

2025 아름다운재단 기부문화연구소 기획연구

## Part. 1

# 공익법인의 공익 활동 지원을 위한 부동산 기부 관련 세제 합리화 방안



책임 연구자 **허원** 고려사이버대학교



## 연구자 프로필



### 책임 연구자

#### 허원

아름다운재단 기부문화연구소 연구위원  
고려사이버대학교, 부교수

#### 학력

서울시립대학교 세무학과(경영학사)  
서울시립대학교 세무전문대학원(세무학석사)  
서울시립대학교 세무전문대학원(세무학박사)  
미국 Montclair State University 방문학자

#### 주요경력

국회입법조사처 입법조사관  
대통령비서실 행정심판위원회 위원  
기획재정부 세제발전심의위원회 위원  
국세청 국세법령해석심의위원회 위원  
행정안전부 지방세법규해석심사위원회 위원  
서울시청 지방세심의위원회 위원

#### 저서

『AI와 세무』, 허원 외 2인, 엘박스 스칼라, 2025.09.29.  
『상속·증여세 실무 해설』, 허원 외 3인, 삼일인포마인, 2023.06.15.  
『현대사회와 세금』, 허원 외 3인, 세학사, 2022.03.

#### 주요 연구실적

- 상속세 및 증여세법상 비상장주식 순자산가치 평가와 전환사채(CB) 부채 평가에 관한 소고 – 시가평가 원칙의 적용과 개선방안 – 「조세학술논집」, 한국국제조세협회, 2025.9.
- 기부활성화 관점에서 바라 본 공익법인법에 대한 세제상 평가. 「외법논집」, 한국외국어대학교 법학연구소, 2025.8.
- 「상속세 및 증여세법」상 소급감정가액에 의한 시가 적용을 둘러싼 쟁점과 해석론. 「조세법연구」, 사단법인 한국세법학회, 2025.08.

## 연구자 프로필

- 
- 기여적 증세로의 전환에 관한 연구. 「세무학연구」, 한국세무학회, 2023.12.
  - 개인기부와 법인기부에 대한 세제혜택 비교 연구. 「조세연구」, 한국조세연구포럼, 2022.12.
  - 취득세 과세표준 사전검증제도의 구체적 도입방안. 「지방세논집」, 사단법인 한국지방세학회, 2021.12.
  - 2019년 「상속세 및 증여세법」 판례회고. 「조세법연구」, 사단법인 한국세법학회, 2020.04.
  - 디지털경제 관련 국제조세 분야의 최근 논의와 대응 동향. 「세무와회계저널」, 한국세무학회, 2020.04.



## 요약

최근 고령층의 자산 사회 환원 의지 증가와 디지털 기부 문화의 확산으로 인해 기부 트렌드가 현금 중심에서 부동산, 주식 등 자산 기부로 변화하고 있다. 그러나 현행 기부 관련 세제는 조세 회피 방지에 중점을 두고 있어, 다양화된 현물 기부 형태를 수용하는 데 제도적 한계를 보이고 있다. 특히 부동산 기부의 경우, 환가성 문제와 법적 이용 제한, 그리고 취득 및 보유 단계에서의 과도한 세부담이 기부 활성화의 주요 장애 요인으로 작용하고 있다.

이에 본 연구는 공익법인의 안정적인 재원 확보와 공익 활동 지원을 목적으로 부동산 기부와 관련된 현행 세법 및 제도의 문제점을 분석하고 합리적인 개선 방안을 제시하였다. 주요 문제점으로는 취득세 및 재산세 감면 혜택이 특정 법인에만 한정되는 형평성 문제, 출연재산의 3년 이내 의무 사용 규정의 경직성, 유류분 반환 청구에 따른 법적 불안정성, 그리고 기본재산 처분 절차의 복잡성 등이 도출되었다.

부동산 기부 활성화를 위한 개선 방안으로 본 연구는 다음을 제안한다. 첫째, 취득세 및 재산세 감면 대상을 상증세법상 공익법인 등으로 확대하고, 한시적 감면 규정을 영구화하여 법적 안정성을 제고해야 한다. 둘째, 인·허가 지연 등 불가피한 사유를 고려하여 3년 이내 의무 사용 위반의 예외 사유를 확대해야 한다. 셋째, 기부자의 의사를 존중하고 공익법인을 보호하기 위해 유류분 사전 포기 및 상속세 경감 특례 제도를 도입해야 한다. 마지막으로, 기본재산 운용 및 처분 규제를 완화하여 자산 활용의 유연성을 확보해야 한다. 이러한 제도적 개선은 국가의 복지 부담을民間으로 분담시키고 기부 문화를 선진화하는 데 기여할 것이다.

