

건설동향브리핑

CERIK

제670호
2018. 8. 06

정책동향

- 재정 역할 확대된 2018년 세법 개정안
- 건설업, 양질의 일자리 창출로 청년층 유입해야

시장동향

- 7월 CBSI, 6월과 동일한 81.9 기록

산업정보

- 건설산업의 미래 모습과 경쟁력 제고 전략 방향
- 미국, 산업 친화적 감세로 경기 부양

건설논단

- 도심의 '시한폭탄' 노후 건물 재건축 규제 완화해야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

재정 역할 확대된 2018년 세법 개정안

- 소득 지원 방식은 재정 승수 효과 낮아, 인프라 효과 재인식해야 -

3대 목표, 19개 법률에 대해 11개 항목 중점 개편

- 정부는 7월 30일 소득분배 개선, 혁신성장 지원 등을 담은 ‘2018년 세법 개정안’을 발표함.
 - 단기적으로는 상반기에 추진한 일자리 창출, 혁신성장 등의 정책을 세제 측면에서 뒷받침하고, 장기적으로는 소득 재분배 등 구조적 문제 해결을 위한 조세 기능 강화에 목적이 있음.
- 3가지 주요 목표를 두고 법인세, 소득세, 종합부동산세, 부가가치세 등 19개 법률에 대한 11가지 중점 개편 사항이 포함됨.
 - 소득 재분배 및 과세 형평 제고 : ① 근로장려금과 자녀장려금의 지급 대상 및 지급액 확대, ② 종합부동산세 개편 및 주택 임대소득 과세 적정화, ③ 역외 탈세 방지를 위한 해외 부동산 신고제도 강화 및 해외 직접투자 신고제 내실화
 - 일자리 창출·유지 및 혁신성장 지원 : ① 위기 지역 내 창업 기업에 대한 법인세·소득세 감면 신설, ② 지역 특구 감면 제도를 고용 인원 증가 시 세제 혜택이 확대되는 방향으로 재설계, ③ 고용증대 세제를 청년 중심으로 확대 및 공제 기간 연장, ④ 신성장 기술 R&D 및 사업화에 대한 세제 지원 확대
 - 조세 체계 합리화 : ① 발전용 에너지의 사회적 비용을 반영한 세제 부담금 조정(유연탄 인상, LNG 인하), ② 면세점(보세 판매장) 특허제 개선, ③ 외국인 투자에 따른 내·외국 자본 간 법인세 감면 차별 해소, ④ 납부 불성실 가산세 및 가산금 인하

건설부문 : 종합부동산세 개편 + 임대소득세 강화, 교통세 3년 연장

- 7월 6일 기 발표된 종합부동산세 개편안¹⁾과 함께 임대소득세의 필요 경비 및 기본 공제 등을 축소하여 임대주택 등록을 유도하고 임대소득 과세를 강화함.
 - 2018년까지 비과세인 2,000만원 이하 주택 임대소득에 대해 2019년부터는 분리 과세됨을 재확인
 - 분리 과세의 필요 경비를 등록사업자는 70%, 미등록사업자는 50%까지 차등 인정하고 기본공제도 등록사업자는 400만원, 미등록사업자는 200만원으로 축소해 임대주택 등록을 유도할 계획임.
 - 임대보증금 과세 배제 소형주택 규모를 기존의 3억원 미만 60㎡ 이하에서 2억원 미만 40㎡ 이하

1) 건설동향브리핑 666호 참고(2018. 7. 9).

인 주택으로 축소함.

- 9월 가동되는 임대차 정보 통합 DB인 '임대차시장 통계 시스템'을 통해 다주택자 정보 파악이 용이해짐. 세제 인센티브뿐 아니라 관리가 함께 이루어져 임대주택 등록은 지속 증가할 전망이다.

● **교통시설 확충·환경 개선·지역 균형 발전에 필요한 투자 재원의 안정적 확보를 위해 교통·에너지·환경세의 적용 기한을 3년 연장하여 한시적이거나 교통시설 재원이 확보됨.**

- 교통세는 2009년 폐지 법안이 국회를 통과했지만 3년 주기로 연장을 반복함.
- 올해 말 일몰 예정이었으나, 금년 세법 개정안에서 2021년 12월 31일까지 존치가 결정되었고, 2022년 1월 1일 이후 「개별소비세법」으로 전환될 예정임.
- 교통세는 사용처가 정해져 있는 목적세로 SOC 예산인 교통시설특별회계에 80%, 환경 개선에 15%를 의무적으로 사용해야 함. 3년 존치 결정은 정부가 교통시설 확충을 위한 자원 조달의 안정적 확보가 여전히 중요하다고 판단한 것임.

