

건설경기 활성화 위한 건설·주택 세제 개선 과제

- 건설기업 세 부담 환경 및 경영 여건 악화에 따른 세제 개선 과제의 도출 -

김영덕 | 한국건설산업연구원 연구위원

ydkim@cerik.re.kr

건설기업의 세 부담

건설업을 영위하는 가동 법인은 2013년 12월 31일 기준으로 8만 5,196개사로서 전체 산업 가동 법인 51만 7,805개사의 14.8%에 달한다. 이 중 법인세를 신고 납부한 건설기업 수는 8만 2,895개사로 97.2%를 나타내고 있다.

또한, 2013년 12월 현재, 우리나라 전체 법인세 신고 납부한 세액 22조 3,760억원 중 건설기업이 신고 납부한 세액은 1조 700억원으로

4.8%의 비중을 차지하고 있다.

지난 3년 동안 건설기업들이 납부한 법인세액은 지속적으로 축소되고 있다. 이는 최근 건설기업들이 장기적인 건설경기 침체를 겪으면서 영업이익이 지속적으로 감소하고 있기 때문이다. 지난해 3/4분기 기준으로 볼 때 상장 건설업체들은 1%대의 영업이익률과 마이너스의 순이익률을 보이고 있을 정도이다.

이처럼 건설 및 주택 경기가 침체된 상황에서 건설기업들은 사업 추

진 과정에서 발생하는 각종 부담금이 존재하여 조세와의 중복성은 별개로 하더라도 부담이 큰 상황이다. 건설사업의 필수적 요소인 토지 구입 및 건축 행위 등에 있어 각종 부담금이 존재하여 실질적으로 사업비의 증액을 불러오고 있는 등 사업에 따른 과도한 부담을 가중시키고 있다. 결국, 건설기업의 입장에서는 사업 행위 과정에서 관련 세 부담과 각종 부담금으로 인하여 이중고를 겪고 있는 실정이다.

건설업의 법인세 납부 추이

(단위: 개사, %)

구분	2011년		2012년		2013년	
	건설업	전 산업	건설업	전 산업	건설업	전 산업
신고 법인 수	80,684 (98.5)	460,614 (92.2)	81,256 (97.1)	482,574 (89.7)	82,895 (97.2)	517,805 (89.9)
가동 법인 수	81,883	499,599	83,658	538,134	85,196	576,138

자료: 국세청, 국세통계.

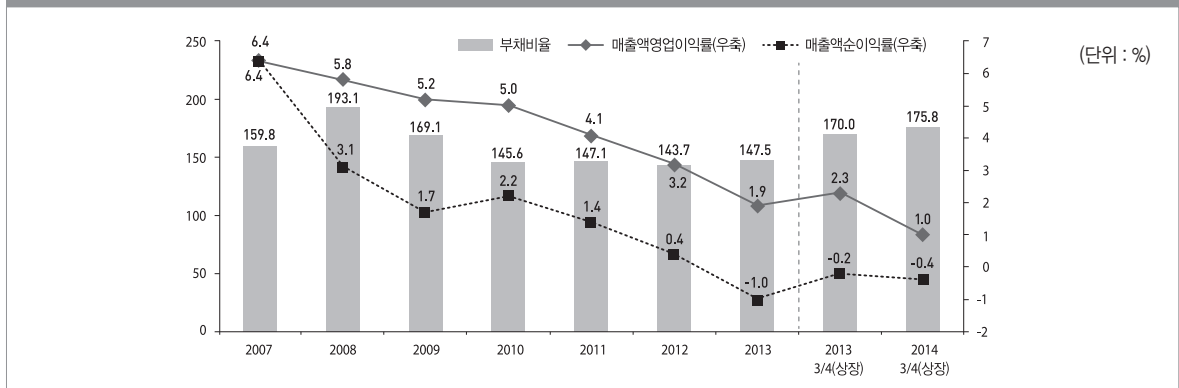
건설기업의 법인세 신고세액 추이

(단위 : 십억원)

구분	건설업	제조업	전체
2011년	1,172(6.3%)	5,298(28.4%)	18,624(100%)
2012년	1,117(5.0%)	7,730(34.4%)	22,435(100%)
2013년	1,070(4.8%)	6,937(31.0%)	22,376(100%)

자료 : 국세청, 국세통계.

