

## 대형 공동주택 건설사업 지역업체 참여시 지방세(원시취득세) 감면 타당성 분석

고 승 회 충남연구원 연구위원  
주 운 현 건양대학교 교수  
홍 근 석 한국지방행정연구원 기획조정실장

이 연구는 지역사회 경제 활성화 및 인구 유입을 위한 하나의 대안으로서 대형 공동주택 건설사업을 시행할 때, 지역업체가 참여하는 비율에 따라 지방세를 감면하는 제도의 도입 타당성 및 정책 과제들에 대해 제시하였음

### CONTENTS

- 01 대형 공동주택 건설사업  
지방세 감면의 의의
- 02 지역 건설산업 활성화 관련 현황
- 03 지방세 감면을 위한 법적 검토 및  
과세 현황
- 04 공동주택 지역업체 참여시 지방세  
감면 도입 타당성 분석
- 05 종합 및 정책과제

### 요약

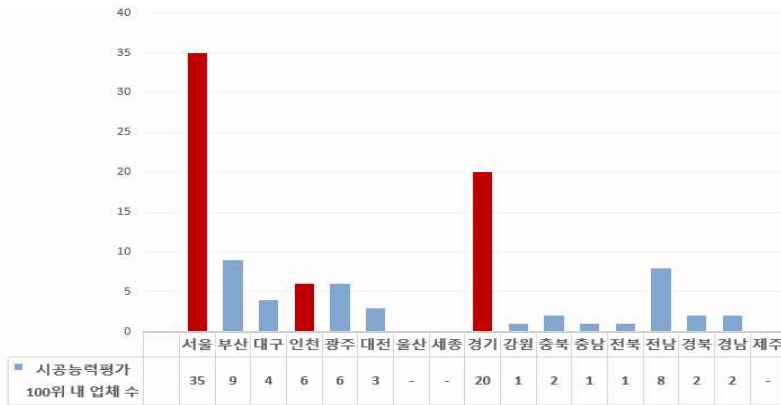
- 공동주택 건설사업은 지역경제 성장과 생산, 부가가치, 고용 측면에서 파급효과가 매우 큰 산업임에도 불구하고, 지역업체의 시장 진입이 매우 낮은 수준이며, 기존의 진입장벽을 넘는 인센티브가 필요한 상황임
- 전국 지자체별로 지역 건설산업 활성화를 위한 다양한 정책을 추진·확대하고 있으며, 대부분 활성화 인센티브로 지역업체 참여비율별 용적률 인센티브를 부여하고 있음
- 이 연구는 지역업체의 공동주택사업 참여 유도 및 노후우 축적을 위한 충청남도의 정책적 지원으로, 지역업체의 공동주택 건설사업 참여에 따른 원시 취득세를 감면하는 방안을 검토함
- 분석 결과, 지방세(도세) > 취득세 감면 비율을 달성하기 위해서 취득세 차등 감면 비율은 30% 선에서 달성되어야 하며, 하도급 업체 30%, 50%로 구분하여 부가가치 파급효과를 추산할 경우 최소 203억원에서 최대 3,379억원으로 나타남
- 원시 취득세 차등감면 정책의 정착을 위해서는 정밀한 분석을 통해 적정 감면율을 결정하고, 이를 토대로 지역사회 숙의를 통한 정책 결정 및 조례의 신설·제정이 필요함

## 01 대형 공동주택 건설사업 지방세 감면의 의의

### 1. 공동주택 건설사업의 지역업체 참여 필요성

- 대형 공동주택 건설사업은 인구 유입과 지역 경제 활성화 등의 지역적 목적에 의해 전국적으로 활발하게 추진되고 있음
  - 일반적으로 건설산업은 지역경제 성장과 생산, 부가가치, 고용 측면에서 파급효과가 매우 큰 중요 산업으로, 전국 지자체별로 지역건설산업 활성화를 위한 다양한 정책을 추진하고 있음
  - 충청남도 역시 대형 공동주택 건설사업 활성화 정책뿐만 아니라 국내 건설공사에서 공동주택(아파트) 공사가 차지하는 비중이 매우 크기 때문에, 지역업체를 참여시키기 위한 지원 노력을 확대하고 있음
- 공동주택 공사는 주로 아파트 브랜드가 있는 대형 건설사(대기업)가 시행하며, 세부공종별로 기존 협력업체에 외주(하도급)하는 형태로 시행됨
  - 20년 전국 공사규모(계약액) 249.9조원(종합 155.5조원 + 전문 94.4조원), 공동주택공사 63.4조원(종합 40.6조원 + 전문 22.8조원), 전체 규모의 25.4%를 차지하고 있음
- 공동주택 공사의 규모와 지역사회 파급력이 큰 사업임에도 불구하고, 수도권 및 비수도권의 격차가 매우 큰 분야임
  - 전국 시공능력평가 100대 기업 중 서울 35개사, 경기 20개사로 수도권 기업이 절반 이상 차지, 그 외 지자체는 대형·중견 건설사 부재함
  - 공동주택 공사 계약(수주) 현황은 서울업체 47.1%, 경기업체 16.4%로 수도권 건설업체가 전국 공사의 약 2/3 가량 수주하였음(2020년 기준)

[그림 1] 2018년 폐기물 종류별 구성비율



- 협력업체 참여 역시 대형 건설사와의 관계 지속, 축적된 경험(노하우)을 통해 계속적 공사 참여, 수도권을 제외한 지역업체 대부분이 공동주택 시장 진입이 거의 불가능한 상황이며, 격차는 더욱 심화될 전망이다

● 충청남도 공동주택 시장에서 대기업과 협력사 참여에 있어서 기존 진입장벽을 넘을 인센티브 마련이 절실한 실정임

- 정책적 지원을 통한 충청남도 지역 기업 대형공사 참여를 통해 경험(실적)과 기술 향상을 유도하고, 지역 건설산업을 이끌어가는 중견기업으로의 성장 자립기반 마련해야 함

## 2. 대형 공동주택 건설사업 지방세 감면의 의미와 기대효과

● 충청남도는 공동주택 건설업체가 지역업체를 일정규모 참여하도록 할 때, 지방세를 감면하는 방안을 마련하고자 함(시장규모 21년 6조원, 22년 10조원 예상되며 지역업체 하도급율 20년 2.8%, 21년 8% 수준)

- 공동주택 건설 금액을 기초로 산출하는 원시취득세 2.8%를 징수하는 것이 시행사에게 부담으로 작용하고 있기 때문에 준공된 공동주택에 대한 원시취득세(2.8%) 감면하는 방안에 대한 논의가 이루어지고 있음(지역업체 참여비율에 따라 감면을 차등 적용)
- 취득세 감면에 따른 세수 결손에 대하여 지역업체 생산 수익, 부가가치, 수익 증가 등에 따른 지방세액으로 보전하는 방안으로 설계해야 하며 이에 대한 검토가 요구됨
- 하도급공사에 지역업체를 참여시킬 경우 참여비율에 따라 감면율을 차등 적용하고 세수 차액은 지역업체의 수익 증가에 따른 지방세액으로 보전하는 방안이 요구됨