● **정부는 세법 개정에 따라 5년 간 2조 5,000억원의 세수 감소 효과가 있을 것으로 전망함.**

- 종합부동산세 개편으로 9,000억원 세수가 증가하지만, 근로장려금(2조 6,000억원), 자녀장려금(3,000억원) 등의 조세 지출이 확대되어 10년 만에 세수 감소가 나타날 것으로 판단함.
- 세수 감소의 효과는 서민 및 중산층(총급여 6,500만원 이하)과 중소기업이 누릴 것으로 분석되었으며, 고소득자와 대기업의 세 부담은 증가할 것으로 예측함.
- 세법 개정안은 16일까지 입법예고, 28일 국무회의를 거친 후 8월 31일 정기국회에 제출될 예정.

■ **적극적인 재정 역할 필요, 인프라 투자 승수 효과도 재인식해야**

● **금년 세법 개정안은 거시경제가 어려운 현 시점에서 적극적인 재정의 역할이 필요하다는 측면에서 긍정적임. 그러나, 근로장려금 등 단순한 소득 지원 방식의 재정 지출은 GDP 기여 및 고용 창출 효과가 낮고 단기적 효과에 그친다는 의견이 많음.**

- 한국은행(2018. 7)의 통화신용정책 보고서에 따르면 자본지출 비중은 줄고 사회보장금 등 복지지출인 이전지출 비중이 증가한 2017년의 경우 GDP 기여가 과거에 비해 낮았던 것으로 나타남.
- 국회예산정책처(2016. 11)²⁾는 국토 및 지역 개발과 사회복지 분야의 재정지출 첫 해의 승수 차이는 크지 않으나, 중기적으로는 국토 및 지역 개발의 누적 재정 지출 승수가 큰 것으로 분석함.

● **인프라 투자가 과거에 비해 재정 승수 효과가 낮아졌지만, 다른 재정지출에 비해 승수 효과가 절대적으로 높고 장기적인 관점에서 효과를 발휘한다는 측면을 재인식해야 할 것임.**

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

2) 이강구·조은영·신동진, 2016. 11, 「재정지출의 분야별 경제적 효과분석 모형 연구」, 2014년 본예산부터 2017년 예산안이 대상임.

건설업, 양질의 일자리 창출로 청년층 유입해야

- 일자리 창출은 세 번째로 높지만 30대 미만 청년층 비중은 10%도 안 돼 -

■ 건설업, 전체 산업에서 세 번째로 일자리 창출 비율 높아

- 최저임금 상승, 근로시간 단축 등의 여파로 기업의 고용이 악화되면서 청년층 실업률이 두 자릿수를 기록하고 있음.
 - 통계청의 '5월 경제활동인구조사 청년층 부가조사'에 따르면 청년층의 실업률은 10.5%에 달하고 있고, 고용률도 지난 해 같은 기간 대비 0.3%p 감소한 42.7%를 기록함.
- 최근 2년 동안 산업별 일자리를 살펴보면, 건설업은 전(全) 산업에서 세 번째로 일자리 창출 비율이 높음.
 - 통계청 조사에 따르면, 전체 산업에서 건설업의 일자리 비율은 2016년 현재 9.0%를 차지하고 있으나 지속 일자리는 제조업의 약 1/4 수준인 6.2%임. 반면, 신규 채용 일자리는 15.0%로 제조업 다음으로 높은 비중을 차지함.

<표1> 산업별 일자리

(단위 : 만명, %)

산업별	2015년						2016년					
	총계		지속 일자리		신규 채용 일자리		총계		지속 일자리		신규 채용 일자리	
	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중
제조업	488.3	21.2	360.3	23.0	128.0	17.4	475.7	20.5	356.2	22.4	119.6	16.3
도매 및 소매업	297.9	12.9	202.7	13.0	95.2	12.9	302.8	13.0	208.8	13.2	94.1	12.8
건설업	199.8	8.7	90.1	5.8	109.7	14.9	209.1	9.0	98.9	6.2	110.1	15.0
보건업 및 사회복지서비스업	160.7	7.0	101.9	6.5	58.8	8.0	163.2	7.0	103.5	6.5	59.7	8.1
사업시설관리 및 사업지원서비스업	148.7	6.5	77.5	5.0	71.2	9.7	148.0	6.4	77.6	4.9	70.4	9.6
기타	1,005.5	43.7	730.7	46.7	274.8	37.1	1,023.8	44.1	742.6	46.8	281.1	38.2
총 계	2,300.9	100.0	1,563.2	100.0	737.7	100.0	2,322.6	100.0	1,587.6	100.0	735.0	100.0

주 : 1) 일자리가 많은 상위 5개 산업을 정리하였으며, 그 외는 기타로 묶음.

