

# 코로나 대책 조세특례제한법 개정

김태원 세무사

1

조세특례제한법 개정

## 2) 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 과세특례 신설 조세법 §96의3 신설

현행	개정
〈신설〉	<p><input type="checkbox"/> 상가임대료를 인하한 임대사업자의 임대로 인하액 세액공제</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ (임대인) 사업자등록을 한 부동산임대사업자<ul style="list-style-type: none"><li>* 법인·개인 여부 및 매출규모 제한 없음</li></ul></li><li>○ (임차인 자격) 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」(§2)의 소상공인*<ul style="list-style-type: none"><li>* 구체적 범위는 대통령령으로 규정</li></ul></li><li>○ (대상건물) 상가임대차보호법(§2)의 상가건물 등*으로 임차인이 영업목적에 계속 사용할 것<ul style="list-style-type: none"><li>* 구체적 범위는 대통령령으로 규정</li></ul></li><li>○ (공제금액) '20년 상반기(1~6월) 임대료 인하시 인하액*의 50%를 소득세·법인세에서 세액공제<ul style="list-style-type: none"><li>* 구체적 계산방법은 대통령령으로 규정</li></ul></li><li>○ (공제 제외) 임대료, 보증금 등을 인상하는 등 일정 요건*에 해당하는 경우에는 공제 제외<ul style="list-style-type: none"><li>* 구체적 계산방법은 대통령령으로 규정</li></ul></li></ul>

2

조세특례제한법 개정

## 2) 상가임대료를 인하한 임대사업자에 대한 과세특례 신설

조특법 §96의3 신설

현행	개정
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (공제신청) 소득세·법인세 확정신고시 신청           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제출서류: ① '20.1.1. 전에 체결한 당초 임대차계약서               <ul style="list-style-type: none"> <li>② 확약서·약정서나 변경된 임대차계약서 등 임대료 인하를 확인할 수 있는 서류</li> <li>③ 계좌거래내역 등 실제 임대료를 지출한 증빙 등 (대통령령에 규정)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 최저한세 적용 배제 및 5년간 이월공제 허용</li> <li>○ 추계신고자(간편장부대상자 제외)는 세액공제 대상에서 제외</li> </ul>

개정이유 ➤ 민간의 자발적 임대료 인하운동에 대한 세제지원

적용시기 ➤ '20.1.1.0이 속하는 과세연도분부터 적용

3

조세특례제한법 개정

## (1) 세액공제가 적용되는 임대사업자의 자격, 상가건물의 범위 및 임차인의 요건

조특법 §96의3①~③



법 개정내용(§96의3①)

상가임대료 인하액에 대한 세액공제는 대통령령으로 정하는 부동산임대사업자가  
대통령령으로 정하는 상가건물을 대통령령으로 정하는 소상공인에게 임대한 경우 적용

현행	개정
<신설>	<input type="checkbox"/> 상가임대료 인하액에 대한 세액공제가 적용되는 임대사업자의 자격 및 상가건물의 범위 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (부동산임대사업자) 상가건물에 대한 부동산임대업의 사업자등록을 한 부동산임대사업자</li> <li>○ (상가건물) ① 상가임대차보호법(§2)상 상가건물               <ul style="list-style-type: none"> <li>② 업무목적으로 사용하는 오피스텔*</li> </ul> </li> </ul> <p>* 「건축법 시행령」 별표1 제14호나목2)</p>

4

2

조세특례제한법 개정

## (1) 세액공제가 적용되는 임대사업자의 자격, 상가건물의 범위 및 임차인의 요건

조특령 §96조의3①~③



## 법 개정내용(§96의3①)

상가임대로 인하액에 대한 세액공제는 대통령령으로 정하는 부동산임대사업자가 대통령령으로 정하는 상가건물을 대통령령으로 정하는 소상공인에게 임대한 경우 적용

현행	개정
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (임차인 자격) 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」(§2)의 소상공인으로 다음 요건을 모두 갖춘 자           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 동일 상가건물을 ‘20.1.31. 이전부터 계속 임차하여 영업용 목적으로 사용하고 있는 자</li> <li>② 사행성, 소비성 업종 등*을 영위하지 않는 자 * 별표14에 규정(⇒ 19페이지 참고)</li> <li>③ 임대인과 특수관계인(국세기본법 §2 20호)이 아닌 자</li> <li>④ 소득세법, 법인세법, 부가세법에 따라 사업자등록을 한 자</li> </ul> </li> </ul>

5

조세특례제한법 개정

## (2) 상가임대로 인하액 계산방법

조특령 §96의3④



## 법 개정내용(§96의3①)

대통령령으로 정하는 임대로 인하액의 50%를 소득세 또는 법인세에서 세액공제

현행	개정
〈신설〉	<input type="checkbox"/> 세액공제 대상 임대로* 인하액 계산방법 : ① - ② * 임대로에서 부가가치세와 보증금은 제외 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 임대차계약에 의하여 임대로 인하 직전에 지급하여야 하는 임대로*에 따라 계산한 '20년 상반기 임대로           <ul style="list-style-type: none"> <li>* '20.1.1~6.30 중 계약을 갱신하고 갱신된 임대로가 갱신 전보다 인하된 경우 갱신일 이후에는 갱신된 임대로</li> </ul> </li> <li>② 실제 지급하거나 지급의무가 있어 임대인의 수입금액으로 발생한 '20년 상반기 임대로</li> </ul>