\* 예) 원시취득세 감면액 + 지역업체 법인소득세, 부가가치세(지방소비세 안분액 증가) 등 증가 = 균형

● 대형 공동주택 건설사업 지역업체 참여 유도 지방세 감면 도입의 기대효과는 다음과 같이 제시할 수 있음

① 지역 기반 건설업의 경험 및 기술 향상 지원

- 아래 표에 따르면 충청남도의 하도급 업체의 공사 계약 건수 및 금액이 전체 구성비의 1% 미만임을 확인할 수 있음
- 지역업체의 참여 유도는 경험과 기술을 축적할 수 있는 좋은 기회이며, 이를 정책적으로 지원할 때 시너지를 기대할 수 있음

<표 1> 2020년 전국 공동주택 공사 지역업체 계약(수주)액

(단위: 억원)

본사 소재 지	계			원도급(종합건설)			하도급(전문건설)		
	건수	금액	구성비	건수	금액	구성비	건수	금액	구성비
전국	51,544	633,889	100%	1,617	406,051	100%	49,927	227,838	100%
서울	19,274	298,683	47.1%	412	204,788	50.4%	18,862	93,895	41.2%
부산	4,320	33,726	5.3%	195	16,495	4.1%	4,125	17,231	7.6%
대구	2,989	26,115	4.1%	54	9,916	2.4%	2,935	16,199	7.1%
인천	2,454	18,354	2.9%	117	9,248	2.3%	2,337	9,106	4.0%
광주	2,385	37,137	5.9%	55	21,388	5.3%	2,330	15,749	6.9%
대전	1,332	17,900	2.8%	60	8,942	2.2%	1,272	8,958	3.9%
울산	1,292	2,711	0.4%	11	637	0.2%	1,281	2,074	0.9%
세종	49	1,169	0.2%	5	431	0.1%	44	738	0.3%
경기	11,163	104,032	16.4%	375	66,533	16.4%	10,788	37,499	16.5%
강원	549	1,645	0.3%	28	973	0.2%	521	672	0.3%
충북	888	7,543	1.2%	23	2,245	0.6%	865	5,298	2.3%
충남	607	5,258	0.8%	27	3,552	0.9%	580	1,706	0.7%
전북	900	9,986	1.6%	47	6,016	1.5%	853	3,970	1.7%
전남	1,063	52,611	8.3%	108	45,908	11.3%	955	6,703	2.9%
경북	842	7,275	1.1%	39	4,746	1.2%	803	2,529	1.1%
경남	1,233	7,315	1.2%	36	3,313	0.8%	1,197	4,002	1.8%
제주	204	2,427	0.4%	25	917	0.2%	179	1,510	0.7%

## ② 지방세 감면 이상의 경제적 파급효과 기대

- 지방세 측면에서 주택의 취득세는 중요 세원임. 충청남도의 20년도 지방세 징수액은 4,125,636백만원이고, 도세인 취득세는 957,047백만원이며, 시군세인 재산세는 420,896백만원임(지방재정연감 결산자료)
- 주택으로 인한 지방세는 취득세 중 74,089건, 222,786백만원으로 23%정도의 비중을 차지하고 있으며, 재산세 중 24% 819,895건, 102,447백만원으로 충청남도 재정에 상당한 기여를 하고 있음
- 주목할 것은 대형 공동주택 건설은 지방세수와 인구유입에 직접적 영향을 미침. 그러나 반대로 인구 유입은 행정서비스 수요를 증가시키기 때문에 세입과 세출의 비교를 통해 무엇이 더 가파르게 증가하고 있는가를 먼저 판명해야 함. 일정 규모 이상의 인구 유입은 도시기반시설 등의 재정수요로 이어지기 때문에 지방세 증가로 인해 재정자립도가 증가할 지라도 세출이 더 크게 증가하는 경우가 발생할 가능성이 큼
- 충청남도 입장에서는 대형 공동주택 건설을 통한 인구유입을 통해 도시기반시설 확충으로 인한 세출이 급증하더라도 장기적으로 지역경제 성장과 생산, 부가가치, 고용 측면에서 파급효과가 매우 큰 중요 산업으로, 활성화를 위한 다양한 정책을 추진할 유인이 있음
- 보통 산업 활성화를 위해 지방자치단체가 활용하는 재정적 도구는 지방세 감면제도인데, 지방세 감면을 통해 지역업체를 참여하게 하고, 이를 통해 이익의 증가분에 대한 세수를 확대하거나 지역에 재투자할 수 있는 방안을 유도하는 것은 지방정부의 합리적 선택임

## 02 지역 건설산업 활성화 관련 현황

- 대형 공동주택사업의 지역업체 활성화를 위한 지방세 감면 도입을 검토하기 이전에 충청남도 및 타 지방자치단체의 지역건설산업 활성화를 위한 기존의 노력을 살펴보고자 함

### 1. 지역건설산업 활성화 관련 조례

- 모든 광역자치단체는 지역건설산업 발전 또는 활성화 관련 조례를 제정한 것으로 나타남
  - 울산광역시와 인천광역시를 제외한 나머지 광역자치단체의 법령명은 ‘지역건설산업 활성화 촉진 조례’로 동일하며, 울산광역시는 ‘지역건설산업 발전’, 인천광역시는 ‘지역건설산업 활성화 촉진 및 하도급업체 보호’를 명시함

〈표 2〉 지역별 지역건설산업 활성화 관련 조례(최종개정일자 기준)

지역	법령명	최종 개정 일자 (시행일자)	부서
전남	전라남도 지역건설산업 활성화 촉진 조례	2017.06.20	지역계획과
경북	경상북도 지역건설산업 활성화 촉진 조례	2018.04.19	
강원	강원도 지역건설산업 활성화 지원 조례	2019.11.08	
광주	광주광역시 지역건설산업 활성화 촉진 조례	2020.04.01	
전북	전라북도 지역건설산업 활성화 촉진 조례	2020.07.13	
울산	울산광역시 지역건설산업 발전에 관한 조례	2020.09.24	건설도로과
경기	경기도 지역건설산업 활성화 촉진 조례	2021.05.20	공정건설정책과
대전	대전광역시 지역건설산업 활성화 촉진 조례	2021.06.30	
경남	경상남도 지역건설산업 활성화 촉진 조례	2021.08.05	
충북	충청북도 지역건설산업 활성화 지원 조례	2021.08.06	

지역	법령명	최종 개정 일자 (시행일자)	부서
대구	대구광역시 지역건설산업 활성화 조례	2021.08.10	건설산업과
부산	부산광역시 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2021.08.11	
충남	충청남도 지역건설산업 활성화 지원 조례	2021.09.30 (2022.01.01)	건설정책과
세종	세종특별자치시 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2021.12.10	도로과
서울	서울특별시 지역건설산업 활성화에 관한 조례	2021.12.30	건설혁신과
인천	인천광역시 지역건설산업 활성화 촉진 및 하도급업체 보호에 관한 조례	2021.12.30 (2022.01.13)	
제주	제주특별자치도 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2022.03.04	

자료: 국가법령정보센터(2022.04.21. 검색)

- 최종 개정일자 기준, 17개 광역자치단체 중 11개의 광역자치단체는 2021년 이후 지역건설산업 활성화 관련 조례를 일부 개정한 것으로 나타남

- 아래 조례와 같이 공동도급 비율과 하도급 비율이 극대화될 수 있도록 권장하고 있으며, 이행 건설업자와 공공기관에 따로 인센티브를 제공할 수 있다고 명시함