2) 기타에는 농업/임업/광업, 운수업, 숙박 및 음식점, 출판/영상/방송통신 및 정보서비스업, 금융 및 보험업, 부동산업 및 임대업, 전문/과학 및 기술서비스업, 공공행정/국방 및 사회보장행정, 교육서비스업, 협회 및 단체/수리 및 개인서비스업이 포함됨.

3) 지속 일자리는 동일한 기업체에서 당해연도와 전년도에 걸쳐 지속적으로 동일 근로자에 의해 일자리가 점유된 경우를 의미함.

4) 신규 채용 일자리는 통계기준 시점 현재 연도와 전년도 사이에 조직 생성이나 조직 내 신규로 인해 변화된 일자리를 의미함.

자료 : 통계청 일자리행정통계.

■ 건설업의 30세 미만 청년층 일자리는 제조업의 1/5 수준

- 산업별·연령별 일자리 현황을 살펴보면, 2016년에 건설업은 30세 미만 청년층 일자리의 비중이 제조업의 1/5 수준인 4.6%로 나타남. 특히, 지속 일자리는 3.0%로 매우 낮으며, 신규 채용 일자리도 5.9%에 그침.
- 건설업에서 30대가 차지하는 일자리 비중은 6.7%로 제조업의 25.1%와 비교해 보아도 현저히 낮음. 한편, 건설업에서 50세 이상의 일자리는 11.3%로 다른 연령층에 비해 매우 높음.

<표2> 산업별·연령별 일자리

연령별	산업 분류별	2015년			2016년		
		총계	지속 일자리	신규 채용 일자리	총계	지속 일자리	신규 채용 일자리
30세 미만	전 산업	15.5%	10.5%	26.3%	15.3%	10.3%	26.1%
	제조업	23.8%	28.7%	19.5%	22.8%	27.1%	19.2%
	건설업	4.2%	2.9%	5.4%	4.6%	3.0%	5.9%
30~39세	전 산업	23.7%	25.0%	21.0%	22.8%	24.0%	20.2%
	제조업	25.6%	27.4%	21.0%	25.1%	27.0%	20.1%
	건설업	6.7%	4.9%	11.0%	6.7%	4.9%	11.4%
40~49세	전 산업	27.1%	29.3%	22.4%	26.6%	28.9%	21.7%
	제조업	21.6%	22.9%	18.0%	20.9%	22.4%	16.7%
	건설업	10.2%	7.0%	19.2%	10.4%	7.4%	19.0%
50세 이상	전 산업	33.7%	35.3%	30.4%	35.3%	36.8%	32.0%
	제조업	16.7%	18.4%	12.5%	16.2%	18.2%	11.3%
	건설업	10.9%	6.2%	22.6%	11.3%	7.1%	21.9%

자료 : 통계청 일자리행정통계.

■ 청년층 유입을 위해서는 양질의 일자리 창출 필요

- 통계 조사 결과에서도 나타났듯이 건설업은 타 산업에 비해 일자리 창출 비율은 높지만 지속성 측면에서는 부정적인 것으로 조사됨. 이는 수주 산업인 건설업의 특성이 반영된 결과라 사료됨.
- 한편, 신규 채용 일자리는 제조업 다음으로 높지만, 30대 미만 청년층의 비중은 10% 미만을 차지해 젊은 층의 건설업 기피가 여전하다는 것을 알 수 있음.
- 청년층의 건설업 유입을 위해 ‘워라밸(Work and Life Balance)’을 구현할 수 있는 ‘양질’의 일자리 창출이 필요한 때임.

최은정(부연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)

7월 CBSI, 6월과 동일한 81.9 기록

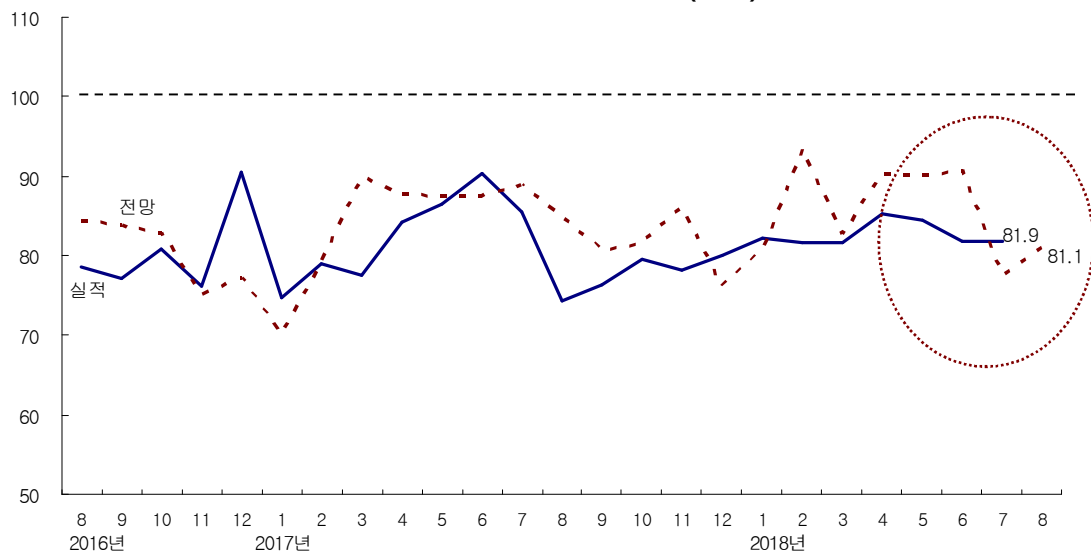
- 2개월 연속 감소한 데 따른 반등 효과로 횡보, 8월엔 0.8p 하락한 81.1 전망 -

