

I S S U E P A P E R



2015

# 수요자 맞춤형 인센티브 제도로 신재생에너지 보급 활성화해야

배준식

# 요약

## 다양한 수요자 만족하는 인센티브 제도 발굴 필요

기존의 화석연료에서 신재생에너지로 에너지 패러다임이 전환해가는 시점에서 신재생에너지 활성화에 대한 인센티브 제도는 필수불가결하다고 할 수 있다. 세계적으로 신재생에너지를 선도해 가는 국가들을 살펴보면, 다양한 수요자가 만족할 수 있는 인센티브 제도들을 개선·발굴해 나아가고 있는 상황이다.

우리도 중앙정부와 지방정부 주도의 다양한 인센티브 제도가 확립되어 있지만, 이러한 제도들의 실효성 강화와 더불어 어떤 제도를 추가적으로 도입할 것인지에 대한 고민이 필요한 시점이다.

## 신재생에너지 보급 장려하는 법·제도적 장치 마련을

지방세 감면 등 재정적 인센티브 제도는 나름대로 잘 형성되어 있다고 할 수 있다. 하지만 이는 거의 신축 건물에만 적용되는 상황에서 에너지 효율이 낮은 대다수의 기존 건축물이 태양광 발전설비를 설치하려고 할 때, 대부분 법적 기준에 미달하는 실정이다.

이에 따라 관련 기준들을 차별화하여 수립할 필요가 있으며, 이러한 기준들을 달성한 이후에는 보다 향상된 기준을 적용하여 지속적으로 신재생에너지 보급이 활성화될 수 있도록 하는 법·제도적 장치가 마련되어야 할 것이다.

또한 기존의 신재생에너지 보급에 대한 서울시 조례와 예규를 적극적으로 활용할 필요가 있으며 해외의 선진 금융기법을 벤치마킹하여 서울형 파이낸스 프로그램을 도입할 필요가 있을 것이다.

## 01 / 화석연료에서 신재생에너지로 패러다임 전환

### 1\_친환경 에너지원으로 주목받는 신재생에너지

#### 각국, '환경오염 해결' 다양한 신재생에너지정책 펼쳐

지구 환경문제 등으로 인해 세계는 온실가스 감축의무를 본격화하기 시작하였고, 에너지시장의 불안정 심화와 화석연료의 고갈, 그리고 신재생에너지 시장 확대와 맞물리면서 자급 가능한 새로운 에너지의 개발과 이를 통한 신성장 산업이 부상하고 있다. 세계 각국은 이에 대한 주요 수단으로 다양한 신재생에너지 정책을 펼치고 있다.

환경오염문제를 해결하기 위해 친환경 에너지 패러다임의 변화가 가속되고 있고, 신재생에너지가 이러한 변화를 선도할 주요 에너지원으로 주목받고 있는 것이다. 화석연료를 대체할 수 있는 에너지를 발굴하고 있는 현 시점에서, 신재생에너지의 역할과 중요성은 점점 커지고 있다.

이러한 대내외적 상황에 발맞추어 선도적으로 정책을 전개할 필요가 있으며, 신재생에너지 활성화를 위해 시민들의 적극적인 참여를 유도하고, 신재생에너지 정책에 훨씬 수월하게 대응할 수 있도록 수용 가능한 인센티브 전략을 수립할 시점이다.

### 2\_우리나라 신재생에너지 보급은 '걸음마 수준'

#### 보급확대 공감대는 형성...정책 추진여건은 여전히 취약

우리나라의 신재생에너지 현황과 목표는 주요 국가들에 비해 현저하게 뒤쳐진다고 할 수 있다. 2012년 기준 우리나라 신재생에너지 발전량 비중은 1.4%로<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 2014, '시민참여형 재생에너지 활성화 연구', 국정감사 정책자료집, 국회의원 김제남 의원실

캐나다(64.2%), 이탈리아(31.2%), 스페인(29.7%), 독일(23.4%)은 물론 프랑스(15.0%), 미국(12.5%), 일본(12.3%), 영국(11.9%)에 비해서도 극히 낮은 수준이다. 신재생에너지 목표도 덴마크는 2020년 50%, 독일은 35%, 그 외에 스페인, 영국, 일본 등도 30% 내외를 목표로 하고 있는 반면, 우리나라는 2020년 4.7%, 2030년 7.7%에 불과한 실정이다.

전반적으로 신재생에너지 보급확대의 공감대는 확보되었으나, 정책 추진여건은 여전히 취약한 상태라고 할 수 있다. 이는 좁은 국토면적과 여러 환경적 요인으로 인해 신재생에너지 자원(햇빛, 바람, 물 등)이 부족하기 때문이며,<sup>2</sup> 입지규제, 주민 수용성 저하도 신재생에너지 보급을 제약하는 주요 원인이다.

### 3\_에너지 효율화·인센티브 활용해야 보급 활성화

#### 서울이 온실가스 감축저탄소 도시로 가는 발판 마련

세계 각국은 지구온난화 방지와 기후변화 등에 대한 대책으로 각종 협약 등을 통해 온실가스 배출량을 줄이려고 노력하고 있는 상황이다. 이는 기존의 화석연료로는 온실가스 배출량을 감축할 수 없고, 각국이 목표로 하고 있는 에너지 효율성을 달성할 수 없기 때문에 재생에너지 활성화 정책을 전개하고 있는 것이라 할 수 있다.

신재생에너지 보급을 통해 이러한 목표들을 달성할 수 있다고 했을 때, 지구온난화 방지를 위한 온실가스 감축은 목표가 되고 태양광 발전을 포함한 신재생에너지 보급은 일종의 수단으로 볼 수 있다. 따라서 에너지효율 등급 관리 등 에너지 효율화에 대한 유인책과 인센티브를 통해 신재생에너지 보급을 활성화시킬 필요가 있을 것이다.

---

<sup>2</sup> 풍력잠재량(TWh/y)은 (육상)독일 3,200 : 한국 130 = 25 :1로 나타남(제4차 신재생에너지 기본계획(안), 산업통상자원부, 2014)

즉, 신재생에너지 보급 활성화를 위한 인센티브 제도의 적극적인 도입은 신재생에너지 보급 활성화 그 자체에 활력을 불어넣는 방법이 될 것이며, 이를 통해 에너지 효율화 및 환경을 고려한 온실가스 감축 및 저탄소 도시로 나아가는 발판을 마련하는 것이라 할 것이다.

## 02 / ‘신재생에너지 활성화’ 다양한 지원제도 시행

### 1\_주택·건물에 신재생에너지설비 설치비 지원

#### 설비용량·성능에 따라 보조금 지원단가 산정해 적용

신재생에너지설비를 주택 및 건축물에 설치할 때 설치비의 일부를 정부가 지원하는 것으로서 주택의 경우 지원대상은 ① 개별단위(단독주택, 공동주택), ② 아파트 등 공동주택을 포함한 마을단위, ③ 임대주택(보금자리주택)이다.

**[표 1]**  
주택지원사업 지원대상

구분	신청대상
단독주택	기존 또는 신축주택의 소유자 또는 소유예정자
공동주택	공동주택의 입주자대표(등) 또는 건축 중인 공동주택의 소유권자 또는 기존 입주자대표(등) * 공동주택의 경우 마을단위지원 사업으로 신청

건축물의 경우 지원대상은 국가·지방자치단체가 소유·관리하는 건물·시설물/설치·의무화 적용건물 등을 제외한 모든 일반건물이며,<sup>3</sup> 지원기준은 설비 종류별로 설비 용량 또는 성능에 따라 보조금 지원 단가 기준을 산정하여 적용하고 있다. 종류별로는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지로 구분하고, 설비용량 또는 성능에 따라 보조금지원 단가 기준을 산정한다.