〈표 3〉 예시: 충청남도 지역건설산업 활성화 지원 조례

제8조(공동수급체 등 참여 권장) ① 도지사는 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준에 따라 해당 공사의 시공품질 저하 또는 원활한 공동수급체 구성을 저해하지 않는 범위에서 지역건설업체의 공동도급 비율과 하도급 비율이 극대화될 수 있도록 적극 권장할 수 있다. ② 도지사는 다음 각 호의 사항을 적극 권장할 수 있다. 1. 지역건설산업에 참여하는 대표사의 경우 지역중소건설업체와의 공동도급비율을 49퍼센트 이상 2. 지역건설산업에 참여하는 건설업자는 지역건설업체의 하도급 비율을 60퍼센트 이상 3. 민간이 개발하는 지역건설산업에 대한 지역건설업체의 공동참여 또는 하도급 비율, 직접 시공비율의 확대 ③ 도지사는 제1항과 제2항을 성실히 이행한 건설업자와 법 제2조제10호에 따른 발주자에게 규칙 또는 다른 조례로 정하는 별도의 인센티브를 제공할 수 있다. ④ 도지사는 제2항에 따른 권장사항의 이행여부 및 실적을 점검·관리하기 위해 노력해야 한다. ⑤ 발주자는 다음 각 호에 따라 지역건설업체와의 공동도급 비율 및 하도급비율을 입찰공고문에 명시할 수 있다. 1. 국제입찰 대상공사의 경우: 지역공동도급 49퍼센트 이상 권장 2. 국내입찰 대상공사의 경우: 지역의무공동도급 49퍼센트 이상 권장 3. 지역업체 하도급 비율 60퍼센트 이상 권장
---

- 공동도급 비율은 49% 이상이 권장되었으며, 하도급 비율은 강원도 제외 대부분 60% 또는 70% 이상이 권장되는 것으로 나타남
  - 서울은 공동도급 권장 비율을 공사금액의 49% 이상이라고 명시함
- 강원도는 도급금액을 기준으로 10억원 이하는 50% 이상, 10억원 이상은 70% 이상을 권장하고 있음

〈표 4〉 지역별 공동도급/하도급 권장 비율 현황

지역	공동도급 비율	하도급 비율	지역	공동도급 비율	하도급 비율
서울	공사금액의 49% 이상	60% 이상	경기	49% 이상	60% 이상
부산	49% 이상	70% 이상	강원	49% 이상	10억원 이하: 50% 이상 10억원 이상: 70% 이상
대구	49% 이상	70% 이상	충북	49% 이상	70% 이상
인천	49% 이상	70% 이상	충남	49% 이상	60% 이상
광주	49% 이상	70% 이상	전북	49% 이상	60% 이상
대전	49% 이상	70% 이상	전남	49% 이상	70% 이상
울산	49% 이상	60% 이상	경북	49% 이상	60% 이상
세종	49% 이상	70% 이상	경남	49% 이상	70% 이상
			제주	49% 이상	60% 이상

주1: 강원도의 권장 하도급 비율 기준은 도급금액임.

자료: 국가법령정보센터(2022.04.21. 검색)

## 2. 지역업체 참여 활성화 정책 사례

- 자치단체마다 지역건설산업 발전 또는 활성화 관련 조례에서는 권장된 공동도급 또는 하도급 비율을 잘 이행한 건설업자와 공공기관에 따로 인센티브를 제공할 수 있음
  - 지역업체 공사 참여에 따른 자세한 인센티브 사항은 주요 광역시의 경우『도시 및 주거환경정비기본계획』에 명시되어 있음
- 최근 광역자치단체들이 지역업체 참여 시 인센티브를 확대하고 있는 추세임
  - 다만, 서울은 지역경제 활성화에 따른 인센티브를 명시하고 있지 않고, 광주는 축소한 것으로 나타남
  - 지역업체참여에 따른 용적률 완화항목을 운영하고 있으나, 지역업체의 하도급 참여에 대한 용적률 완화 적용은 부산, 울산에서만 운영하고 있음
- 지역업체 참여에 따른 용적률 인센티브 적용의 또 하나의 특징은 재개발·재건축 등 정비사업에 주로 적용되는 것임
  - 충청남도를 포함하여 타 지방자치단체의 기존의 지역업체 참여를 위한 노력을 정리하여 검토하고자 함

### ① 부산광역시

- 지역건설업체의 범위는 부산광역시 소재 건설업자 및 등록사업자, 설계자로 하며, 지역건설업체 참여비율은 전체 공사비, 설계자 참여비율은 전체 설계비용을 기준으로 산정함
- 인센티브 요율은 지역건설업체가 단독 또는 공동도급시 최대 20%, 하도급 참여시 최대 6%, 설계자 참여시 최대 5%의 범위에서 각각 적용함
  - 단독 또는 공동도급: 최대 15% → 최대 20% (완화 적용)
  - 하도급: 최대 5% → 최대 6% (완화 적용)
  - 설계자: 최대 5% (신규 적용)

〈표 5〉 부산광역시 지역업체 참여비율에 따른 인센티브

단독 또는 공동도급		하도급		설계자	
지역업체 참여비율	인센티브	지역업체 참여비율	인센티브	지역업체 참여비율	인센티브
100%	20%	—	—	—	—
50% 이상	16%	70% 이상	6%	50% 이상	5%
40% 이상	15%	60% 이상	5%	40% 이상	4%
30% 이상	13%	50% 이상	4%	30% 이상	3%
20% 이상	9%	40% 이상	3%	—	—
15% 이상	7%	—	—		
10% 이상	5%				
5% 이상	4%				

자료: 2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획

- 또한, 부산은 2022년 2월 16일, 부산광역시 도시계획 조례를 일부 개정하여 다음과 같은 내용의 제15항을 신설함
  - 부산에 본사를 둔 건설사가 소규모 재건축사업을 시공(시공 참여비율 100%)하는 경우 용적률을 250% 이하로 함
- 기존에 2종 일반주거지역에서 소규모 재건축사업을 진행할 경우 용적률이 200%였으나 지역 건설사가 시공하면 용적률을 250%까지 상향

〈표 6〉 부산광역시 도시계획 조례 제50조 제15항

제50조(용도지역안에서의 용적률) ⑤ 제1항에도 불구하고 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 임대주택(「민간 임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 각각 임대 의무기간이 8년 이상인 경우에 한정한다)을 건설하는 경우의 용적률은 제1항제1호부터 제6호까지에서 정한 용적률의 120퍼센트 이하로 한다. ⑥ 제1항제4호에도 불구하고 제2종일반주거지역에서 부산광역시에 본사를 둔 건설사가 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 소규모재건축사업을 시공하는 경우 용적률은 250퍼센트 이하로 한다. 이 경우 부산광역시에 본사를 둔 건설사가 시공에 참여하는 비율이 100퍼센트인 경우로 한정한다. <신설 2022.2.16>

### ② 광주광역시

- 광주광역시의 경우, 2025년 대비 2030년 도시·주거환경정비기본계획계획에서 지역업체 참여비율에 따른 용적률 인센티브가 최대 10%에서 최대 7%로 축소됨

〈표 7〉 광주광역시 지역업체 참여비율에 따른 인센티브 변화

구분	참여 비율					
	5%~ 10% 미만	10%~20% 미만	10%~20% 미만	10%~20% 미만	20%~30% 미만	40% 이상
2025 계획	2%	3%	4%	5%	7%	10%
2030 계획	1%	2%	3%	4%	—	5%