키워드: 부동산 기부, 공익법인 세제, 현물 기부, 취득세 및 재산세, 계획 기부, 유류분 반환

## I. 들어가며

### 1. 우리나라의 기부 현황

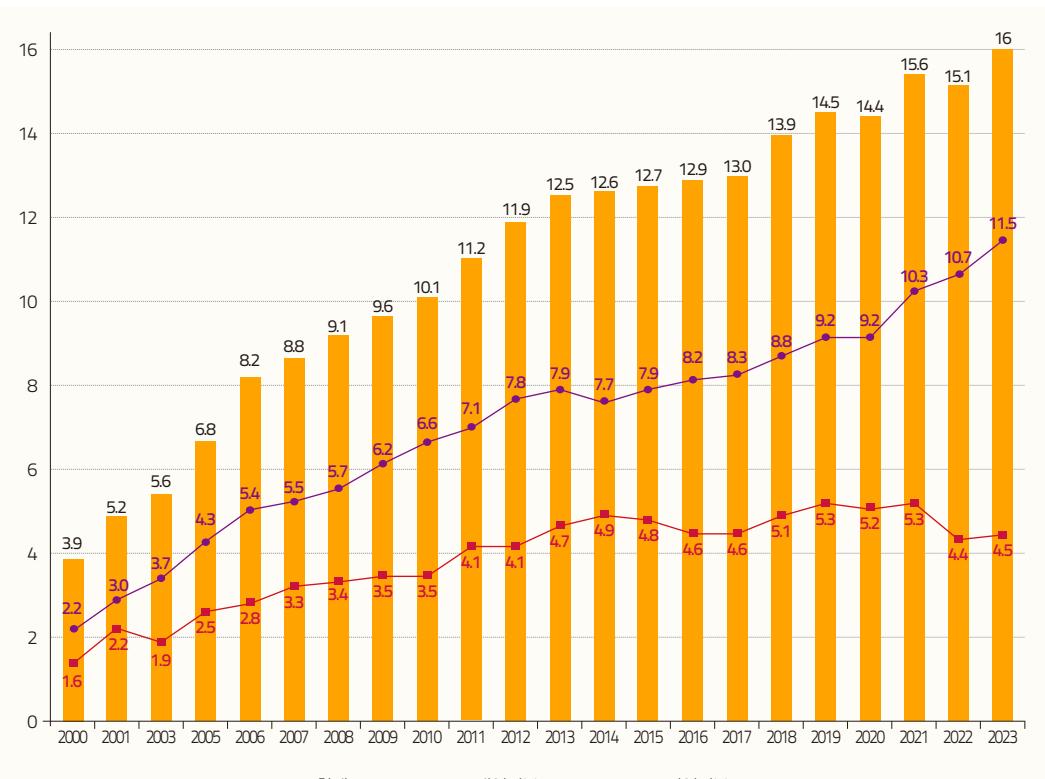
최근 우리나라의 기부 규모는 개인 기부의 꾸준한 증가세에 힘입어 양적으로 성장하고 있다. 국세청 국세통계연보<sup>1)</sup>에 따르면 2023년 국내 기부금 총액은 약 16조 원으로, 전년 대비 9천억 원가량 증가하였다. 특히 개인 기부금은 코로나19 팬데믹 시기에도 지속적인 상승세를 보이며 2023년 11.5조 원을 기록, 전년 대비 8천억 원 증가하며 전체 기부금 성장을 견인하였다. 반면, 법인 기부금은 4.5조 원으로 명목상 소폭 증가하였으나 물가 상승률을 감안하면 실질적으로 감소하였으며, 전체 기부금에서 차지하는 비중 또한 지난 20년 평균 35%에서 2023년 28%로 축소되는 경향을 보이고 있다.<sup>2)</sup>

---

1) 개인 또는 법인이 세금 신고 시 기부금과 관련된 세제 혜택을 받기 위한 내역을 신고하지 않은 경우의 금액은 포함되어 있지 않다는 점에 유의해야 하지만, 가장 유의미한 통계로 활용 가능하다.

2) 아름다운재단 기부문화연구소 > 아카이브 > 기부통계 > 기부금총액(2025.1.24.) (<https://research.beautifulfund.org/13835/> 2025.1.2. 방문)

〈국내 기부금 총액〉



출처 : 국세청 통계, 이름다운재단 기부문화연구소 재구성.

개인기부금총액 = 2)+3)+4)

기부금총액= 1)+2)+3)+4)

1) 법인기부금: 국세청 국세통계연보 &gt;&gt;8. 법인세&gt;&gt;8-3-6(~2012)/8-3-14(2013~) 접대비, 기부금 신고 현황

2) 개인기부금(종합소득세): 국세청 국세통계연보 &gt;&gt;3. (종합)소득세 &gt;&gt;3-2-7. 기부금 신고 현황 &gt;&gt; “기부금합계”

3) 개인기부금(기부금 세액공제액): 국세청 국세통계연보 &gt;&gt;4. 원천세&gt;&gt;4-2-1.근로소득 연말정산 신고 현황&gt;&gt; “기부정치자금” (~2012), “기부금세액공제대상금액” (2013~)

4) 개인기부금(기부금 소득공제액): 국세청 국세통계연보 &gt;&gt;4. 원천세&gt;&gt;4-2-1. 근로소득 연말정산 신고 현황&gt;&gt; “특별공제” &gt; “기부금소득공제액”

이러한 양적 변화와 더불어 기부의 형태와 방식에서도 질적인 변화가 감지되고 있다. 그동안 국내 기부 문화는 현금 위주로 형성되어 왔으나, 최근에는 경제 성장을 이끈 베이비 부머 세대가 축적된 부를 사회에 환원하고자 부동산, 주식 등 다양한 자산 기부를 희망하는 움직임이 나타나고 있다. 또한 MZ 세대를 중심으로 디지털 방식의 직관적이고 편리한 기부를 선호하는 등 기부 환경이 급변하고 있으며, 이에 따라 현금 외 자산을 포함한 ‘계획 기부(Planned Giving)<sup>3)</sup>’의 활성화 필요성이 제기되고 있다.

그동안 우리나라 기부의 대부분이 현금 위주로 이루어진 이유에는 현물 기부보다는 현금 기부가 편리한 측면도 있지만, 현물 기부에 대한 제도적 장치가 부족하여 현물 기부의 활성화가 이루어지지 않은 측면도 있다고 볼 수 있다. 이에 기부 활성화를 위한 연구들도 앞으로 계획 기부의 활성화가 중요하다는 점을 인식하면서, 기부자들이 적극적으로 계획 기부를 실행하도록 하기 위한 제도적 준비를 강조하고 있다.