2018년 7월 CBSI 81.9, 지난 6월과 동일하게 부진 지속

● 2018년 7월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월과 동일한 81.9로 부진을 지속함(<그림 1> 참조).

- CBSI는 5월과 6월 발주가 증가하는 계절적 요인에도 불구하고, 향후 부동산 경기에 대한 불안감과 보유세 인상 소식 등으로 각각 전월 대비 0.7p, 2.6p 하락함. 7월에는 6월과 동일한 81.9를 기록함.
- 통상 7월은 혹서기 공사 물량이 감소하는 계절적인 영향으로 지수가 전월 대비 2~5p 정도 감소하는 것이 일반적이는데 올해에는 전월과 동일한 수준을 유지함.
- 이는 지난 5월과 6월 지수가 2개월 연속 감소한 데 따른 통계적 반등 효과 때문임.
- 특히 6월에 급격히 악화된 대형과 중견 기업의 지수가 통계적 반등 효과로 회복되었는데, 실제 물량 지수라 할 수 있는 신규 공사 수주 지수와 기성 지수는 각각 10p 이상 하락해 부진하였음.
- 결국, 지난해에는 2/4분기(4~6월)에 전망한 수준만큼 지수 상승이 일부 있었지만, 올해 2/4분기에는 계속 하락하였음. 3/4분기 초입에 들어서는 7월에도 뚜렷한 회복 없이 부진한 상황이 지속되고 있는 것으로 분석됨.

<그림 1> 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 기업 규모별로 대형과 중견 기업 지수 상승, 중소기업은 하락

- 기업 규모별로 살펴보면, 대형기업과 중견기업 지수가 전월보다 상승한 반면, 중소기업 지수는 20p 이상 급감함(<표 1> 참조).
 - 대형기업 지수는 전월 대비 16.7p 상승한 100.0을 기록하여 한 달 만에 다시 기준선(100)을 회복함.
 - 중견기업 지수는 전월 대비 4.5p 상승한 82.5를 기록함.
 - 반면, 중소기업 지수는 전월 대비 24.5p 급감한 60.0에 그침.
- 지역별로 서울기업 지수는 90선을 회복한 가운데 지방기업은 80선 초반대를 지속함.
 - 서울기업 지수는 전월 대비 11.2p 상승한 92.2를 기록함.
 - 지방기업 지수는 전월 대비 0.1p 소폭 상승한 82.9를 기록함.

<표 1> 기업 규모별, 지역별 CBI 추이

구분	2017년 9월	10월	11월	12월	2018년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월		
											실적	전월 전망치	8월 전망
종합	76.3	79.5	78.2	80.1	82.3	81.5	81.6	85.2	84.5	81.9	81.9	77.6	81.1
규모 별	대형	78.6	92.3	85.7	92.9	100.0	91.7	92.3	100.0	100.0	83.3	100.0	91.7
	중견	74.2	75.9	81.8	66.7	77.8	89.7	89.7	82.1	82.1	78.0	82.5	73.2
	중소	76.1	68.8	65.3	80.4	66.7	60.3	59.6	71.4	69.0	84.5	60.0	85.7
지역 별	서울	76.4	85.2	84.3	82.1	90.6	93.6	93.5	94.7	92.4	81.0	92.2	77.1
	지방	76.2	71.3	69.9	77.2	73.0	67.0	66.7	73.9	75.3	82.8	82.9	78.2

자료 : 한국건설산업연구원

■ 2018년 8월 전망치는 7월 실적치 대비 0.8p 하락한 81.1 기록

- 2018년 8월 전망치는 7월 실적치 대비 0.8p 하락한 81.1을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 하락한 것은 건설기업들이 그만큼 8월에 건설경기 침체 상황이 7월보다는 좀 더 악화될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
 - 통상 8월에는 혹서기에 공사 물량이 감소하는 계절적인 요인이 작용하는데 이러한 영향으로 전망 지수가 하락한 것으로 판단됨.