<sup>3</sup> 시범적 사업: 대상 건물 중 기술개발의 결과물을 적용하거나, 신기술의 실증 후 신제품 등을 적용하기 위해 시범적으로 설치하는 경우에 신청 사업비의 80% 이내 지원

이 밖에 상호보완이 가능한 에너지원 설비를 특정 지역의 주택·공공·상업(산업) 건물 등에 설치할 경우 지원하는 융·복합지원사업과 지방자치단체에서 추진하는 신재생에너지설비 설치 지원사업인 지역지원사업 등이 있다.

(단위: 천 원, VAT 포함)

구분	설비 또는 용량(성능) 구분		보조금 지원단가	도서지역 지원단가
태양광 (고정식)	단독주택	2.0kW 이하	1,010/kW	1,210/kW
		2.0kW 초과~3.0kW 이하	840/kW	1,000/kW
	공동주택	~30kW/동	960/kW	1,150/kW

**[표 2]**  
주택지원사업 보조금 지원기준(2015년 기준)

구분		지원범위 (단위사업당)	지원 예산액 (백만 원)	보조금 지원단가 (천 원, VAT 포함)
태양광 (고정식)	일반	75kW 이하	5,000	1,260/kW
	축사 및 축산시설			1,760/kW

**[표 3]**  
건물지원사업 보조금 지원기준(2015년 기준)

## 2\_신재생에너지설비 생산업체에 장기저리 융자

### 신재생에너지설비 설치하려는 개인에게도 같은 혜택

신재생에너지를 설치하여 이용하고자 하는 개인 또는 신재생에너지 설비를 생산하는 제조업체를 대상으로 장기 저리로 금융지원도 실시하고 있다.

지원용자 자금의 종류로는 신재생에너지 이용을 위한 시설 설치자금과 관련 제품 또는 설비를 생산하는 시설에 대한 시설 설치자금, 그리고 재생에너지 전용 설비를 생산하는 제조업체(중소기업에 한함)의 운영자금, 그리고 원활한 자금유동성 확보지원을 위한 운전자금이 있다. 자금 종류별 전력기금 예산과 지원 조건은 다음과 같다.

**[표 4]**  
신재생에너지  
금융지원사업  
예산(2015년 기준)

구분		전력기금
지원예산액	생산 및 시설자금	1,120억 원
	운전자금	30억 원
	합 계	1,150억 원

**[표 5]**  
신재생에너지  
금융지원사업 지원기준

구분	자금용도	동일사업자당 지원한도액	대출기간	이자율	지원비율
전력 기금	생산자금/시설자금	100억 원 이내	5년 거치 10년 분할상환	분기별 변동금리 (1/4분기 1.75%)	중소기업: 90% 이내 중견기업: 70% 이내 대기업: 40% 이내
	바이오/폐기물	100억 원 이내	3년 거치 5년 분할상환		
	주택용 설비	1억 원 이내			
	운전자금	10억 원 이내	1년 거치 2년 분할상환		

### 3\_에너지절약시설 투자기업에 소득·법인세 공제

#### 중소기업엔 투자금액의 10%에 상당하는 금액 공제

법인이나 개인이 에너지절약시설(신재생에너지시설 포함)에 투자한 경우 조세특례제한법 제25조의2(일몰기한: 2016년 12월 31일까지) 규정에 따라 중소기업, 중견기업, 대기업 각각 그 투자금액의 100분의 10, 100의 5, 100분의 3에 상당하는 금액을 소득세(사업 소득에 대한 소득세만 해당) 또는 법인세에서 공제해 주고 있다.

### 4\_‘녹색건축’ 등 각종 인증제도로 인센티브 제공

#### 건물 에너지 성능 높여 ‘에너지효율등급’제도 병행

인센티브 부여를 위해 녹색건축 인증제도와 건축물 에너지효율등급 인증제도를 실시하고 있다. 녹색건축 인증제도는 설계와 시공 유지, 관리 등 전 과정에 걸쳐 에너지 절약 및 환경오염 저감에 기여한 건축물에 대한 인증제도로 토지이용 및 교통, 에너지 및 환경오염, 재료 및 자원, 물순환 관리, 유지관리, 생태환경, 실내

환경의 7개 전문분야 평가 항목별 점수를 합산하여 등급을 인증하는 것이다.

건축물 에너지효율등급 인증제도<sup>4</sup>는 건물의 에너지소요량 및 이산화탄소 발생량을 포함한 건물의 에너지 성능을 평가하여 인증하는 제도이다. 이러한 인증 기준을 통해 정부는 취득세 및 재산세 감면, 건축기준 완화, 환경개선부담금 경감 등의 인센티브를 제공하고 있다.

녹색건축 인증기준 에너지효율등급 인증기준	최우수	우수
건축물 에너지효율 1등급 또는 EPI* 90 이상	15%	10%
건축물 에너지효율 2등급 또는 EPI 80~90 미만	10%	5%

**[표 6]**  
건축물  
에너지효율등급/녹색건축  
인증등급, EPI에 따른  
취득세 감면

\* EPI : 에너지절약계획서상의 에너지성능지표 점수

녹색건축 인증기준 에너지효율등급 인증기준	최우수	우수	등급 없음
건축물 에너지효율 1등급	15%	10%	3%
건축물 에너지효율 2등급	10%	3%	-
등급 없음	3%	-	-

**[표 7]**  
건축물  
에너지효율등급/녹색건축  
인증등급에 따른 재산세  
감면

주 : 재산세 감면은 지방세특례제한법 제47조의 2 제4항에 근거하여 5년 동안 한 차례에 한정하여 경감

녹색건축 인증기준 에너지효율등급 인증기준	최우수	우수
건축물 에너지효율 1등급	6~12%	4~8%
건축물 에너지효율 2등급	4~8%	2~4%

**[표 8]**  
건축물  
에너지효율등급/녹색건축  
인증등급에 따른  
건축기준 완화

녹색건축 인증등급	최우수(1등급)	우수(2등급)	우량(3등급)	일반(4등급)
경감률	50%	40%	30%	20%

**[표 9]**  
녹색건축 인증등급에  
따른 환경개선부담금  
경감

주 : 규제 완화에 따라 환경개선부담금 폐지 추진 중

<sup>4</sup> 이와 유사한 제도로 신재생건축물인증제도가 있다. 이 제도는 신축 민간건축물의 신재생에너지 공급률에 따라 등급을 부여하여 인증함으로써 자발적으로 신재생에너지설비를 설치하도록 유도하여 신재생에너지보급 활성화에 기여하기 위한 목적으로 만들어진 것이다. 그러나 이는 건축물에너지효율등급 인증제도와 유사하기 때문에 인증 취득에 따른 소비자 부담 경감의 목적으로 2015년 7월 29일에 폐지될 예정이다.