그런데 계획 기부는 현금 외에 부동산, 주식 등의 자산이 포함되어 자산 특성에 기인한 한계가 존재한다. 구체적으로 가치 평가와 처분, 리스크 관리나 활용 등과 관련된 문제들이다. 특히 계획 기부 활성화와 관련하여 거론되는 어려움으로서 대표적인 것은 기부 부동산의 현금화 및 집행, 배분에 관한 부동산 유동화 문제가 있다. 이에 최근에는 그 해결 방안으로서 공익 목적의 금융 상품(신탁/보험/연금 등)의 개발 및 확대 등 선진국형 기부 방식의 도입 필요성에 대해서도 활발한 논의가 이루어지고 있다.

## 2. 현행 기부 관련 세제의 문제점

기부 자산의 형태가 다양화되고 규모가 커짐에 따라 현물 기부에 대한 수요가 증가하고 있음에도 불구하고, 현행 기부 관련 세제는 이러한 변화를 수용하기에 제도적 한계를 드러내고 있다. 현행 세

3) 현재 우리나라에서는 유산 기부라는 표현이 더 많이 쓰이지만, 전략적 관점에서 보면 계획 기부(Planned Giving)가 더 적합한 용어가 될 수 있다. 유산 기부는 사망 사점의 기부라는 측면이 부각되며, 계획 기부는 사려 깊고 신중한 계획적 기부라는 의미가 더 크다는 점에서 긍정적이다.

법은 공익법인의 활동 지원보다는 기부를 통한 조세 회피나 부의 편법적 승계를 방지하는 데 중점을 두고 있어, 각종 규제와 의무 부과가 중심이 되고 있다.

특히 부동산이나 주식과 같은 현물 자산의 기부는 출연 단계부터 보유 및 처분 단계에 이르기까지 복잡한 세무 이슈가 발생한다. 부동산 기부의 경우, 출연 받는 공익법인에게 취득세 및 재산세 등 지방세 납세 의무가 발생하여 재정적 부담을 가중시키며, 기부자가 이를 현금화하여 기부하려 할 경우 양도소득세가 발생하여 기부 의지를 위축시키는 요인이 된다. 또한 주식 기부의 경우 5% 보유 제한 규정으로 인한 한계와 비상장주식의 유동화 어려움 등이 존재한다. 이러한 제도적 미비는 기부자와 기부 받는 단체 모두에게 불확실성을 초래하며, 변화하는 기부 트렌드에 부합하지 못하여 기부 활성화를 저해하는 주요 원인으로 작용하고 있다.

### 3. 본 연구의 목적 및 배경

최근 부동산 정책 변화로 보유세 부담이 증가함에 따라, 사회 환원과 절세 효과를 동시에 도모할 수 있는 부동산 기부가 주목받고 있다. 그러나 앞서 제기한 바와 같이 출연 받는 공익법인 입장에서는 취득세 및 재산세 부담으로 인해 기부 받은 재산을 유지하거나 고유 목적 사업에 활용하는 데 상당한 어려움을 겪고 있다.

그동안 현물 기부와 관련하여 주식 기부에 대한 선행 연구는 비교적 활발히 이루어졌으나, 부동산 기부와 관련된 세계상의 문제점과 개선 방안을 심도 있게 다룬 연구는 부족한 실정이다. 이에 본 연구는 공익 활동 지원 및 기부 활성화를 목적으로 공익법인의 부동산 기부 수용 과정에서 발생하는 세계상의 문제점을 구체적으로 분석하고자 한다. 특히 취득 및 보유 단계에서의 세 부담을 합리화하는 방안을 중심으로 현행 법령의 한계를 고찰하고, 실질적인 제도 개선 방안을 제시함으로써 선진적인 기부 문화 정착에 기여하고자 한다.

## II. 부동산 기부의 특수성과 장애 요인

### 1. 부동산 관계 법규에 의한 이용 및 처분의 제한

현금 자산과 달리 부동산은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」 등 다양한 관계 법규에 의한 내재적인 이용 제한이 존재한다. 따라서 기부자가 소유권을 이전하고자 할 때 공익법인이 해당 부동산을 고유 목적 사업에 직접 활용할 수 있는지, 혹은 매각하여 재원으로 활용할 수 있는지를 판단하는 절차가 현금 기부에 비해 복잡하다.

부동산의 종류와 위치에 따라 법적 제한 사항이 상이하여 환가성에 차이가 발생하는데, 대표적으로 임야, 농업 진흥 구역 내 농지, 도로, 구거(인공 수로) 등이 이에 해당한다. 임야의 경우 도심과 떨어진 위치적 특성상 환가성이 낮고 보전을 목적으로 하는 경우가 많으며, 농업 진흥 구역 내 농지는 실제 경작 요건 등의 제한으로 인해 공익법인이 취득하거나 처분하는 데 제약이 따른다. 또한 도로 및 구거 등은 위치와 현황에 따라 자산 가치 평가와 현금화 가능성성이 크게 달라질 수 있어 기부 수용을 결정하기 어려운 요인이 된다.

### 2. 매각 및 현금화의 한계

70대 이OO 님 : 돌아가신 아버지에게 물려받은 땅이 있습니다. 저도 나이가 들어 땅을 직접 관리하기도 어렵고 기부를 해서 좋은 일에 쓰고 싶습니다. 그동안 관리는 주로 제가 했지만 소유권은 삼형제가 같이 가지고 있는데 제 소유의 1/3만 우선 기부하고 싶습니다.

