

## 코로나19 관련 소상공인 지원을 위한 착한임대인 재산세 감면 동의안

의 안 번 호	1915
------------	------

제출연월일: 2022. 3. 8.

제 출 자: 울산광역시 중구청장

### 1. 제안이유

코로나19로 어려움을 겪고 있는 소상공인 지원을 위해 소상공인의 임대료를 인하해 주는 ‘착한임대인’에 대하여 「지방세특례제한법」 제4조제4항에 의하여 재산세를 감면하고자 함.

### 2. 주요내용

#### 가. 감면대상

재산세 과세기준일(2022. 6. 1.) 현재 건축물 소유자가 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인에게 임대료를 3개월 이상, 월 10% 이상 인하하였거나, 인하하기로 약정한 건축물

※ 단, 임대료 인하기간이 3개월 미만인 경우, 3개월로 환산하여 산출한 인하비율이 10% 이상인 경우 감면대상에 포함

#### 나. 감면내용

- 감면세목 : 2022년도 재산세(건축물)
- 대상기간 : 2022. 1. 1. ~ 2022. 12. 31.
- 감 면 율 : 임대료 평균 인하율에 따라 10% ~ 50% 적용
- 감면한도 : 최고 100만원

### 3. 근거법규

가. 「지방자치법」 제47조제1항제11호(지방의회의 의결사항)

나. 「지방세특례제한법」 제4조제4항(지방의회 의결 감면),

같은 법 제177조(감면 제외대상), 같은 법 제180조(중복 감면의 배제)

다. 「지방세특례제한법 시행령」 제2조제5항 및 제7항(지방세 감면규모 등)

라. 「지방세법」 제104조 및 제105조(재산세 정의)

마. 「소상공인기본법」 제2조제1항(정의)

바. 「소상공인기본법 시행령」 제3조제1항(소상공인의 범위 등)

## 코로나19 관련 소상공인 지원을 위한 착한임대인 재산세 감면 동의안

### 1. 감면대상

재산세 과세기준일(2022. 6. 1.) 현재 건축물 소유자가 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인에게 임대료를 3개월 이상, 월 10% 이상 인하하였거나, 인하하기로 약정한 건축물

※ 단, 임대료 인하기간이 3개월 미만인 경우, 3개월로 환산하여 산출한 인하비율이 10% 이상인 경우 감면대상에 포함

### 2. 감면내용

① 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인에게 2022. 1. 1. ~ 2022. 12. 31. 기간 동안 임대료를 3개월 이상, 월 10% 이상 인하하였거나, 인하하기로 약정을 체결한 건축물(「지방세법」 제104조제2호 및 같은 법 제105조에 따른 건축물로서 소상공인이 임차하여 영업용으로 사용하는 건축물을 말한다) 소유자에 대하여 2022년도 7월에 부과하는 재산세를 제1호의 계산식에 따라 감면한다. 다만, 임대료 인하기간이 3개월 미만인 경우에는 제2호의 계산식에 따라 3개월로 환산하여 산출한 인하비율이 10% 이상인 경우에 한하여 감면을 적용하되, 그 산출된 인하비율을 임대료 인하율로 본다.

#### 1. 재산세 감면세액 산출

$$\text{재산세} \times \text{임대료 인하율} \times (\text{해당 임대부분 시가표준액} / \text{전체 건축물 시가표준액})$$

※ “임대료 인하율”은 인하액이 많은 3개월 평균 인하비율을 말한다.

## 2. 임대료 인하기간 3개월 미만 시 임대료 인하율 환산식

$$\frac{(\text{임대료 인하 직전 월 임대료} - \text{인하기간 평균 월 임대료})}{\text{임대료 인하 직전 월 임대료}} \times \text{임대료 인하 월 수} \div 3$$

② (감면범위) 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 경우에는 각 호에 따른 금액을 감면한다.

1. 임대료 인하기간이 3개월을 초과하는 장기 임대료 인하 임대인에 대하여는 3개월 초과 월 수(10%미만 인하한 월은 초과 월 수 계산에서 제외한다)에 100분의 5를 곱한 비율을 임대료 인하율에 가산한다.
2. 임대료 인하율이 50%를 초과하는 경우의 해당 감면율은 50%로 한다.
3. 제1항제1호 및 제2호에 따라 산출된 감면 금액이 100만원을 초과하는 경우에는 100만원을 감면 금액으로 한다.
4. 감면 대상액이 임대료 인하 총액을 초과하는 경우에는 임대료 인하 총액 한도 내에서 경감한다.

③ (감면배제) 제1항에도 불구하고 동일한 과세대상에 대하여 지방세를 감면할 때 지방세 관계법령에 따라 둘 이상의 감면 규정이 적용되는 경우에는 「지방세특례제한법」 제180조의 규정을 적용하며, 다음 각 호에 해당하는 경우 감면을 적용하지 아니한다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 및 「지방자치단체 출자·출연기관의 운영에 관한 법률」에 따른 출자·출연기관인 경우
2. 배우자 및 직계존비속간 임대차 계약
3. 「지방세특례제한법」 제177조에 따른 골프장, 고급오락장(도박장,

유흥주점영업장 등) 등 사치성 재산

④ (감면 신청) 착한임대인 지방세 감면을 받으려는 임대인은 임대차계약서 및 임대료 인하 관련 증빙서류를 2023년 1월 31일까지 관할 구청장에게 제출하여야 한다. 단, 2020.1.1.~2021.12.31. 기간 동안 임대료를 3개월 이상, 월 10% 이상 인하하였음에도 불구하고 불가피한 사정으로 2021년도에 신청하지 못한 경우 2023년 1월 31일까지 신청 가능하며, 2021년도 7월에 부과된 재산세(건축물)를 제1항의 계산식에 따라 감면한다.