자료: 2025, 2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획

### ③ 대전광역시

- 본사 소재지가 대전광역시인 건설업자 또는 등록사업자가 시공자 또는 시행자로 단독 또는 공동으로 참여하는 경우 인센티브를 부여함
- 정비구역 지정 시 인센티브 부여 내용만 고시하고, 사업시행인가 전까지(재건축사업의 경우 사업시행인가 후) 대전지역 건설업자 또는 등록 사업자가 정비사업의 시공자 또는 공동시행자로 선정된 경우, 사업시행인가 시 용적률 인센티브 적용함

〈표 8〉 대전광역시 지역업체 참여비율에 따른 인센티브

구분	기준	허용용적률	기준용적률	비고
시공업체	80% 이상	20%	8%	종상향 가능
	70% 이상 ~ 80% 미만	19%		
	60% 이상 ~ 70% 미만	18%		
	50% 이상 ~ 60% 미만	17%		
	40% 이상 ~ 50% 미만	15%		
	30% 이상 ~ 40% 미만	10%		
	20% 이상 ~ 30% 미만	5%		
도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고	30% 이상	—	2%	2가지 이상 만족 시

주1: 지역업체: 사업자 등록(법인설립)이후 대전에 1년 이상 소재한 업체

주2: 지역업체 참여비율

①시공업체: 대지비를 제외한 순공사비의 비율, ②도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고: 입찰시 지분참여 비율

자료: 2030 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획

#### ④ 대구광역시

- 지역업체 참여비율에 따라 용적률 23% 안의 범위에서 인센티브 부여함(기존 최대 용적률 인센티브 15%였음)

〈표 9〉 대구광역시 지역업체 참여비율에 따른 인센티브

참여 비율 구간	시공자 인센티브(20%)	설계자 인센티브(3%)
50% 이상	20%	3%
40% 이상 ~ 50% 미만	15%	—
30% 이상 ~ 40% 미만	12%	—
20% 이상 ~ 30% 미만	9%	—
10% 이상 ~ 20% 미만	5%	—

자료: 2030 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획

#### ⑤ 울산광역시

- 지역경제 활성화에 따른 인센티브는 아래의 기준에 따라 최대 20% 이내에서 인센티브를 부여함
  - 단독 또는 공동도급 / 하도급: 최대 5% → 최대 20% (완화 적용)
  - 설계자: 최대 5% (신규 적용)
- 지역건설업체의 범위는 본사 소재지가 울산광역시인 건설업자 및 등록사업자, 설계자로 하며, 사업자 등록(법인설립) 이후 울산광역시에 1년 이상 소재한 업체를 말함

〈표 10〉 울산광역시 지역업체 참여비율에 따른 인센티브

시공자				설계자	
단독 또는 공동도급		하도급			
참여비율	인센티브	참여비율	인센티브	참여비율	인센티브
50% 이상	10%	80% 이상	10%	50% 이상	5%
45% 이상	9%	70% 이상	5%	40% 이상	4%
40% 이상	8%	60% 이상	4%	30% 이상	3%
30% 이상	7%	50% 이상	3%	—	—

자료: 2030 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획

#### ⑥ 충청남도(공동주택)

- 충청남도는 2014년 공동주택 건설에 관한 지구단위계획(용적률) 수립기준에는 최대 5%의 지역업체 활성화 인센티브를 포함하고 있음
- 그러나 지역업체 참여에 따른 용적률 인센티브 효과에 대한 개선이 요구됨<sup>1)</sup>
  - 대전시 한 재개발 조합이 지역업체 참여로 받은 용적률 인센티브를 다른 항목으로 대체하면서 지역업체 인센티브 무용론이 불거짐

- 지역건설사를 시공사로 선정하면서 5% 인센티브를 받았지만, 대기업 컨소시엄을 새 시공사로 선정하며 지역 시공사와 계약을 해지했지만, 조합 측은 인센티브 항목을 지역업체 대신 에너지 효율로 대체하면서, 사실상 인센티브 5%를 유지하게 됨
- 용적률 인센티브가 지역 경제 활성화 차원에서 마련된 만큼 이에 대한 보완책 마련이 필요해짐
- 다음에서 충청남도 지역활성화 관련 조례 및 내용에 관한 세부적 사항을 정리하여 제시하였음

### 3. 충청남도 지역건설 활성화 관련 현황

- 지역건설산업 활성화 관련 조례를 살펴보면 아래와 같음
  - 계룡시를 제외한 모든 충청남도 내 기초자치단체는 지역건설산업 활성화 관련 조례를 제정함

〈표 11〉 충청남도 지역별 지역건설산업 활성화 관련 조례

지역	법령명	공포일자	부서
천안시	천안시 지역건설산업 활성화 지원 조례	2020.12.21	건설도로과
공주시	공주시 기업 및 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2020.11.02	경제과
보령시	보령시 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2019.12.30	건설과
아산시	아산시 지역건설산업 활성화 지원 조례	2018.12.17	
서산시	서산시 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2022.03.04	
논산시	논산시 지역건설산업 활성화 지원 조례	2021.06.10	건설과
계룡시	—	—	—
당진시	당진시 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2021.10.29	건설과
금산군	금산군 지역건설산업 활성화 지원 조례	2019.06.28	건설교통과
부여군	부여군 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2021.10.22	건설과
서천군	서천군 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2020.04.03	건설과
청양군	청양군 지역건설산업 활성화 지원 조례	2019.11.21	건설도시과
홍성군	홍성군 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례	2020.09.29	건설정책
예산군	예산군 지역건설산업 활성화 지원 조례	2019.11.15	산업건설국 건설교통과 건설행정팀
태안군	태안군 지역건설산업 활성화 촉진 조례	2020.12.15	건설교통과

자료: 국가법령정보센터(2022.04.21. 검색)

- 충청남도 기초자치단체 모두 공동도급 및 하도급 비율을 높이도록 권장하였으며, 그 중 천안시, 보령시, 아산시, 당진시, 부여군, 서천군은 구체적인 비율을 조례에 명시함
  - 또한, 공동도급 및 하도급 비율 이행 관련 인센티브를 조례에 명시한 곳은 천안시, 보령시, 서산시, 당진시, 부여군, 서천군이었음

1) <https://www.cctoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=2158174>

〈표 12〉 충남 기초자치단체별 공동도급/하도급 권장 비율 현황

지역	공동도급 비율	하도급 비율	인센티브 명시	지역	공동도급 비율	하도급 비율	인센티브 명시
천안시	49% 까지	70% 이상	○	금산군	—	—	X
공주시	—	—	X	부여군	49% 이상	60% 이상	○
보령시	49% 까지	70% 까지	○	서천군	49% 까지	50% 이상	○
아산시	49% 까지	70% 까지	X	청양군	—	—	X
서산시	—	—	○	홍성군	—	—	X
논산시	—	—	X	예산군	—	—	X
당진시	49% 이상	—	○	태안군	—	—	X

자료: 국가법령정보센터(2022.04.21. 검색)