출처: 아름다운재단[서 간사와 계획기부 알아보기] 부동산 기부의 조건, 부동산 분과 김익창위원, 2021.10.31.) <https://beautifulfund.org/74796/>

공유 지분의 경우 소유권을 가진 모든 가족들의 동의 하에 부동산 전체를 기부하는 것이 아니라

면 토지의 일부만을 매각하기가 어려우므로 출연 받기가 어렵다는 문제점이 있다.

공익법인이 기부 받은 부동산을 직접 공익 사업에 사용하는 경우는 제한적이므로, 일반적으로는 해당 부동산을 매각하여 현금화한 후 사업비로 사용하는 방식을 취한다. 따라서 부동산 기부가 원활히 이루어지기 위해서는 해당 자산이 매각 가능한 상태여야 하며, 수익성이 보장되어야 한다.

그러나 공유 지분 형태나 복잡한 권리 관계가 설정된 부동산은 사실상 매각과 현금화가 어렵다. 종종 재산이나 특약이 있는 공유 부동산은 관계인 전체의 동의가 선행되어야 처분이 가능하며, 기부자가 공유 지분만을 기부하는 경우 공익법인은 해당 지분만큼의 권리만 행사할 수 있어 부동산 전체의 처분이나 이용에 제약을 받게 된다. 이론상으로는 지분의 현금화가 가능하나, 단독 소유권이 아닌 경우 매수자가 쉽게 나타나지 않는 것이 현실이다.

### 3. 관리 부담 및 권리 관계의 복잡성

50대 박OO 님 : 임대 수익금을 받고 있는 경기도 소재 오피스텔이 있습니다. 더 이상 직접 관리가 어렵고 관리를 대신 맡아 줄 가족도 없어 기부를 하고 싶습니다. 6개 호실에 각각 임차인들이 살고 있고, 계약 기간은 조금씩 다르며 계약이 종료 되는대로 보증금을 돌려주고 남은 금액을 기부하려고 합니다. 오피스텔을 기부 받아 관리/처분해줄 수 있나요?

출처: 아름다운재단([서 간사와 계획기부 알아보기] 부동산 기부의 조건, 부동산 분과 김익창위원, 2021.10.31.) <https://beautifulfund.org/74796>

공익법인이 기부자를 대신해 여러 권리 관계가 얹힌 부동산의 다수의 임차인 관리를 전담하는 것은 현실적으로나 공익법인 회계 구조상 진행이 어렵다는 문제점이 있다.

부동산 기부는 단순히 소유권의 이전뿐만 아니라 해당 부동산에 얹힌 관리상의 의무도 함께 승계되는 특성을 가진다. 예를 들어 다수의 임차인이 거주하는 오피스텔이나 상가 건물의 경우, 기부 시점에 임대차 계약 기간이 서로 다르고 보증금 반환 의무 등이 남아있어 권리 관계가 복잡한 경우가 많다.

공익법인의 인력 및 회계 구조상 복잡한 권리 관계가 얹힌 부동산을 직접 관리하거나 다수의 임차인을 관리하는 것은 현실적으로 수행하기 어렵다. 이러한 관리 및 처분의 어려움은 기부자가 선의로 부동산을 기탁하고자 해도 공익법인이 이를 수용하지 못하게 하는 주요한 장애 요인으로 작용한다.

즉, 부동산을 기부하려면 기부 부동산이 정당한 권리에 기초해야 함은 물론이고, 공익법인이 감당할 수 없는 과도한 관리 부담이나 무수의 자산이 아니어야 한다는 조건이 충족되어야 기부가 성사될 수 있다.

#### 4. 출연, 취득, 보유 단계의 세부담

부동산 기부는 현금 기부와 달리 기부자가 출연하는 단계부터 기부 받는 단체가 이를 취득하고 보유하는 전 과정에서 다양한 조세 부담이 발생하며, 이는 기부 활성화를 저해하는 실질적인 장애요인이 되고 있다.

우선 기부 받는 공익법인의 입장에서 부동산 취득 시점에는 취득세 납세 의무가, 보유 기간 동안에는 재산세 납세 의무가 발생한다. 현행 세법은 공익법인이 출연받은 부동산을 고유 목적 사업에 직접 사용하는 경우 취득세 및 재산세를 감면해 주는 규정을 두고 있으나, 해당 규정은 사회복지법인 등 일부 특정 유형의 법인에게만 적용되어 혜택을 받지 못하는 공익법인들이 다수 존재한다. 이러한 세 부담은 재정 여건이 넉넉지 않은 공익법인으로 하여금 부동산 기부 수용을 주저하게 만드는 직접적인 원인이 된다.

또한, 공익법인이 취득세 및 재산세 부담을 감당할 수 없거나 직접 사용이 어려워 기부자에게 매각 후 현금 기부를 요청하는 경우에는 기부자에게 양도 소득세 납세 의무가 발생할 수 있다. 이는 기부자가 의도했던 기부 가액의 손실을 가져올 뿐만 아니라, 절차의 번거로움으로 인해 기부 의지 자체를 위축시키는 결과를 초래한다.<sup>4)</sup>

4) 다만 부동산 매각 후 기부하는 경우에 발생할 수 있는 기부자의 양도 소득세 부담의 감면 가능성에 대해서는, 기본적으로 증가한 자본 이득에 대한 세부담이라는 점과 증가한 가액만큼 기부금으로 인정되어 그에 따른 여러 혜택이 수반된다는 점에서 감면의 필요성이 크지 않다고 보고 이 연구에서는 추가 논의하지 않기로 한다.