박철한(부연구위원 · igata99@cerik.re.kr), 이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

건설산업의 미래 모습과 경쟁력 제고 전략 방향

- 첨단 기술의 전면적 도입과 디지털화를 통한 신규 기회 창출 필요 -

■ 세계건설포럼, 미래 건설산업의 변화 시나리오와 건설기업의 대응 전략 분석³⁾

- 최근 대부분의 산업이 최신 기술을 수용하여 빠르게 변화하는 양상을 보이고 있는 반면, 건설산업은 기존의 생산 및 운영 체계, 동일한 비즈니스 모델에만 머물러 있음.
 - 디지털 기술의 발달, 4차 산업혁명 시대 도래로 모든 산업에서 급속한 변화가 일어나고 있으나, 건설산업의 수동적(manual) 생산체계, 시설물의 유지 및 운영 방식, 비즈니스 모델은 기존과 크게 달라지지 않았으며, 결과적으로 산업 생산성 또한 정체되어 있음.
- 세계건설포럼⁴⁾의 미래건설기구⁵⁾는 건설업계의 효율적인 미래 건설 환경 변화 대응을 지원하기 위해 메가 트렌드에 따른 미래 건설산업의 모습을 예측, 시사점을 도출함.

■ 세계건설포럼 워크숍에서 제시한 3대 미래 건설산업 변화 시나리오

- ① 가상현실(VR) 확산과 자동화·로봇 기술로 인한 시설물 수요가 변화하고, 인공지능 등 지능형 시스템 발전에 따라 건설 가치사슬(Supply Chain)이 데이터를 기반으로 통합됨.
 - 공공·상업·교육 서비스의 대부분은 가상현실 기술을 활용하는 방식으로 전환되어 업무 및 교육 시설 수요는 감소하는 반면, 노동력 대체에 따라 여가 시간이 증가하고 전자상거래 확대에 주거 및 레저 시설, 공항·항만 등 교통 인프라 수요가 늘어날 것으로 예상됨.
 - 시설물의 기획에서 유지·운영까지의 전 가치사슬이 빅데이터 기반으로 통합되고 전 가치사슬의 통합 서비스 제공이 가능한 기업들의 경쟁력이 높아지는 반면, 시공과 유지·운영 등 특정 서비스만을 제공하는 기업들은 경쟁력이 취약해질 것임.
- ② 사전 제작 및 모듈화의 전면적 적용으로 공장 주도의 건설 시설물 생산체계 도래
 - 시설물 조달 기간의 단축과 비용 절감을 위해 사전 제작 및 맞춤형 모듈 활용이 주거 및 사무 시설에서 교량·터널 등 인프라까지 전면적으로 확산될 것으로 전망됨.

3) 본고는 세계건설포럼(WEF)이 Boston Consulting Group과 함께 출판한 「Future Scenarios and Implications for the Industry」(2018.3) 주요 내용을 요약하였음.

4) World Economic Forum.

5) Shaping the Future of Construction Initiative.

- 현장의 시공 작업은 모듈의 조립 중심으로 변화해 현장 노무 인력의 수요는 감소하고, 모듈의 사전 제작을 위한 생산 계획·물류 기술자, 노동자에 대한 수요는 증가할 것임.
- 표준형·맞춤형 모듈의 대량 생산이 가능한 공급 업체가 설계·엔지니어링, 건설기업뿐만 아니라 배관·전기·기계설비 기업을 인수해 건설산업의 핵심 공급자로 성장하게 될 것임.

● ③ 자원 고갈, 기후 변화에 대응하기 위한 친환경 시공 및 건설자재 활용

- 기후 변화와 천연자원 고갈은 엄격한 글로벌 환경 규제 도입으로 이어져 환경 영향과 지속가능성(Sustainability)이 건설사업 추진 의사결정의 핵심 기준이 될 것임. 이에 따른 신규 사업의 감소, 기존 인프라의 재활용 확대, 재생 에너지원에 대한 수요 증가가 예상됨.
- 환경 영향을 최소화하는 설계·엔지니어링 기술 및 인력을 갖추고 시설물의 지속가능성 향상을 위한 신공법 역량을 갖춘 건설기업과 친환경 및 재생 자재 생산 기업이 경쟁력을 확보하게 될 것임.

■ 미래 시나리오 분석에 따른 건설기업들의 대응 방향

● 변화된 미래 건설산업에서는 새로운 비즈니스 모델과 전략 역량이 필요하며, 이를 위해 조직 역량의 개선, 기회 창출, 프로세스의 디지털화가 이뤄져야 함.