- 충청남도는 2014년 발표한 공동주택 건설에 관한 지구단위계획(용적률) 수립기준 공고에서 지역업체 활성화 인센티브를 다음과 같이 발표함

〈표 13〉 충남 공동주택 건설에 관한 지역업체 활성화 인센티브

구분	범위	기준용적률의
지역건설업 활성화 측면	공동도급의 비율이 60%이상일 경우	4% 이내
	공동도급의 비율이 50%이상일 경우	3% 이내
	공동도급의 비율이 40%이상일 경우	2% 이내
	공동도급의 비율이 30%이상일 경우	1% 이내
지역설계 용역업 활성화 측면	공동도급의 비율이 70%이상일 경우	1.0% 이내
	공동도급의 비율이 60%이상일 경우	0.8% 이내
	공동도급의 비율이 50%이상일 경우	0.6% 이내
	공동도급의 비율이 40%이상일 경우	0.4% 이내
	공동도급의 비율이 30%이상일 경우	0.2% 이내

자료: 충청남도(2014). 충청남도 공동주택 건설에 관한 지구단위계획(용적률) 수립기준 공고

- 한편, 2022년 전국 최초로 지역업체 참여 시 용적률 인센티브를 기존 5%에서 20%로 대폭 확대하고, 도시·택지개발 등 모든 공동주택건설사업과 지역 자재/장비까지 적용을 확대할 것을 계획 중에 있음<sup>2)</sup>

## 03 지방세 감면을 위한 법적 검토 및 과세 현황

### 1. 지방세 감면 관련 법적 검토

- 대형 공동주택사업 지역업체 참여 시 지방세를 감면하기 위한 관련 법령은 「지방세특례제한법」 제31조, 「충청남도 도세감면 조례」가 있음
- 「지방세특례제한법」 제31조에서 제시하고 있는 감면은 임대주택 등에 대한 공동주택사업에 관한 취득세 등으로, 규정하고 있는 취득세 감면 방안은 다음과 같음
  - 다만, 지방세 감면 기간은 2024년 12월 31일까지로 제한되어 있음
- 제1항 제1호에서는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자가 임대할 목적으로 건축한 ‘전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다’라고 명시함
  - 다만, 취득세 감면을 받기 위해서는 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공해야만 함
- 제2항 제1호에서는 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 ‘전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택’ 또는 ‘「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔’을 최초로 분양받은 경우 취득한 경우에는 취득세를 면제한다라고 명시함
  - 다만, 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 3억 원(수도권은 6억 원)을 초과하는 경우에는 감면 대상에서 제외됨

〈표 14〉 지방세특례제한법 제31조

**제31조(임대주택 등에 대한 감면)** ① 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물(2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제5조에 따른 임대사업자 등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위하여 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 “장기일반민간임대주택”이라 한다) 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이거나 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택(이하 이 조에서 “단기민간임대주택”이라 한다)인 경

2) <https://www.ccdailynews.com/news/articleView.html?idxno=2119951>

우 또는 같은 법 제5조에 따라 등록한 단기민간임대주택을 같은 조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택이나 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다)로 하여 임대사업자를 등록한 경우를 말하되, 토지에 대해서는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 날 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 날부터 60일 이내로서 토지 취득일부터 1년 6개월 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 “임대사업자”라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2024년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다. <개정 2011. 12. 31., 2012. 3. 21., 2013. 1. 1., 2015. 7. 24., 2015. 8. 28., 2015. 12. 29., 2016. 12. 27., 2018. 12. 24., 2020. 8. 12., 2020. 12. 29., 2021. 12. 28.>

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다)을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 감감한다.

② 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “오피스텔”이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2024년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다)을 초과하는 경우에는 감면 대상에서 제외한다. <신설 2020. 8. 12., 2021. 12. 28.>

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 장기임대주택을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 감감한다.

- 충청남도 도세감면 조례의 경우 시각장애인 소유자동차에 대한 감면, 지역특산품 생산단지 등에 대한 감면, 관광단지 투자 촉진을 위한 감면, 시장정비사업에 대한 감면 등 지방세 감면 조항을 두고 있음
  - 그러나 현재 공동주택 지역업체 참여시 혜택을 부여하는 등의 감면 조항은 없으며, 이를 실행하기 위해 조례를 통해 신설해야 함
- 또한, 동 조례에서는 취득세 면제는 100분의 85에 해당하는 감면을 적용 등 지방세 감면 특례의 제한을 두고 있음
  - 다만, 「지방세법」에 따라 산출한 취득세의 세액이 200만원 이하에 해당하는 경우와 제2조(시각장애인 소유자동차에 대한 감면) 및 제9조(시장정비사업에 대한 감면)에 따른 감면은 제외됨

## 2. 충청남도 주택사업 과세 현황

- 충청남도 주택 지방세 과세는 총 205,035건, 약 732,683,467천 원으로, 자치단체별 과세 현황은 <표 15>와 같음

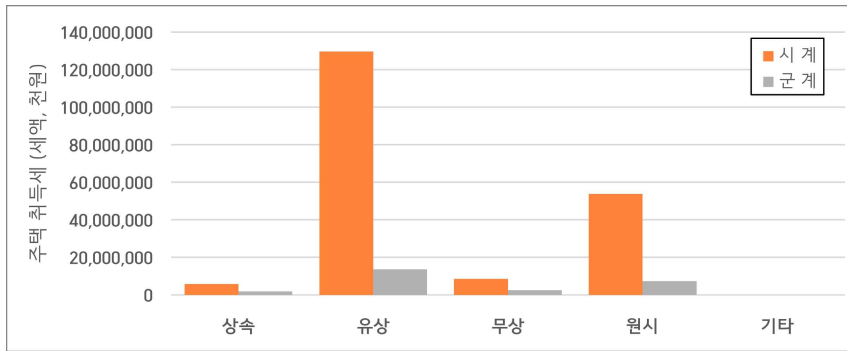
- 시계는 619,933,974천 원(147,013건), 시계는 전체 주택 지방세 과세의 84.6%를 차지하는 것으로 나타남
  - 천안시의 주택 지방세 과세가 260,240,352천 원(47,472건)으로 가장 많으며, 계룡시가 약 11,205,378천 원(1,889건) 가장 적음
  - 천안시의 주택 지방세 과세는 두 번째로 많은 아산시(26,235건, 129,089,321천 원)의 약 2배로, 지역별 격차가 있는 것으로 나타남
- 군계는 112,749,493천 원(58,022건)으로, 홍성군이 23,183,831천 원(9,647건)으로 가장 많으며, 청양군이 5,564,621천 원(5,040건)으로 가장 적은 것으로 나타남
- 주택 취득세 과세 중 유상취득에 따른 과세가 약 143,248,836천 원(19.5%)로 가장 많았으며, 다음으로 원시취득이 약 60,953,700천 원(8.3%)이었으며, 기타취득이 15,459천 원으로 가장 적은 것으로 나타남

<표 15> 주택 취득세 과세현황(2020년 결산)

(단위: 건, 천원)