6

조세특례제한법 개정

**(3) 세액공제 적용배제 사유**

조특령 §96의3⑤

**법 개정내용(§96의3②)**

일정기간 내에 임대료나 보증금을 인상하는 등 **대통령령으로 정하는 경우**에는  
임대로 인하액에 대한 **세액공제 적용 배제**

현행	개정
<신설>	<input type="checkbox"/> 세액공제 적용배제 사유 <ul style="list-style-type: none"> <li>① ('20.1.31. 이전의 기존 계약 적용시) 20.2.1~12.31. 중 보증금·임대료를 기존 임대차계약에 따른 금액보다 인상한 경우</li> <li>② ('20.2.1. 이후 계약 갱신시) 20.2.1~12.31 중 보증금·임대료를 기존 임대차계약에 따른 금액보다 5% 초과*하여 인상한 경우 * 「상가임대차보호법」상 임대료 증액 상한</li> </ul>

7

조세특례제한법 개정

**(4) 세액공제 신청시 제출 서류 등**

조특령 §96의3⑥

**법 개정내용(§96의3③)**

세액공제를 적용받으려면 **대통령령으로 정하는 서류를 제출하여야 함**

현행	개정
<신설>	<input type="checkbox"/> 임대로 인하액 세액공제 신청절차 및 제출서류 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ (공제신청) 소득세·법인세 확정신고 시 신청</li> <li>◦ (제출서류) 신청시 제출서류               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대료를 인하하기 직전에 체결한 임대차계약서 및 '20. 1. 1 이후 임대차계약에 대한 갱신등을 한 경우 갱신등을 한 임대차계약서의 사본</li> <li>- 확약서, 약정서 및 변경계약서 등 공제기간 동안 임대료 인하에 합의한 사실을 증명하는 서류</li> <li>- 세금계산서, 금융거래내역 등 임대료의 지급 등을 확인할 수 있는 서류</li> <li>- 소상공인 자격 및 공제대상 업종에 해당함을 소상공인시장진흥공단으로부터 확인받은 서류</li> </ul> </li> </ul>

8

조세특례제한법 개정

## (5) 임대료 등 증액제한 요건을 위반한 법인에 대한 수정신고 특례

조특령 §96의3⑦

현행	개정			
〈신설〉	<input type="checkbox"/> 임대료·보증금 증액제한 요건을 위반한 법인에 대한 수정신고 특례 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (대상법인) '20.1.1.이 속하는 사업연도가 '20.12.31. 전에 종료하는 법인*               <ul style="list-style-type: none"> <li>* 사업연도 종료 후 3개월 내에 과세표준 확정신고를 하여야 함                   <ul style="list-style-type: none"> <li>〈사업연도 종료시기별 확정신고 기한〉</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>			
	사업연도 종료	'20.3.31.	'20.6.30.	'20.9.30.
	확정신고 기한	'20.6.30.	'20.9.30.	'20.12.31.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (요건) 임대료·보증금 증액제한 요건*을 위반한 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>* '20.12.31. 이전에 임대로 인하 직전의 임대차계약보다 임대료·보증금을 인상(갱신 시 5% 초과 인상)하는 경우 세액공제 적용 배제</li> </ul> </li> <li>○ (수정신고 특례) 임대료 등 증액제한 요건을 위반하여 '21.3.31.까지 수정신고한 경우 해당 내용을 과세표준확정신고기한 내 정상신고한 것으로 간주</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 과세표준 확정신고 후 임대료, 보증금 증액제한 요건을 위반한 경우 당초 확정신고가 과소신고한 것이 되어 과소신고 가산세(10%) 등이 부과되나, '21.3.31까지 수정신고한 경우 가산세 부과 제외</li> </ul>			

9

조세특례제한법 개정

## (6) 세액공제 적용대상에서 제외되는 상가건물을 임차한 소상공인의 업종

조특령 별표14

현행	개정	
〈신설〉	<input type="checkbox"/> 임대로 인하액 세액공제가 적용되지 않는 상가건물을 임차한 소상공인의 업종 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 한국표준산업분류에 따른 다음 업종</li> </ul>	
	업종 분류	업종
	제조업	도박게임 등 불건전 영상게임기 제조업 도박게임장비 등 불건전 오락용품 제조업
	정보통신업	불건전 게임소프트웨어 개발 및 공급업
	금융 및 보험업	금융 및 보험업 (단, 정보통신기술을 핀테크 기업 중 그 외 기타 금융 지원 서비스업은 세액공제 적용)
	부동산업	부동산업(단, 부동산관리업 및 부동산 중개 및 대리업은 세액공제 적용)
	공공행정, 국방 및 사회보장 행정	공공행정, 국방 및 사회보장 행정
	교육서비스업	초 · 중 · 고등 교육기관 및 특수학교

10

조세특례제한법 개정

**(6) 세액공제 적용대상에서 제외되는 상가건물을 임차한 소상공인의 업종** 조특령 별표14

현행	개정	
	업종분류	업종
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	사행시설 관리 및 운영업
협회 및 단체 기타개인서비스업	협회 및 단체	협회 및 단체
가구내 고용 및 자가소비생산활동	가구내 고용활동 및 달리 분류되지 않는 자가소비생산활동	가구내 고용활동 및 달리 분류되지 않는 자가소비생산활동
국제 및 외국기관	국제 및 외국기관	국제 및 외국기관
	○ 개별소비세법(§1④)상 과세유통장소	

