



# 보도참고자료



## 보도일시

2021. 11. 25.(목) 12:00부터 사용하여 주시기 바랍니다.

생산 부서 : 개인납세국 소득세과  
              법인납세국 법인세과

담당과장	한지웅 과 장	044-204-3241
	고근수 과 장	044-204-3301
담당자	강승구 사무관	044-204-3257
	유민희 사무관	044-204-3322

배포 일시 : 2021년 11월 25일

## 「착한 임대인 세액공제」 요건 완화로 공제대상 확대 - 코로나19로 고통 받는 소상공인에게 임대료 인하 ‘상생’ 미담 사례 -

(공제대상 확대) “상가임대료 인하액 세액공제”(이른바 “착한 임대인 세액공제”)의 공제요건이 완화되어\* 공제 혜택을 받을 수 있는 대상자가 확대되었습니다.

\* 「조세특례제한법」시행령 §96의3 개정('21. 11. 9.)

- 시행령 개정전에는 임차인이 '20. 1. 31. 이전에 계약 체결해야 했으나, 개정후에는 '21. 6. 30. 이전에 계약 체결하면 되며,
- 임차인의 중도폐업 여부와 상관없이 임대차계약 기간이 남아있으면 인하한 임대료는 공제받을 수 있게 되었습니다.

\* 공제대상 임대료는 '21. 1. 1. 이후 인하 분부터 적용됩니다.

(상생 사례) 국세청(청장 김대지)은 코로나19로 고통 받는 소상공인의 피해극복 지원을 위해 임대료 인하에 동참한 상가임대인의 미담 사례를 발굴하였습니다.

- ① 본인의 경제적 사정이 어려움에도 임차인과 고통을 분담한 사례
- ② 외국인 발길이 뜰 끊긴 명동의 소상공인과 상생을 실천한 사례
- ③ 동병상련의 심정으로 임대료를 전액 인하한 사례
- ④ 임대료 인하 후 본인은 아르바이트로 대출금을 변제한 사례 등

(유의 사항) 상가임대인이 임대료를 인하한 연도와 다음연도 6월까지 기간 동안 인하 직전의 임대료나 보증금 보다 금액을 인상하거나 5%를 초과하여 갱신 등을 하는 경우 세액공제 받을 수 없으니 유의하시기 바랍니다.

## 1

## 「착한 임대인 세액공제」 공제대상 확대

- 「조세특례제한법」시행령(제96조의3 제3항) 개정('21. 11. 9.)으로 「착한 임대인 세액공제」의 공제요건이 완화되어 공제혜택을 받을 수 있는 대상자가 확대되었습니다.
- 시행령 개정 전에는 '20. 1. 31. 이전에 계약 체결한 임차인에게 인하한 임대료만 공제받을 수 있었으나,
    - 임차인이 '21. 6. 30. 이전에 계약 체결하면 공제받을 수 있는 것으로 개정되었습니다.
  - 또한, 개정 전에는 임차인이 계속사업자여야 하는 요건 때문에, 임대차 계약기간이 종료되지 않은 상태에서 중도폐업한 임차인에게 남아 있는 임대료를 인하해준 경우 공제를 받을 수 없었으나,
    - 임차인의 폐업 여부와 상관없이 임대차 계약기간 종료까지 남아있는 임대료를 인하해 주면 공제를 받을 수 있습니다.
  - 공제대상 임대료는 '21. 1. 1. 이후 인하 분부터 적용됩니다.

### ■ 세법령 개정 요약 ■

(「조세특례제한법」 시행령 §96의3)

(21. 11. 9. 개정)

구분	개정 전	개정 후
임차인 요건 완화	'20. 1. 31. 이전 계약 체결 임차인	'21. 6. 30. 이전 계약 체결 임차인
임대료 대상 확대	임차인 중도폐업 시, <u>폐업 전</u> 임대료 인하분	임차인 중도폐업 시, <u>계약기간 종료까지</u> 임대료 인하분

\* 적용대상: '21. 1. 1. 이후 발생한 임대수입금액

## 2

## 상생 사례

- 국세청(청장 김대지)은 코로나19로 고통 받는 소상공인의 피해극복 지원을 위해 임대료 인하에 동참한 상가임대인의 미담 사례를 발굴하였습니다.

