

○ (임대인 설문결과) 제도의 활용비율(32.00%[5행])이 임차인 대비 상대적으로 높았고, 지원 혜택을 받은 임대인 과반(56.25%[10행])이 임대료 하락 분위기 등을 이유로 임대료를 낮추었다고 응답함

- 혜택을 누린 임대사업자의 30% 이상이 2회 이상 지원 혜택을 받은 것으로 나타남(3회 이상, 33.33%[8행])

○ 임차인·임대인 모두 세액공제의 불분명한 제도 효과, 제도 부작용 등을 인지함에도 불구, '잠재적 혜택의 상실'을 우려하여 60% 이상이 제도 유지를 희망하였음

- 다만 제도가 유지되어야 한다는 의견을 가진 임차인의 77%가 본 제도보다 직접적 소상공인 지원을 선호함
- 신규 제도로 대체될 경우 급여나 사회보험료 지원을 선호함(57.34%[27~28행])

<표 Ⅳ-2> 임대인 및 임차인 설문조사 결과(가중치 미적용)

(단위: 명, %)

구 분		임차인 설문조사		임대인 설문조사	
질문 내용	문항	해당인원 (총인원)	총인원 대비 비중	해당인원 (총인원)	총인원 대비 비중
1) 제도 인지 여부					
1a) 제도 자체 인지 여부	1	94(200)	47.00	93(150)	62.00
1b) 제도의 지원목적	2	83(200)	41.50	89(150)	59.33
1c) 임대인 소득세,법인세 공제방식	3	65(200)	32.50	78(150)	52.00
1a+1b+1c 인지수준 높음	4	61(200)	30.50	50(150)	33.33
2) 제도 활용 여부					
혜택 여부	5	16(200)	8.00	48(150)	32.00
혜택 횟수: 1회	6			13(48)	27.08
혜택 횟수: 2회	7			19(48)	39.58
혜택 횟수: 3회 이상	8			16(48)	33.33
3) 예상효과(개별 응답자 경험)					
임차인 (유경험) 임대료인하효과 긍정예상	9	9(16)	56.25	-	-
임대인 (유경험) 임대료 인하의 이유 임차인 계약 유지, 임대료 하락 분위기	10	-	-	27(48)	56.25
소상공인 사업상 어려움 해소	11			21(48)	43.75
(무경험) 임대료인하효과 긍정예상	12	19(184)	10.33	-	
(총괄) 임대료인하효과 긍정예상	13	28(200)	14.00	-	
4) 예상효과(일반적인 상황 가정)					
임대료 낮추는 효과 있을 것 (1~10 중 척도 7~10 해당)	14	34(200)	17.00	60(150)	40.00

<표 Ⅳ-2>의 계속

(단위: 명, %)

구 분		임차인 설문조사		임대인 설문조사	
질문 내용	문항	해당인원 (총인원)	총인원 대비 비중	해당인원 (총인원)	총인원 대비 비중
5) 제도 부작용 심각성					
부담 감소 효과 불분명	15	98(200)	49.00	52(150)	34.67
관리비 인상 편법 발생	16	126(200)	63.00	69(150)	46.00
행정절차 어려움	17	98(200)	49.00	80(150)	53.33
임대료 증액 후, 사후 감액	18	105(200)	52.50	59(150)	33.33
6) 제도 일몰 의견					
유지해야 한다	19	133(200)	66.50	98(150)	65.33
(유지) 대체한다면 직접 지원 선호	20	103(133)	77.44	37(98)	37.76
(찬성, 직접 지원선호) 급여	21	22(103)	21.36	8(37)	21.62
(찬성, 직접 지원선호) 사회보험료	22	34(103)	33.01	14(37)	14/37*100
폐지해야 한다	23	67(200)	33.50	52(150)	34.67
(폐지) 신규제도 대체필요	24	40(67)	59.70	27(52)	51.92
(폐지, 신규제도 필요) 급여	25	6(40)	15.00	5(27)	5/27*100
(폐지, 신규제도 필요) 사회보험료	26	20(40)	50.00	8(27)	8/27*100
(총괄: 대체 시 선호분야) 급여	27	28(143)	19.58	13(64)	20.31
(총괄: 대체 시 선호분야) 사회보험료	28	54(143)	37.76	22(64)	34.38

자료: 한국조세재정연구원 임차인 및 임대인 설문조사(2025) 기반으로 저자 작성

2. 통계청「중소기업실태조사(서비스업 부문)」분석

가. 분석 개관

□ (분석 개관) 통계청의 2020~2023년「중소기업실태조사(서비스업 부문)」기업별 미시자료를 활용하여, 착한임대인 세액공제의 수혜요건을 활용하여 이중차이법(difference in differences)을 수행하여 정책효과를 분석함

○ 착한임대인 세액공제는 임대료가 발생하는 소상공인이 임차한 상가건물의 임대인에게만 적용되는 제도로, 당해 제도가 '소상공인의 임차료' 부담을 성공적으로 완화시켰다면 비소상공인 대비 소상공인이 부담하는 임차료 부담을 통계적으로 유의하게 줄였을 것으로 예상할 수 있음

- 어떠한 사업자가 소상공인이 되기 위해서는 매출 및 근로자수 등 두 가지 요건을 만족시켜야 하므로, 이러한 요건을 이용하여 처리집단(treatment group)과 통제집단(control group)을 정의할 수 있음

○ 한편 착한임대인 세액공제는 2020년에 도입되었으므로, 해당 기간 이후의 시점을 처치기간으로 정의할 수 있음

- 「중소기업실태조사」(서비스업 부문)에서는 2020년 기준 전년도 재무제표의 내용도 제공하고 있기 때문에 이중차이법 수행이 가능함
- 다만 처치 이전 시기의 정보는 단 1기에 해당되어, 평행추세(parallel trend)를 직접적으로 검증할 수 없다는 한계가 존재함
  - 이러한 한계를 보완하기 위하여 표본이나 통제변수 조합을 여러 방식으로 고려하여 분석 결과의 강건성을 제고하고자 하였음

□ (자료한계) 다만 통계청의 「중소기업실태조사」는 당기·전기의 재무상태표·손익계산서의 세부 항목을 개별기업별로 제공하고 있으나, 다음의 한계점이 존재하므로 결과를 해석할 때에 유의할 필요가 있음

○ (i) 횡단면 자료로 동일 소상공인의 임차료 부담을 추적하기 어려움

○ (ii) 지역 정보 부재로 지역별 임차료 변동추이를 통제하기 어려움

○ (iii) 정책 시행 이전 1개년도만 관찰 가능함(event-study 분석 수행 어려움)

□ (분석표본) 분석 표본을 다음과 같이 구축하였음

○ 소상공인에 해당하려면 자산총액, 매출액, 상시근로자수 등의 기준이 존재함[24)]

- 구체적으로 자산총액은 5천억원 미만이어야 함
- 매출액 기준은 업종별 상이함
- 상시근로자수는 일부 업종은 10인 미만, 나머지는 5인 미만이어야 함

○ 소상공인과 그렇지 않은 기업을 구분하여 분석을 수행하고자 하므로, 전술한 소상공인 기준을 활용함

24) 「소상공인기본법」제2조(정의)에 따르면 소상공인이란 「중소기업기본법」 제2조 제2항에 따른 소기업 중에서 상시근로자수가 10명 미만이고, 업종별 상시근로자수 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에 한하고 있음. 요컨대 자산과 매출의 기준은 「중소기업기본법」의 '소기업' 기준에 본래 근거하고, 상시근로자수는 「소상공인기본법」에서 새롭게 적용되었다고 할 수 있음. 특히 「중소기업기본법」의 '소기업'의 업종별 평균매출액 등은 「중소기업기본법 시행령」의 제8조 제1항의 [별표 3]에 적시되었음.

- 다만 소상공인 정의가 '업종'별로 구분되어 있는데, 분석 자료에서의 업종 코드가 그러한 기준상 업종과 정확히 판별하기 어려운 사례가 있었고 이 경우 재량적인 연구자 판단이 개입됨
- 또한 본래 소상공인 정의에서는 '평균매출액' 개념이 사용되지만, 분석 자료는 단기간 횡단면 자료이므로 '매출액' 변수를 활용한다는 차이가 존재함

○ 법령상 광업, 제조업 등 일부 업종의 경우 상시근로자수는 10인 미만이고, 나머지 업종은 5인 미만이지만, 분석 자료는 '서비스업'에 국한하였으므로 '5인 미만'이라는 상시근로자수 기준을 일괄 적용함

- 「중소기업실태조사」(서비스업부문)에서는 조사연도의 말일(12월 31일) 기준으로 근무하고 있는 인력을 의미하며, 타 업체로부터 인력파견 및 용역을 통해 공급받아 사용하는 근로자를 제외하도록 하고 있음
- 이러한 '인력' 개념은 소상공인 기준에 따른 '상시근로자수' 요건과 상이한데, 「소상공인기본법 시행령」 제3조에 의한 임원 및 「소득세법 시행령」에 따른 일용근로자, 3개월 이내의 기간을 정하는 단기간 근로자, 1개월 동안의 소정근로시간이 60시간 미만인 사람 등을 제외한 개념임
- 「중소기업실태조사」(서비스업부문)에서의 인력 개념을 '상시근로자수'라고 간주할 때, 소상공인을 과도하게 좁게 설정할 가능성이 존재함
  - 예를 들어 단시간 근로자를 10인 고용하고 일반 전일제 근로자를 2인 고용하는 경우, '소상공인'의 근로자수 기준을 만족하지만 본 분석 자료에서는 소상공인 집단에서 배제됨

○ 이상의 자산, 매출, 근로자수 기준을 모두 고려하여 소상공인 집단을 정의함

- 자산기준(5천억원 미만)은 매출기준과 근로자수 기준을 모두 만족하는 경우에는 언제나 만족하는 것으로 나타남
- 2020~2023년에 조사된 3만 5천개 사업체 중에서 소상공인 집단에 속하는 사업체는 3,880개로 전체 대비 11.09%로 나타남

□ (표본제외) 추가적으로 사업체가 부담하는 임대료가 존재하지 않거나, 부담하는 임대료가 2억원 이상인 경우를 제외함

○ 처리 전 표본 중에서 임대료가 발생하지 않는 사업체의 비중은 15.70%, 2억원 이상의 임대료를 부담하고 있는 사업체의 비중은 10.12%에 해당함

□ (분석개관) 통제집단, 종속변수, 통제변수 유형을 각각 5, 4, 8개 고려하여, 총 160개 유형의 DID 분석을 수행함(<표 Ⅳ-3> 참고)

○ 통제집단 정의에 따라 분석표본 1, 분석표본 2 등으로 명명하고자 함

- 각 분석표본에서 통제집단은 다음과 같음
  - (분석표본 1) 매출액 요건을 10억원까지로 초과하는 집단
  - (분석표본 2) 상시근로자수가 8인 미만으로 초과하는 집단
  - (분석표본 3) 매출액 요건과 상시근로자수 요건이 각각 10억원, 8인 미만에 해당하는 집단
  - (분석표본 4) 처리집단이 아니면서 처리집단과 유사한 특성을 갖는 상위 5% 사업체(Propensity Score Matching)
  - (분석표본 5) 처리집단이 아니면서 처리집단과 유사한 특성을 갖는 상위 5% 사업체(Propensity Score Matching)이면서 상시 근로자수가 8인 미만인 사업체

○ 종속변수는 네 가지를 고려하였음

- 종속변수 1: 임차료 수준(절댓값)
- 종속변수 2: 매출대비 임차료의 비중(상대적 비중)
- 종속변수 3: 급여 대비 임차료 비율
- 종속변수 4: 업종별 평균 임차료 대비 기업의 임차료