## 03 / 선진국, 수요자 맞춤형 인센티브 제도 실시

### 1\_미국: ‘설비 설치비 20년간 상환’ 프로그램 진행

미국 연방정부는 신재생에너지로 생산한 전력 비중을 의무비율할당제를 통해 2012년까지 10%로 확대하고, 2025년까지 25%로 확대하고자 한다. 이에 따라 태양에너지와 신재생에너지산업 설비 보급을 위한 연방정부 및 주차원의 다양한 노력이 진행되고 있다.

대표적으로 PACE(Property Assessed Clean Energy)프로그램은 부동산 소유주들이 에너지 효율성의 증대를 위해 신재생에너지 설비를 설치하고자 할 때, 설치비용을 각 지역 지방자치단체에서 대출해주고 대출금을 해당 부동산에 대한 부가 재산세를 통해 상환할 수 있도록 해주는 프로그램이다. 부동산 자산평가를 통해 설치비용을 지원받을 수 있으며, 대출금 상환기간을 최고 20년까지 장기분산이 가능하게 하여 높은 설치비용 부담을 완화시키고 있다.

#### 설치비 지자체서 대출·대출금은 재산세로 장기상환 가능

부동산 소유주들은 PACE 프로그램을 이용함으로써 비용을 절약하고 건물의 가치를 높일 수 있고, PACE 재정지원은 매각 중인 건물에도 적용 가능하며 임차인들과의 공유가 쉽다. 지역 자치단체는 PACE프로그램에 참여함으로써 약 16만 개의 지역사회 일자리 창출과 더불어 약 1,900톤의 이산화탄소(CO<sub>2</sub>) 배출 감소 및 지역가계 재정구조 개선 등의 부수적인 효과를 예상할 수 있다. 이러한 PACE 프로그램의 장점은 [표 10]과 같다.

#### PACE 프로그램의 장점

- 소유권자에게 상대적으로 적은 선금 부과
- 태양 에너지 이용을 위한 설비비용은 재산에 대한 특별세를 통해 20년에 걸쳐 지불
- 재정 지원 비용은 전통적인 신주발행한도방식(equity line) 또는 주택담보대출과 유사
- 태양 에너지 이용 설비는 재산에 귀속되고 납세 의무도 동일하나 만약 소유권이 이전되거나 매각될 경우 새로운 소유주가 남은 세금을 납부

[표 10]  
PACE  
프로그램의 장점

자료 : 버클리시 홈페이지(<http://www.cityofberkeley.info/PACE/>)

## 16만 개 일자리 창출하고 CO<sub>2</sub> 1,900톤 감소 효과도 기대

PACE 프로그램의 이용 가능 대상자는 사전에 동의한 누구나 이용이 가능하며, 재산세나 주택담보대출의 지불을 체납한 적이 없는 사람에게 재정지원을 제공한다.

미국 인구의 80% 이상이 PACE 수권법을 제정한 주에서 거주하고 있지만 PACE 프로그램은 아직은 광범위하게 이용 가능한 제도는 아니다. PACE 프로그램은 본질적으로 '지역 재정 도구'이며, 이는 도시나 국가들이 PACE를 유효하게 만들기 위해 기존의 프로그램을 발전시키거나 접목해야 함을 의미한다.

그동안 상업용 및 거주용 건물의 신재생에너지설비는 높은 설치비용으로 보급이 원활하지 못한 실정이었으나 PACE 프로그램을 통해 상업용 및 일반 가정용 설비의 신재생에너지 설비수요가 급속히 증가할 것으로 전망된다.

프로젝트	프로젝트 용자	성과
코네티컷: C-PACE 프로그램 사례연구	Pace 평가: 170,000달러 기간: 13년 이율: 4.5% 고정	- 지구온난화 가스 발생량 158,000lb 감소 - 연간 152,200kWh 규모의 전기절약 - 연간 절약 비용 17,500달러
Toledo, OH: 항만관리위원회 시 재산 PACE 용자 허가	Pace 평가: 1,400,000달러 기간: 15년 이율: 4.32% 고정	- 전기 사용량 48%, 천연가스 사용량 31%, 총 에너지 사용량 43% 감소
Fresno, CA: A등급 사무실 건물의 개선	Pace 평가: 418,830달러 기간: 20년 이율: 7.65%	- 조명 개선으로 인한 22%의 에너지 절감 - "cool roof"로 인한 15%의 에너지 절감
샌프란시스코: PACE를 통한 자원 마련 및 Prologis HQ의 개조	Pace 평가: 140만 달러 기간: 20년 이율: 6.93% 고정	- 총 구매 에너지 32% 절감 - Prologis 연간 추정 비용 98,000달러 절감 - 전차인에게 비례적으로 용자 분할 - 연간 태양전지판 전력 예상 생산량: 245,520kWh - 연간 400,000kWh 절감 - 운용비용 상승 없음
워싱턴 D.C.: 집합주택건설	Pace 평가: 340,000달러 기간: 10년(20년 할부 상환) 이율: 6% 고정	- 에너지 사용 15% 감소 - 37kW 태양력발전 설치를 통해 필요한 에너지의 3.5% 생산 - 연간 이익: 총 40,000달러

**[표 11]**  
PACE 프로젝트 사례 주요 내용

자료 : 버클리시 홈페이지(<http://www.cityofberkeley.info/PACE/>)

	거주용 시장 추정치	상업용 시장 추정치
<b>[표 12]</b> PACE 프로젝트의 거주용-상업용 시장 추정치	프로젝트 수: 25,000 비용 규모: 500,000,000달러 신규 고용: 7,500	프로젝트 수: 305 비용 규모: 105,000,000달러 신규 고용: 1,080

자료 : 버클리시 신재생에너지 관련 홈페이지(<http://www.cityofberkeley.info/EnergyEfficiencyforHomes/>)

## 2\_독일: ‘CO<sub>2</sub> 줄이는 건물로 개보수’ 프로그램 운용

독일은 저탄소 경제 달성을 위해 공급측면에서의 신재생에너지 이용확대와 함께 수요측면에서 에너지의 효율적 사용을 통한 에너지 절약을 핵심정책으로 추진하고 있다. 이는 신재생에너지가 갖는 장기적 속성을 감안하여 에너지 사용의 효율화를 도모하는 것이 중요하다고 판단했기 때문이다.

독일의 경우 건축물의 에너지 효율수준에서 상당히 높다고 할 수 있는데, 이러한 근간에 ‘CO<sub>2</sub> 감축 건물 개보수 프로그램’이 있다. 이 프로그램은 신재생에너지 설비 설치, 단열재 보강, 이중창 설치, 난방시설의 현대화 등으로 기존 건물을 보다 더 에너지 효율적인 건물로 개선하고 이를 통해 CO<sub>2</sub> 배출을 감소하기 위한 것으로 2001년에 도입되었다.

### 열효율 30% 이상 높이면 융자금의 12.5% 상환면제 혜택

구체적으로는 장기 저금리 융자 및 일부 융자금 상환 면제, 보조금 지급 등의 인센티브를 국책은행인 독일 재건은행이 제공하게 된다. 이 경우 장기 저금리 융자에서는 1가구당 최대 5만 유로 내 이자율 2.57% 및 대출 상환기간을 4~30년간으로 융자해주거나, 열효율을 30% 이상 개선하면 전체 융자금의 12.5%를 상환 면제해 준다. 또한 상기 저금리 융자 및 융자금 상환 면제 대신 보조금을 선택할 경우 1가구당 5,000유로 범위 내에서 공사비용의 5~17.5%까지 지급해 준다.