건설기업의 주요 경영 지표 추이



건설사업 주요 부담금 현황

사업구분	주요 부담금 내역
공장용지 조성시	대체농지조성비, 대체산림자원조성비, 대체초지조성비, 문화재지표조사 및 발굴비, 지역개발공채 등
산지 전용시	대체산림자원조성비, 산지복구비용예치금, 개발행위허가의 이행보증금
공동주택 신축시	광역교통시설부담금, 기반시설부담금, 상수도원인자부담금, 하수도원인자부담금, 농지조성비, 대체산림자원조성비 등

더욱 큰 문제는 전반적인 건설시장이 당분간은 크게 개선될 여지가 없다는 점이다. 2007년 이후, 건설 수주는 전체적으로 하락 추세를 보이고 있으며, 2014년 민간 건설부문의 회복세에 힘입어 다소 개선되었으나 전반적인 건설시장은 축소되고 있다. 더 나아가 GDP 내 건설업의 생산 및 투자 비중, 산업 내 취업자 동

향 등을 감안할 때, 전반적인 건설시장 규모의 축소 현상은 지속되고 있다고 보는 것이 타당할 것이다.

법인세 부담의 원천이 되는 외형면에서 건설기업은 지난 5년 동안 지속적으로 축소되고 있는데, 특히 자기자본의 증가가 낮아지는 가운데 토지, 건물 및 구축물, 건설용 장비 등의 비중이 낮아져 중장기적으

로도 외형 축소 가능성을 키우고 있다. 더욱이 생산성이 올라가지 않는 상황에서 생산 원가의 지속적인 상승으로 인하여 건설공사의 수익성 저하에 따른 기업 경영 이윤은 지속적으로 하락하고 있는 상황이다.

건설기업을 둘러싼 이러한 환경들을 종합해보았을 때, 향후 건설기업의 세 부담 환경은 지속적으로 악화

될 수밖에 없는 상황이라고 하겠다. 이러한 상황에서 건설업이 크게 팽창되던 시기에 만들어졌던 각종 세제들은 건설기업 경영을 더욱 어렵게 할 가능성이 높다. 이에 따라 불합리한 세제들을 개선해야 한다는 목소리가 높아지고 있다.

건설 및 주택 세제 개선 방향

최근 법인세 인상 관련 논의가 본격화되면서 찬반 논쟁이 뜨겁다. 장기적으로 법인세 인상이 기업 활동을 위축시킬 것이 우려되고 경제 활성화에 부정적 영향을 미칠 것이라는 의견과 기업에 부과하는 법인세율이 낮은 수준이고 법인세 인하의 혜택이 대기업에 집중되고 있다는 의견이 팽팽하게 맞서고 있다.

이러한 논쟁과는 별개로 국가 차원에서 기업에 대한 세제는 국가 경제와 산업의 건전한 발전을 유도할 수 있는 기업 투자 환경 조성과 합리적인 세정을 통한 건전한 성장 기반의 조성에 목표를 둘 필요가 있다. 따라서 건설 및 주택산업 관련 세제의 개선에 있어서도 다음과 같은 원칙들이 만들어질 필요가 있다고 본다.

첫째, 건설 및 주택 산업의 건전한 성장을 유도할 수 있는 세제의 운영이 필요하다. 둘째, 타 산업과의 형평성에 기반한 합리적인 세제 운영이 필요하다. 셋째, 산업의 정상적

인 생산 및 사업 활동에 제약을 주는 세제 요소들의 개선에 초점을 맞출 필요가 있다.