○ 통제변수로 다음의 변수들 간 다양한 조합을 고려하였으며 구체적인 내용은 <표 Ⅳ-3> (3)의 표를 참고할 수 있음

- 기업성별, 업종고정효과, 기업유형, 전년도 매출, 전년도 판매관리비용, 전년도 매출총손익, 전년도 급여, 전년도 보험료, 전년도 당기손순익, 자본금, 부채 및 자본총계, 남자 현인원 합계, 여자 현인원 합계, 이직자 총계 등

○ 기본적인 분석 모형은 다음과 같음

- $y_{jt} = \beta \cdot treat_{jt} \cdot tperiod_t + x_{jt}'\beta^x + \mu_t + \lambda_{i(j,t)} + e_{jt}$ 식 (1)
  - j는 t시점의 기업을 의미함(repeated cross sectional data)
  - y_{jt}: 종속 변수
  - $treat_{jt}$는 처리집단 여부를 나타내는 더미변수로, t기에 조사된 기업 j가 소상공인이면 1, 그렇지 않으면 0의 값을 지님
  - $tperiod_t$는 처리의 적용시점을 의미하며 착한임대인 세액공제 제도가 2020년 3월에 도입되었으므로 2020년 이후로 간주함(t기에 공표된 자료는 $t-1$기의

기업의 경제활동에 대하여 보고하므로, 2021년 이후에 조사된 사업체의 경우 $tperiod_t = 1$로 상정됨)

- β는 착한임대인 세액공제의 정책효과를 의미함
- x_{jt}는 통제변수를 의미하고, β^x는 관련된 계수를 의미함(벡터)
- μ_t는 조사연도의 고정효과를 의미함
- $\lambda_{i(j,t)}$는 t기에 조사된 j기업의 업종에 대한 고정효과를 의미함
- e_{jt}는 동일한 업종에 속하는 기업의 경우 동일한 표준오차를 가진다고 가정하되 업종 간에는 독립적이라고 가정함(cluster-robust standard errors)

<표 Ⅳ-3> 통계청「중소기업실태조사」정량분석 개관

(1) 회귀분석에서의 통제집단 유형

구분	처리집단	통제집단(소상공인이 아니면서 다음의 조건을 만족)
분석표본 1	소상공인	(조건) 매출액 요건+10억원 (설명: 주요 업종의 매출액이 소상공인 기준보다 크되 그 초과금액이 10억원 미만인 경우)
분석표본 2		(조건) 상시근로자수 요건+3명 (설명: 상시근로자수가 5인 이상이고, 8인 미만인 경우)
분석표본 3		(조건1) 매출액 요건+10억원 (조건2) 최대 상시근로자수 요건+3명 (설명: 주요 업종의 매출액이 소상공인 기준보다 크고, 근로자수 요건도 더 완화된 경우)
분석표본 4		(조건1) PSM DID(소상공인 특성 유사성 높은 상위 5%) (통제변수: 영업손익, 영업외 수익, 자본, 연도고정효과, 성별, 연령, 업종고정효과)
분석표본 5		(조건1) PSM DID(소상공인 특성 유사성 높은 상위 5%) (통제변수: 영업손익, 영업외 수익, 자본, 연도고정효과, 성별, 연령, 업종고정효과) (조건2) 최대 상시근로자수 요건+3명

(2) 종속변수의 정의

구분	정의
종속변수 A	임차료
종속변수 B	매출대비 임차료 비중
종속변수 C	급여 대비 임차료
종속변수 D	업종별 평균 임차료 대비 기업 임차료

<표 Ⅳ-3>의 계속

(3) 통제변수 유형

구분	회귀분석에서의 통제변수 유형							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
대표자 성별	√	√	√	√	√	√	√	√
업종고정효과	√	√	√	√	√	√	√	√
기업유형	√	√	√	√	√	√	√	√
t-1 매출		√			√	√	√	√
t-1 판매관리비용		√	√	√				
t-1 매출총손익			√	√				
t-1 급여				√				
t-1 보험료				√				
t-1 당기손순익					√	√	√	√
자본금						√		√
부채 및 자본총계						√		√
남자 현인원합계							√	√
여자 현인원합계							√	√
이직자 총계							√	√

자료: 저자 작성

나. 분석 결과

□ <표 Ⅳ-4>에서는 분석표본 1에 대한 정량분석 결과를 보여주고 있음

○ 분석표본 1에서는 소상공인 요건 중 매출 요건을 만족하지 않은(최대 10억원) 집단을 통제집단으로 상정하였음

○ 해당 표에서 [1]~[8]은 통제변수의 조합유형을 의미하며, 구체적인 조합은 <표 Ⅳ-3>을 참고할 수 있음

○ 해당 표는 종속변수에 따라 네 가지 패널로 구성되어 있음

- 순서대로 임차료(y1), 매출 대비 임차료 비중(y2), 급여 대비 임차료 비율(y3), 업종별 평균 임차료 대비 기업의 임차료(y4) 등 네 가지임

○ 분석 결과, 통계적으로 유의한 결과값은 대체로 '매출 대비 임차료 비중'에서 나타났는데(두 번째 패널, y2), 그 비중이 오히려 늘어난 것으로 나타남

- 만약 착한임대인 세액공제가 효과적으로 소상공인들의 임차료 부담을 줄였다면, 해당 비중이 줄어들 것으로 예상할 수 있음
- 급여 대비 임차료(세 번째 패널, y3)의 경우에도 일부 통제변수 조합([6], [8])을 고려한 DID 분석에서 통계적으로 유의한 양(+)의 값이 나타나는 것을 확인함
- 반면 임차료(절댓값)를 종속변수로 상정한 y1(첫 번째 패널)의 경우, 통제변수 조합([1], [3], [4])에서 음(−)의 값을 지니는 것으로 나타나지만, 통계적으로 유의미한 것으로 나타나지 않음

<표 Ⅳ-4> 정량분석 결과: 분석표본 1

(단위: 계수)

종속변수	y1(임차료)							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-3.386	0.457	-1.103	-0.972	0.772	1.067	0.478	0.778
관측치	2753	2753	2753	2753	2753	2753	2753	2753
R^2	0.102	0.143	0.14	0.151	0.123	0.124	0.126	0.127
종속변수	**y2(매출 대비 임차료 비중)**							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	2.142***	2.126***	2.228***	2.213***	2.153***	2.192***	2.136***	2.175***
관측치	2753	2753	2753	2753	2753	2753	2753	2753
R^2	0.236	0.244	0.246	0.247	0.238	0.239	0.238	0.239
종속변수	**y3(급여 대비 임차료)**							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	0.095	0.314	0.096	0.093	0.313	0.237*	0.323	0.245*
관측치	2585	2585	2585	2585	2585	2585	2585	2585
R^2	0.024	0.061	0.027	0.034	0.055	0.09	0.062	0.097
종속변수	**y4(업종별 평균 임차료 대비 기업 임차료)**							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	0.162	0.32	0.31	0.345	0.298	0.323	0.318	0.344
관측치	2459	2459	2459	2459	2459	2459	2459	2459
R^2	0.103	0.111	0.111	0.125	0.105	0.105	0.107	0.107

주: 통계적 유의도 * 10%, ** 5%, *** 1%
자료: 저자 작성

□ <표 Ⅳ-5>에서는 분석표본 2에 대한 정량분석 결과를 보여주고 있음

○ 분석표본 2에서는 소상공인 요건 중 근로자 요건을 만족하지 않은(5인 이상 8인 미만) 집단을 통제집단으로 상정하였음

○ 해당 표에서 [1]~[8]은 통제변수의 조합유형을 의미하며, 구체적인 조합은 <표 Ⅳ-3>을 참고할 수 있음

○ 해당 표는 종속변수에 따라 네 가지 패널로 구성되어 있음

- 순서대로 임차료(y1), 매출 대비 임차료 비중(y2), 급여 대비 임차료 비율(y3), 업종별 평균 임차료 대비 기업의 임차료(y4) 등 네 가지임

○ 분석 결과, 종속변수의 값이 음(−)의 계수를 보이는 경우가 많았고, 통계적으로 유의미한 결과로 나타나기도 함

- 예를 들어 임차료(절댓값)를 종속변수로 상정한 y1(첫 번째 패널)의 경우, 소상공인은 그렇지 않은 소상공인에 비하여 6.3백만~17.8백만원의 임차료 감소 효과가 있는 것처럼 나타남
- 급여 대비 임차료(세 번째 패널, y3)의 경우에도 일부 통제변수 조합([6], [8])을 고려한 DID 분석에서 통계적으로 유의한 양(+)의 값이 나타나는 것을 확인함
  - 표의 세 번째 패널, y3 변수에 대하여 [6], [8]번 회귀식에서 음(−)의 계수가 나타나는 현상은 분석표본 1(<표 Ⅳ-4>)에서도 동일하게 나타난 바 있음

□ 이러한 분석표본 2의 결과는 자칫 착한임대인 세액공제가 임차료 감소의 효과가 있는 것처럼 해석될 수 있지만, 특히 본 분석표본의 경우 '상시근로자수'에 대한 정보 부재로 인하여 처리집단과 통제집단 간의 구분이 적절하지 않을 가능성이 크다는 사실을 염두에 둘 필요가 있음

○ 예를 들어 일용근로자 5명, 상시근로자 2명을 고용하고 있는 두 개의 기업이 「중소기업실태조사」의 조사상 '인력'을 어떻게 보고하였는지에 따라 처리집단 혹은 통제집단에 모두 포함될 가능성이 있음

<표 Ⅳ-5> 정량분석 결과: 분석표본 2

(단위: 계수)

종속변수	y1							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-7.697*	-17.022***	-17.867***	-17.762***	-6.672	-6.52	-6.546*	-6.370*
관측치	3293	3293	3293	3293	3293	3293	3293	3293
R^2	0.096	0.138	0.137	0.149	0.114	0.115	0.117	0.118
종속변수	y2							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	0.138	-0.502	-0.315	-0.339	0.134	0.268	0.161	0.291
관측치	3293	3293	3293	3293	3293	3293	3293	3293
R^2	0.222	0.23	0.228	0.229	0.222	0.223	0.222	0.224
종속변수	y3							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-0.107	0.094	-0.068	-0.062	-0.065	-0.359***	-0.054	-0.347**
관측치	3117	3117	3117	3117	3117	3117	3117	3117
R^2	0.026	0.044	0.027	0.033	0.04	0.072	0.045	0.078
종속변수	y4							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-1.087	-1.71	-1.661	-1.625	-1.053	-0.963	-1.138	-1.046
관측치	2840	2840	2840	2840	2840	2840	2840	2840
R^2	0.107	0.116	0.116	0.13	0.108	0.108	0.109	0.11

주: 통계적 유의도 * 10%, ** 5%, *** 1%

자료: 저자 작성

□ <표 Ⅳ-6>에서는 분석표본 3에 대한 정량분석 결과를 보여주고 있음

○ 분석표본 3에서는 소상공인 요건 중 매출 요건과 근로자수 요건을 동시에 만족하지 않은 집단을 통제집단으로 상정함

○ 해당 표에서 [1]~[8]은 통제변수의 조합유형을 의미하며, 구체적인 조합은 <표 Ⅳ-3>을 참고할 수 있음

○ 해당 표는 종속변수에 따라 네 가지 패널로 구성되어 있음

- 순서대로 임차료(y1), 매출 대비 임차료 비중(y2), 급여 대비 임차료 비율(y3), 업종별 평균 임차료 대비 기업의 임차료(y4) 등 네 가지임

○ 분석 결과, 임차료 부담은 대체로 낮아지고, 매출 대비 임차료 비중은 증가하며, 급여 대비 임차료 비율은 큰 영향이 없고, 업종별 평균 임차료 대비 기업의 임차료는 줄어드는 것으로 나타났음

<표 Ⅳ-6> 정량분석 결과: 분석표본 3

(단위: 계수)