구 분	합 계		주 택									
			상속		유상		무상		원시		기타	
	건수	세액	건수	세액	건수	세액	건수	세액	건수	세액	건수	세액
합 계	205,035	732,683,467	6,182	7,658,296	55,526	143,248,836	5,739	10,905,753	6,519	60,953,700	123	15,459
시 계	147,013	619,933,974	3,697	5,804,512	47,347	129,707,940	3,887	8,438,657	4,669	53,698,752	65	7,848
군 계	58,022	112,749,493	2,485	1,853,784	8,179	13,540,896	1,852	2,467,096	1,850	7,254,948	58	7,611
구 계	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
충 남	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
천안시	47,472	260,240,352	844	2,031,936	23,447	78,520,549	1,130	3,367,447	1,756	27,917,568	3	323
공주시	12,153	32,627,627	366	446,990	2,533	4,223,862	411	604,836	312	2,491,118	46	3,392
보령시	10,887	27,440,717	377	356,908	2,676	4,983,688	462	617,880	278	3,439,832	0	0
아산시	26,236	129,089,321	562	1,121,648	9,171	22,316,495	570	1,573,771	1,179	6,836,367	12	3,908
서산시	17,619	47,616,673	482	721,653	3,592	7,918,920	410	870,006	424	2,121,403	4	225
논산시	11,832	24,728,213	556	377,491	1,938	3,227,584	449	553,327	302	683,379	0	0
계룡시	1,889	11,205,378	60	108,540	1,105	2,254,370	55	136,695	37	431,842	0	0
당진시	18,925	86,985,693	450	639,346	2,885	6,262,472	400	714,695	381	9,777,243	0	0
금산군	8,119	13,327,370	255	298,669	880	1,083,426	241	322,198	315	687,182	0	0
부여군	8,498	12,321,312	469	274,680	1,228	1,623,964	363	309,267	260	418,582	0	0
서천군	7,413	16,587,312	291	180,862	1,170	2,158,568	287	287,297	182	2,467,199	0	0
청양군	5,040	5,564,621	253	99,833	370	425,509	168	125,470	146	410,753	17	677
홍성군	9,647	23,183,831	402	308,748	1,995	4,204,280	269	419,703	275	577,287	21	4,805
예산군	9,201	18,765,676	590	409,557	1,258	1,572,993	326	671,005	216	692,715	11	1,143
태안군	10,104	22,999,371	225	281,435	1,278	2,472,156	198	332,156	456	2,001,230	9	986

[그림 2] 충청남도 주택 취득세 현황(세액 기준)



- 2020년 공동주택 원시취득세 과세현황을 지역별로 살펴보면 <표 16>과 같음
- 2020년 기준 전체 공동주택 원시취득세는 45건, 43,788백만 원임
- 천안시의 공동주택 원시취득세 과세가 16건, 20,290백만 원으로 가장 많았으며, 다음으로 당진시(4건, 8,785백만 원), 아산시(6건, 3,882백만 원) 순임
- 반면, 논산시와 금산군은 공동주택 원시취득세 과세가 없었으며, 과세가 1건인 곳도 공주시, 서산시, 부여군, 예산군, 태안군 총 6곳인 걸로 나타남
- 공동주택 원시취득세 과세에 대한 지역별 차이가 존재하는 것으로 나타남
  - 천안시의 공동주택 원시취득세 과세는 전체 건수 기준 35.6%, 세액 기준 46.3%를 차지하고 있음
  - 두 번째로 많은 당진시는 4건, 8,785백만 원, 천안시의 사 분의 일 수준으로, 1위와 2위 간의 격차가 큰 것으로 나타남

<표 16> 2020년 공동주택 원시취득세 과세현황

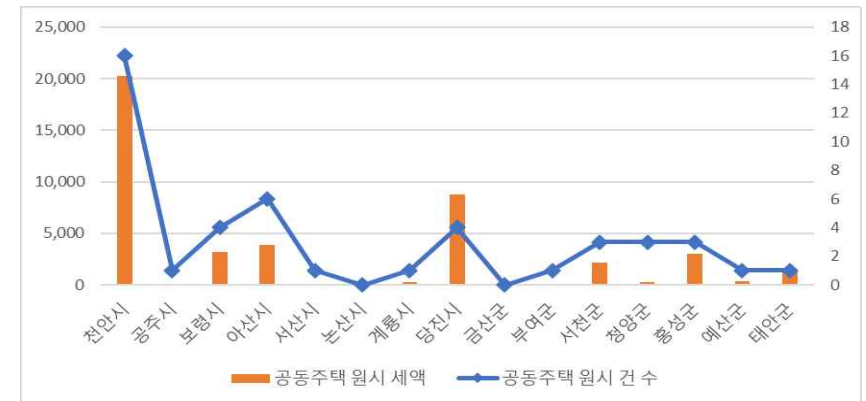
(단위: 건, 백만원)

구 분	공동주택	
	원시	
	건 수	세액
합 계	45	43,788
천안시	16	20,290
공주시	1	73
보령시	4	3,154
아산시	6	3,882
서산시	1	54

구 분	공동주택	
	원시	
	건 수	세액
논산시	0	0
계룡시	1	283
당진시	4	8,785
금산군	0	0
부여군	1	78
서천군	3	2,189
청양군	3	277
홍성군	3	3,052
예산군	1	328
태안군	1	1,343

주: 농어촌특별세 및 지방교육세 포함, 아산시 5건 임대주택 감면 적용됨  
출처: 충청남도 내부자료.

[그림 3] 충청남도 지자체별 공동주택 원시취득세 과세 현황(건수, 세액)



# 04

## 공동주택 지역업체 참여시 지방세 감면 도입 타당성 분석

- 공동주택 지역업체 참여시 원시 취득세 2.8%를 감면해주는 것에 대한 도입 타당성 분석을 두 가지 측면에서 살펴보고자 함
  - 공동주택 지역업체 참여시 취득세를 감면하는 제도를 도입할 때, ① 취득세 감면을 위해 지역의 하도급 업체 참여 및 이에 따른 차등감면율의 적정 수준을 도출하는 것, ② 취득세 감면을 통해 경제적 파급효과를 추정하는 것이 중요함
  - 만약 이러한 효과들이 계량적으로 확인된다면 지방세 감면의 경제적 도입 타당성을 확인할 수 있음

### 1. 취득세 차등감면율 도출

- 원시 취득세 감면 적용 시, 충청남도 지역 하도급 업체의 수주액이 증가할 것으로 예상됨
  - 충청남도 지역 하도급 업체의 수주액에 따른 경제적 파급효과는 다음과 같음
  - 2020년 기준 충청남도 지역업체 계약(수주)액(표 1 참조)을 살펴보면 1,706억원임. 한국은행(2020) 지역산업연관표에 따른 유발계수들을 참고하여 살펴보면 1,000억에서 2,000억 사이의 유발효과가 발생했음을 유추할 수 있음
  - 2,000억을 기준으로 보면 생산유발효과는 2,147억원, 취업은 1,271명, 부가가치는 864억원 정도로 볼 수 있음

〈표 17〉 충청남도 하도급 수주액에 따른 효과분석

(단위: 백만원, 명)

충청남도 하도급 업체 수주액 범위	생산유발효과	취업유발효과	부가가치유발효과
100,000	107,357	635	43,217
200,000	214,713	1,271	86,434
300,000	322,070	1,906	129,652
400,000	429,426	2,542	172,869

충청남도 하도급 업체 수주액 범위	생산유발효과	취업유발효과	부가가치유발효과
500,000	536,783	3,177	216,086
600,000	644,139	3,812	259,303
700,000	751,496	4,448	302,520
800,000	858,852	5,083	345,737
900,000	966,209	5,718	388,955
1,000,000	1,073,565	6,354	432,172

주: 생산유발계수, 취업유발계수, 부가가치유발계수는 충남지역 “건설건설 및 건축보수”에 대한 충남지역 유발계수임

출처: 한국은행(2020). 지역산업연관표.