### III. 현행 기부 관련 세제의 구체적 문제점

#### 1. 취득세 및 재산세 감면 혜택의 제한적 적용

현행 「지방세특례제한법」은 공익법인이 부동산을 출연받아 고유 목적 사업에 직접 사용하는 경우 취득세 및 재산세를 감면하도록 규정하고 있다. 그러나 이러한 감면 혜택은 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인(제22조), 학술단체(제45조 제1항), 장학법인(제45조 제2항) 등 법령에 열거된 특정 유형의 단체에만 한정적으로 적용된다.

이로 인해 해당 규정에 명시되지 않은 여타 공익법인이나 단체는 실질적으로 동일한 공익 목적 사업을 수행함에도 불구하고 취득세 및 재산세 감면 혜택에서 배제되는 형평성 문제가 발생한다. 이러한 과세 불형평성은 공익법인으로 하여금 부동산 기부 수용을 기피하게 만드는 주요 원인으로 작용한다. 실제로 일부 공익법인은 보유세(재산세) 부담을 감당하지 못해 공익 사업을 중단하고 기부받은 부동산 매각을 고려하거나, 목적 사업비가 아닌 세금 납부 재원을 마련하기 위해 별도의 모금 활동을 해야 하는 비효율적인 상황에 처하기도 한다.

2020년 개정 「지방세특례제한법」에서는 성폭력피해자보호시설, 가정폭력피해자보호시설, 피해자 일시보호시설 등이 지방세 면제 대상에서 제외되면서 시설 운영에 현저한 어려움이 야기된다는 비판이 있었고, 이후 이용료를 내지 않는 사회 복지 시설을 포함하는 것으로 법 개정이 이루어지기도 하였다(지방세특례제한법 제22조).

사회 변화에 따라 새로운 공익 사업이 계속 생겨나고 있는 상황에서 구체적인 나열로는 한계가 있고, 사업의 안정적인 운영이 어려울 수 있다는 점에서 개선이 필요한 부분이다.

## 2. 3년 이내 의무 사용 규정의 경직성

「상속세 및 증여세법」 제48조 제2항 제1호에 따르면, 공익법인등이 출연받은 재산에 대해 증여세 과세가액 불산입 혜택을 적용받기 위해서는 해당 재산을 출연받은 날로부터 3년 이내에 직접 공익 목적 사업 등에 사용해야 한다. 만약 이 기간 내에 사용하지 못할 경우 증여세 및 가산세가 부과된다.

문제는 부동산이라는 자산의 특성상 3년이라는 기간이 실무적으로 매우 촉박할 수 있다는 점이다. 예를 들어 기부 받은 토지에 공익 시설을 건립하려 할 때, 인·허가 과정의 지연, 인근 주민의 민원 제기, 공사 자금 부족 등의 돌발 변수로 인해 기간 내에 건물을 완공하여 사용하지 못하는 사례가 빈번하다. 또한, 직접 사용이 어려워 부동산을 매각하여 그 대금을 공익 사업에 활용하려 해도, 부동산 경기 침체 등으로 매수자가 나타나지 않아 장기간 처분하지 못하는 경우에도 일률적으로 사후관리 위반으로 간주될 위험이 있어 제도의 유연성이 부족하다는 지적이 제기된다.

## 3. 유류분 반환 청구의 위험과 재정적 부담

공익법인이 기부자의 선의에 따라 적법 절차를 거쳐 부동산을 기부받았다 하더라도, 사후에 기부자의 상속인들로부터 유류분 반환 청구 소송이 제기될 법적 리스크가 상존한다. 만약 공익법인이 기부받은 부동산을 이미 매각하여 공익 사업에 사용한 상태에서 유류분 반환 판결이 확정될 경우, 법인은 다른 자산을 처분해서라도 이를 반환해야 하는 심각한 재정적 부담을 안게 된다.

이러한 분쟁의 위험을 회피하고자 기부 받은 자산을 처분하거나 사용하지 않고 장기간 보유만하게 될 경우, 앞서 언급한 '3년 이내 의무 사용 규정' 위반으로 증여세가 부과될 가능성이 있어 공익법인은 진퇴양난의 상황에 놓이게 된다. 즉, 현행 제도는 기부자의 송고한 뜻을 실현하려는 공익법인을 잠재적인 법적 분쟁과 조세 제재의 위험으로 내몰고 있는 실정이다.

## 4. 기본재산의 구분 및 감정평가 비용의 문제

국제어린이양육기구 한국컴패션은 올해 2월 70대 후원자에게서 1억 원 상당의 오피스텔을 기부 받았다. 후원자는 “어린이 양육과 관련된 곳에 써 달라”고 당부했다. 그러나 현행법상 사회복지법인이 기부자의 뜻대로 부동산을 처분해 사용하기는 쉽지 않다. 기부 받은 부동산이 처분이 쉬운 ‘보통재산’이 아닌 ‘기본재산’으로 분류돼 있어서다.

출처 “부동산 기부 관련법, 시대 맞게 개정해야” 동아일보, 2020-09-07

비영리법인의 재산은 기본재산과 보통재산(운영 재산)으로 구분되고, 설립법에 따라 기본재산의 구분 및 운용·처분 방법이 달라진다.