종속변수	y1							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-10.472	-30.428***	-16.120**	-7.82	-26.982**	-27.900**	-26.467**	-27.429**
관측치	2804	2804	2804	2804	2804	2804	2804	2804
R^2	0.105	0.146	0.143	0.154	0.125	0.126	0.127	0.128
종속변수	y2							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	0.451	1.29	1.794*	1.910*	1.501*	1.397*	1.495*	1.386*
관측치	2804	2804	2804	2804	2804	2804	2804	2804
R^2	0.232	0.24	0.24	0.241	0.234	0.236	0.234	0.236
종속변수	y3							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	0.041	-1.755	-0.397	-0.702	-1.671	-1.536	-1.714	-1.577
관측치	2637	2637	2637	2637	2637	2637	2637	2637
R^2	0.024	0.051	0.025	0.032	0.046	0.078	0.052	0.084
종속변수	y4							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-3.773*	-3.998**	-3.926**	-2.725	-4.240*	-4.266*	-4.260*	-4.290*
관측치	2507	2507	2507	2507	2507	2507	2507	2507
R^2	0.134	0.142	0.142	0.154	0.135	0.136	0.135	0.136

주: 통계적 유의도 * 10%, ** 5%, *** 1%

자료: 저자 작성

□ <표 Ⅳ-7>에서는 분석표본 4에 대한 정량분석 결과를 보여주고 있음

○ 분석표본 4에서는 소상공인과 유사한 성향(Propensity Score)을 가진 경우를 통제집단으로 간주함

○ 해당 표에서 [1]~[8]은 통제변수의 조합유형을 의미하며, 구체적인 조합은 <표 Ⅳ-3>을 참고할 수 있음

○ 해당 표는 종속변수에 따라 네 가지 패널로 구성되어 있음

- 순서대로 임차료(y1), 매출 대비 임차료 비중(y2), 급여 대비 임차료 비율(y3), 업종별 평균 임차료 대비 기업의 임차료(y4) 등 네 가지임

○ 분석 결과, 계수는 대체로 통계적으로 유의하지 않게 나타나며, '임차료'를 종속변수로 하는 y1(첫 번째 패널) 유형의 분석에서는 계수가 오히려 양(+)의 값을 갖는 것으로 나타났음

<표 Ⅳ-7> 정량분석 결과: 분석표본 4

(단위: 계수)

종속변수	y1							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	14.818	15.009*	15.065	14.697	14.596*	14.837*	14.634*	14.882*
관측치	8715	8715	8715	8715	8715	8715	8715	8715
R^2	0.103	0.157	0.143	0.147	0.139	0.14	0.14	0.14
종속변수	y2							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	0.506	0.494	0.33	0.326	0.485	0.422	0.48	0.416
관측치	8715	8715	8715	8715	8715	8715	8715	8715
R^2	0.174	0.184	0.182	0.183	0.183	0.191	0.185	0.193
종속변수	y3							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	0.06	0.061	0.057	0.055	0.058	0.053	0.057	0.052
관측치	8512	8512	8512	8512	8512	8512	8512	8512
R^2	0.037	0.038	0.038	0.038	0.037	0.038	0.038	0.038
종속변수	y4							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-1.122	-1.094	-1.148	-1.18	-1.081	-1.092	-1.081	-1.091
관측치	6721	6721	6721	6721	6721	6721	6721	6721
R^2	0.257	0.273	0.265	0.267	0.27	0.271	0.27	0.271

주: 통계적 유의도 * 10%, ** 5%, *** 1%
자료: 저자 작성

□ <표 Ⅳ-8>에서는 분석표본 5에 대한 정량분석 결과를 보여주고 있음

○ 분석표본 4에서는 소상공인과 유사한 성향(Propensity Score)을 가지고 있으면서, 근로자수가 5인 미만인 경우로 한정함

○ 해당 표에서 [1]~[8]은 통제변수의 조합유형을 의미하며, 구체적인 조합은 <표 Ⅳ-3>을 참고할 수 있음

○ 해당 표는 종속변수에 따라 네 가지 패널로 구성되어 있음

- 순서대로 임차료(y1), 매출 대비 임차료 비중(y2), 급여 대비 임차료 비율(y3), 업종별 평균 임차료 대비 기업의 임차료(y4) 등 네 가지임

○ 분석 결과, 모든 경우에 계수가 통계적으로 유의하지 않게 나타났음

<표 Ⅳ-8> 정량분석 결과: 분석표본 5

(단위: 계수)

종속변수	y1							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-0.44	-5.739	-3.703	-0.432	-1.53	-1.442	-1.519	-1.411
관측치	3644	3644	3644	3644	3644	3644	3644	3644
R^2	0.097	0.143	0.14	0.148	0.117	0.117	0.12	0.12
종속변수	y2							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-0.239	-0.158	-0.124	-0.217	-0.099	-0.089	-0.09	-0.08
관측치	3644	3644	3644	3644	3644	3644	3644	3644
R^2	0.214	0.217	0.216	0.216	0.216	0.217	0.216	0.217
종속변수	y3							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	0.094	0.062	0.1	0.018	0.047	0.035	0.074	0.062
관측치	3467	3467	3467	3467	3467	3467	3467	3467
R^2	0.027	0.031	0.027	0.031	0.029	0.032	0.033	0.037
종속변수	y4							
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
정책효과	-0.643	-0.825	-0.608	-0.244	-0.639	-0.653	-0.693	-0.709
관측치	3179	3179	3179	3179	3179	3179	3179	3179
R^2	0.143	0.153	0.153	0.162	0.148	0.149	0.148	0.149

자료: 저자 작성

다. 소결

□ (기업대상 통계조사) 통계청의 2020~2023년 「중소기업실태조사」(서비스업 부문) 미시자료를 활용하여 분석한 결과, 일관된 결과가 도출되지 않음

○ ‘근로자수’를 기준으로 통제집단을 정의한 경우, 본 조사자료에서의 ‘근로자수’가 소상공인 법상의 ‘상시근로자수’의 개념이 아니므로, 해당 기준으로 통제집단을 고려하는 경우 treatment(처리) 경험자들이 처리-통제집단 모두에 포함될 수 있어 DID 분석의 기본 원칙에 위배될 수 있음

- 이러한 맥락에서 ‘근로자수’를 이용한 분석표본 2, 분석표본 3에서 ‘임차료 수준이 줄어드는 것’처럼 분석 결과가 제시되었으나 해당 결과를 신뢰하기

는 어려울 것으로 판단됨

○ 한편 여러 결과 중에서 Propensity Score 수준이 가장 높으면서 근로자 기준을 본 연구에서의 ‘소상공인’ 정의 규정과 일치시킨 분석표본 5를 활용한 결과가 가장 신뢰할 수 있다고 판단되는데, 해당 분석에서 계수는 대체로 음(−)의 값이 나타났으나 통계적으로 유의미하게 나타나지는 않았음

- 분석표본 5에서는 Propensity Score가 높은 집단을 고려함과 동시에 ‘근로자수’를 기준으로 한 번 더 처리집단과의 유사성을 높였음
- 이때 ‘근로자수’의 경우 여전히 ‘상시근로자수’는 아니지만, 그럼에도 불구하고 근로자수를 규정하는 것은 처리집단과의 유사성을 높이는 방안의 하나로 활용될 수 있음

3. 임대료 추세 분석

□ (분석 개관) 임대료가 전반적으로 인하되는 추세라면 해당 제도가 실질적인 효과 없이 임대인의 절세 수단으로만 활용됐을 가능성이 있으므로, 최근 지역별 상가 건물 임대료 추세 분석이 필요함

○ 예를 들어 산업 변화나 경기불황 등으로 임대료를 인하하지 않으면 임차인을 유지할 수가 없어 부득이 임대료를 인하했던 임대인들도 본 제도를 통해 조세 부담을 낮출 수 있음

○ 본문에서는 최근 전국 및 지역별 임대료 추이를 파악하고, 임대료 인하 폭이 큰 지역일수록 제도 활용도가 높았는지를 분석함으로써 앞서 제시한 가설을 간접적으로 검토하고자 함

- 본 연구를 수행할 때 국세청에서 제공한 자료가 활용됨
  - 제공된 개인사업자나 법인사업자별 미시 표본자료를 기반으로 연도별, 지역별 세액공제 수준(건수 및 세액공제액)에 대한 통계량을 작성함

□ (임대료시장) 2018~2019년 이후로 상가임대료가격지수가 뚜렷한 (자연적) 감소세를 보여, 인위적으로 임대료 인하를 유도하는 정책의 적절성에 대한 의문이 제기됨

○ 상가유형(소규모/중대형) 무관, 하락세가 뚜렷하게 관찰됨

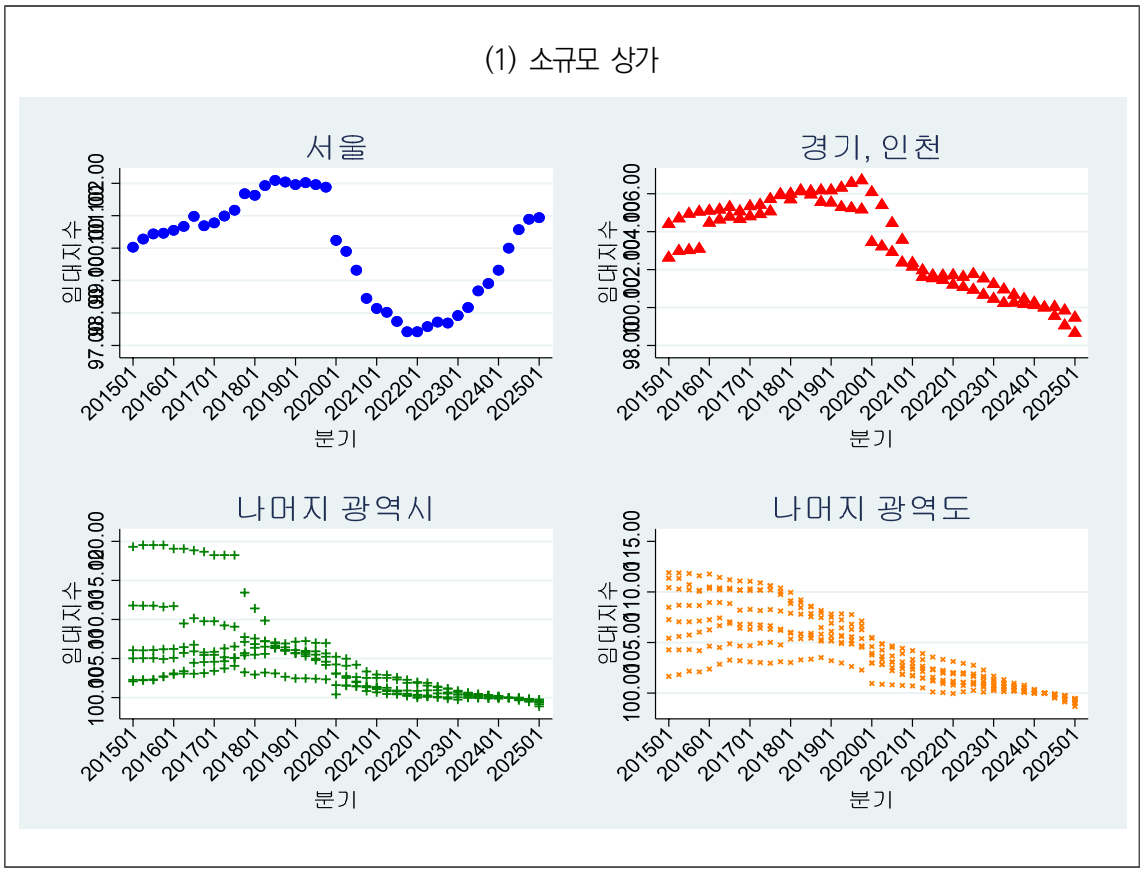
- 2015~2024년, 4.71%(중대형), 6.00%(소규모) 감소하는 패턴이 관찰되고 있음(<표 Ⅳ-9> 참고)
- 특히 최근 1년 사이 임대료 하락세가 두드러지는 것을 확인할 수 있음([그림 Ⅳ-3] 참고)
  - 서울 지역을 제외한 나머지 지역에서 하락세가 관찰됨([그림 Ⅳ-1] 참고)
  - 전반적인 임대료는 하락하는 추세를 보이고 있음([그림 Ⅳ-2] 참고)