- 2.8% 원시 취득세 감면 적용 시, 충청남도 하도급 업체 적정 참여 비율에 대한 모형을 도출하고자 함
  - 즉, 한 단위사업에 있어서 몇 %의 하도급 수주액이 발생할 때, 취득세 감면으로 인한 도세입 효과가 더 클 것인가를 계산하는 것임
  - 본 식은 한 단위사업을 기준으로 함
- 먼저 적정모형을 위한 계량식을 위해 아래와 같이 가정함
  - 공동주택 과세표준 (A)
  - 전체 하도급 중 충청남도 하도급 비율 (B)
  - 취득세 감면 비율 (x)
- 이 때, 충청남도 하도급 업체가 증가하는 만큼 건축 관련 수요가 증가하는 부분 (C) 및 이를 통한 부가가치를 계산할 수 있음
  - 수요유발(C) = A × B
  - 부가가치세 = C × 0.432 × 10%
  - 부가가치세 × (충청남도 지방소비세 안분비율) = (C × 0.432 × 10%) × 21%
  - \* 0.432는 충청남도의 건설업 부가가치 유발계수로 한국은행(2020). 지역산업연관통계표를 근거로 하였음
  - \* 충청남도 지역업체 수주액에 따른 부가가치는 C × 0.432 이며, 취득세와의 비교를 위해 부가가치세 추산액에서 충청남도로 배분하는 지방소비세 안분 비율을 곱해서 충청남도 세입액을 추산함. 지방소비세 안분비율은 2021년 기준 21%임.
  - 취득세 감면액 = A × 2.8% × x
- 충청남도에서 취득세 감면을 통해 달성하고자 하는 목적이 ‘지방소비세 증분액 >

취득세 감면액' 이라고 가정할 때, 공동주택 과세표준(A) 및 전체 수주액 중 충청남도 하도급 수주액 비율(B)과 취득세 감면 비율(x)의 관계를 살펴보면 아래 식과 같음

- $C \times 0.432 \times 10\% > A \times 2.8\% \times x$  (1)
- $A \times B \times 0.432 \times 10\% > A \times 2.8\% \times x$  (2)
- $B \times 0.432 \times 10\% > 2.8\% \times x$  (3)
- $x < B \times 0.432 \times 10\% \div 2.8\%$  (4)
- $x < B \times 0.324$  (5)

∴ 만약 충청남도 하도급 비율(B)이 30%라면,  $x < 0.0972$

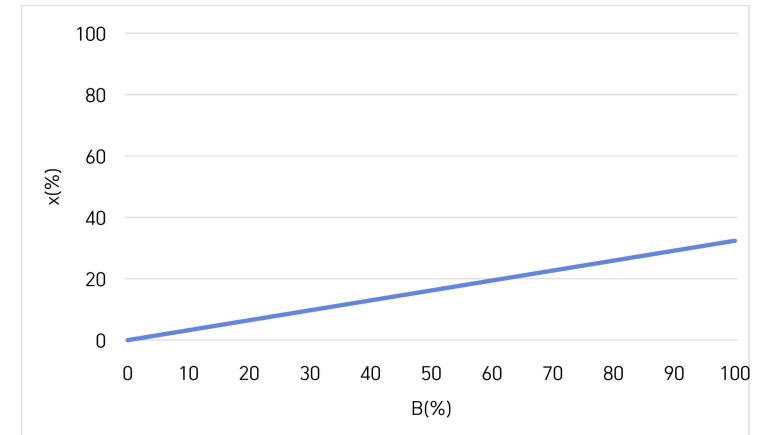
∴ 만약 충청남도 하도급 비율(B)이 50%라면,  $x < 0.162$

- 추정식을 통해, 개별 공동주택 건에 대하여 전체 하도급 중 충청남도 하도급 비율의 32.4% 미만으로 취득세 감면을 하면, '지방소비세 증분액 > 취득세 감면액'을 달성함
- 예를 들어, 하도급 비율이 30%인 공동주택 건설 건에 대하여, 30%의 하도급 중 충청남도 지역 하도급 비율이 70%라면(전체 수주액 중 21%), 취득세를 6.804%(30% × 70% × 32.4%) 감면하여도, 감소한 취득세를 지방소비세 증분액을 통해 보전할 수 있음
- 이에 따라, 전체 수주액 중 충청남도 하도급 수주액 비율(B)과 취득세 감면 비율(x)의 관계는 아래와 같음

<표 18> 충청남도 하도급 수주액 비율에 따른 취득세 차등감면율 도출

충청남도 하도급 수주액 비율(%)	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
취득세 감면 비율(%)	0	3.24	6.48	9.72	12.96	16.2	19.44	22.68	25.92	29.16	32.4

- 한 단위사업 당 충청남도 하도급 수주액의 10%정도가 계약이 된다면 취득세는 3.24% 감면할 때, 적정 수준의 비율로 분석됨
- 충청남도 하도급 수주액 감면은 30%까지 실시하는 것이 지방소비세 증분액 > 취득세 감면액을 이룰 수 있음을 알 수 있음



## 2. 취득세 감면 시 파급효과 분석

- 앞서 <표 16>에서 제시한 2020년 공동주택 원시취득세의 세액에 기반하여 한국은행 (2020) 지역산업연관통계 계수를 통해 경제적 파급효과를 추정하고자 함
- <표 16>에서 원시 취득세 2.8%를 적용한 세액에 기반하여 계산하면 공동주택 20년 과세표준은 1,563,857백만원임
- <표 19>를 살펴보면, 충청남도에서 한 단위 사업 당 원도급의 수주액과 하도급 비율은 30%~50% 수준임

<표 19> 2022년 충청남도 공동주택 공사 원도급, 하도급간 금액 비율

(단위: 백만원)

도급자	원도급		하도급	
	공사비	비율	공사비	비율
계	540,025	63%	317,381	37%
㈜삼0건설	44,118	53%	39,680	47%
㈜금성00건설	113,680	58%	83,767	42%
우0건설㈜	71,586	65%	39,207	35%
대0건설	126,553	64%	69,839	36%
효00공업㈜	103,340	66%	52,903	34%
디0건설㈜	80,748	72%	31,985	28%

- 이에 본 연구에서 건설사업 당 충청남도의 지역업체가 하도급에 참여하는 비율을 시나리오 1. 30%, 시나리오 2. 50%로 구분하여 경제적 효과를 분석하고자 함

● 지역산업연관 통계의 건설업에 해당하는 각종 유발계수들을 제시하면 아래와 같음

<표 20> 충청남도 건설업 유발계수

구분	전국	충청남도
생산유발계수	1.250	1.074
수입유발계수	0.000	0.000
취업유발계수(명/10억)	7.397	6.354
부가가치유발계수	0.503	0.432

출처 : 한국은행(2020). 지역산업연관통계

1) 시나리오 1\_한 단위 사업 당 원도급의 수주액과 하도급 비율을 30% 가정할 때,

● 지역하도급 비율에 따른 수요유발을 계산하면 다음과 같음

- 요약하면, 지역 하도급 비율에 따라 지역업체 참여를 유도하고, 수요 유발에 따른 금액 발생분을 의미함

<표 21> 지역 하도급 비율에 따른 수요 유발

지역 하도급 비율(충남)	수요(백만원)
0%	0
10%	46,916
20%	93,831
30%	140,747
40%	187,663
50%	234,579
60%	281,494
70%	328,410
80%	375,326
90%	422,241
100%	469,157