구분	공익법인법	사회복지사업법	비영리법인의 설립규칙
기본재산의 구분	설립 시 기본재산 무상으로 취득한 재산 이사회 결의에 따라 편입된 재산 세계 잉여금 중 적립금	부동산 정관에서 정한 재산 이사회 결의에 따라 편입 된 재산	정관에서 정한 재산
기본재산의 운용 및 처분	매도·증여·교환·임대·담보제공·용도변경, 장기차입		정관에서 정하는 바에 따름
	운용수익, 기부금 등의 감소	–	–
	성실공익법인 신고로 갈음	–	–

기부 받은 부동산이 기본재산으로 편입될 경우 처분 절차가 매우 까다로워지는데, 특히 「사회복지사업법」에 의한 사회복지법인 등은 무상으로 취득한 재산을 기본재산으로 분류하도록 하고 있으며, 이를 매도하거나 담보로 제공하려면 주무 관청의 허가를 받아야 한다. 이는 법인의 재무적 안정성을 위한 장치이나, 유동성이 낮은 부동산을 신속히 현금화하여 사업비로 쓰려는 경우에는 과도한

규제로 작용한다. 또한 사회복지법인이 아닌 경우에는 기부 받은 부동산을 보통재산으로 편입할 수 있어 형평성에 맞지 않는다는 문제점이 있다.

아울러 부동산 기부 가액 산정을 위해 필수적인 감정 평가 비용의 부담 주체가 불명확하다는 점도 실무적인 장애 요인이다. 기부자가 부담할지 기부받는 단체가 부담할지에 대한 명확한 지침이 없어 현장에서 혼선이 빚어지고 있으며, 세법상 개인과 법인의 현물 기부금 평가 규정 차이로 인해 동일한 부동산을 기부하더라도 세제 혜택의 크기가 달라질 수 있는 문제점도 존재한다.

## IV. 각 쟁점별 개선 방안

### 1. 취득세 및 재산세 감면 혜택 적용 대상 확대

다양한 형태의 현물 기부를 지원하고, 특히 우리 국민의 자산 비율 중 비중이 가장 높은 자산 형태인 부동산의 기부 활성화를 위해 현행 공익법인의 직접 사용 부동산에 대한 취득세 및 재산세 감면 혜택의 적용 범위를 확대할 필요성이 있다.

이를 통해 사회복지법인 등으로 나열된 적용 범위를 보다 합리적인 기준에 따라 설정하여 유사한 형태의 공익법인이 동일한 혜택을 받을 수 있도록 함으로써 기부자 및 기부 받는 단체의 법적 안정성과 예측 가능성을 높일 수 있다.

취득세 및 재산세 감면 대상이 되는 공익법인 범위를 설정하기 위한 구체적인 기준으로는 ① 사업 목적 기준, ② 공익법인 규모 기준, ③ 공시 대상 기업 집단 소속 공익법인 제외 기준, ④ 법인세 법상 손금 산입 기준 또는 상증세법상 운용 소득 사용 기준 등을 고려할 수 있다.

#### (1) 사업 목적 기준

첫 번째 고려할 수 있는 기준으로 현행 「지방세특례제한법」 제22조(사회복지법인)과 제45조 제1항(학술단체) 및 제2항(장학법인)에서 규정하는 대상 외에 “상증세법시행령 제12조 각 호의 어느 하나에 따른 사업을 하는 단체”를 대상으로 하는 규정을 신설하는 방법이다.

상속세 및 증여세법 시행령 제12조(공익법인등의 범위) 법 제16조제1항에서 “대통령령으로 정하는 사업을 하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 하는 자(이하 “공익법인등”이라 한다)를 말한다. 다만, 제9호를 적용할 때 설립일부터 1년 이내에 「법인세법 시행령」 제39조제1항제1호바목에 따른 공익법인등으로 고시된 경우에는 그 설립일부터 공익법인등에 해당하는 것으로 본다.

1. 종교의 보급 기타 교화에 현저히 기여하는 사업
2. 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 의한 학교, 「유아교육법」에 따른 유치원을 설립·경영하는 사업
3. 「사회복지사업법」의 규정에 의한 사회복지법인이 운영하는 사업
4. 「의료법」에 따른 의료법인이 운영하는 사업
5. 삭제〈2018. 2. 13.〉
6. 삭제〈2018. 2. 13.〉
7. 삭제〈2018. 2. 13.〉
8. 「법인세법」 제24조제2항제1호에 해당하는 기부금을 받는 자가 해당 기부금으로 운영하는 사업
9. 「법인세법 시행령」 제39조제1항제1호 각 목에 따른 공익법인등 및 「소득세법 시행령」 제80조제1항제5호에 따른 공익단체가 운영하는 고유목적사업. 다만, 회원의 친목 또는 이익을 증진시키거나 영리를 목적으로 대가를 수수하는 등 공익성이 있다고 보기 어려운 고유목적사업은 제외한다.
10. 「법인세법 시행령」 제39조제1항제2호다목에 해당하는 기부금을 받는 자가 해당 기부금으로 운영하는 사업. 다만, 회원의 친목 또는 이익을 증진시키거나 영리를 목적으로 대가를 수수하는 등 공익성이 있다고 보기 어려운 고유목적사업은 제외한다.
11. 삭제〈2018. 2. 13.〉

이처럼 세제 혜택의 대상 범위를 명확히 하기 위하여 규정된 「상속세 및 증여세법 시행령」 제12조(공익법인등의 범위)에 열거된 공익법인들을 대상에 포함함으로써 공익법인 간 제도 적용의 형평성을 높일 수 있다.

## (2) 공익법인 규모 기준

두 번째로 고려할 수 있는 기준은 공익법인의 규모에 따라 감면 혜택을 차별적으로 적용하는 방법이다. 현행 상증세법상 주요 신고 의무를 부여하는 기준이 참고가 될 수 있으며, 소규모 공익법인 위주로 혜택을 부여하는 것이다.