○ 한편 이러한 임대료 하락은 경기 침체, 비용 부담 증가, 산업 구조의 변화 등 복합적 요인에 기인한 것으로 판단됨

- 일례로 최저임금 인상으로 인한 소상공인에 대한 시장 퇴출 압박이 임대료 가격을 하락시켰다는 연구가 존재함(박정흠·홍병진, 2022)

[그림 Ⅳ-1] 임대료 가격지수의 변동추이

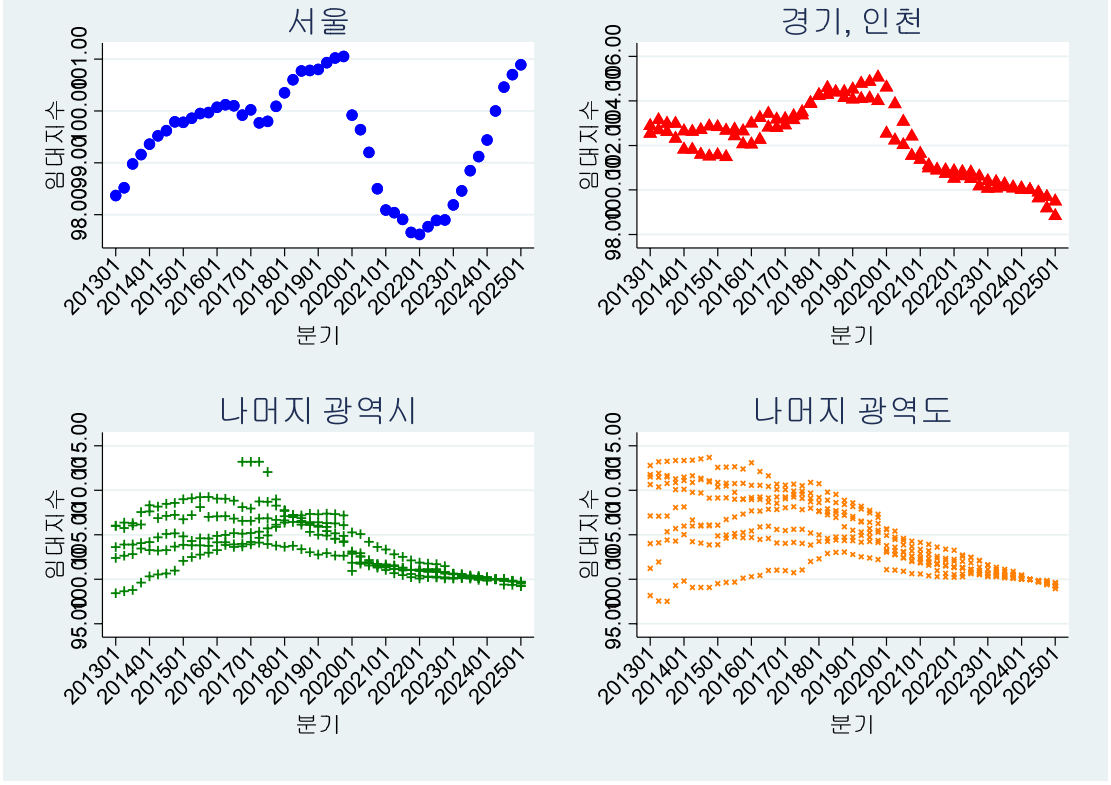
(단위: 백만원, %, 비율)



[그림 Ⅳ-1]의 계속

(단위: 백만원, %, 비율)

(2) 중대형 상가



자료: 한국부동산원, 「통계DB」, https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main/indexPage.do, 검색일자: 2025. 6. 10. 기반하여 저자 작성

<표 Ⅳ-9> 임대료가격지수 변화추세

(단위: 차분, %)

구분	임대료가격지수 증감분(가격지수 차분)				증감율(%)			
연도	2015~2018년	2018~2021년	2021~2024년	2015~2024년	2015~2018년	2018~2021년	2021~2024년	2015~2024년
소규모상가	-6.38	-1.79	-4.59	-0.13	-0.12	-4.32	-1.76	-6.00
중대형상가	-4.94	-1.10	-3.84	0.60	0.58	-3.66	-1.09	-4.71

[그림 Ⅳ-2] 임대료 가격지수의 변동추이

(단위: 백만원, %, 비율)

자료: 한국부동산원, 「통계DB」, https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main/indexPage.do, 검색일자: 2025. 6. 10. 기반하여 저자 작성

□ 한편 국세청이 제공한 과세자료와 임대료 가격지수 데이터를 연계한 결과, 임대료 가격지수가 크게 하락하는 지역일수록, 착한임대인 세액공제의 수혜금액이 높아지는 것으로 나타났음

○ [그림 Ⅳ-3]의 첫 번째 패널에서는 중대형 임대가격지수 변화율과 공제대상금액 변화율 간의 관계를 보여주고, 두 번째 패널에서는 소규모 임대가격지수 변화율과 공제대상금액 변화율 간의 관계를 보여줌

○ [그림 Ⅳ-3]에서 횡축은 임대가격지수 변화율로, 거의 모든 지역에서 해당 변화율이 음(−)의 값을 갖고 있는 것을 알 수 있음

- 한편 [그림 Ⅳ-3]에서 종축은 공제금액 변화율로, 이 역시 모든 지역에서 줄어들고 있어 변화율이 대체로 음(−)의 값을 지님을 알 수 있음

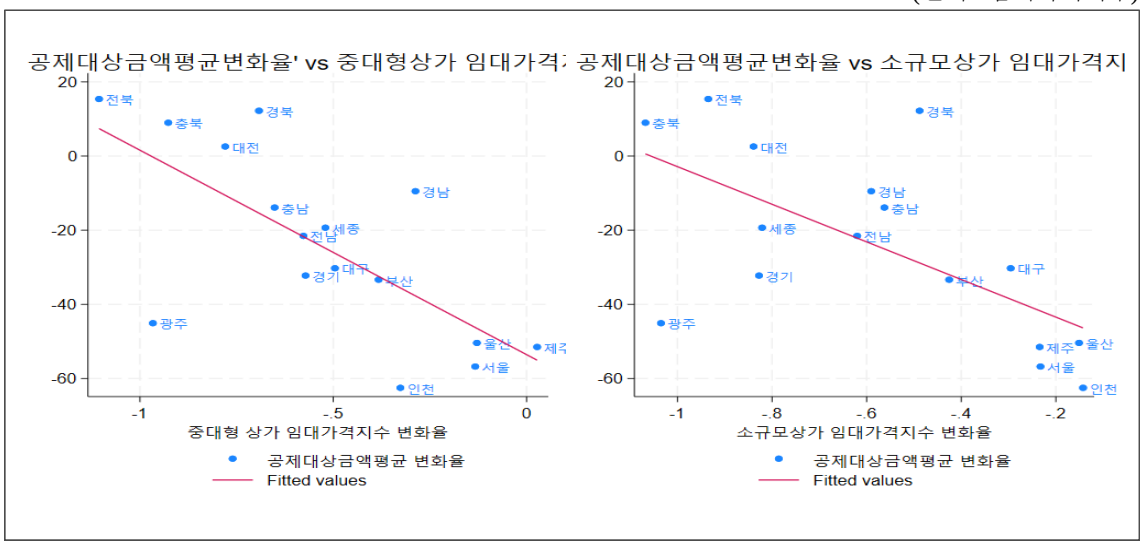
○ 두 변수 간의 상관관계는 대체로 우하향하고 있음

- 이러한 패턴은 임대가격지수의 감소폭이 특히 큰 지역일수록 세액공제 수혜금액의 변화율이 늘어났음(혹은 크게 감소하지 않았음을)을 함의함

○ 이러한 결과는 경기 상황에 따라 임대료 인하의 필요성이 높은 경우, 임대료를 인하한 후, 착한임대인 세액공제를 신청할 확률이 높을 수 있다는 점을 시사함

[그림 Ⅳ-3] 공제대상금액 평균값 변화율

(단위: 임대가격지수)



자료: 저자 작성

Ⅴ. 종합평가 및 개선방안

Ⅴ. 종합평가 및 개선방안

1. 종합평가

□ (종합평가) 착한임대인 세액공제에 대한 심층평가를 수행한 결과, 제도 도입의 타당성은 인정되지만, 임대료 인하의 효과가 분명하지 않고, 제도의 본래 기능을 수행하기보다는 임대인들의 세부담 완화 수단으로 활용될 가능성이 높다고 판단됨

○ (타당성 분석) 본 제도의 도입을 통한 소상공인의 부담을 완화하려는 제도의 정당성과 타당성은 존재하나, 지원과 운영의 적절성에 허점이 존재하는바, 도입 당시보다 그 취지가 흐려짐

- 상가임대인의 임대료 수입이 발생하는 경우에만 적용이 가능하다는 점에서 일부 임대인에게 조세지출의 혜택이 집중되고 있음
  - 실제로 개인사업자의 세액공제 혜택이 2020년 1.55백만원에서 2023년 2.29백만원으로 약 48%p(1.48배) 증가하였고, 법인사업자의 1인당 세액공제 혜택이 동 기간 3.06백만원에서 29.55백만원으로 866%p(9.66배)가 증가함

○ (효과성 분석) 이중차분법 분석 결과, 소상공인의 임대료 부담 완화를 지지하는 결과는 얻지 못한 반면, 설문조사, 임대시장 등을 분석한 결과 당해 제도가 임대인들의 세부담 완화를 위한 수단으로 활용될 여지가 높은 것으로 나타남

- 통계청의 「중소기업실태조사(서비스업부문)」을 활용하여 제도 효과를 분석한 결과, 당해 제도의 실질적인 효과성을 지지하는 결과를 얻지 못함
  - (참고) 임차인 설문조사(수도권 한정, 일부 업종 한정, 총 200명)에서 당해 제도를 통해서 임대료 인하를 경험한 임차인은 3%(6명)로 나타남
- 임대료가 인하되는 추세에서 임대차계약 유지 등의 목적으로 임대료를 인하하는 임대인들이 본 제도를 활용할 가능성이 높은 것으로 분석됨
  - (참고) 임대인 설문조사(수도권 한정, 총 150명)에서는 본 제도 혜택을 누린 임대인 중 과반이 임대료 인하를 고려하던 차에 세액공제를 신청(41.7%)을 하였거나 사후적으로 세액 절감을 목적으로 신청(16.7%)하였다고 응답함
  - 과세자료 및 임대료 통계 분석 결과, 세종 지역 등 임대료 감소율이 높은 지역에서 당해 제도의 수혜 건수와 금액이 높음을 확인함

2. 정책적 시사점

□ 착한임대인 세액공제 제도는 소상공인을 지원하는 조세지출 지원 정책 중의 하나로 임대료 인하를 직접적으로 조준하여, 임대인을 간접지원하는 방식으로 설계됨

□ ‘임대료 인하’를 직접적 목적으로 하는 정책이 많지 않은 상황에서, 착한임대인 세액공제 제도가 갖는 정책적 의의가 존재하나, 정책 효과성이 낮고 제도 악용의 가능성이 높아 장기적으로 제도의 일몰이 바람직하다고 판단됨