⑤ (추징) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 감면된 세액을 추징한다.

1. 제1항 및 제4항에 따른 감면신청 내용과 다르게 임대료 인하, 인하 기간 및 임대면적 등이 상이하게 확인되는 경우
2. 임대인이 임대료 인하 후 2022년 12월 31일까지 당초 임대차계약보다 임대료 또는 보증금을 높게 인상하는 경우
3. 사기, 허위나 그 밖의 부정한 방법으로 감면받은 경우

### 3. 관련법령

가. 「지방자치법」 제47조제1항제11호(지방의회의 의결사항)

나. 「지방세특례제한법」 제4조제4항(지방의회 의결 감면),

같은 법 제177조(감면 제외대상), 같은 법 제180조(중복 감면의 배제)

다. 「지방세특례제한법 시행령」 제2조제5항 및 제7항(지방세 감면규모 등)

라. 「지방세법」 제104조 및 제105조(재산세 정의)

마. 「소상공인기본법」 제2조제1항(정의)

바. 「소상공인기본법 시행령」 제3조제1항(소상공인의 범위 등)

**붙임****관련법령****□ 지방의회의 의결 사항 : 지방자치법 제47조제1항**

**제47조(지방의회의 의결사항)** ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

11. 그 밖에 법령에 따라 그 권한에 속하는 사항

**□ 지방의회 의결 감면 : 지방세특례제한법 제4조제4항**

**제4조(조례에 따른 지방세 감면)**

- ① 지방자치단체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 3년의 기간 이내에 지방세의 세율경감, 세액감면 및 세액공제(이하 이 조 및 제182조에서 “지방세 감면”이라 한다)를 할 수 있다.
1. 서민생활 지원, 농어촌 생활환경 개선, 대중교통 확충 지원 등 공익을 위하여 지방세의 감면이 필요하다고 인정될 때
  2. 특정지역의 개발, 특정산업·특정시설의 지원을 위하여 지방세의 감면이 필요하다고 인정될 때
  3. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 감염병의 발생으로 인하여 지방세의 감면이 필요하다고 인정될 때
- ③ 지방자치단체는 지방세 감면(이 법 또는 「조세특례제한법」의 위임에 따른 감면은 제외한다)을 하려면 「지방세기본법」 제147조에 따른 지방세심의위원회의 심의를 거쳐 조례로 정하여야 한다.
- ④ 제1항과 제3항에도 불구하고 지방자치단체의 장은 천재지변이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 특수한 사유로 지방세 감면이 필요하다고 인정되는 자에 대해서는 해당 지방의회의 의결을 얻어 지방세 감면을 할 수 있다.

**□ 지방세 감면 규모 등 : 지방세특례제한법 시행령 제2조**

**제2조(지방세 감면규모 등)**

- ⑤ 법 제4조제4항에서 “대통령령으로 정하는 특수한 사유”란 지진, 풍수해, 벼락, 전화(戰禍) 또는 이와 유사한 재해를 말한다.
- ⑦ 시장·군수·구청장은 법 제4조제4항에 따라 지방세 감면을 할 필요가 있다고 인정할 경우에는 직권으로 지방세 감면 대상자를 조사할 수 있다.

## □ 감면 제외대상 : 지방세특례제한법 제177조, 제180조

**제177조(감면 제외대상)** 이 법의 감면을 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산등은 감면대상에서 제외한다.

4. **고급오락장:** 도박장, 유흥주점영업장, 특수목욕장, 그 밖에 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물 중 「지방세법 시행령」 제28조제5항에 따른 건축물과 그 부속토지

**제180조(중복 감면의 배제)** 동일한 과세대상에 대하여 지방세를 감면할 때 둘 이상의 감면 규정이 적용되는 경우에는 그 중 감면율이 높은 것 하나만을 적용한다. 다만, 제73조, 제74조, 제92조 및 제92조의2의 규정과 다른 규정은 두 개의 감면규정(제73조, 제74조 및 제92조 간에 중복되는 경우에는 그 중 감면율이 높은 것 하나만을 적용한다)을 모두 적용할 수 있다.

## □ 재산세 “건축물” 정의 : 지방세법 제104조 및 제105조

**제104조(정의)** 재산세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “건축물”이란 \*제6조제4호에 따른 건축물을 말한다.

\* “건축물”이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)

**제105조(과세대상)** 재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 “재산”이라 한다)을 과세대상으로 한다.

## □ 소상공인의 정의 : 소상공인기본법 제2조제1항

**제2조(정의)** ① 이 법에서 “소상공인”이란 「중소기업기본법」 제2조제2항에 따른 소기업(小企業) 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다.

1. 상시 근로자 수가 10명 미만일 것
2. 업종별 상시 근로자 수 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당할 것

## □ 소상공인의 범위 : 소상공인기본법 시행령 제3조제1항

**제3조(소상공인의 범위 등)** ① 「소상공인기본법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 주된 사업에 종사하는 상시 근로자 수가 업종별로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 광업·제조업·건설업 및 운수업: 10명 미만
2. 제1호 외의 업종: 5명 미만

□ **행정안전부 유권해석[지방세특례제도과-531(2020. 3. 9.)**

「지방세특례제한법」 제4조제4항 따라 지방의회의 의결을 얻어 지방세 감면을 할 수 있는 경우는 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호가목에 의한 “자연재난”만을 의미하고 있지는 아니하고 같은 법 제3조제2호나목에 따른 “사회재난”도 포함되는 것이므로, 사회재난 중 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병으로 인한 피해가 발생되어 지방세 감면이 필요하다고 인정되는 경우라면, 지방의회 의결을 얻어 지방세 감면이 가능