

지식산업센터

의의

지식산업센터 ‘지산’은 일명 아파트형공장이라고도 하는데 굴뚝형 공장에 대비되는 개념의 사무실형 공장이라 할 수 있다. 아파트형 공장의 주된 입주대상자는 소프트웨어 등 IT사업자나 비공해 배출사업자인 도시형 제조업 형태의 사업자가 주된 입주대상으로 예상하고 설치된 사업시설이다.

지식산업센터에 대한 세무상 주안점은 지식산업센터를 본래의 목적으로 사용했을 때는 취득 시와 보유 시에 감면의 혜택이 있다는 점과 부동산으로서 주택이나 오피스텔이나 상가 등과의 차이점에 대한 비교 검토가 필요하다.

이하 이러한 점에 대하여 알아본다.

지식산업센터의 입주대상

지식산업센터 입주하는 대상자를 구체적으로 확인해보면, ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’에 지식산업센터 입주대상자를 구체적으로 규정하고 있는데, 전술한 것처럼 정보통신 사업자 등 IT 산업, 벤처기업 등 연구개발을 우선하는 사업을 수행하는 사업자, 대체로 비굴뚝형 사업자가 주요대상이라고 보면 된다.

- 1) 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업
- 2) 벤처기업을 운영하기 위한 시설
- 3) 지식산업센터의 생산 활동을 지원하기 위한 시설
(지식산업센터의 20% 범위 내로 한정)

그러므로 원칙적으로 지식산업센터에는 위에서 말하는 업종 이외에는 수분양자로서 입주가 제한된다는 점이 매우 중요한 주안점이다. 다만 지식산업센터 중 20% 범위 내에서 신축이 허용되는 지원시설에 대하여는 그러한 제한이 없다. 다만 지원시설에는 일반 업종도 입주가 가능한 대신 후술하는 각종 세제상이나 금융상의 지원이 제한된다.

세금 감면 혜택

(1) 분양사업자(시행사업자)에 대한 감면 혜택

취득세 35% 경감

2022년 12월 31까지 지식산업센터를 설립하는 경우 사업시설용 부동산에 대하여 취득세를 35% 감면한다.

이 경우 지식산업센터의 20% 까지 지을 수 있는 지원시설에 대하여는 감면을 적용하지 않는다. 이는 일몰 규정이므로 2022년 말이 되면 그 때의 상황에 따라 다시 감면 규정이 연장될 가능성도 있다.

재산세 37.5% 감면

과세기준일 현재 사업시설용으로 직접사용하거나 분양 또는 임대 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 2022년 12월 31일 까지 재산세의 37.5% 경감한다.

사후 관리

정당한 사유 없이 부동산 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 착공하지 아니한 경우 토지 취득일로부터 5년 이내에 매각, 증여하거나, 건축 후 다른 용도로 분양, 임대하는 경우에는 그 부분에 대하여는 경감된 취득세를 추징한다.

(2) 분양자에 대한 감면 혜택

취득세 50% 경감

지식산업센터를 신축사업자로부터 최초로 분양받은 중소기업을 영위하는 사업자에 대하여는 취득세의 50%를 경감한다.(2022년 12월 31일 까지)
이 경우도 지원시설은 감면 대상이 아니다.

재산세 37.5% 경감

과세기준일 현재 사업시설용으로 사용하는 부동산에 대하여 재산세 37.5%를 경감한다. 이 경우도 지원시설은 감면 대상이 아니다.(2022년 12월 31일 까지)

사후 관리

지식산업센터를 분양받은 자가 취득일로부터 5년 이내에 매각, 증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우에는 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.
다른 용도에는 임대도 포함됨.

사업적 측면에서 지식산업센터

부동산에 대한 투자라는 관점에서 보면, 주택이나 오피스텔 또는 상가 등과 대비하여 지식산업센터에 대한 투자는 세제상으로 뿐만 아니라 금융상으로도 상당히 우대되는 특징이 있다. 세제상이나 금융상의 관점에서 간략히 설명하고자 한다.

세제상 혜택

전술한 바와 같이 지식산업센터의 입주자는 취득세의 50% 감면과 재산세의 37.5% 감면 혜택이 있다. 물론 자가 사용자의 경우는 상기의 감면 혜택이 있지만, 임대사업자의 경우는 감면 혜택이 없다. 하지만 아래와 같은 이유로 지식산업센터에 대한 투자는 꾸준히 늘어나는 추세이다.

주택에 대하여는 최근에 다주택자에 대한 양도세 중과세(2주택자 20% 추가과세, 3주택자 30% 추가 과세)와 취득세 중과세(2주택자 8%, 3주택자 12%)가 현실화가 되면서 잠재적인 투자자들이 점점 다른 투자수단을 찾는 경향이 있는데,

한편 오피스텔도 주거용으로 사용하는 경우는 주택과 같은 취급을 받을 수 있어 부담스러울 수 있고, 등록임대주택에 대한 세제상 혜택도 또한 축소되는 상황이 되면서, 세제상 우대되는 혜택 등으로 지식산업센터가 관심을 끄는 투자처로 부각이 되고 있는 상황이다.

금융상 혜택

일반적으로 상가용 부동산을 취득하는 경우 부동산 취득가액의 40%~60% 내외로 융자를 받는 것이 최대로 금융을 이용하는 것이지만,

지식산업센터에 입주하는 경우에는 중소기업육성자금과 중소기업진흥공단자금 그리고 시(市)에서 지원 받을 수 있는 정책자금이 있다.

지식산업센터에 대하여는 금융상으로 우대하므로 대체로 취득가액의 70%까지 융자가 가능하며, 개인 신용도에 따라서 80~90%까지 융자가 가능한 경우도 있다.

또한 적용 금리도 일반적인 상가 취득 시 보다 우대금리를 적용한다.

지식산업센터 임대사업자

산업단지 내 지식산업센터 분양자의 경우 4년 의무사용 기간은 국토계획법 시행령 개정으로 4년 의무사용기간은 풀렸는데, 지식산업센터의 경우 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(산집법)의 적용을 받으므로 산집법상 5년 전매제한 규정은 적용받는다. 그러므로 산집법상 전매는 제한되지만 제조업은 공장설립 완료 신고 후, 비제조업은 사업개시 신고를 마치면 5년을 채우지 않아도 임대사업자로 전환하는 것은 가능하다. 즉, 5년 내 처분은 못하지만 사업개시 신고를 마친 후 5년을 채우지 않아도 임대 사업하는 것은 가능하다.

다만, 그럴 경우 임대하는 부분은 지식산업센터 입주 때 면제 받았던 취득세와 등록세는 내야 한다.

또한 이 경우 임대사업자로 업태 종목을 추가하고 임대 부분에 대하여는 부동산 임대 수입금액으로 부가세를 신고한다.