### 사례 ①

#### 본인의 경제적 사정이 어려움에도 임차인과 고통 분담

- ◆ ○○시 소재 △△호텔 내 일부 상가를 임대하고 있는 임대인 ○○○은 남편의 사업소득에서 ○억 원의 고액결손이 발생하여 자금사정이 좋지 않음에도 불구하고, 임차인(뷔페음식점)이 코로나19 영업제한에 따른 매출 급감으로 힘든 사정을 고려하여, 임대료 ○천만 원 중 80%를 인하하여 임차인과 고통을 분담하였습니다.

### 사례 ②

#### 외국인 발길이 뚝 끊긴 명동의 소상공인과 상생 실천

- ◆ 명동 소재 상가건물을 소유한 ○○○은 임대소득이 유일한 소득임에도 화장품, 가방 등의 소매 임차인들이 코로나19로 외국인 관광객이 급감하여 큰 어려움에 처하자, '20년 2월에 임대료의 20%를 감액한 후 추가로 50%~70%를 인하하는 등 ○억 원의 임대료를 인하하였습니다.

### 사례 ③

#### 동병상련의 심정으로 임대료 전액 인하

- ◆ ○○○는 본인도 소규모 카페를 운영하여 어려운 상황임에도 임차인 △△△가 코로나19 영업제한으로 '19년 6월 개업(한식점) 후 바로 위기에 처하자, 동병상련의 심정으로 임대료 ○천만 원 전액을 인하하였습니다.

**사례 ④****임대료 인하 후 본인은 아르바이트로 대출금 변제**

◆ ○○시에 있는 상가건물을 임대하는 ○○○는 영업제한, 매출감소 등으로 어려움에 처한 음식점 운영 임차인에게 ○백만 원의 임대료를 인하하고, 본인은 아르바이트를 하며 대출금 변제 자금을 마련하였습니다.

**사례 ⑤****소상공인 밀집 상가 임차인 200여 명과 상생 도모**

◆ 남대문시장에서 액세서리 종합상가 건물을 소유하고 있는 ○○○은 코로나19 영향으로 시장 방문객이 급감하여 임차인들이 사실상 개점휴업 상태에 빠지자, 200여 명의 임차인들에게 ○억 원의 임대료를 인하하여 임차인들과 고통을 분담하였습니다.

**사례 ⑥****관광객 급감으로 어려운 임차인에게 임대료 고액 인하**

◆ 외국인 관광객이 많이 찾는 인사동에서 수십 년 간 상가건물을 공동으로 소유하고 있는 ○○○ 외 11명은, 코로나19 악화에 따른 여행 제한 조치로 해외 관광객이 급감하여 영업에 큰 어려움을 겪는 액세서리, 공예품, 한과, 기타 잡화 등의 소매 임차인 8명에게 ○억 원의 임대료를 인하하였습니다.

**사례 ⑦****102세 고령의 임대사업자 상생 분위기 확산에 동참**

◆ ○○시에서 수십 년 간 상가를 임대하고 있는 ○○○ 옹은 임대소득 외 다른 소득이 없으면서도 코로나19 악화로 큰 어려움을 겪는 소매잡화점, 분식 음식점 등의 임차인에게 ○백만 원의 임대료를 인하하였습니다.

- 위 사례 외에도 많은 상가임대인의 상생 사례가 있었으며, 임차인 고통 분담에 적극 동참해 주셨습니다.

### 3 신고 편의 제공

- 국세청은 정형양식이 아닌 “인하 합의 사실을 증명하는 서류” 작성에 다소 불편을 겪는 납세자들이 참고할 수 있는 “상가 건물 임대료 인하 약정서”를 마련\*하여(붙임2) 누리집에 게시<sup>①</sup>하였습니다.