- 위에 표에 따르면 지역업체 하도급 비율이 10%일 때 지역의 건설관련 수요는 469억 원 정도가 늘어나며, 100%일 때 4,692억 원으로 10배의 수요가 증가하는 것으로 분석됨

● 지역업체 참여에 따른 경제적 파급효과는 생산효과, 취업효과, 부가가치유발효과로 구분할 수 있음

- 지역 하도급 비율에 따른 수요가 유발되고, 건설업의 수요 압박에 따른 지역의 생산유발과 부가가치 유발 및 취업자 증가에 대한 추정치를 정리한 것임

<표 22> 충청남도 지역 하도급 참여비율(30%)에 따른 파급효과

지역 하도급 비율(충남)	수요(백만원)	생산유발효과(백만원)	부가가치 유발효과(백만원)	취업유발효과(명)
0%	0	0	0	0
10%	46,916	50,367	20,276	298
20%	93,831	100,734	40,551	596
30%	140,747	151,101	60,827	894
40%	187,663	201,468	81,103	1,192
50%	234,579	251,835	101,378	1,490
60%	281,494	302,202	121,654	1,789
70%	328,410	352,570	141,930	2,087
80%	375,326	402,937	162,205	2,385
90%	422,241	453,304	182,481	2,683
100%	469,157	503,671	202,756	2,981

- 대략적으로 충청남도 하도급 업체가 전체 하도급 중 50%가 참여한다면, 건설업의 수요는 2,345억 원으로 증가함
- 이로 인한 생산유발은 2,518억 원이고, 부가가치는 1,014억 원으로 증가하며, 약 1,490명의 취업유발효과를 추정할 수 있음

2) 시나리오 2\_한 단위 사업 당 원도급의 수주액과 하도급 비율을 50% 가정할 때,

● 지역하도급 비율에 따른 수요유발을 계산하면 다음과 같음

- 위에 표에 따르면 지역업체 하도급 비율이 10%일 때 지역의 건설관련 수요는 782억 원 정도가 늘어나며, 100%일 때 7,819억 원으로 증가됨

<표 23> 지역 하도급 비율에 따른 수요 유발

지역 하도급 비율(충남)	수요(백만원)
0%	0
10%	78,193
20%	156,386
30%	234,579
40%	312,771

지역 하도급 비율(충남)	수요(백만원)
50%	390,964
60%	469,157
70%	547,350
80%	625,543
90%	703,736
100%	781,929

- 지역업체 참여에 따른 경제적 파급효과는 아래와 같음

〈표 24〉 충청남도 지역 하도급 참여비율(50%)에 따른 파급효과

지역 하도급 비율(충남)	수요(백만원)	생산유발효과 (백만원)	부가가치 유발효과 (백만원)	취업유발효과(명)
0%	0	0	0	0
10%	78,193	83,945	33,793	497
20%	156,386	167,890	67,585	994
30%	234,579	251,835	101,378	1,490
40%	312,771	335,780	135,171	1,987
50%	390,964	419,726	168,964	2,484
60%	469,157	503,671	202,756	2,981
70%	547,350	587,616	236,549	3,478
80%	625,543	671,561	270,342	3,975
90%	703,736	755,506	304,135	4,471
100%	781,929	839,451	337,927	4,968

- 대략적으로 충청남도 하도급 업체가 전체 하도급 중 50%가 참여한다면, 건설업의 수요는 3,909억 원으로 증가함
- 이로 인한 생산유발은 4,197억 원이고, 부가가치는 1,689억 원으로 증가하며, 약 2,484명의 취업유발효과를 추정할 수 있음

## 05 종합 및 정책 과제

- 충청남도 대형 공동주택 지역업체 참여를 위한 취득세 감면은 지역 경제 활성화와 인구 유입을 위한 정책적 수단의 가능성을 살펴볼 수 있었음
  - 다른 산업과 비교하여 파급효과가 큰 건설사업의 지역업체 참여 유도를 위한 취득세 감면 도입 타당성 분석은 타 지방자치단체와 차별적이며 선도적인 논의임
  - 특히 건설사업에서도 수도권과 비수도권의 격차가 크게 발생하는 상황에서 지역업체 참여를 통한 경험 및 노하우 축적을 위한 충청남도의 정책적 지원으로써도 그 의미가 있음
- 공동주택 지역업체 참여를 위한 취득세 감면제도 도입을 위한 타당성 분석은 두 가지 측면에서 구분하여 진행하였음
  - 첫째, 취득세 감면을 위해 지역의 하도급 업체 참여 및 이에 따른 차등감면율의 적정 수준을 도출하는 것임
  - 둘째, 취득세 감면을 통해 경제적 파급효과의 추정하였음
- 차등감면율 분석 결과, 충청남도의 대형주택 건설사업에 충청남도 하도급 수주액 비율에 따라 0~30%까지 취득세를 감면하는 것이 지방세(도세)와의 균형을 이룰 수 있다는 것을 보였음
- 경제적 파급효과의 경우, 지역 하도급 업체의 참여를 10% 단위로 구분하여 분석 결과를 제시하였고, 한 단위 사업 당 충청남도 하도급 업체 참여를 30%, 50% 구분하여 상세 경제 파급 효과를 제시하였음
- 만약 충청남도의 공동주택 건설사업의 지역업체를 참여를 유도하고, 정책적으로 정착하기 위해서는 선행되어야 하는 정책 과제는 분석 결과를 토대로 적정 감면율을 결정하고, 이를 조례 신설 및 제정하는 것임
  - 정밀한 분석을 위해 대형주택 건설 수요 및 원도급 건설사의 참여 의사 및 참여비율 등의 현실적인 데이터 구축을 통한 모형 구축 연구가 진행되어야 함
  - 분석 결과를 토대로 지역사회 속의를 통한 정책 결정 및 조례로 신설·제정하여 현실적으로 건설업계에서 활발하게 참여할 수 있는 장을 마련해야 함

## <참고문헌>

광주광역시(2016). 2025, 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획  
광주광역시(2022). 2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획  
대구광역시(2021). 2030 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획  
대전광역시(2020). 2030 대전광역시 도시·주거환경정비기본계획  
부산광역시(2020). 2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획  
울산광역시(2021). 2030 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획  
인천광역시(2020). 2030 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획  
충청남도(2014). 충청남도 공동주택 건설에 관한 지구단위계획(용적률) 수립기준 공고  
한국은행(2020.07.22). 지역산업연관표. 2015년 지역산업연관표 작성 결과.

## 웹사이트

국가법령정보센터

충청남도 e-아파트사랑방.

[http://www.chungnam.go.kr:8100/cnnet/content.do?mnu\\_cd=CNNMENU00720](http://www.chungnam.go.kr:8100/cnnet/content.do?mnu_cd=CNNMENU00720)

대한전문건설협회(KOSCA). <https://www.kosca.or.kr/>

## 법령

「지방세특례제한법 제31조」

「충청남도 지역건설산업 활성화 지원 조례」

「부산광역시 도시계획 조례」

「충청남도 도세감면 조례」

## 기사

박현석. (2022.03.13.). 무용론 불거지는 대전 지역업체 용적률 인센티브. *충청투데이*.

<https://www.cctoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=2158174>

박보성. (2022.03.28.). 전국 최초 공동주택 용적률 인센티브 최대 20% 확대. *충청일보*.

<https://www.ccdailynews.com/news/articleView.html?idxno=2119951>