### 공익법인 규모별 주요 신고 의무

의무 대상	주요 신고 의무
	<p>❶ 결산 서류 등 공시 (종교 단체를 제외한 모든 공익법인)</p>
소규모 공익법인: ❶~❸ (총자산 5억 원 미만 & 해당 연도 총수입 3억 원 미만)	<p>❷ 출연재산 보고서 등 제출 (기부금 등 출연 받은 재산이 있는 공익법인)</p> <p>❸ 공익법인 의무 이행 여부 보고 (종교 단체, 해당 연도 기부금 모금액이 없는 어린이집, 유치원 제외)</p>
중규모 공익법인: ❶~❹ (총자산 5~100억 원 or 해당 연도 총수입 3~50억 원 미만)	<p>❹ 외부 전문가 세무 확인서 제출</p>
대규모 공익법인: ❶~❻ (총자산 100억 원 이상 or 해당 연도 총수입 50억 원 이상 or 해당 연도 출연재산 20억 원 이상)	<p>❺ 외부 회계 감사 보고서 제출 · 공시</p>

### (3) 공시 대상 기업 집단 소속 공익법인 제외 기준

세 번째로 고려할 수 있는 기준은 공시 대상 기업 집단 소속 공익법인을 감면 혜택 대상에서 제외하여 규모 및 운영 능력별로 혜택 적용의 대상 범위를 제한하는 방법이다. '23.5.1. 기준, 78개 공시 대상 기업 집단이 491개 비영리법인(215개 공익법인)을 보유 중이다.<sup>5)</sup>

### (4) 법인세법에 따른 고유 목적 사업 준비금 손금 산입 기준 또는 상증세법에 따른 운용 소득 사용 기준

현재 공익법인법에 따른 장학 재단의 경우 수익 사업용 부동산에 대한 취득세 및 재산세 감면 규정이 있다. 해당 법률은 관정이종환재단이 수익용 부동산에 대한 절세 목적으로 입법을 추진하였으며, 그 논거를 법인세법에 따른 고유 목적 사업 준비금 손금 산입 제도를 기준으로 하고 있다. 이러한 감면 규정은 장학 재단 뿐만 아니라 상증세법에 따른 공익법인과 비영리법인에게도 확대하여 적용할 필요가 있다.

현행 법률에 따라 공익법인의 수익 사업은 정관상 고유 목적 사업 수행을 위해 제한된 범위 내에서 주무 관청의 허가를 받아 시행하고 있으며, 수익사업 소득은 정관상 고유목적사업 등에 사용하도록 되어 있다. 「법인세법」 제29조 제1항 제2호에 따른 그 밖의 수익사업에서 발생한 소득의 50%(80%, 100%)는 준비금으로 손금 산입이 가능하다. 또한 공익법인은 수익사업을 통해 얻은 수익을 상증세법에 따라 운용 소득의 80%를 직접 공익 목적 사업에 사용하고 있으므로 공익법인에 대한 감면 혜택을 확대할 필요가 있다.

---

5) 공정위보도자료, 2023년 대기업집단 비영리법인 운영 현황 등 분석·공개가 비영리법인 전체에 대한 통계로는 가장 최신 자료이다.

## 2. 취득세 및 재산세 감면 혜택 영구화 검토

현재 부동산 기부에 따른 공익법인의 취득세 및 재산세 감면 혜택은 「지방세특례제한법」을 통해 27.12.31.(학술단체 및 장학법인) 또는 25.12.31.(사회복지법인)까지 한시적으로 규정하고 있는데, 향후 부동산 기부의 활성화를 지원한다는 취지에서 그 적용 대상의 확대와 더불어 감면 혜택의 영구화를 고려할 수 있다.

현물 기부 증가에 따른 공익법인의 부동산 관련 세 부담을 완화하고, 출연 받은 재산이 고유 목적 사업에 원활하게 활용될 수 있도록 지원한다는 측면에서 그 필요성을 인정할 수 있을 것이다. 실제 공익법인들이 각종 세금에 지출되는 재원을 마련하는 것은 부동산의 현금화가 용이하지 않은 점 외에도 후원금 용도 외 사용 불가 조항, 후원금에서 허용하는 운영비 항목에 관련 세금이 포함되어 있지 않은 점 등이 장애 요인으로 작용하는 것에 따른 것이기 때문이다.

## 3. 3년 이내 의무 사용 예외 사유의 합리적 확대

부동산 기부의 특수성을 고려하여 「상속세 및 증여세법」상 3년 이내 의무 사용 위반에 따른 추징 규정의 예외 사유를 폭넓게 인정해야 한다. 현행 법령은 인·허가 관련 소송 등 매우 제한적인 경우에만 예외를 인정하고 있으나, 그 요건이 지나치게 제한적(상증세법시행령 제38조 제3항)이라는 점에서 개선이 필요하다.

따라서 행정청의 인·허가 지연, 민원 발생으로 인한 공사 중단, 매각을 위해 성실히 노력하였으나 부동산 경기 침체 등으로 처분되지 않은 경우 등 공익법인의 구체적 사유가 없는 불가피한 사유들을 예외 요건으로 명문화하여, 과도한 증여세 및 가산세 부담을 완화해 줄 필요가 있다.

## 4. 유류분 특례 신설 및 유산 기부 상속세 감면 제도 도입

기부 후 발생할 수 있는 법적 분쟁을 예방하기 위해, 기부자가 생전에 가정 법원의 허가를 받아 유류분을 사전에 포기할 수 있도록 하는 민법상 특례 규정 신설을 검토해야 한다. 이는 기부자의 기부 의사를 존중하고 공익법인이 유류분 반환 소송의 위험 없이 안정적으로 목적 사업을 수행하도록 돕는 제도적 장치가 될 것이다.