□ 다만 기술변화, 무역분쟁 등으로 인한 산업구조의 개편, 플랫폼 경제의 발달에 따른 자영업자의 경영 여건이 열악할 수 있음을 고려할 때, 당해 제도를 단기간에 폐지하는 것은 소상공인 집단에서 상당히 반발할 수 있다고 생각됨

○ 임대인 및 임차인 설문조사에 따르면 임대인(98명/150명), 임차인(133명/200명) 대부분이 당해 제도가 유지되기를 희망하고 있었음

- 다만 이러한 의견은 제도의 효과성이 높아서가 아니라, ‘간접적 지원이라 하더라도 다양한 소상공인 지원 정책이 존재하기를 희망’하기 때문으로 나타남

○ 제도의 정확한 내용에 관한 인지도가 높지 않음을 고려할 때, 임대인 및 임차인은 본 제도의 폐지 이유에 대한 공감이 어려울 수 있다고 보임

- ‘소상공인 지원제도’ 중 하나인 본 제도가 폐지되는 것이 전반적인 ‘소상공인’ 지원 정책이 축소되는 것처럼 읽힐 수 있음

□ 한편 당해 제도의 궁극적 지원 대상인 소상공인은 당해 제도가 다른 제도로 대체 운영되는 것에 대해서는 긍정적으로 평가하였으므로, 단기적으로는 제도를 유지하되 중장기적으로 제도 전환의 방안을 모색하는 것이 필요함

○ 설문조사 결과, 본 제도의 일몰 연장을 선호하는 소상공인 임차인(133명) 중 77.4%, 일몰 연장을 반대하는 소상공인 임차인(67명) 중 59.7%가 본 제도가 ‘소상공인 직접 지원방식’으로 전환할 필요가 있다고 응답함

- 결국 일몰 연장 선호에 상관없이 전체 소상공인 임차인 응답자(200명)의 약 71%가 제도 전환을 선호하였음

□ 이상의 분석 결과를 종합할 때, 결국 정부 당국은 본 제도의 폐지를 장기적 관점에서 염두에 두되, 일몰을 단행하기 전 소상공인을 실질적으로 지원할 수 있는 대체적인 정책 방향을 설계, 제시할 필요가 있다고 판단됨

○ 취약 사업자 지원을 위한 대체 방식을 고려하고자 할 때 다음 사항을 염두에 두어야 함

- 조세지출뿐만 아니라 재정지출도 함께 고려하는 것이 요구됨
  - 1+2순위를 모두 고려할 때, 전체 200명 중에서 78.9%가 사업주 본인이나 근로자의 사회보험료를 지원하는 방식의 직접지원을 선호함*
    * 설문조사 시 대체 정책의 기타 항목에 양육 등 가구원 지원, 급여 지원, 세무대리 비용 지원, 플랫폼 수수료 지원, 광고선전비 지원 등이 제시되었음
  - 국민연금이나 고용·산재보험 사회보험료를 지원하는 두루누리 사회보험료 지원사업 등의 정책 등을 개편, 확장하는 방안 검토가 가능함*
    * 예를 들어 2025년(전망) 조세지출 실적과 유사한 약 500억원을 두루누리 사회보험에서의 '사업주' 지원금으로 별도 편성하는 방안 등의 고려가 가능함
- 기본적으로 효과적인 기업 지원이라는 방향성에서 대체 방안을 마련해야 함
  - 업종 기반,* 상시근로자수,** 3년간 평균 매출 기준의 '소상공인' 지원 방식도 장기적으로 검토가 필요함
    * 임차인 설문조사 결과, 소상공인 확인서 발급제도 인지 비율은 35.5%로 낮았고 전체(200명) 중 2025년에 다른 업종에서 사업자 등록을 했거나(25.0%), 노무 제공자로서 경제활동을 수행한 적이 있다(37.5%)고 응답함
    ** 플랫폼경제의 발달로 인해 임금근로자 대신 노무제공자를 통해 노무 서비스를 이용하는 경우가 많아지고 있음을 고려할 때, 임금근로자 기준의 '상시근로자' 기준의 정책적 의미가 줄어들고 있음

참고문헌

국세청, 『국세통계연보』, 각 연도.

대한민국 정부, 「조세지출예산서」, 각 연도.

박정흠·홍병진, 『소상공인 관련 정책의 효과성에 관한 연구 - 생산비용 파급효과를 중심으로 -』, 한국조세재정연구원, 2023.

백경현·손영곤·김경남·방휘연, 「코로나19 관련 소상공인 영향 실태조사 결과보고서」, 소상공인연합회, 2020. 11.

송병철(기획재정위원회 전문위원), 「조세특례제한법 일부개정법률안(김정우의원 대표발의) 검토보고서」, 2020. 3.

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.

조영식·김진우·김승희, 「코로나 팬데믹이 상가 매출과 임대료 부담에 미치는 영향」, 『주거환경』, 제19권 제3호, 2021, pp. 361~381.

중소벤처기업부·통계청, 「2019년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, 2020. 12. 28.

_____, 「2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, 2021. 12. 29.

_____, 「2021년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, 2022. 12. 27.

_____, 「2022년 소상공인실태조사 결과(잠정)」, 2023. 12. 27.

천병주·김제완, 「코로나19 특별재난에서 상가임대차에 관한 '임대료 멈춤법'의 법리적 근거 - 임대차계약에서 위험의 부담과 담보책임 법리에 대한 재조명-」, 『비교사법』, 제28권 제1호, 2021, pp. 177~237.

최병권(기획재정위원회 전문위원), 「조세특례제한법 일부개정법률안 검토보고」, 2021. 2.

최인혁·권성준, 『2022 조세특례 심층평가(8) 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제』, 기획재정부 · 한국조세재정연구원, 2022. 9.

최임수, 「소상공인 임차인 지원을 위한 착한임대인 세액공제제도의 쟁점 및 개선방

안에 관한 연구」,『한국산학기술학회 논문지』, 제22권 제12호, 2021, pp. 368~376.
통계청,「중소기업실태조사(서비스업 부문)」, 2020~2023.

국가통계포털,「소상공인 실태조사」, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?sso=ok&returnurl=https%3A%2F%2Fkosis.kr%3A443%2FstatHtml%2FstatHtml.do%3Flist_id%3D%26obj_var_id%3D%26seqNo%3D%26docId%3D0390861970%26tblId%3DDT_2ME0100%26vw_cd%3DMT_ZTITLE%26orgId%3D142%26conn_path%3DE1%26markType%3DS%26itm_id%3D%26lang_mode%3Dko%26scrId%3D%26itmNm%3D%EC%A0%84%EA%B5%AD%26

_____,「전국사업체조사」, https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01&parentId=J1.1;J2_17.2;&outLink=Y#content-group

국세청,「착한임대인 세액공제 제도」, https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=40005&cntntsId=238883

법제처 국가법령정보센터,「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

한국부동산원,「통계 DB」, https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main/indexPage.do

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

중소벤처기업부,「소상공인실태조사」, 각 연도.

통계청,「중소기업실태조사」, 각 연도.

부 록

상가 임대인 대상 설문조사 문항

스크리닝

SQ1. 귀하의 성별은 어떻게 되십니까?

1. 남성　　2. 여성

SQ2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

1. 20대
2. 30대
3. 40대
4. 50대
5. 60대 이상

SQ3. 귀하는 기혼자이십니까?

1. 네
2. 아니오

SQ4. 귀하는 자녀는 몇 명입니까?

1. 없음
2. 1명
3. 2명
4. 3명
5. 4명 이상

SQ5. 귀하는 상가 임대 사업자입니까?

1. 네
2. 아니오

SQ5-1. 현재 귀하가 상가 임대 사업을 하는 곳은 어딥니까? 둘 이상일 경우, 가장 중요하게 생각하시는 곳 한 곳만 선택해 주십시오.

소상공인이란?

⇨ 다음의 세 가지 요건을 모두 충족해야 함(「소상공인기본법」 제2조 제1항)

① 평균매출액(직전 사업연도 3년간의 매출액 평균)이 다음 표와 같아야 함

도소매업	50억 원 이하	숙박·음식점업	10억 원 이하
교육서비스업	10억 원 이하	정보통신업	50억 원 이하
건설업	80억 원 이하	전문·과학·기술업	30억 원 이하
부동산업	30억 원 이하	예술·스포츠·여가업	30억 원 이하
사업시설·지원업	30억 원 이하	제조업(제품별 차등)	120억 원 이하
수리·기타서비스업	10억 원 이하		80억 원 이하

② 상시 근로자수가 10명 미만일 것

③ 주된 사업에 종사하는 상시 근로자수가 광업·제조업·건설업 및 운수업은 10명 미만, 그 외의 업종은 5명 미만일 것

SQ6. 귀하께서는 소상공인의 개념을 알고 있었습니까?

1. 예
2. 아니오

SQ7. 귀하께서는 현재 기준, 소상공인에게 임차하고 계십니까?

1. 예
2. 아니오

SQ8. 귀하께서는 일반적으로 임차인이 소상공인인지 여부를 쉽게 알 수 있다고 판단하십니까?

1. 예
2. 아니오

SQ9. 귀하께서 소상공인에게 임차하시는 경우 해당 소상공인의 업종은 다음 중 어디에 해당합니까? (해당사항 모두 선택)

1. 도소매업
2. 숙박·음식점업
3. 교육서비스업
4. 정보통신업
5. 건설업
6. 전문·과학·기술업
7. 부동산업
8. 예술·스포츠·여가업
9. 사업시설·지원업
10. 수리·기타서비스업
11. 제조업

'착한임대인 세액공제 제도'의 대상이 되는 상가 임대 사업자란?

⇨ 「소득세법」 제168조, 「법인세법」 제111조 또는 「부가가치세법」 제8조에 따라 상가건물에 대한 부동산임대업의 사업자등록을 한 임대사업자 중, 소상공인 임차인의 임대료를 인하한 자

SQ10. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'의 대상이 되는 상가 임대사업자입니까?

1. 네
2. 아니오
3. 모름

1. 인적사항 및 경력사항

A2. 현재 귀하가 상가 임대 사업을 하는 건물의 유형은 무엇입니까?

1. 상가 전용 건물
2. 주상 복합 건물
3. 기타( )

A3. 귀하는 몇 명의 임차인에게 상가를 임대하고 있으십니까?

1. 1명
2. 1명~5명
3. 5명~10명
4. 10명~15명
5. 15명 이상

A4. 귀하의 상가 임대업 경력은 얼마나 되십니까?

1. 1년 미만
2. 1년 이상~5년 미만
3. 5년 이상~10년 미만
4. 10년 이상~20년 미만
5. 20년 이상

A5. 귀하가 상가 입대사업으로 얻는 세전 소득금액은 얼마입니까?

1. 2,000만 원 이하
2. 2,000만 원 이상 ~ 5,000만 원 이하
3. 5,000만 원 이상 ~ 1억 원 이하
4. 1억 원 이상 ~ 5억 원 이하
5. 5억 원 이상

A6. 귀하께서는 임대사업 외에 다른 사업을 영위하고 계십니까? (일반적인 사업소득 발생 여부)

1. 예
2. 아니오

A7. 귀하께서는 소득세 신고를 직접 하십니까? 아니면 세무대리인을 통해 하고 계십니까?

1. 세무법인 등 외부 세무대리인에게 의뢰 (세무자격증 존재)
2. 사업장 내 '고용'하고 있는 세무대리인이 처리 (세무자격증 존재)
3. 사업장 내 '고용'하고 있는 인사, 재무, 경리 등 담당직원이 처리 (세무자격증 없음)
4. 본인이 직접 처리

A8. 귀하의 종합소득세 수준은 어떻게 되십니까?