이상의 원칙들에 의거하여 볼 때 다음과 같은 개선 과제들이 도출될 수 있다. 이 과제들은 건설 및 주택 경기 활성화에 핵심적인 세제 개선 요소로 판단된다.

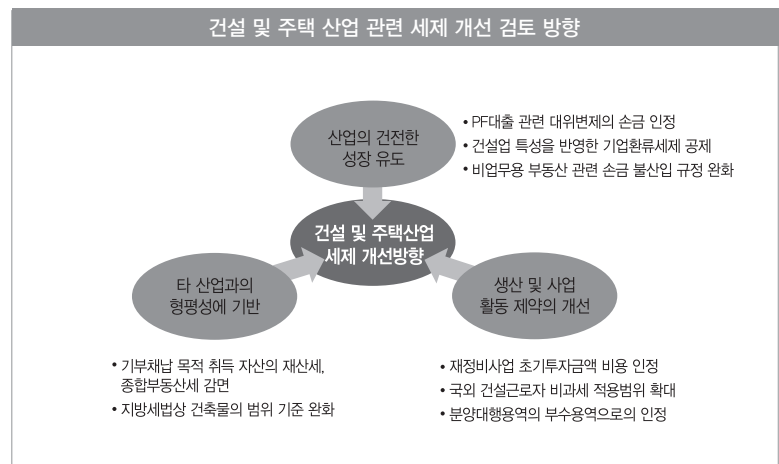
건설·주택 경기 활성화 위한 세제 개선 과제

PF 대출 대위변제 손비 인정

시행사와 시공사, 금융기관이 참여하는 PF 대출 주택사업에 있어 시공사는 PF 대출에 대한 지급 보증 및 부동산 담보를 제공하고 있다. 국내 PF 사업의 특수성상 시공사의 PF 지급 보증이 없을 경우, 정상적인 주택개발사업이 발생되지 않을 가능성이 높다. 결국, 사업과 관련된 직접적인 채무 보증의 성격이 강하다. 그러나 건설기업의 PF

대출에 대한 지급보증 손실을 사실상 개발사업 추진 과정에서 발생하는 사업 손실로 인정하지 않고 있다. 주택경기 침체 하에서 대위변제가 발생할 경우, 특히 침체의 장기화로 인하여 기존에 맺은 PF 대출에 대한 지급 보증 사례가 증가하고 있는데, 대위변제에 따른 손해와 「법인세법」상의 손금 불인정에 따른 이중 부담을 안을 수밖에 없다.

현재 건설기업들의 PF 대출 지급 보증액에 연체율과 대손율을 적용하여 대손금을 추정해보면, 공사 업체 47개사 기준으로 1조 6,250억원에 달하며, 상위 10개사가 차지하는 비중이 50%에 육박한다. 최근 건설기업의 PF 대출 잔액이 다소 축소되고 있기는 하나, 2014년 3월 현재 여전히 26조원에 달하고 이중 부실 사업장이 약 50%에 달하는 것으로 추정된다. 이에 따라 향후 건설기업의 세금 부담은 매우 커질 것으로



예측된다.

대기업의 계열사 간 동반 부실을 막기 위해 도입한 「법인세법」 규정으로 인하여 부실화된 사업장을 처분하고도 큰 세금 부담을 떠안는 상황에 있다. 이에 비해 미국·프랑스 등은 법인사업 관련성 여부에 따라 손금 산입 여부가 결정된다. 현행 주택개발사업의 특성상 금융기관들은 시행사에 PF 대출시 관행적으로 시공사에 대하여 지급 보증을 요구하고 있으며, 결국, 건설기업의 지급 보증 없이는 사업이 발생되지 못함은 물론, 수주로 연결되지 못하기 때문에 업무 관련성이 높다고 볼 수 있다.