이 프로그램의 도입 이후 열효율 개선 방식의 건물 개축이 매년 증가세를 기록하여 독일의 건축물 열효율성 증대에 큰 기여를 한 것으로 평가받고 있다.

재정정책	혜택
장기저금리용자	1가구당 최대 5만 유로 내 이자율 2.57% 및 대출 상환기간 4~30년간 용자
일부용자금 상환 면제	열효율 30% 이상 개선 시 전체 용자금의 12.5%를 상환 면제 등
보조금	상기 저금리 용자 및 용자금 상환 면제 대신 보조금을 선택할 경우 1가구당 5천 유로 범위 내 공사비용의 5% 내지 17.5%까지 지급 가능

**[표 13]**  
CO<sub>2</sub> 감축건물  
개보수 프로그램  
세부정책

자료 : 2013, 그린 리모델링의 민간금융 도입을 통한 활성화 방안 마련 연구 용역, 한국시설안전공단

### 3\_캐나다: 보조금 이용해 신재생에너지 생산 장려

#### 신재생에너지로 발전한 전기 1KW당 0.01캐나다달러 지급

캐나다에서는 신재생에너지 생산 장려를 위한 ecoENERGY 프로그램이 있다. 이는 2007년 4월부터 시행된 프로그램으로 14.8억 캐나다달러의 예산으로 신재생에너지를 이용한 전기발전을 장려하기 위한 프로그램이라고 할 수 있다.

주요 대상으로는 전기 생산업체뿐만 아니라 주정부, 지방자치정부, 협회에 이르기까지 전기 발전과 관련된 곳 모두 인센티브 혜택을 받을 수 있다. 인센티브 혜택으로 연방 정부는 전기를 발전할 때 1KWh당 0.01캐나다달러의 인센티브를 보조하고 있다.

캐나다에서는 신재생에너지가 점차 일반인의 생활 속에 자리 잡아 여러 용도로 상용화되고 있다. 또한 재생에너지 사용을 장려하기 위해 정부 보조금으로 소비자 및 생산자 모두 혜택을 받고 있는 실정이며, 향후 더욱 발전된 기술과 관련 제품이 기대된다고 할 수 있다.

주정부	인센티브(단위: 캐나다달러)
Quebec	R&D, Lab Experiment, Technical Demonstration 등 신재생에너지 효율성 제고 프로젝트 지원
Price Edward Island	100kW 이하의 풍력, 바이오매스, 열펌프, 태양열, 태양광 시스템 구입 시 Sales Tax 면제
British Columbia	가구당 50kW까지 크레딧 제공
Saskat-chewan	Water, Air 냉난방펌프, Drain Water Heat Recovery System, 태양열 냉난방 시스템 설치 시 최대 5천 달러 지원

**[표 14]**  
캐나다 주정부의  
신재생에너지  
인센티브 제도

## 4\_일본: 솔라주택 등에 보조금 지원·설치비 용자

### 태양광발전 지중열이용 시스템 도입 주택엔 15만엔씩 지원

일본은 보조금지원과 설치비 용자를 통한 인센티브를 활용하고 있다. 1993년부터 환경공생주택모델사업의 조건을 만족하는 경우 사업비의 1/3을 지원하며, 일정한 두께 이상의 단열재를 넣는 에너지 지역 공사에 대해 1가구당 50만 엔을 용자하고, 패시브 솔라주택 건축<sup>5</sup>, 태양전지를 설치한 솔라주택 공사에는 1가구당 150만 엔의 용자가 가능하다. 주택용 태양광 발전시스템 설치는 85만 엔의 설치비용을 보조하고, 빗물이용시스템의 경우 지역에 따라 다르지만 1가구당 최대 50만 엔의 용자가 가능하다.

이외테현은 고단열화 사양을 채용한 주택을 건설한 경우 1호당 10만 엔을 보조하며, 현에서 생산된 목재를 사용하는 경우 1㎡당 2만 엔, 최대 40만 엔까지 지원한다. 태양광발전, 태양열이용, 지중열이용 히트펌프 시스템을 도입하는 주택은 1건당 15만 엔을 보조한다.

## 5\_시사점: 우리 현실에 맞는 정책수단 개발 시급

### 지원체계 복잡하면 관리비용 커지고 정책효과 측정도 곤란

우선 주요국들의 공통점은 중앙정부 주도의 정책과 지방정부의 정책들이 상당히 혼재되어 전개되고 있다는 점이다. 이는 곧 지원제도의 다양성이 확보되어 있다는 것을 의미한다. 지원제도의 다양성이 의미를 갖는 것은 신재생에너지 시장에는 다양한 형태의 다양한 수요자들이 존재한다는 맥락에서이다. 만약 지원 및 인센티브가 한두 가지뿐이라면 수혜를 입는 수요자들의 범위는 매우 한정적일 것이다. 그러나 이러한 지원수단의 다양성으로 인해 다양한 수요자들이 자신의 조건에 적합한 지원수단을 선택할 수 있는 것이다.

---

<sup>5</sup> 액티브하우스는 태양열 등 외부 에너지를 끌어 쓰는 데 비해, 패시브하우스는 집안의 열이 밖으로 새지 못하도록 차단해 에너지 손실을 줄이는 데 중점을 두고 있다. 실내의 열을 보전하고자 3중 유리창 설치 및 단열재도 일반주택에서 사용하는 두께의 3배 정도인 30cm 이상의 유리를 사용한다.

단, 지원체계의 복잡성으로 인해 정책 운용·관리 비용이 높아지고 정책효과를 측정하기 어려워진다는 문제점이 발생할 수 있다. 이러한 장·단점들을 고려하여 우리의 현실에 맞는 정책수단을 혼합하여 결정해야 할 것이다.

## 04 / 인센티브 제도 실효성 높이는 5가지 대책

현재 신재생에너지설비의 설치를 위한 인센티브 제도는 중앙정부를 중심으로 설치비 지원 및 공제형식의 방식을 통해 시행되고 있다. 이제는 단순한 재정적 지원뿐만 아니라 서울시에 적용 가능한 시민중심형이면서 배분적 성격을 지니는 인센티브 제도를 통해 신재생에너지 보급의 활성화를 도모하고 다양한 방식의 설치를 유도할 수 있을 것이다.

### 1\_법·제도 고쳐 시민중심형 인센티브 제공 확대

에너지 절약을 위해서는 기존과 신축 건물과의 차별을 두어서는 안 될 것이다. 오히려 더 많은 부분을 차지하고 있는 기존건축물의 에너지 효율을 지속적으로 증대시켜야 함은 당연한 것이다.

궁극의 목적은 건물의 에너지효율등급을 높이고 환경을 생각해야 하기 때문일 것이다. 그러나 현재의 지방세특례제한법에서는 녹색건축이나 에너지효율등급 인증을 받은 신축건물은 다양한 인센티브를 받을 수 있는 반면, 기존건물은 리모델링을 통해 인증을 받을 수 있다고 하지만 해당 기준을 통과하기 위해서는 거의 신축 수준의 보수를 요구하고 있기 때문에 기존 건물에 대해서는 실제로 인센티브가 거의 없는 실정이라고 할 수 있다.

#### 기존 건물은 신축 건물보다 완화된 단계별 인증기준 적용

신축건물은 설계 및 시공단계부터 에너지 효율 강화 조치 및 신재생에너지 설치를 반드시 해야 하기 때문에 인센티브를 제공받는 데 있어 별 어려움이 없다.