- 조직 역량 개선 : 인공지능, 빅데이터, 모듈식 설계·엔지니어링, 물류 등 관련 역량을 보유한 새로운 인재를 확보하고, 지속적인 학습·개발 기반을 구축해 변화 관리 역량을 제고해야 함.
- 신규 기회 창출 : 건설 가치사슬의 통합 및 협력을 위해 조직 체계를 개편하거나 JV, M&A 등 외부의 전문성을 활용해 신규 비즈니스 모델을 개발해야 함.
- 프로세스의 디지털화 : 모든 프로세스에서 데이터 및 디지털 기술 활용을 최대화하고, 기존 업무 절차의 혁신·통합을 위한 대대적인 선진 기술의 도입 및 실행이 필요함.

■ 시사점

● 동 보고서는 다소 극단적인 미래 시나리오에 기반하고 있으나, 건설산업에 영향을 미치는 다양한 메가 트렌드와 이로 인한 변화에 효율적으로 대응하기 위한 전략 방향의 수립에 유용할 것으로 판단됨.

- 3개 미래 시나리오 분석은 현 시점의 트렌드를 바탕으로 미래 건설 환경의 변화 가능성을 살펴보고 건설기업의 의사 결정자들이 취해야 할 변화의 필요성을 시사함.
- 기술 및 사회·경제적 트렌드와 이에 따른 산업 환경은 달라질 수 있으며, 미래 변화에 효율적으로 대응할 수 있는 전략에 대한 고민이 필요함.

박희대(부연구위원 · hpark@cerik.re.kr)

미국, 산업 친화적 감세로 경기 부양

- 감세 정책으로 부동산·건설 산업이 경제 성장 견인 -

■ 美, 세법 개정으로 부동산 산업에 대해 전반적 감세 시행

- 2018년부터 시행되는 ‘TCJA(Tax Cuts and Jobs Act) of 2017’의 내용 중 부동산 관련 세제 정책은 기업에 대한 감세와 개인에 대한 보유세 증세⁶⁾로 대변할 수 있음.
 - 부동산 기업을 대상으로 한 세금 정책 중 가장 주목받고 있는 점은 Section 199A조의 도관 사업자⁷⁾에 대한 20% 적격사업 소득(qualified business income ; QBI) 공제액 신설임.
 - 미국 리츠협회(NAREIT)에 따르면 QBI 세금 공제는 도관 사업체로 설립된 리츠의 배당금에 적용 가능하여 부동산 산업에 미치는 영향이 크고, 외국인의 미국 부동산 투자에 대해서도 적용 가능함.

<표 1> TCJA의 시행으로 달라지는 부동산 산업 관련 세제

항목	내용
법인세율 인하	↓ <ul style="list-style-type: none"> • C-Corporation에 대한 법인세율을 종전 35%에서 21%로 인하 • 이로 인해 법인세 평균 실효세율은 현재 21%에서 9%대로 하락할 전망(Penn Wharton)
도관 사업자에 대한 적격사업 소득공제	↓ <ul style="list-style-type: none"> • 부동산 관련 서비스업은 적격 거래 혹은 사업(qualified trade or business)에 해당(NAR⁸⁾)하므로 도관 사업자(자영업, 파트너십, S-Corp, LLC)에서 발생하는 QBI의 최대 20% 공제
자산교환 납세 이연	↓ <ul style="list-style-type: none"> • 부동산에 한하여 동종 자산 교환(1031 exchange)에 대한 납세 이연 혜택 유지
사업이자비용 공제 제한 면제	↓ <ul style="list-style-type: none"> • TCJA에서는 사업이자비용 공제액을 EBIT(2018~2021년)혹은 EBITDA(2022년 이후)의 30%로 제한 하였으나 부동산 거래 및 사업에 대해서는 이를 적용하지 않음(ADS 적용에 한함).
최저한세(AMT) 폐지	↓ <ul style="list-style-type: none"> • 기업이 납부해야 하는 최소한의 세금으로 규정되어 있던 최저한세를 폐지
감가상각 공제 추가 제공	↓ <ul style="list-style-type: none"> • 2018~2022년 설비 투자액의 100% 당해연도 감가상각 가능(2017. 9. 27일 이후 취득 자산) • 2023년부터 20%p씩 순차적으로 감소하여 2027년 종료
Section 179 비용 공제 한도 증가	↓ <ul style="list-style-type: none"> • 기존 50만 달러였던 section 179 비용공제 한도를 100만 달러로 증액 • 상업용 부동산의 인테리어(음식점, 기타 소매점 등)뿐만 아니라 상업용 부동산의 구조 개선(지붕, 냉난방, 화재 예방, 보안시설 등)도 section 179 비용 공제 수혜 가능하도록 대상 확대
적격 부동산 개량비	↓ <ul style="list-style-type: none"> • 기존에는 부동산의 용도에 따라 상이한 규정을 적용하였으나 ‘적격 부동산 개량비’로 통일 • 임대차 기간과 관계없이 투자 비용을 15년(ADS 시 20년)으로 나누어 감가상각을 시행(감가상각 추가 제공과 section 179의 비용 공제 대상)
순영업손실 상계 제한	↑ <ul style="list-style-type: none"> • 순영업손실 금액의 인정 범위를 당초 100%에서 80%로 제한하여 공제