따라서 주택·부동산 개발사업에 있어 시공사 지급 보증과 같이 법인의 주된 업무로 하는 채무 보증으로 인하여 발생한 구상채권의 경우 대손금을 손금 산입으로 인정할 필요가 있다. 대손금의 손금 산입은 법인세 부담 완화를 통한 건설업 정상화 및 경제 성장률 향상에 기여할 것으로 예상되며, 국내 건설업체들의 해외 진출에 대한 간접적 자금 지원 효과도 기대된다.

정비사업조합 채권 손금 산입 법률 명확화 및 범위 확대

정비사업조합은 정비사업 추진시 필요한 비용을 시공사 등을 통해 확보해 왔는데, 시공사 등 참여 업체

는 일부 조합원 등에게 연대 보증을 받고 자금을 대여해 왔다. 그런데 출구전략 시행 및 경기 침체로 인하여 조합이 취소되면, 그동안 사용한 비용에 대한 책임 문제로 시공사 등은 연대 보증을 한 일부 조합원 재산을 압류하고 재산을 압류 당한 조합원은 해산 동의자들에게 매몰비용을 부담토록 의결하는 등 사회적 갈등을 유발시키고 있다.

이에 「조세특례제한법」 제104조의 26 규정에 의거하여 2015년 12월 31일까지 조합에 대한 채권을 포기하는 경우에는 해당 채권 가액은 시공사 등이 해당 사업 연도의 소득 금액을 계산할 때 손금에 산입할 수 있도록 하였다. 그러나 정비사업 중 취소를 처분받기 어려운 사업지가 다수 존재, 건설업체가 단독으로 채권을 포기하는 경우에도 법에서 정한 요건을 갖추기 어려운 정비사업지가 다수 존재한다.

채권 전부를 포기한 경우에 한정하고 있는데, 채권 전부의 범위(채권 잔액 전부 혹은 조합에 대한 채권 잔액 등)를 명확히 할 필요가 있고, 채권 중 일부 회수가 있을 경우 실무상 혼선 발생 우려가 있는바, 이 또한 명확히 하여 마찰 발생 가능성을 없앨 필요가 있다. 아울러 정비사업의 정기적인 절차인 결산 보고 등 정기총회를 일정 기간 개최하지 않는, 실질적으로 정비사업을

진행하지 않는 사업자도 「조세특례제한법」을 적용하도록 범위를 확대할 필요가 있다.

비업무용 부동산 관련 손금 불산입 규정 적용 완화

법인이 비업무용 부동산을 유지할 경우 유지관리 비용 및 비업무용 부동산 가액에 상당하는 차입금에 대한 지급 이자를 세무상 비용으로 인정하지 않고 있다. 이러한 내용을 규정하고 있는 「법인세법」 제27조 제1호 및 제28조는 부동산 투기 업체, 업무와 관련 없는 자산의 취득 및 보유를 규제하기 위한 차원인데, 현재는 부동산을 통한 각종 투기 우려가 해소되었고, 건설업체들의 경우 부동산 경기 침체로 인하여 비업무용 부동산의 매각이 용이하지 않은 상태로 불가피하게 부동산을 보유하는 경우가 대부분인 상황이다.

비업무용 부동산에 대한 유지관리 비용 및 지급 이자에 대한 손금 불산입 규정을 폐지할 필요가 있다. 폐지가 어렵다면, 부동산 경기 침체를 감안하여 업무 무관 자산으로 보지 않는 유예 기간 규정을 현행 5년에서 10년까지 연장하는 방안을 검토할 필요가 있다. 특히, 건설사업의 특성상 인허가, 민원, 정책 변화 등 주택 공급까지의 시간이 오래 걸리기 때문에 유예 기간 연장은 적극 검토할 필요가 있다.