1. 100만 원 미만
2. 200만 원 미만
3. 300만 원 미만
4. 500만 원 미만
5. 1,000만 원 미만
6. 1,500만 원 미만
7. 2,000만 원 미만
8. 3,000만 원 미만
9. 3,000만 원 이상

A9. (동일 임차인에서의) 귀하가 현재 받고 있는 임대료 수준은 작년 대비 어떻게 달라졌습니까?

1. 더 낮아졌다
2. 그대로이다
3. 더 높아졌다
4. 임차인이 다르므로 해당하지 않는다

A10. (임차인이 다른 경우) 귀하가 현재 받고 있는 임대료는 작년에 다른 임차인과의 계약에서 받았던 임대료 대비 어떻게 달라졌습니까?

1. 더 낮아졌다
2. 그대로이다
3. 더 높아졌다

A11. 귀하가 속한 지역의 임대료는 전년 대비 어떠한 추세를 보인다고 체감하십니까?

1. 낮아지고 있는 것 같다
2. 그대로인 것 같다
3. 높아지고 있는 것 같다

A12. 귀하가 속한 지역의 임대료는 2021년 이후 현재까지 어떠한 추세를 보인다고 체감하십니까?

1. 매년 변동성이 크다
2. 낮아지고 있는 것 같다
3. 그대로인 것 같다
4. 높아지고 있는 것 같다

A13. 귀하가 속한 지역의 임대료는 향후 3년간 어떻게 변화할 것이라 생각하십니까?

1. 더 낮아질 것이다
2. 지금과 유사할 것이다
3. 더 높아질 것이다
4. 잘 모르겠다

2. ‘착한임대인 세액공제 제도’의 인지 정도

‘착한임대인 세액공제 제도’란?

⇨ 상가 임대사업자가 소상공인 임차인에게 임대료를 인하하면 인하액의 최대 70%를 소득세나 법인세에서 세액공제를 해주는 제도임

B1. 귀하는 ‘착한임대인 세액공제 제도’를 알고 있으십니까?

1. 예
2. 아니오

B2. 귀하는 ‘착한임대인 세액공제 제도’를 언제 알게 되었습니까?

1. 2020년도
2. 2021년도
3. 2022년도
4. 2023년도
5. 2024년도
6. 2025년도

B3. 귀하는 ‘착한임대인 세액공제 제도’를 어떠한 경로로 알게 되었습니까?

1. 정부의 홍보
2. 신문·인터넷 등 미디어
3. 주변 지인
4. 다른 임대인
5. 세무사 등 세무대리인
6. 기타( )

B4. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'가 코로나 19로 인하여 소상공인의 경제적 어려움을 해소하기 위하여 도입된 제도라는 사실을 알고 있습니까?

1. 예
2. 아니오

B5. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'에 따라 임대료 인하액의 70% 또는 50%를 세액공제 받는다는 사실을 알고 있습니까?

1. 예
2. 아니오

B6. 귀하는 기준소득금액(종합소득금액 + 임대료 인하액)이 1억 원 이하이면 임대료 인하액의 70%, 기준소득금액 1억 원을 초과하면 50%를 세액공제를 받아 차별하여 취급되는 사실을 알고 있습니까?

1. 예
2. 아니오

B6-1. 귀하는 현행 1억 원 초과자에 대한 차등 적용제가 개선되어야 한다면 어떻게 개선되어야 한다고 생각하십니까?

1. 일괄 적용제 도입
2. 세분화한 다층적 차등 적용제 도입
3. 기타( )

B7. 귀하는 해당 세액공제 제도에서의 현행 세액공제율이 적절하다고 생각하십니까?

매우 그렇다	그렇다	보통이다	아니다	매우 아니다
1	2	3	4	5

B7-1. 귀하가 적절하다고 생각하는 세액공제율은 몇 %입니까?

1. 0% ~ 20%
2. 20% ~ 40%
3. 40% ~ 60%
4. 60% ~ 80%
5. 80% ~ 100%

B8. 귀하께서는 '착한임대인 세액공제 제도'가 1년 단위로 매해 연장 시행되어 왔다는 사실을 알고 있습니까?

1. 예
2. 아니오

B9. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'를 통하여 상가 임대인 1인당 평균 얼마 정도가 세액공제 혜택을 받는다고 생각하십니까?

1. 50만 원 이하
2. 50만 원~100만 원
3. 100만 원~300만 원
4. 300만 원~500만 원
5. 500만 원 이상

3. ‘착한임대인 세액공제 제도’의 신청 및 수혜경험

C1. 귀하는 ‘착한임대인 세액공제 제도’를 통하여 세액공제를 받은 경험이 있습니까?

1. 예
2. 아니오

C2. 귀하께서는 현재까지 총 몇 회 세액공제 혜택을 받으셨습니까?

1. ( )회

C3. 귀하가 ‘착한임대인 세액공제 제도’를 통하여 임대료를 낮춘 금액은 임차인 1인당 얼마입니까?

1. 10만 원 이하
2. 50만 원~100만 원
3. 100만 원~300만 원
4. 300만 원~500만 원
5. 500만 원 이상
6. 모름

C4. 귀하가 ‘착한임대인 세액공제 제도’를 통하여 받은 세액공제 금액은 1년간 얼마입니까? (최근 기준)

1. 50만 원 이하
2. 10만 원~30만 원
3. 30만 원~50만 원
4. 50만 원~100만 원
5. 100만 원~500만 원
6. 500만 원 이상

C5. 귀하가 착한임대인 세액공제 제도를 신청하시게 된 계기는 무엇입니까?

1. 임대료 인하를 고려하던 차에, 세액공제가 있어 신청하게 됨
2. 세액공제를 알게 된 이후 임대료 인하를 적극적으로 고려함
3. 사후적으로 세액절감 차원에서 신청하게 됨
4. 기타 ( )

C5-1. 귀하가 임대료 인하를 고려하시게 된 계기는 무엇이었습니까?

1. 임차인 계약을 유지하기 위하여 임대료 인하의 필요성이 있음
2. 주위의 임차료가 대체로 낮아지는 분위기에서 임대료 인하를 고려하게 됨
3. 임차인(소상공인)의 사업상 어려움이 있는 것 같아서 인하를 고려하게 됨
4. 기타( )

C6. 귀하는 임대료를 낮춘 후 세액공제 신청을 하지 않은 경험이 있습니까?

1. 예
2. 아니오

C6-1. 귀하는 임대료를 낮춘 후 세액공제 신청을 하지 않은 이유는 무엇입니까?

1. 적용대상에 해당되지 않아서
2. 임차인 자료 협조가 어려워서
3. 세액공제 신청절차가 번거로워서
4. 세액공제 혜택이 크지 않은 것 같아서
5. 당시에 해당 제도가 폐지되었다고 생각해서
6. 기타( )

C7. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'가 임차인과 임대인 중 누구에게 혜택이 있는 제도라고 생각하십니까?

1. 임대인
2. 임차인
3. 임대인, 임차인 모두
4. 기타( )

C8. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'가 개인사업자와 법인사업자 중 누구에게 혜택이 있는 제도라고 생각하십니까?

1. 법인사업자
2. 개인사업자
3. 법인사업자, 개인사업자 모두
4. 기타( )

4. ‘착한임대인 세액공제 제도’의 평가와 전망

다음은 귀하 혹은 귀하의 임차인에 대한 질문이 아닌, 전체적인 임대인-임차인에 대한 질문입니다. 제도에 대하여 생각하시는 바를 일반적인 기준에서 말씀해주십시오.

D1. 귀하는 일반적인 경우에, ‘착한임대인 세액공제 제도’로 인하여, 소상공인에게 임대를 해주는 임대인이 ‘임대료’를 낮출 것이라고 생각하십니까? 다음과 같이 1~10 단위로 수치화 한다면 어느 수준이라고 생각하십니까?

1 전혀 그렇지 않다	2	3	4	5	6	7	8	9	10 매우 그러하다
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

D2. 귀하께서는 일반적인 경우에, ‘소상공인의 임차료 부담’을 낮추는 목적을 달성하는 데 있어, 본 제도가 다른 제도에 비하여 효과성인 정책이라고 생각하십니까? (예를 들어, 소상공인이 부담하는 임차료를 직접으로 지원하는 정책, 소상공인 부담하는 보증금에 대한 융자의 이자를 일부 지원하는 정책, 임대료 인상율을 제도적으로 규제하는 정책, 등을 고려할 수 있습니다)

1 전혀 효과적이 지 않다	2	3	4	5	6	7	8	9	10 매우 효과적 이다
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

D3. ‘착한임대인 세액공제 제도’는 다음 문제점들이 지적되고 있습니다. 각 항목에 대하여 귀하께서 생각하시는 문제의 심각성을 말씀하여 주십시오.

	매우 그렇다 (심각성 가장 높음)	그렇다	보통이다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다 (심각성 가장 낮음)
	1	2	3	4	5
1. 임차인의 임대료 부담 감소 효과가 불분명하다					
2. 관리비 인상 등 편법이 발생할 수 있다					
3. 일부 업종이 제외되어 혜택을 받지 못한다					
4. 세액공제 수급을 위한 행정절차가 어렵다					
5. 임대료 증액 후 세액공제를 위해 감액					
6. 임대인과 임차인 간의 담합					

D3-1. 귀하는 ‘착한임대인 세액공제 제도’를 악용한 사례를 직간접적으로 경험한 적이 있습니까?

1. 예
2. 아니오

D3-2. 귀하께서 경험하신 ‘착한임대인 세액공제 제도’를 악용한 사례는 무엇입니까? 모두 선택해 주세요.

1. 임차인의 임대료 부담 감소 효과의 불분명함
2. 관리비 인상 등의 편법
3. 일부 업종이 제외되어 혜택을 받지 못함
4. 세액공제 수급을 위한 행정절차가 어려움
5. 임대료 증액 후 세액공제를 위해 감액
6. 임대인과 임차인 간의 담합

D4. ‘착한임대인 세액공제 제도’는 올해까지만 운영되고 일몰되기로 예정되어 있습니다. 귀하께서는 본 제도의 향후 방향성에 대하여 다음 중 선호하는 방향이 있으십니까?

1. 본 제도를 유지해야 한다
2. 본 제도를 폐지해야 한다

D5. 귀하께서는 '착한임대인 세액공제 제도'를 유지하는 것이 필요하다고 답변하셨습니다. 그 이유는 무엇입니까?

1. 소상공인의 임차료 인하를 유도할 것이라고 생각하여
2. 임대인에 대한 세액공제 정책이 필요하다고 생각하여
3. 간접적이라 할지라도, 소상공인 지원 정책이 가능한 한 많기는 바래서
4. 기타(　　)

D5-1. 귀하께서는 '착한임대인 세액공제 제도' 유지하는 것이 필요하다고 응답하셨습니다. 만약, 본 제도에 집행된 예산을 '소상공인에 대한 직접 지원'으로 방식으로 대체 지원한다고 했을 때 무엇을 더 선호하십니까?

1. 착한 임대인 세액공제를 제일 선호함
2. 소상공인 직접 지원 방식의 정책으로 대체되는 것을 선호함

D5-2. 어떠한 분야의 직접 지원을 선호하십니까? 우선순위대로 2가지를 선택해주세요.

1. 근로자 관련 비용 (급여)
2. 근로자 관련 사회보험료
3. 사업주 관련 사회보험료
4. 사업 영위를 위해서 사용한 플랫폼 수수료
5. 소상공인 가구의 가구원 지원 (양육, 육아 등 지원)
6. 보험행정, 세무대리 관련 각종 비용
7. 기타 (　　)

D6. 귀하께서는 '착한임대인 세액공제 제도' 폐지하는 것이 필요하다고 응답하셨습니다. 만약 이 세액공제 제도가 폐지되었을 때 다른 제도로 본 예산이 대체 운용되는 것이 필요하다고 생각하십니까?