\* “상가건물 임대료 인하 약정서”를 반드시 사용해야 하는 것은 아니며, 임대료를 인하한 사실을 증명할 수 있는 서류면 모두 인정됨

#### ■ 임대인 제출 서류 ■

- ① 임대료 인하 직전 계약서(갱신한 경우에는 갱신한 계약서 포함)
- ② 확약서·약정서·변경계약서 등 임대료 인하 합의 사실 증명 서류
- ③ 세금계산서·금융증빙 등 임대료 지급 확인 서류
- ④ 임차인의 소상공인확인서\*(소상공인시장진흥공단에서 발급)

\* 소상공인확인서 발급시스템([www.sbiz.or.kr/cose/main.do](http://www.sbiz.or.kr/cose/main.do))에서 온라인 발급신청 또는 진흥공단 지역센터 방문 발급신청  
(☎ 국번없이 1357)

- 또한, 상가임대인이 임대료를 인하한 경우 얼마나 세액 공제 받을 수 있는 지 자동 계산할 수 있는 ‘세액공제 계산’ 프로그램도 누리집에 게시<sup>②</sup>하였습니다.

\* 국세청 누리집 ([www.nts.go.kr](http://www.nts.go.kr)) > 국세정책/제도 > 착한임대인 세액공제 제도 > <sup>①</sup>참고자료실, <sup>②</sup>세액공제 계산

## 4

## 세액공제 신청 시 유의 사항

- 착한 임대인 세액공제를 받는 상가임대인은 법령에 따라 (「조세특례제한법」 제96조의3 제2항) 일정 기간 동안 임대료나 보증금의 인상이 제한되니 유의하시기 바랍니다.
- 임대료를 인하한 연도와 그 다음연도 6월\*까지 기간(이하 “임대료 인상 제한기간”) 동안에 인하 직전 임대료나 보증금 보다 금액을 인상하게 되면 세액공제 받을 수 없습니다.
  - \* 법인사업자는 사업연도 종료일 이후 6개월
- 또한, “임대료 인상 제한기간” 동안 임대차계약의 갱신 등을 할 때, 인하 직전 임대료나 보증금보다 5%를 초과하여 갱신 등을 하는 경우에도 세액공제 받을 수 없습니다.
- 향후 “임대료 인상 제한기간” 동안에 임대료나 보증금을 인하 직전 금액보다 인상하거나 5%를 초과하여 갱신한 사실이 확인되면, 공제받은 세액은 추징당하게 되니 불이익을 받지 않도록 유의하여 주실 것을 부탁드립니다.

- 붙임: 1. 「착한 임대인 세액공제」 제도 개요
2. 상가건물 임대료 인하 약정서(예시, 작성사례)
3. '20년 귀속 「착한 임대인 세액공제」 신고 현황

# 붙임 1

# 「착한 임대인 세액공제」 제도 개요

구 분	내 용
근거법령	· 「조세특례제한법」 §96의3 및 같은 법 시행령 §96의3
공제기간	· '20. 1. 1. ~ '21. 12. 31.까지 * 기재부 「'21년 세법개정안」('21. 7. 26. 발표): '22. 6. 30.까지(6개월 연장)
대상건물	· 「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항의 상가건물
임대인 요건	· 사업자등록을 한 부동산임대사업자 (개인·법인사업자 모두 해당)
임차인 요건 (‘임차 소상공인’)	※ 다음 각 호(1,2)의 어느 하나에 해당하는 자(“임차소상공인”) 1. 다음 각 목(가~마)의 요건을 모두 갖춘 자 가. 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인 나. '21. 6. 30. 이전부터 계속하여 임차하여 영업 목적으로 사용하고 있는 자* * (기존) '20. 1. 31.이전부터... → (개정) '21. 6. 30.이전부터... ( '21. 1. 1. 이후 발생한 임대수입금액에 대한 세액공제 신청부터 적용) 다. 별표 14에 따른 업종을 영위하지 않는 자 라. 상가임대인과 「국세기본법」 상 특수관계인이 아닌 자 마. 사업자등록을 한 자 2. 임대차계약 종료 전 폐업자로서 다음 각 목(가~나)의 요건을 모두 갖춘 자 가. 폐업하기 전에 위 1호에 해당했을 것 나. 2021년 1월 1일 이후에 임대차계약 기간이 남아 있을 것
공제금액	· 임대료 인하액의 최대 70%*를 소득세 또는 법인세에서 세액공제 * '20년 인하는분은 50%, '21년 인하는분은 70%[기준금액=(종합소득금액+임대료 인하액) 1억 원 초과자 50%]
공제제외	· 해당 과세연도 중 또는 과세연도 종료일부터 6개월이 되는 날까지 임대료보충금을 인하 직전 보다 인상(갱신 등의 경우에는 5% 초과)한 경우
신청방법 및 제출서류	· 과세표준신고와 함께 세액공제신청서에 아래의 서류를 첨부하여 신청 ① 임대료 인하 직전 계약서(갱신한 경우에는 갱신한 계약서 포함) ② 확약서, 약정서 및 변경계약서 등 인하 합의 사실 증명 서류 ③ 세금계산서, 금융증빙 등 임대료 지급 확인 서류 ④ 임차인의 소상공인확인서(소상공인시장진흥공단에서 발급*) * 소상공인확인서 발급시스템(www.sbiz.or.kr/cose/main.do)
공제배제	· 복식부기의무자가 추계신고한 자(개인사업자 중 간편장부대상자는 제외) · 무신고 및 기한 후 신고자 · 사업용계좌 미개설(개인사업자), 현금영수증 미가맹 등 의무불이행자
기타사항	· 최저한세 적용 배제, 농어촌특별세 과세 · 10년간 이월공제* 허용 * 개인사업자의 경우 사업소득(부동산임대 포함)에 대한 소득세에서만 이월공제