나아가 유산 기부 활성화를 위한 적극적인 인센티브로서 상속세 감면 제도의 도입이 필요하다. 현행법은 기부 재산을 상속세 과세 대상에서 제외하는 소극적 혜택에 그치고 있으나, 영국의 경우 상속 재산의 10% 이상을 기부하면 상속세율을 10% 경감(40%→36%)해 주는 제도(레거시10 제도)를 통해 유산 기부 비율을 획기적으로 높인 바 있다(한국 0.9% vs. 영국 26%). 부동산 가치 상승에 따른 상속세 부담을 고려할 때, 이러한 제도의 도입은 기부 유인을 강화하는 강력한 동력이 될 것이다.

## 5. 기본재산 운용 및 처분 규제 완화

공익법인이 기부받은 부동산을 효율적으로 활용할 수 있도록 기본재산과 보통재산의 구분 기준을 합리화하고, 처분 절차를 간소화해야 한다. 현행 관련 법령들은 1950년대 제정 당시의 규제 중심적 사고와 조세회피방지에 초점을 맞추고 있어 현대의 다양한 기부 트렌드를 수용하기 어렵다. 따라서 기부자의 의사에 따라 처분이 예정된 부동산은 기본재산 편입의 예외로 인정하거나, 주무 관청의 허가 절차를 신고제로 완화하는 등 공익법인의 자율적인 자산 운용을 보장하는 방향으로 제도를 개선해야 한다.

## V. 나가며

공익법인의 활동은 국가가 감당해야 할 사회적 책임과 복지 역할을民間 차원에서 보완한다는 점에서 그 공익적 가치가 매우 크다. 따라서 공익법인이 안정적으로 재원을 확보하고 목적 사업을 원활히 수행할 수 있도록 세제 혜택을 포함한 다양한 지원책을 마련하는 것은 국가의 당연한 책무라 할 수 있다. 일각에서는 조세 감면 확대가 단기적인 세수 감소를 초래할 수 있다는 우려를 제기하나, 장기적 관점에서 볼 때 이는 국가가 직접 수행해야 할 복지 비용을 절감하고 사회적 편익을 증대시키는 효율적인 투자라는 점에서 충분한 정당성을 갖는다.

본 연구에서 살펴본 바와 같이, 최근 기부 트렌드는 현금 위주에서 부동산을 포함한 다양한 실물 자산 기부로 빠르게 변화하고 있다. 그러나 현행 기부 관련 세제와 법령은 여전히 현금 기부를 전제로 설계되어 있거나, 조세 회피 방지를 위한 규제 일변도의 성격을 띠고 있어 변화된 현실을 반영하지 못하고 있다. 특히 부동산 기부 과정에서 발생하는 과도한 세부담과 경직된 사후 관리 의무, 그리고 불명확한 법적 책임 등은 기부자의 선의를 가로막고 공익법인의 운영을 위축시키는 장애 요인으로 작용하고 있다.

이에 본 연구는 공익법인의 부동산 취득 및 보유 단계에서의 세부담을 합리화하고, 시대 착오적인 규제를 개선할 것을 제언하였다. 구체적으로는 취득세 및 재산세 감면 대상의 합리적 확대 및 영구화, 3년 내 의무 사용 규정의 유연한 적용, 유류분 특례 및 유산 기부 상속세 감면 제도 도입 등이 시급하다.

사회·경제적 환경의 변화에 발맞추어 제도가 유연하게 개선될 때, 잠재되어 있던 자산 기부 수요가 실제 기부로 이어지는 선순환 구조가 정착될 수 있을 것이다. 본 연구가 제시한 개선 방안들이 향후 입법 과정에 반영되어, 우리 사회에 보다 성숙하고 선진적인 기부 문화가 뿌리내리는 데 기여할 수 있기를 기대한다.

## 참고 문헌

- 김덕산. (2021). 현물기부와 관련된 법령상 쟁점과 사례분석. 주간 세무경영 1699호.
- 김종근, & 전병우. (2012). 공익법인에 대한 주식출연 관련 중여세 과세문제—구원장학재단의 사례를 중심으로. *세무학연구*, 29(3), 109–137.
- 문은희. (2020). 공익 기부 과세에 대한 입법과제—독일의 형평면제처분제도 도입 논의를 중심으로. *이슈와 논점* 1706호.
- 오문성. (2019). 공익법인의 중여세 과세체계에 대한 문제점 및 개선방안: 대법원 2017. 4. 20. 선고 2011 두 21447 전원합의체 판결을 중심으로. *경영교육연구*, 34(6), 469–491.
- 윤재원. (2016). 공익법인의 과세체계 개선에 관한 연구: 상속세및증여세법상 사후관리의 한계를 중심으로: 상속세및증여세법상 사후관리의 한계를 중심으로. *조세연구*, 16(4), 209–252.
- 윤현경, & 박훈. (2017). 공익법인 주식출연시 중여세 과세가액 불산입 인정 요건에 대한 소고—대법원 2017. 4. 20. 선고 2011 두 21447 전원합의체 판결을 중심으로—. *조세와 법*, 10(2), 37–70.
- 이상신. (2015). 공익법인에 대한 주식 출연의 제한 및 그 개선방안에 관한 연구. *조세법연구*, 21(2), 193–225.
- \_\_\_\_\_. (2016). 공익법인 세제의 문제점과 개편방향. *조세법연구*, 22(3), 385–416.
- \_\_\_\_\_. (2019). 공익법인에 대한 기부금 공제의 문제점 및 개선방안에 관한 연구 (유산기부를 중심으로). *조세연구*, 19(3), 7–28.
- 이중교. (2023). 현물기부의 과세문제에 대한 소고. *세무와 회계연구*, 12(3), 5–43.