그러나 기존 건축물에 대해서는 별도의 인증기준을 설정하는 것이 필요할 것이다. 신축 건물은 현재의 인증기준을 적용하고, 기존 건축물은 신축건물보다 다소 완화된 단계별 인증기준을 마련하여 적용가능토록 하는 방안이 필요할 것이다.

**‘녹색건축’ 등 인증받은 건물의 재산세 경감혜택 연장 필요**

또한 재산세는 현행 지방세특례제한법(제47조제2항)상 녹색건축 인증이나 에너지효율등급 인증을 받은 건축물 또는 주택의 경우 대통령령으로 정하는 기준 이상이면 한 차례에 한정하여 5년간 일정비율을 경감하도록 되어 있다. 그러나 앞서도 언급한 바와 같이 기존 건축물은 이 기준을 통과하기가 어려운 상황이다.

이 경우 실제로 기준을 달성하여 인증을 취득하더라도 5년 이후에는 혜택이 주어지지 않고 있어 현재 대다수의 기존 건축물이 이후의 에너지효율 개선 노력을 하지 않는 문제점도 있다. 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 관련 법률의 개정이 필요하며, 개정내용은 기존 건물 소유자들이 지속적으로 에너지효율을 높이고 환경을 생각할 수 있도록 하는 방향이어야 할 것이다.

현 행	개 정 안
제47조의2(녹색건축 인증 건축물에 대한 감면) ④ 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따라 녹색건축의 인증을 받거나 같은 법 제17조에 따라 에너지효율등급 인증을 받은 건축물 또는 주택(「건축법」제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다)으로서 대통령령으로 정하는 기준 이상인 경우에는 한 차례에 한정하여 그 인증을 받은 날(건축물...준공일) ... 재산세를 100분의 3부터 100분의 15까지의 범위에서 경감한다. 다만 (중략) ...제외한다.	제47조의2(녹색건축 인증 건축물에 대한 감면) ④「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따라 녹색건축의 인증을 받거나 같은 법 제17조에 따라 에너지효율등급 인증을 받은 건축물 또는 주택(「건축법」제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다)으로서 대통령령으로 정하는 기준 이상인 경우에는 한 차례에 한정하여 그 인증을 받은 날(건축물...준공일) ... 재산세를 100분의 3부터 100분의 15까지 범위에서 경감한다. 또한 재인증을 받거나 이전보다 향상된 인증등급을 취득한 기존건축물의 경우 그 인증 받은 날부터 5년간 대통령령으로 정하는 바에 따라 재산세를 100분의 3부터 100분의 15까지의 범위에서 경감한다.

**[표 15]**  
지방세특례제한  
법 개정안 조문  
비교

다만 이와 동시에 고려해야 할 부분은 의무적으로 인증을 획득해야 하는 대형 건물  
을 재산세의 경감대상에서 제외시킬 필요가 있다는 것이다. 의무를 이행해야 하는 부  
분에 대한 인센티브는 재원의 효율적 배분을 왜곡시킬 수 있으며 의무를 이행하는 과  
정에서 받은 등급인정은 인센티브 대상에서 제외시키는 것이 타당할 것이다.

## 2\_ ‘녹색건축물 지원조례’ 등 서울시 조례 적극 활용

서울시에는 친환경과 관련한 조례 및 법·제도가 잘 정비되어 있다. 대표적으로 「서  
울특별시 녹색건축물 조성 지원조례」, 「서울특별시 에너지조례」 등이 있다. 그러나  
과연 이러한 법적 제도들이 제대로 운영되고 있는가를 잘 살펴보아야 한다.

### 기존 건물 에너지 효율화 추진에 세제혜택 부여 가능

서울시의회는 2014년 ‘서울특별시 녹색건축물 조성 지원조례’를 제정하였다. 이  
조례는 제3조 기본원칙에서 신재생에너지 활용 및 자원 절약적인 녹색건축물  
조성, 기존 건축물의 에너지효율을 위한 녹색건축물 조성을 지원하도록 규정하  
고 있다.

특히, 기존 건축물에 대한 녹색건축물 조성 지원 가능성을 열어 놓음으로써 신  
축 건물에만 제공되는 세제 혜택을 기존 건축물에도 제공할 수 있는 여지를  
남겨 놓고 있다.

서울특별시 녹색건축물 조성 지원조례	
제8조 ①	시장은 녹색건축물 조성을 위하여 예산의 범위 내에서 재정 지원을 할 수 있다.
제8조 ②	제1항의 재정지원은 「서울특별시 기후변화기금의 설치 및 운용에 관한 조례」의 기후변화기금으로 지원할 수 있다.
제8조 ③의 2	「지방세법」에서 정하는 바에 따른 취득세·재산세 등의 감면

**[표 16]**  
서울특별시  
녹색건축물 조성  
지원조례를 통한  
인센티브 지원

실제로 이 조례 제8조는 예산의 범위 내에서 재정지원을 할 수 있음을 규정하고  
있으며 재정지원은 「서울특별시 기후변화기금의 설치 및 운용에 관한 조례」의 기  
후변화기금으로 지원할 수 있도록 하고 있다. 또한 「지방세법」에서 정하는 취득  
세·재산세 등의 감면을 할 수 있도록 규정하고 있다.

따라서 현 조례상 기존 건축물의 에너지효율화 추진에 대하여 세제 혜택을 부여하는 것은 큰 문제가 없다고 볼 수 있다. 다만, 녹색건축물 조성을 위한 재원인 기후변화기금의 존속기한이 2017년 12월 31일까지로 되어 있어 지속적인 지원을 위해서는 기금의 존속기한 연장이 필요할 것이다.

### 3\_ ‘인센티브 기준 설정’ 서울시 예규 효과성 강화

‘서울특별시 친환경 건축 기준(서울특별시 예규)’은 민간 부문의 친환경 건축물의 건설 및 친환경 건축물로의 개조를 유도·촉진하기 위한 서울특별시 친환경 건축 기준의 운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하고 있다. 이 예규의 제2조는 서울특별시 친환경 건축물에 대해 에너지사용량을 10% 이상 절감한 건축물, ‘친환경건축물 인증제도 세부시행지침’ 우수(65점 이상) 등급 등의 기준을 규정하고 있다.

**【표 17】**  
서울특별시  
친환경 건축  
기준(예규)의  
인센티브 조항

서울특별시 친환경 건축 기준(예규)	
신축 건축물	제4조 ①, 제5조 ① 신축 공공민간 건축물은 ‘친환경 기준’ 및 ‘에너지 기준’을 모두 충족하여야 한다.
기존 건축물	제12조 ③ 기존부문 서울특별시 친환경 건축물에 대하여 제2항의 등급에 따라 인센티브를 부여할 수 있다.

신축건축물은 ‘친환경 기준’ 및 ‘에너지 기준’ 모두를 충족시켜야 한다고 하고 있으며, 기존건축물은 기존 건축물 용도별로 단위면적당 연간에너지사용량 기준을 정하여 적용하고 있다.

또한 제12조③은 “기존부문 서울특별시 친환경 건축물에 대하여 제2항의 등급에 따라 인센티브를 부여할 수 있다.”고 규정하고 있어 기존 건축물에 대해서도 인센티브 부여 기준을 설정하고 있다.