건설업 특성 반영한 기업환류세제 공제 적용

「법인세법」 시행령 제93조에 의거하여 기업의 미환류 소득에 대하여 법인세 부과를 명시하고 있다. 건설기업의 투자에 대한 범위로서 자체 사업을 위하여 구입한 토지나 해외건설 공사에서 조달하는 각종 장비(해외에서 장비 임차료는 고액인 상황) 등은 인정되고 있지 않다. 현행 「법인세법」은 건설업의 투자 범위를 제한적으로 해석하고 있기 때문이다. 따라서 건설기업이 자체 사업을 위하여 구입한 토지나 해외에서 사용하는 장비는 건설기업의 투자 행위로 인정할 필요가 있다. 더 나아가 건설기업의 투자에 대한 범위를 사업 및 기업의 유지에 있어 필수적인 행위 또는 물적 자산에 대한 투자로 확대할 필요가 있다.

국외 건설근로자 비과세 적용 범위 확대

국외 등의 건설현장 등에서 근로를 제공하고 보수를 받는 경우 월 300만원 이내의 금액을 비과세 적용하고 있으며, 국외 건설현장에서 직접 지원이 아닌 별도의 사무실 등에서 근무하는 해외지사 직원 같은 경우에는 월 100만원 이내에서 비과세를 적용하고 있다.

건설사업의 특성상 건설공사를 수주하고 완성하는데 까지 다양한

제반 업무수행이 필수적인 바, 직접 현장에 투입하지 않는 해외지사 직원들에 대하여 달리 취급하는 것은 바람직 하지 않다. 또한, 최근 대형 건설기업들은 약 70% 이상을 해외공사에서 매출을 올리고 있는 상황에 있다는 점을 고려할 필요가 있다.

따라서 소득세법 시행령 제16조의 규정에서 건설공사를 위하여 필요한 부수적인 업무를 수행하는 직원들은 300만원 이내 비과세로 인정할 필요가 있다.

발코니 확장 공사에 대한 과세 규정 완화

「조세특례법」에 의거하여 국민주택의 건설 용역은 부가가치세를 면제하고 있다. 그러나 부수적으로 제공되는 발코니 확장 공사는 독립된 재화의 공급으로 판단, 부가가치세를 과세하고 있다.

2005년 발코니 확장이 합법화된 이후 건설기업들은 아파트 시행 및 시공 사업에서 계약자들의 계약시 발코니 확장 여부에 따라 해당 공사를 제공하고 있다. 과거에는 아파트 본공사의 완료 시점에서 별도의 계약을 체결했으나, 최근에는 수분양자들이 계약과 동시에 개인의 주거 취향에 따라 확장 여부를 선택하게 하고 본공사의 시공과 동시에 확장 공사가 이루어지고 있어

서 별도의 재화 공급으로 보기 어려운 상황이다.

따라서 국민주택의 발코니 확장에 대해서는 면세를 적용하는 것이 필요하며, 이를 통하여 국민주택을 매입하는 서민들의 세 부담 완화를 유도할 필요가 있다. 이는 부동산 경기 활성화에도 도움이 될 것으로 예측된다.

기부채납 목적 취득 자산의 재산세·종부세 감면

「지방세법」 제9조에 의하면 국가, 지방자치단체 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 관해서 취득세를 면제할 필요가 있다. 국가나 지방자치단체에서 발주하는 관공사의 경우, 기부채납을 전제조건으로 특정 부동산을 취득해야만 공사 수주가 가능한 사례가 종종 있는데, 건설기업의 수익 목적과 관련이 없는 자산이다. 이 경우에 재산세 기준일인 6월 1일 기준으로 기부채납을 하지 못하는 경우 재산세가 부과되고 있으며, 종합부동산세 부담까지 가중되고 있다.

따라서 국가 및 지방자치단체에 기부채납하기로 약정한 부동산의 경우에는 재산세 및 종합부동산세의 비과세를 검토할 필요가 있다. 즉, 「지방세법」 제109조 3항의 재산세 비과세 대상에 포함하는 방안을 검토할 필요가 있다. 