주 : 미 국세청(Internal Revenue Service)의 공지 혹은 납세 가이드(guidance)에 따라 세부 내용이 추가되거나 변경될 수 있음.
 자료 : Pub. L. 115-97, 131 Stat. 2054, IRS Notice 2018-28, The Wharton School, National Association of Realtors.

6) 건설동향브리핑 666호 참고(2018. 7. 9).

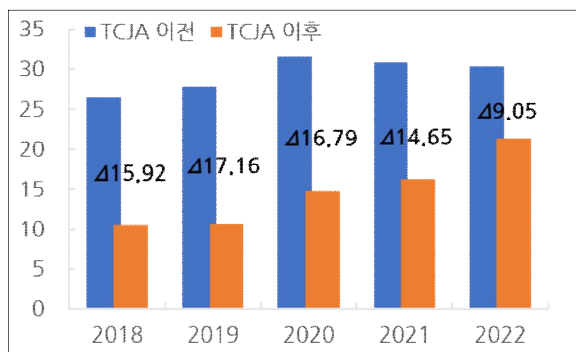
7) 도관 사업자(pass-through entities)란 법인세와 소득세의 이중 과세를 피하고자 회사의 소득을 대부분 주주에게 배당하여 법인세를 내지 않고 소유주가 소득세만 부담하는 구조를 말함.

8) National Association of Realtors, 전미부동산중개업협회.

■ 감세 정책과 함께 미국 경제의 호조로 부동산·건설 산업 성장세 뚜렷해

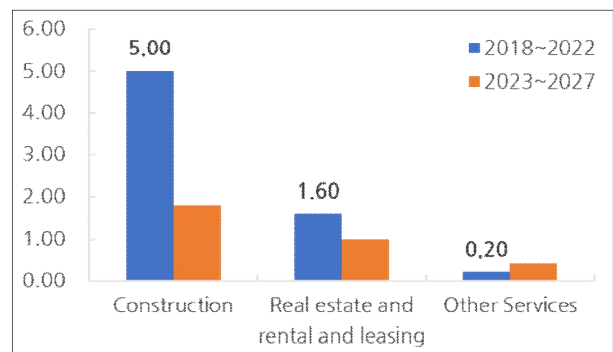
- 미국 상무부에 따르면 1/4분기 미국 실질 GDP 성장률은 2.0%로 집계되었으며, 그중 부동산 거래 및 임대업의 GDP 성장 기여도가 0.44%p에 달해 1/4분기 경제 성장을 견인함.
 - 연구자마다 다르나 미국의 조세 승수는 정책 실행 첫째 최대 1.2로 분석돼 긍정적 효과를 보이며, Romer and Romer(2010)⁹⁾에 의하면 10분기 이후 최대 3에 이르는 것으로 나타남(IMF 재인용).
- 미국 정부는 감세 → 노동·투자의 증대 → 경기 부양으로 이어지는 사이클을 기대하고 있으며, 부동산 감세가 미국 내 건설투자 증가로 이어져 GDP 성장 기여도는 건설부문에서 가장 크게 확대될 것으로 전망됨.
 - TCJA의 시행으로 인해 향후 5년 간 부동산 산업의 실효 법인세율이 최대 17.16%p 낮아질 것으로 전망되었는데, 이는 전체 산업을 통틀어 가장 높은 비율임(<그림 1> 참조).
 - 감세 혜택에 힘입어 부동산 거래 및 임대업의 GDP 성장 기여도가 향후 5년 간 1.6% 증가할 것으로 예측되었으며, 건설업의 경우 모든 산업 중 최고 수치인 5.0% 증가로 추정됨(<그림 2> 참조).

<그림 1> 부동산 산업의 실효 법인세율 감면 폭 추정
(단위 : % , %p)



주 : Penn Wharton 거시경제 모형을 기초로 추정된 수치임.
자료 : Penn Wharton Budget Model.

<그림 2> TCJA 시행 전후 GDP 성장 기여도 차이
(단위 : %)



주 : TCJA의 미시행과 시행 시 차이점을 추정.
자료 : Ernst and Young, LLP.