#### 인센티브 부여 가능한 대상 건축물 범위 확대 바람직

문제는 이 예규의 기준에 부합하는 건축물이 많지 않다 보니 인센티브를 부여한 경우가 그리 많지 않게 되고 이로 인해 실효성 없는 예규로 전락한 측면이 있다고 볼 수 있다.

등급	에너지 절감률
I (Platinum)	40% 이상
II (Gold)	30% 이상 40% 미만
III (Silver)	20% 이상 30% 미만
IV (Bronze)	10% 이상 20% 미만

**[표 18]**  
기존부문 친환경  
건축물 등급  
기준(현재)

이 예규에 실효성을 부여하기 위해서는 인센티브 부여가 가능한 대상 건축물의 범위를 좀 더 넓게 설정해 줄 필요가 있다. 즉, 에너지 절감률 범위의 조정이 필요한 것이다.

단, 이 경우 실제 조사를 통해 현재 서울시 주요 건축물의 에너지 절감률 현황 등을 고려하여 실질적인 수치로 조정할 필요가 있다. 단계적으로 초기에는 절감률을 낮게 설정하였다가 일정 수치까지 달성한 이후 개정을 통해 현 수준까지 끌어올리는 방법이 필요할 것이다.

### 편의시설에 신재생에너지설비 설치면 인센티브 우선 적용

태양광발전시설을 빛을 가리거나 우천 시 비를 가려주는 지붕시설로 활용하는 것과 같이 시민편의시설 중심의 설치와 연관된 부분에 대해 적극적으로 인센티브를 제공할 필요가 있다. 시민편의를 위한 체육시설 등에서 서울시가 구조물을 설치하고 발전사업자 또는 신재생에너지사업자가 태양광 모듈을 설치할 경우를 대표적인 예로 들 수 있다.



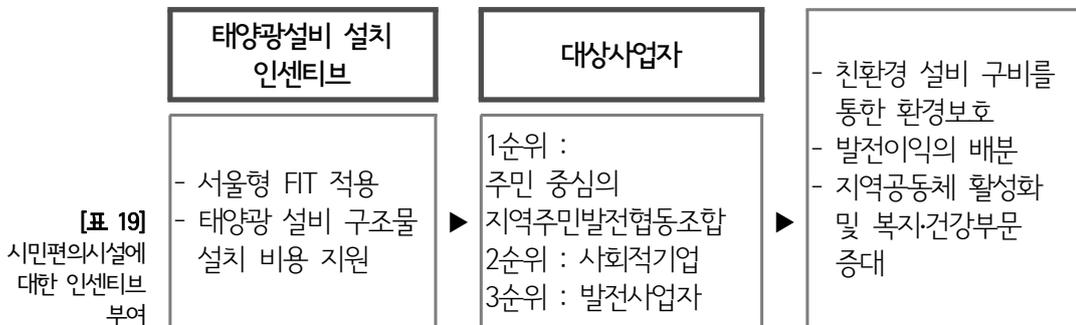
**[그림 1]**  
학교 체육시설과  
통행로의  
태양광발전시설  
설치(예시)

자료 : 2010, '의무할당제를 기반으로 하는 신재생에너지설비 유치방안', 서울연구원

시민편의시설에 설치할 경우의 구체적인 인센티브 제도는 다음과 같다. 먼저 기본적으로 발전사업자는 서울형 FIT 제도를 신청하여 100원/kWh의 지원을 받게

되고, 설치 구조물(Frame) 비용은 서울시와 구청이 연계하여 지원하는 방식이다. 서울형 FIT는 기본적으로 제공하는 부분이기 때문에 기초지원의 성격을 갖는다고 할 수 있고, 이후 구조물은 1kWh당 설치비가 300만 원인 경우 30% 정도에 해당하는 100만 원 정도를 지원하게 되는 것이다.

즉, 이 설치비의 지원은 지역주민발전협동조합이나 사회적기업, 발전사업자가 배수지 공원과 같은 시민편의를 위한 공공시설에 태양광 발전시설을 설치할 수 있도록 유인하는 인센티브가 될 수 있는 것이다.



이 설비에 대한 인센티브 제공을 통해 설비 설치를 지역주민발전협동조합이 했을 경우 해당 조합원들에게 일정부분의 발전이익분을 나눠줄 수 있는 장점이 있으며, 기타 편의시설의 보강이라는 측면에서 사회적 이익이 발생한다고 할 수 있다.

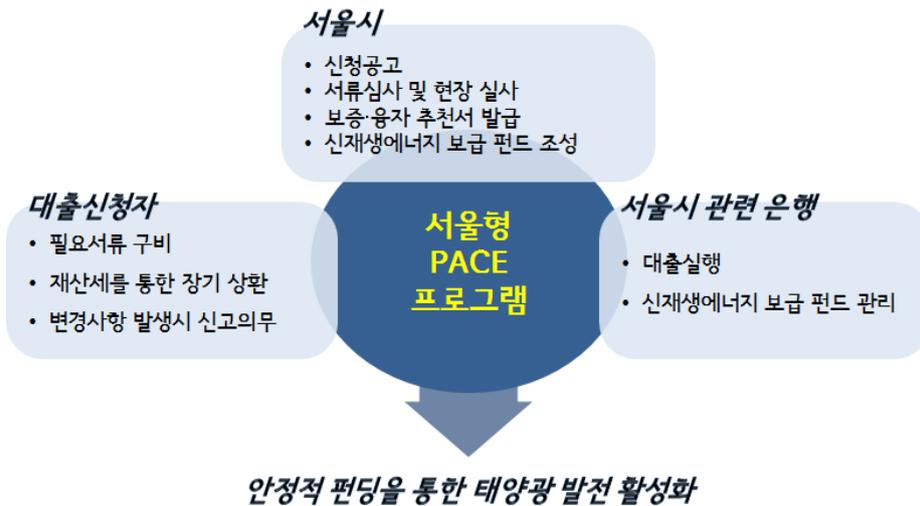
단순히 옥상에만 설치하는 것을 지양하고 위의 그림에서와 같이 보다 실용적인 방향으로 검토하여 인센티브를 제공한다면 시민편의 증진과 친환경 조성이라는 두 마리의 토끼를 잡을 수 있을 것이다. 이는 생활 속 작은 부분에서의 인센티브 적용 사례가 되겠지만 인센티브 제도가 갖는 취지에 부합하는 부분이라고 할 수 있다.

## 4\_ ‘설치비 장기상환’ 서울형 파이낸싱 프로그램 도입

### 미국 ‘PACE 프로그램’ 벤치마킹... 지자체 재정에 큰 부담 안돼

파이낸싱 기법으로서 미국의 PACE 프로그램 도입은 적극적으로 검토해 볼 필요가 있다. 20년의 장기 상환이기 때문에 신재생에너지 설비 설치에 대한 부담을 줄여준다는 부분에서 안전하고 효율적인 보장 메커니즘을 가진 제도라고 할 수 있다. 그와 동시에 부가 재산세를 통한 납부방식이므로 건물주가 바뀌더라도 건물에 대해 지속적으로 부과가 가능하기 때문에 자치단체 재정에도 크게 무리를 주지 않는다.

미국도 제도의 도입을 통해 상업용이나 주거용 모두 설치의 증가 및 각종 에너지 효율 증대와 같은 성과들이 나타남바, 이 제도의 도입은 신재생에너지 설비의 보급 확대를 위해 고려해볼 만한 것이다.