## 상가건물 임대료 인하 약정서 (작성사례)

코로나19로 큰 어려움에 처해 있는 임차인의 고통을 분담하기 위해 건물주와 임차인이 상생 협력하고자 다음과 같이 임대료 인하 약정서에 서명한다.

임대인 김임대 과(와) 임차인 이임차 (상호: 대박식당)는 아래와 같이 임대료를 인하하기로 한다.

2021 년 10 월 1 일

상가건물 소재지	서울특별시 종로구 인사로 1 101호
임대료 인하기간	2021년 10월 ~ 2021년 12월 (3개월)
인하전 임대료	월 1,000,000원 (부가세 별도)
인하후 임대료	월 700,000원 (부가세 별도)

임대인	성 명	김임대 <small>김 임 대명 또는 날인)</small>
	주민등록번호	550101-3333333
	연 락 처	010-1234-1234
임차인	성 명	이임차 <small>이 임 차명 또는 날인)</small>
	주민등록번호	700101-2222222
	연 락 처	010-1234-5678

### 붙임 3 '20년 귀속 「착한 임대인 세액공제」 신고 현황

#### □ 상가임대사업자 세액공제 신고 현황

(명, 개, 억 원)

임대인 합계				당해연도 공제세액		이월 공제세액 <sup>2)</sup>	
구분	인원 <sup>1)</sup>	인하액	공제세액	인원	공제세액	인원	공제세액
합계	103,956	4,734	2,367	96,790	1,661	32,793	706
개인	99,372	4,022	2,011	93,117	1,439	31,251	572
법인	4,584	712	356	3,673	222	1,542	134

1) 임대료 인하 받은 임차인은 180,910명 (개인 169,733명, 법인 11,177개)

2) 공제세액이 결정세액을 초과하여 공제받지 못한 세액은 10년 간 이월공제 가능

#### □ 지역별 임대료 인하 받은 임차인 현황

(명, 개)

구분	합계	개인사업자	법인사업자
합계	180,910	169,733	11,177
서울특별시	60,137	55,034	5,103
경기도	47,514	44,808	2,706
부산광역시	12,230	11,601	629
대구광역시	11,592	11,061	531
인천광역시	9,858	9,311	547
경상남도	5,624	5,403	221
경상북도	5,612	5,399	213
충청남도	4,970	4,779	191
대전광역시	4,094	3,862	232
충청북도	3,989	3,827	162
광주광역시	3,805	3,611	194
울산광역시	3,172	3,067	105
강원도	2,577	2,488	89
전라북도	2,350	2,247	103
전라남도	1,777	1,720	57
세종특별자치시	1,036	980	56
제주특별자치도	573	535	38