■ 산업의 성장을 위한 세제 운용 방안 모색 필요

- 지난해 12월 법인세 인상으로 한국과 미국 간 명목세율 역전 현상이 발생하였으며, 6월에는 기준금리가 역전됨. 따라서 거시경제 여건을 종합적으로 고려한 경제 정책이 필요함. 특히, 산업을 규제하는 방식을 지양하고 성장할 수 있는 세제 운용 방안에 대한 고민이 요구됨.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

9) Romer, C.D., and D.H. Romer, 2010 "The Macroeconomic Effects of Tax Changes: Estimates Based on a New Measure of Fiscal Shocks," *American Economic Review*, Vol. 100, pp. 763-801.

도시의 ‘시한폭탄’ 노후 건물 재건축 규제 완화해야

경주 및 포항 지진에 이어 지난 6월 준공 50년이 넘는 서울 용산의 4층 상가 건물이 붕괴되는 사고가 나면서 노후 건물 안전에 비상이 걸렸다. 만약, 용산 상가가 주말이 아닌 평일에 붕괴했다면 수많은 인명 피해가 났을 것으로 추정되고 있다.

전국의 30년 이상 된 노후 건물은 260만 동으로 전체 건물의 37%에 달한다. 서울에서 준공된 지 50년이 넘는 상업용 건물은 1만 6,000동으로 전체 상업용 건물의 10%를 차지한다. 건물 사용 제한이나 철거가 요구되는 재난 위험 건물도 전국적으로 1,000동이 넘는다. 경주와 포항 지진 이후 내진(耐震)에 대한 관심이 증가하고 있으나 내진설계를 한 건물은 8%에 불과하다.

정부는 붕괴 사고 등이 일어나면 노후 건물 안전진단 확대, 외부 점검 강화 등의 대책을 부랴부랴 내놓지만 사후약방문일 뿐이다. 전국적으로 수백만 동에 대한 안전진단은 사실상 불가능하다. 민간 건물에 대해 보수·보강을 강제할 수도 없다. 안전진단이나 개·보수를 위한 재정 지원도 필요하지만 공공 예산으로는 한계가 있다. 결국 붕괴 위험을 안은 노후 건물은 도시의 ‘시한폭탄’으로 남아 있게 된다. 수많은 시민이 거주 안전 사각지대에 방치된 셈이다.

철근콘크리트 건물의 수명은 60년 내외이다. 그런데 우리나라는 그동안 양적인 공급에 치우쳐 건물의 품질이 열악하다. 예전에는 난방과 전기·설비 시설을 구조물에 매립 시공하였기 때문에 개·보수가 어려워 건물 수명 단축을 부채질하고 있다. 재개발 목적으로 도시정비구역으로 지정해도 당초 계획대로 사업이 진척되지 않을 경우 급이 가고 기울어진 건물이 10년 이상 정비되지 못하고 방치되기도 한다. 노후 건물은 냉난방 건

축 소재 등이 적용되지 않아 에너지 효율성이 떨어지는 등 비효율적이고 주거 만족도도 떨어뜨린다.

노후 건물에 대한 개·보수 또는 재건축이 시급하지만 각종 건축 규제로 발목이 잡히는 경우가 많다. 신축시 주차장이나 건폐율, 대지 내 공지(空地) 확보 등에 관한 규제가 강화돼 수익성이 높은 일부 지역을 제외하고는 재건축을 포기하게 된다. 건설 노임이나 시공 비용은 크게 상승한 반면, 주차장 설치 기준 등 건축 규제는 강화되어 왔다. 그러다 보니 건물은 붕괴 직전인데 리모델링으로 외관만 화려하게 바꾸고 버티는 경우도 있다. 외관은 새 건물 같지만 ‘빛 좋은 개살구’인 셈이다.

노후 건물 안전 문제를 해결하려면 민간 건축주들이 기존 건물 개·보수나 재건축을 쉽게 할 수 있는 여건을 마련해야 한다. 현행 건축 규제를 완화해 구조 보강 및 재건축을 유인해야 한다. 지역별로 공영 주차장을 확대하고, 그 대신 건물 신축시 주차장 설치 규제를 완화할 필요가 있다. 금융 지원이나 취득·등록세 등 세제 감면도 검토해야 한다.

일부에서는 유럽도 100년 넘는 건물이 많다는 점을 들어 재건축에 대해 비판적이다. 하지만 유럽은 내화 벽돌이나 석재 등 건축 재료나 건물 구조가 우리와 다른 점을 감안해야 한다. 우리나라는 재해 위험성이 높은 노후 건물을 그대로 두기보다 내진성 등을 갖춘 안전한 건물로 신축하는 것이 현실적인 대안이다. 이를 통해 도시 주거 환경을 개선하고 일자리 창출에도 기여할 수 있다. <조선일보, 2018.7.20>

최민수(선임연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)