[그림 2]  
서울형 PACE 프로그램

보급펀드 조성 → 대출신청 → 설치비 대출 → 상환 등 단계로 구성

구체적인 제도운용 과정은 서울시와 관련 은행 간 협약을 통한 ‘신재생에너지 보급 펀드 조성’→ ‘대출신청’→ ‘설치비용 대출’→ ‘설치 후 재산세를 통한 상환’으로 구분하여 살펴볼 수 있다.

우선 신청자가 필요한 서류를 준비하여 제출하게 되면 입지여건 및 건물 현황, 재무상황 등을 고려하여 심사를 진행하게 된다. 이후 적정 기준을 통과하게 되면 서울시와 협약을 맺은 은행의 '신재생에너지 보급 펀드'를 통하여 대출을 받게 된다. 이는 '재산세를 통한 20년 장기상환 방식'이기 때문에 건물소유주가 바뀌거나 하는 경우 신고를 해야 할 것이며, 이에 대한 관리는 관할 구청에서 담당하게 된다. 또한 설치 후 에너지효율의 지속적인 관리를 위하여 에너지효율의 등급과 이율을 연동시킬 필요도 있을 것이다.

다만, 이는 자치구의 주요 세원인 재산세를 활용하여 지원하는 방식이기 때문에 자치구와의 사전 협의가 필수적이며 여타의 지원제도 등 종합적인 인센티브 제공 체계를 고려하여 도입하는 것이 필요할 것이다.

### 3억 주택에 태양광설비 설치 시 20년 장기상환액은 1,140만원

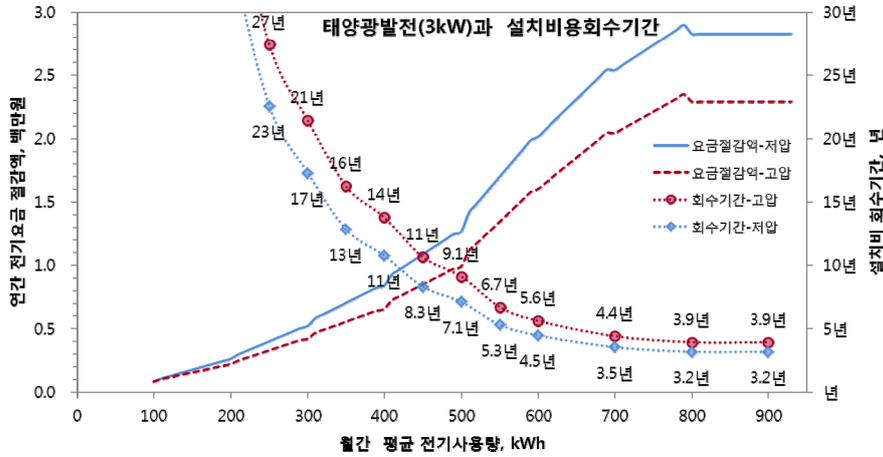
재산세를 통한 대출금상환 추정액에 앞서 태양광 설비 설치 시의 이익과 대출금 상환 태양광 설비 설치 효과를 살펴볼 필요가 있다. 태양광발전은 모듈이 그림자의 영향을 받지 않는 정남향으로 설치되었을 경우 가장 좋은 효율을 나타내며, 주택용 전력은 누진제이므로 전력사용량이 많은 가정일수록 그 효과는 커지게 된다. 일반적으로 450kWh를 사용하는 가정의 경우 태양광 발전 설치비의 회수기간은 10년 정도로 볼 수 있다.

태양광 3kW 설치에 따른 월평균 전력생산량 약 286kWh 적용기준 절감효과	
월 평균 전력사용량이 350kWh인 경우 (연간 약 70만 원 절감)	- 설치 전 전기요금 : 연간 755천 원 (한전전력 350kWh 소비 시 월 62,900원×12월) - 설치 후 전기요금 : 연간 58천 원 (한전전력 64kWh 소비 시 월 4,870원×12월)
월 평균 전력사용량이 450kWh인 경우 (연간 약 107만 원 절감)	- 설치 전 전기요금 : 연간 1,278천 원 (한전전력 450kWh 소비 시 월 106,520원×12월) - 설치 후 전기요금 : 연간 205천 원 (한전전력 164kWh 소비 시 월 17,090원×12월)

[표 20]

태양광 설비 설치효과

\* 월 최저요금 : 1,130원(적용일자 : 2013.01.14)  
\* TV 수신료, 자동이체 할인, 초과요금, 기타 수수료 등은 미포함  
\* 설치효과는 설치장소 및 환경 등 조건에 따라 차이가 있을 수 있음.



**[그림 3]**  
연간 전기요금 절감액과  
설치비용 회수기간

일조량이나 기타 사항 등에 따라 약간의 차이는 있을 수 있으나, 위의 내용과 같이 상당량의 전기세 절감효과를 가져오는 것을 알 수 있다. 재산세를 통한 장기상환과 이러한 전기요금 절감분을 감안하여 서울형 PACE 제도의 도입을 고려할 필요가 있다.

구체적으로 정부에서 제시하는 기준에 근거하여 재산세 상환 방식을 살펴보면 다음과 같다.<sup>6</sup>

주택지원사업을 통한 태양광 설비 설치 지원규모는 가구당 3kWh 이하로 약 23m<sup>2</sup>의 설치 면적이 필요하다. 국고보조금과 지자체보조금을 받을 경우 자부담금은 23 m<sup>2</sup> 기준으로 설치비용은 900만 원 정도가 된다(전체 비용의 40~60% 자부담).

구분	과세표준
주택	- 아파트·연립·다세대 : 국토해양부 공시가격 × 60% - 단독·다가구 : 개별주택가격 × 60%
일반건축물	- 시가표준액 × 70%

**[표 21]**  
과세표준

<sup>6</sup> 2013년도 정부지원 그린홈 100만 호 보급사업 자료 기준

<sup>7</sup> 1kWh당 정부기준으로 300만 원 정도의 설치비용이 발생함. 23m<sup>2</sup>인 경우 3kWh를 생산할 수 있는 면적임(에너지관리공단 그린홈 홈페이지(<http://greenhome.kemco.or.kr/ext/itr/intr/solarLightIntro.do>) 참조).

구분	세율
6천만 원 이하	0.1%
6천만 원 초과 1.5억 원 이하	6만 원 + (6천만 원 초과금액의 0.15%)
1.5억 원 초과 3억 원 이하	19만 5천 원 + (1.5억 원 초과금액의 0.25%)
3억 원 초과	57만 원 + (3억 원 초과금액의 0.4%)

**[표 22]**  
주택에 대한 세율

주택가격(예시)	재산세	20년 장기상환금액
5천만 원	50,000	100만 원 (1,343,519원 : 343,519원 상환)
1억 5천만 원	60,000 + 135,000 = 195,000원	390만 원 (5,239,723원 : 1,339,723원 상환)
3억 원	195,000 + 375,000 = 570,000원	1,140만 원 (15,316,113원 : 3,916,113원 상환)
5억 원	570,000 + 800,000 = 1,370,000원	2,740만 원 (36,812,413원 : 9,412,413원 상환)

**[표 23]**  
재산세를 통한 상환 추정

\* 괄호 안 금액은 2001~2013년간 소비자물가지수의 평균값인 3%를 반영하여 임의로 계산한 금액임.