1. 본 제도가 그대로 폐지되는 것이 바람직하다
2. 본 제도 대신 다른 제도를 신규 개설하는 것이 필요하다

D6-1. 어떠한 분야의 직접 지원을 선호하십니까? 우선순위대로 2가지를 선택해주세요.

1. 근로자 관련 비용 (급여)
2. 근로자 관련 사회보험료
3. 사업주 관련 사회보험료
4. 사업 영위를 위해서 사용한 플랫폼 수수료
5. 소상공인 가구의 가구원 지원 (양육, 육아 등 지원)
6. 보험행정, 세무대리 관련 각종 비용
7. 기타 ( )

상가 임차인 대상 설문조사 문항

스크리닝

SQ1. 귀하의 성별은 어떻게 되십니까?

1. 남성　　2. 여성

SQ1-2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

1. 20대
2. 30대
3. 40대
4. 50대
5. 60대 이상

SQ2. 귀하께서는 현재 소득활동을 하고 계십니까?

1. 네　　2. 아니오

SQ2-1. 현재 소득활동을 하고 있다면, 주된 소득활동의 종사상 지위는 무엇입니까?

임금근로자	1. 상용근로소득자 → 면접중단	1년 이상 고용계약을 맺고 일정한 급여를 받거나 고용 계약 기간이 정해져 있지 않더라도1년 이상 고용이 예상되고 일정한 급여를 받는 근로자
	2. 임시근로소득자 → 면접중단	고용 계약 기간이 1개월 이상 1년 미만인 근로자 또는 일정한 고용계약을 하지 않았으나 1개월 이상 1년 미만의 기간 동안 사업 완료의 필요에 의해 고용된 근로자
	3. 일용근로소득자 → 면접중단	1일 단위의 계약기간으로 고용되고, 1일의 종료로써 근로계약도 종료하는 계약형식의 근로자
비임금 근로자	4. 노무제공자 → 면접중단	다른 사람의 사업을 위해 자신이 직접 노무를 제공하고 해당 사업주 또는 노무 수령자로부터 대가를 지급받는 자 예) 택배기사, 학습지 방문강사, 대리운전기사, 보험설계인, 가전제품배송기사, 방과 후 강사, 퀵서비스 기사, 골프장 캐디 등
	5. 자영업자/사업자	영리를 목적으로 하는 각종 산업을 독립적으로 영위하는 자
	6. 무급가족종사자 → 면접중단	자기가족(동일가구 내)의 구성원이 경영하는 사업체에서 일정한 보수 없이 적어도 주당18시간 이상 일한 자

SQ3. 귀하께서는 귀하의 사업을 운영하시는데 임차료(월세)를 부담하고 계십니까?

1. 그렇다
2. 그렇지 않다

SQ4. 현재 귀하가 상가를 임차한 곳은 어딥니까?

SQ5. 귀하께서 종사하시는 업종을 선택해주세요.

1. 도소매업
2. 교육서비스업
3. 건설업
4. 부동산업
5. 사업시설·지원업
6. 수리·기타서비스업
7. 숙박·음식점업
8. 정보통신업
9. 전문·과학·기술업
10. 예술·스포츠·여가업
11. 제조업
12. 그 외 ( )

SQ5-2. 귀하의 제조업종이 영상게임기 제조업이나 기타 오락용품 제조업에 해당하십니까?

1. 예
2. 아니오

SQ6. 직전 사업연도 3년간의 매출액 평균은 어디에 해당하십니까? (업력이 3년 미만 인 경우, 개시 이후 평균적인 매출액을 말씀해주시면 됩니다)

1. 10억 원 이하
2. 10억 원 초과, 20억 원 이하
3. 20억 원 초과, 30억 원 이하
4. 30억 원 초과, 40억 원 이하
5. 40억 원 초과, 50억 원 이하
6. 50억 원 초과, 80억 원 이하
7. 80억 원 초과, 120억 원 이하
8. 120억 원 이상

SQ7. 귀하께서는 상시근로자 규모는 어떠합니까?

1. 없음
2. 1~4명
3. 5~9명
4. 10명 이상

소상공인이란?

⇨ 다음의 세 가지 요건을 모두 충족해야 함(「소상공인기본법」 제2조 제1항)

① 평균매출액(직전 사업연도 3년간의 매출액 평균)이 다음 표와 같아야 함

도소매업	50억 원 이하	숙박·음식점업	10억 원 이하
교육서비스업	10억 원 이하	정보통신업	50억 원 이하
건설업	80억 원 이하	전문·과학·기술업	30억 원 이하
부동산업	30억 원 이하	예술·스포츠·여가업	30억 원 이하
사업시설·지원업	30억 원 이하	제조업(제품별 차등)	120억 원 이하
수리·기타서비스업	10억 원 이하		80억 원 이하

② 상시 근로자수가 10명 미만일 것

③ 주된 사업에 종사하는 상시 근로자수가 광업·제조업·건설업 및 운수업은 10명 미만, 그 외의 업종은 5명 미만일 것

SQ8. 귀하는 소상공인에 해당하십니까?

1. 예
2. 아니오
3. 모름

SQ9. 중소기업벤처부(중기부)에서는 소상공인 확인서를 발급하고 있습니다. 들어본 적이 있습니까?

1. 예
2. 아니오

SQ10. 귀하께서는 소상공인 확인서를 발급받으신 적이 있습니까?

1. 예
2. 아니오

1. 인적사항

A1. 귀하의 최종학력은 어떻게 되십니까?

1. 무학
2. 중학교 이하
3. 고등학교 졸업
4. 전문대 졸업
5. 4년제 대학교 이상

A2.귀하께서는 현재 배우자가 존재하십니까?

1. 그렇다
2. 그렇지 않다

A3. 귀하의 가구의 가구원은 본인 포함 모두 몇 명입니까?

1. 1명
2. 2명
3. 3명
4. 4명
5. 5명 이상

A4. 귀하가 벌어들이는 소득은, 귀하의 가구의 생계를 유지하는 데 있어 주요 수입원입니까?

1. 그렇다 2. 그렇지 않다

A5. 귀하께서는 (　　)에 종사한다고 하셨습니다. 각각의 다음의 연도에 사업활동을 하셨는지 응답해주십시오.

	그렇다	그렇지 않다
	1	2
1. 2018년 이전		
2. 2019년		
3. 2020년		
4. 2021년		
5. 2022년		
6. 2023년		
7. 2024년		

A6. 귀하께서는 2025년 1월 1일부터 현재까지 자영업자로서의 본 사업 외에 다른 형태의 경제활동을 동시에 수행하신 적이 있으십니까?

	그렇다	그렇지 않다
	1	2
1. 임금(상용) 일자리에 종사한 적이 있었다.		
2. 임금(일용) 일자리에 종사한 적이 있었다.		
3. 노무제공자(특고, 프리랜서)로서 일감을 구한 적이 있었다.		
4. 다른 업종에 사업자등록을 한 상태로 운영한 적이 있다(혹은 운영하고 있다)		

A7. 귀하께서 현재 운영하시는 사업장의 소득금액(매출에서 경비를 제외한 부분)은 어느 수준입니까? (실제 소득을 문의합니다)

1. 1천만 원 이하
2. 1천만 원 초과, 2천만 원 이하
3. 2천만 원 초과, 4천만 원 이하
4. 4천만 원 초과, 6천만 원 이하
5. 6천만 원 초과, 8천만 원 이하
6. 8천만 원 초과, 1억 원 이하
7. 1억 원 초과, 1억5천만 원 이하
8. 1억5천만 원 초과, 2억 원 이하
9. 2억 원 초과, 2억5천만 원 이하
10. 2억5천만 원 초과, 2억 원 이하
11. 2억 원 초과, 3억 원 이하
12. 3억 원 초과

2. 임차료 등 비용 관련 질문

B1. 귀하께서는 다음 중에서 어떠한 비용을 부담하고 계십니까?

	그렇다	그렇지 않다
	1	2
1. 인건비(급여, 퇴직급여, 복리후생비)		
2. 재료비, 제조비		
3. 운반, 하역, 포장 비용		
4. 연료 비용		
5. 임차료		
6. 외부가공비(용역비, 위탁비)		
7. 접대비(카드접대비 등)		
8. 광고선전비		
9. 연구개발비		
10. 세금		
11. 사회보험료: 근로자 대상 지원		
12. 사회보험료: 사업주 본인		
13. 대출 이자		
14. 민간 보험료		
15. (일감을 얻기 위한) 온라인 플랫폼 사용에 관한 수수료		
16. (사업 재무를 관리하기 위한) 온라인 플랫폼 사용에 대한 수수료		
17. (시장 파악을 하기 위한) 온라인 플랫폼 사용에 대한 수수료		
18. (사회보험 행정, 소득세, 부가가치세 신고 등 업무 처리를 위한) 온라인 플랫폼 사용에 대한 수수료		
19. (사회보험 행정, 소득세, 부가가치세 신고 등 업무 처리를 위한) 오프라인 세무대리인 비용		

B2. 귀하께서는 전체 매출 중에서 비용(경비)가 차지하는 비중이 어느 정도 수준이라고 생각하십니까?

1. 10% 이하 (소득은 90% 이상)
2. 10%초과 20% 이하
3. 20%초과 30% 이하
4. 30%초과 40% 이하
5. 40%초과 50% 이하
6. 50%초과 60% 이하
7. 70%초과 80% 이하
8. 80%초과 90% 이하
9. 90% 초과 (소득은 10% 미만)

B3. 현재 귀하가 상가를 임차한 건물은 어떤 유형입니까?

1. 상가 전용 건물
2. 주상 복합 건물
3. 기타( )

B4. 현재 건물을 임차한 시기는 언제부터입니까?

1. 2018년 이전
2. 2019년
3. 2020년
4. 2021년
5. 2022년
6. 2023년
7. 2024년

B5. 2025년 4월 기준 건물의 임차료 수준은 어떠합니까? (월기준으로 응답하여 주십시오/ 연간계약이라도 월별로 분담해주세요)

1. 50만 원 이하
2. 50만 원 초과, 100만 원 이하
3. 00만 원 초과, 200만 원 이하
4. 200만 원 초과, 300만 원 이하
5. 300만 원 초과, 400만 원 이하
6. 400만 원 초과, 500만 원 이하
7. 500만 원 초과, 600만 원 이하
8. 600만 원 초과, 700만 원 이하
9. 700만 원 초과, 1000만 원 이하
10. 1000만 원 초과

B6. 2025년 4월 기준 건물의 임차와 관련하여 지급한 보증금은 어떠합니까?

1. 500만 원 이하
2. 500만 원 초과, 1천만 원 이하
3. 1천만 원 초과, 5천만 원 이하
4. 5천만 원 초과, 1억 원 이하
5. 1억 원 초과, 2억 원 이하
6. 2억 원 초과, 3억 원 이하
7. 3억 원 초과, 5억 원 이하
8. 5억 원 초과, 7억 원 이하
9. 7억 원 초과

B7. 귀하가 임차한 건물에는 귀하를 포함하여 몇 명의 임차인이 있습니까?

1. 1명
2. 1명 ~ 5명
3. 5명 ~ 10명
4. 10명 ~ 15명
5. 15명 이상

B8. (동일 임대인하에서의) 귀하가 현재 부담하는 임차료 수준은 작년 대비 어떻게 달라졌습니까?

1. 더 낮아졌다
2. 그대로이다
3. 더 높아졌다
4. 임대인이 다르므로 해당하지 않는다

B9. (임대인이 다른 경우) 귀하가 현재 부담하는 임차료는 작년에 부담했던 (다른 임대인)과의 계약에서 부담했던 임대료 대비 어떠합니까?