가상의 추정 결과 5억 원 이상의 건물은 3kWh 설비 설치 시 해당 금액을 거의 무료로 설치할 수 있는 여건이 된다고 할 수 있다. 그러나 3억 원 이하의 건물은 설치의 실익이 없거나 일정부분의 자부담이 필요하다고 할 것이다. 이에 착안하여 제도 도입 시에는 차등적인 인센티브의 접근이 필요하다.

차등적 인센티브 제도 설계의 기준발전량은 450kWh이다. 이 정도의 발전량을 생산하기 위해서는 앞에서 말한 5억 원 이상의 건물들이 해당할 수 있다. 이들 건물은 10년 이내에 해당 설치비를 전기요금으로 회수가 가능하기 때문에 문제가 되지 않는다. 오히려 여기에서는 300kWh의 발전설비를 설치하고자 하는 저소득층을 대상으로 어떻게 설치해야 하는가의 문제가 발생한다.

이 경우 서울시는 발전사업자에게 저소득층 건물의 설치공간을 대여해 주는 것을 생각해 볼 수 있다. 이를 통해 임대요금 수익을 발생시킬 수 있다. 예를 들어 저소득층 임대아파트는 옥상을 빌려줌으로써 태양광 발전설비가 설치되면 직사광선으로부터 과열되는 현상이 완화되거나, 옥상을 쉼터로 활용할 수 있는 등의 간접효과가 장점으로 나타날 수 있다. 여기에서 요구되는 서울시의 역할은 건물주와 신재생에너지 발전사업자를 어떻게 연결시켜주는가 하는 부분일 것이다.

서울시가 중간에서 매개역할을 충실히 수행함으로써 소규모 발전사업자들은 설치공간을 받아 태양광 발전설비를 설치하여 발전수익을 기대할 수 있고, 주민들은 일정부분의 임대료 수익과 설치로 인한 부가적인 혜택도 누릴 수 있다.

### 서울信保 보증서 받거나 해당 부동산 담보로 설정할 필요

이 제도는 부동산 소유주 개인의 신용평가가 아닌 부동산 자산평가를 통해 설비 설치비용을 지원받는다. 측면에서 안정적인 상황이 가능하다는 장점을 말할 수 있을 것이다. 하지만 시민이 내는 세금을 담보로 한다는 측면은 다소 논리적으로 맞지 않을 수 있다.

이러한 부분을 고려하여 서울신용보증재단에서 보증서를 발급해주거나 건물주가 직접 자신의 건물을 담보로 설정할 필요가 있다. 다만, 건물주가 건물을 담보로 하여 대출을 받는 부분에서 거부감을 가질 수 있으므로 건물주가 건물을 담보로 제공하는 대신 신재생에너지 보급 펀드를 통해 설치할 경우 일반 담보 대출보다 훨씬 낮은 장기저리로 설치비용을 지원할 필요가 있다.

## 5\_에너지 저효율 건물에 단계적 페널티 부과

에너지효율을 향상시키기 위해서는 인센티브 제공을 통한 신재생에너지 활성화 정책과 함께 에너지 저효율 건축물에 대한 징벌적 성격의 퓨니티브(punitive) 제도를 함께 운영할 필요가 있을 것이다. 이에 따라 에너지 효율의 기준을 별도로 설정하고 이를 통한 단계적 페널티 부과가 필요하다.

### 1단계: 일정기준 이하 에너지 저효율 건물에 주의조치

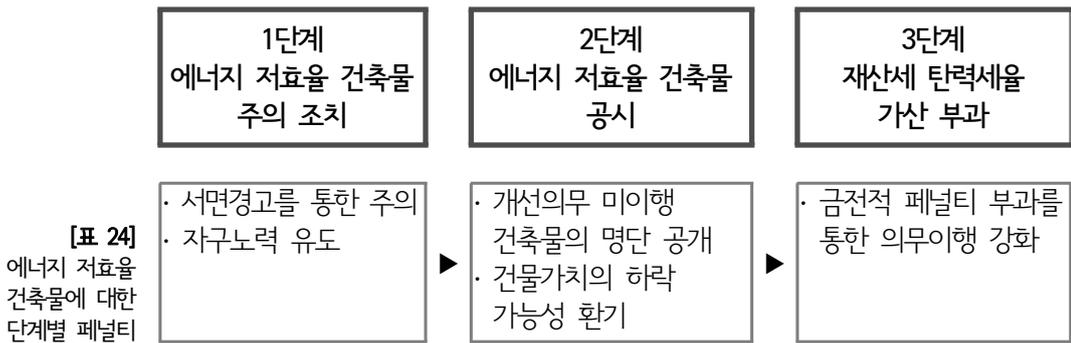
설정된 에너지 효율 기준을 달성해야 하는 건물임에도 불구하고 적절한 설비를 구비하지 않거나 자구노력을 하지 않는 경우 1단계에서 에너지 저효율 상황임을 알려주는 경고차원의 주의단계라고 할 수 있다.

### 2단계: 에너지 효율 개선 미이행 건물 명단 분기별 공개

1단계 주의조치 이후에도 에너지 효율 상태가 개선되지 않은 건물들에 대해 대외적으로 명단을 공개하여 수치심을 유발하고 건물가치의 하락 가능성을 환기시키는 단계이다. 에너지 다소비 빌딩의 순위를 정하여 분기 혹은 반기별로 발표함으로써 페널티의 효과를 기대할 수 있다.

### 3단계: 효율 개선 지속 거부 건물에 재산세 탄력세율 적용

1단계, 2단계와 달리 벌금적 성격의 페널티 방식이라는 측면에서 강도가 가장 높다고 할 수 있다. 탄력세율제도는 지방소비세 등을 제외한 대부분의 지방세 목을 대상으로 기본(표준)세율의 50% 범위 내에서 조례(또는 대통령령)를 통해 그 증감을 허용하고 있다.<sup>8</sup>



문제는 지방세법 제111조 제3항에서 탄력세율의 적용 범위를 ‘특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우’로 한정하고 있으며, 가감한 세율도 해당 연도에만 적용하도록 하고 있어 에너지 저효율 건축물에 대한 페널티 부과를 위해 탄력세율을 확대하는 것은 한계가 있다는 점이다.

<sup>8</sup> 일반적으로 탄력세율제도는 이전재원을 통해 필요한 재원을 확보할 수 있는 현행 지방세입 체계에서는 그 작동을 기대하기 어려움. 다만, 서울시와 자치구의 경우 정부의 이전재원(보통교부세) 지원 대상이 아니기 때문에 에너지 저효율 건축물에 대한 탄력세율 가산 적용은 세입 확보 측면에서도 유리하다고 할 것임.

따라서 지방세법 제111조 제3항의 내용을 일부 개정하여 국가가 인정하는 정책에 대한 탄력세율의 적용 범위를 넓혀 주고 자치단체의 과세 자율성을 보장해줄 필요가 있다.

현 행	개 정 안
제111조의 ③ 지방자치단체의 장은 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다. 다만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.	제111조의 ③ 지방자치단체의 장은 특별한 재정수요나 재해 등의 발생, <u>그리고 기타</u> 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다. 다만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.

**[표 25]**  
지방세법 개정안  
조문 비교

---

서울연 2015-OR-01

수요자 맞춤형 인센티브 제도로  
신재생에너지 보급 활성화해야

발행인 \_ 김수현

발행일 \_ 2015년 5월 15일

발행처 \_ 서울연구원

서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

---

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.