1. 더 낮아졌다
2. 그대로이다
3. 더 높아졌다

다음은 임대료 추세에 대하여, 귀하의 직접적인 경험이 아닌, 일반적인 상황에 대한 의견을 여쭤보고자 합니다.

B10. 귀하가 속한 지역의 임대료는 전년 대비 어떠한 추세를 보인다고 체감하십니까?

1. 낮아지고 있는 것 같다.
2. 그대로인 것 같다.
3. 높아지고 있는 것 같다

B11. 귀하가 속한 지역의 임차료는 2021년 이후 현재까지 어떠한 추세를 보인다고 체감하십니까?

1. 매년 변동성이 크다
2. 낮아지고 있는 것 같다
3. 그대로인 것 같다
4. 높아지고 있는 것 같다

B12. 귀하가 속한 지역의 임차료는 향후 3년간 임차료는 어떻게 될 것이라 생각하십니까?

1. 더 낮아질 것이다.
2. 지금과 유사할 것이다
3. 더 높아질 것이다.
4. 잘 모르겠다

3. 착한임대인 세액공제 제도에 대한 인지도

'착한임대인 세액공제 제도'란?

⇨ 상가 임대사업자가 소상공인 임차인에게 임대료를 인하하면 인하액의 최대 70%를 소득세나 법인세에서 세액공제를 해주는 제도임

C1. 귀하는 상가 임대료를 인하한 임대 사업자에게 세액공제를 해주는 '착한임대인 세액공제 제도'를 알고 있었습니까?

1. 예
2. 아니오

C2. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'를 몇 년도에 알게 되었습니까?

1. 2020년도
2. 2021년도
3. 2022년도
4. 2023년도
5. 2024년도
6. 2025년도

C2-1. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'를 어떠한 경로로 알게 되었습니까?

1. 정부의 홍보
2. 신문·인터넷 등 미디어
3. 주변 지인
4. 다른 소상공인
5. 세무사 등 세무대리인
6. 기타(　　)

C3. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'가 코로나 19로 인하여 소상공인의 경제적 어려움을 해소하기 위하여 도입된 제도라는 사실을 알고 있습니까?

1. 예
2. 아니오

C4. 귀하는‘착한임대인 세액공제 제도’에 따라, ‘임대인’이 인하한 임대료의 50% 또는 70%를 임대인의 소득세나 법인세에서 공제 해준다는 사실을 알고 있습니까?

1. 예
2. 아니오

C5. 귀하는 임대인에 대한 현행 세액공제율이 적절하다고 생각하십니까?

매우 그렇다	그렇다	보통이다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
1	2	3	4	5

C6. 귀하가 적절하다고 생각하는 임대인에 대한 세액공제율은 몇 %입니까?

0% ~ 20%	20% ~ 40%	40% ~ 60%	60% ~ 80%	80% ~ 100%
1	2	3	4	5

C7. 귀하는 기준소득금액 1억원 초과 임대인에게 공제율을 차등 적용(50%)하는 것에 찬성하십니까?

1. 예
2. 아니오

C7-1. 귀하는 현행 1억원 초과자에 대한 차등 적용제가 어떻게 개선되어야 한다고 생각하십니까?

1. 일괄 적용제 도입
2. 세분화한 다층적 차등 적용제 도입
3. 기타(　　)

C8. 귀하께서는 ‘착한임대인 세액공제 제도’가 1년 단위로 매해 연장 시행되어 왔다는 사실을 알고 있습니까?

1. 예
2. 아니오

C9. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'를 통하여 상가 임대인 1인당 평균 얼마 정도가 세액공제 혜택을 받는다고 생각하십니까?

50만원 이하	50만~100만원	100만~300만원	300만~500만원	500만원 이상
1	2	3	4	5

4. 착한임대인 세액공제 제도에 대한 신청경험

D1. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'를 통하여 임차료를 인하 받은 경험이 있습니까?

1. 예
2. 아니오

D2. 귀하에게 상가를 임대한 임대인이 해당 세액공제를 몇 번 신청했는지 알고 계십니까?

1. 예 (　　회)
2. 아니오

D3. 귀하께서는 귀하에게 상가를 임대한 임대인이 '착한임대인 세액공제 제도'가 없더라도 임대료를 인하했을 것이라고 생각하십니까?

매우 그렇다	그렇다	보통이다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
1	2	3	4	5

D4. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'를 이유로 임대인이 임차료를 낮춘 이유가 무엇이라고 생각하십니까?

1. 임대인이 세액공제 혜택을 받기 위해서
2. 임대인이 임차인(소상공인)의 경제적 어려움 생각해서
3. 임대인의 세액공제 혜택과 임차인(소상공인)의 경제적 어려움을 생각해서
4. 기타(　　)

D5. 귀하가 '착한임대인 세액공제 제도'를 통하여 받은 임차료 인하의 금액은 얼마입니까? (가장 최근 기준으로 응답해주세요)

50만원 이하	50만~100만원	100만~300만원	300만~500만원	500만원 이상
1	2	3	4	5

D6. 귀하께서는 착한임대인 세액공제 제도를 통해서 임차료를 인하받은 경험이 없다고 말씀하셨습니다. 귀하께서 생각하시건대, 귀하의 임대인은 '착한임대인 세액공제 제도'를 알고 있을 것이라고 생각하십니까?

매우 그렇다	그렇다	보통이다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
1	2	3	4	5

D7. 귀하께서는 귀하의 임대인은 '착한임대인 세액공제 제도'를 알고 있었다면 임대료를 인하했을 것이라고 생각하십니까?

매우 그렇다	그렇다	보통이다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
1	2	3	4	5

다음은 '착한임대인 세액공제' 제도에 대해 일반적인 의견을 묻는 질문입니다. 귀하의 의견을 자유롭게 말씀해주시면 감사하겠습니다.

D8. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'는 임차인과 임대인 누구를 위하여 도입된 제도라고 생각하십니까?

1. 임대인
2. 임차인
3. 임대인, 임차인 모두
4. 기타(　　)

D9. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'가 개인사업자와 법인사업자 중 누구에게 더 필요한 제도라고 생각하십니까?

1. 법인사업자
2. 개인사업자
3. 법인사업자, 개인사업자 모두
4. 기타(　　)

5. 착한임대인 세액공제 제도에 대한 평가와 예상효과

다음은 귀하의 임대인에 대한 질문이 아닌, 전체적인 임대인-임차인에 대한 질문입니다. 제도에 대하여 생각하시는 바를 일반적인 기준에서 말씀해주십시오.

E1. 귀하는 일반적인 경우에, '착한임대인 세액공제 제도'로 인하여, 소상공인에게 임대를 해주는 임대인이 '임대료'를 낮출 것이라고 생각하십니까? 다음과 같이 1~10 단위로 수치화한다면 어느 수준이라고 생각하십니까?

1 전혀 그렇지 않다	2	3	4	5	6	7	8	9	10 매우 그렇다
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

E2. 귀하께서는 일반적인 경우에, '소상공인의 임차료 부담'을 낮추는 목적을 달성하는데 있어, 본 제도가 다른 제도에 비하여 효과성인 정책이라고 생각하십니까?
(예를 들어, 소상공인이 부담하는 임차료를 직접으로 지원하는 정책, 소상공인 부담하는 보증금에 대한 융자의 이자를 일부 지원하는 정책, 임대료 인상율을 제도적으로 규제하는 정책 등을 고려할 수 있습니다)

1 전혀 효과적 이지 않다	2	3	4	5	6	7	8	9	10 매우 효과적이 다
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

E3. '착한임대인 세액공제 제도'는 다음의 문제점들이 지적되고 있습니다. 각 항목에 대하여 귀하께서 생각하시는 문제의 심각성을 말씀하여 주십시오.

	매우 그러하다 (심각성 가장 높음)	그러하다	보통이다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다 (심각성 가장 낮음)
	1	2	3	4	5
1. 임차인의 임대료 부담 감소 효과가 불분명하다					
2. 관리비 인상 등 편법이 발생할 수 있다					
3. 일부 업종이 제외되어 혜택을 받지 못한다					
4. 세액공제 수급을 위한 행정절차가 어렵다					
5. 임대료 증액 후 세액공제를 위해 감액					
6. 임대인과 임차인 간의 담합					

E3-1. 귀하는 '착한임대인 세액공제 제도'를 악용한 사례를 직간접적으로 경험한 적이 있습니까?

1. 예
2. 아니오

E3-2. 귀하께서 경험하신 '착한임대인 세액공제 제도'를 악용한 사례는 무엇입니까? 모두 선택해주세요.

1. 임차인의 임대료 부담 감소 효과의 불분명함
2. 관리비 인상 등 편법
3. 일부 업종이 제외되어 혜택을 받지 못함
4. 세액공제 수급을 위한 행정절차가 어려움
5. 임대료 증액 후 세액공제를 위해 감액
6. 임대인과 임차인간의 담합

E4. 귀하께서는 '착한임대인 세액공제 제도'는 올해까지만 운영되고 일몰되기로 예정되어 있습니다. 귀하께서는 본 제도의 향후 방향성에 대하여 다음 중 선호하는 방향이 있으십니까?

1. 본 제도를 유지해야 한다.
2. 본 제도를 폐지해야 한다

E5. 귀하께서는 '착한임대인 세액공제 제도'를 유지하는 것이 필요하다고 답변하셨습니다. 그 이유는 무엇입니까?

1. 소상공인의 임차료 인하를 유도할 것이라고 생각하여
2. 임대인에 대한 세액공제 정책이 필요하다고 생각하여
3. 간접적이라 할 지라도, 소상공인 지원 정책이 가능한 한 많기는 바래서
4. 기타 ( )

E6. 귀하께서는 '착한임대인 세액공제 제도' 유지하는 것이 필요하다고 응답하셨습니다. 만약, 본 제도에 집행된 예산을 '소상공인에 대한 직접 지원'으로 방식으로 대체 지원한다고 했을 때 무엇을 더 선호하십니까?

1. 착한 임대인 세액공제를 제일 선호함
2. 소상공인 직접 지원 방식의 정책으로 대체되는 것을 선호함

E6-1. 어떠한 분야의 직접 지원을 선호하십니까? 우선순위대로 2가지를 선택해주세요.

1. 근로자 관련 비용 (급여)
2. 근로자 관련 사회보험료
3. 사업주 관련 사회보험료
4. 사업 영위를 위해서 사용한 플랫폼 수수료
5. 소상공인 가구의 가구원 지원 (양육, 육아 등 지원)
6. 보험행정, 세무대리 관련 각종 비용
7. 기타 ( )

E7. 귀하께서는 '착한임대인 세액공제 제도' 폐지하는 것이 필요하다고 응답하셨습니다. 만약 이 세액공제 제도가 폐지되었을 때 다른 제도로 본 예산이 대체 운용되는 것이 필요하다고 생각하십니까?

1. 본 제도가 그대로 폐지되는 것이 바람직하다
2. 본 제도 대신 다른 제도를 신규 개설하는 것이 필요하다

E7-1. 어떠한 분야의 직접 지원을 선호하십니까? 우선순위대로 2가지를 선택해주세요.

1. 근로자 관련 비용 (급여)
2. 근로자 관련 사회보험료
3. 사업주 관련 사회보험료
4. 사업 영위를 위해서 사용한 플랫폼 수수료
5. 소상공인 가구의 가구원 지원 (양육, 육아 등 지원)
6. 보험행정, 세무대리 관련 각종 비용
7. 기타 ( )

2025 조세특례 심층평가(11)

상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 세액공제

기획재정부 세종특별자치시 도움6로 42 정부세종청사 중앙동 기획재정부
TEL:044-215-2114(代), www.moef.go.kr

한국조세재정연구원 KOREA INSTITUTE OF PUBLIC FINANCE 세종특별자치시 시청대로 336
TEL:044-414-2114(代), www.kipf.re.kr