



보도 일시	2022. 9. 28.(수) 14:00	배포 일시	2022. 9. 28.(수) 09:00
담당 부서	기획재정부 조세법령운용과	책임자	과장 배병관 (044-215-4150)
		담당자	사무관 현원석 (1shyeon@korea.kr)

「전세사기 피해 방지방안」 후속조치 (국세분야) - 미납국세 열람제도 실효성 강화 등 관련 -

- 정부는 지난 9.1일 관계부처 합동으로 「전세사기 피해 방지방안」을 마련, 임차인 피해예방, 피해지원 및 전세사기 혐의자 단속처벌을 강화하는 방안 등을 추진 중에 있음
- 그 후속조치로서 우리부에서는 국세분야에서 아래의 사항을 추진하고자 함

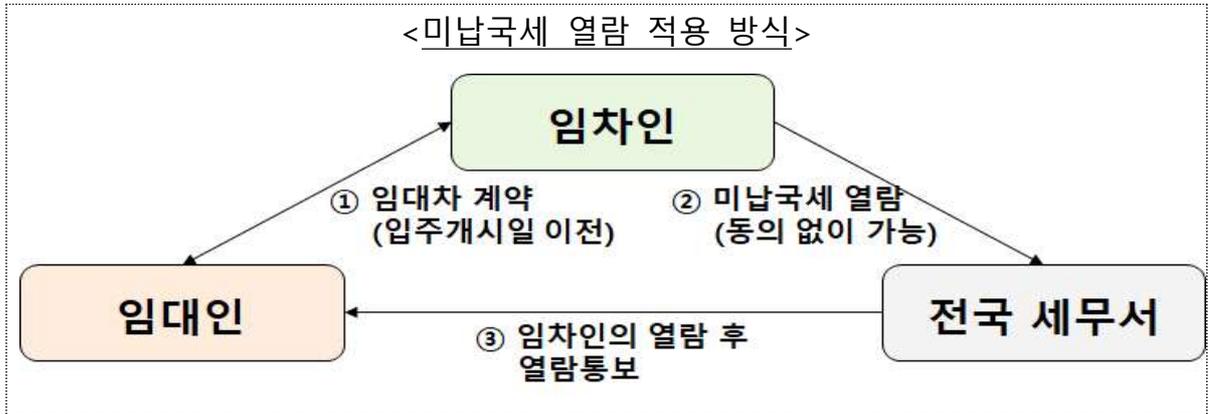
① (계약 단계) 미납국세 열람제도 실효성 강화

※ 국세징수법 개정사항

- (현행) 임차 희망인은 계약 전에 임대인 ‘동의’ 를 받은 경우에 부동산 소재지 관할 세무서장(국세) 및 지자체장(지방세)에게 미납조세 열람 신청 가능
 - 임대인이 동의하지 않으면 열람이 불가능하고, 국세의 경우 부동산 소재지 세무서에서만 열람 가능하여 제도 활용도가 낮음
- (개선방안) “주택임대차 계약일부터 임차개시일까지의 기간” 에는 임차인이 임대인 동의없이 미납조세 열람이 가능하도록 제도 개선
 - 임차인이 임대차계약서를 지참하여 세무서장 등에 미납조세 열람 신청 시 열람할 수 있으며, 세무서장 등은 그 열람 사실을 임대인에 통보
 - 국세의 경우 소재지 관할 세무서 뿐 아니라 전국 세무서에서 미납국세를 열람할 수 있도록 개선
 - 다만, 제도남용에 따른 임대인 개인정보의 과도한 침해를 방지하기 위해 보증금이 일정금액*(예: 2천만원)을 초과하는 임차인에 한해 적용**

* 구체적인 금액은 국세징수법 시행령에 위임할 계획

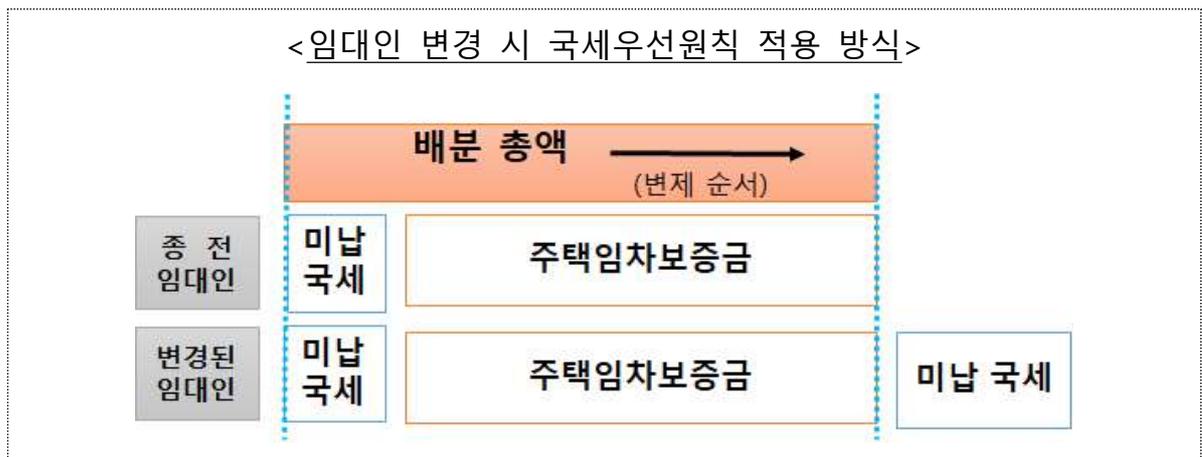
** 일정액 이하 보증금은 대부분의 경우 주택임대차보호법에 따라 최우선 변제받는 점 감안



② (임차 단계) 임대인 변경시 국세우선원칙 명확화

※ 국세기본법 개정사항

- (현행) 주택 임차 중 임대인이 변경되는 경우, 국세와 임차보증금간 변제 순서에 대한 명시적 규정은 없으며, 대법원 판례*에 따라 집행 중
 - * 제3자에 해당 부동산 양도 시, 종전 소유자에게 해당권에 우선하는 조세채납이 없다면 양수인(제3자)의 조세채납액이 해당권에 우선할 수 없음
- (개선방안) 국민들이 오해하지 않고 쉽게 알수있도록 대법원 판례의 내용을 국세기본법에 명확히 반영
- 새로운 임대인에게 세입자의 임차보증금보다 앞서는 미납국세가 존재하는 경우, 종전 임대인의 국세채납액 한도내에서 국세 우선원칙 적용



③ (경매 또는 공매 단계) 주택임차보증금에 당해세 우선원칙 예외 적용

※ 국세기본법 개정사항

- (현행) 해당 재산에 부과된 국세기본법상 당해세(종합부동산세 등)는 법정기일이 임차권의 확정일자보다 늦더라도 경매·공매시 임차보증금보다 우선 변제

<참고> 경매 및 공매 시 국세의 우선변제원칙 (국세기본법 § 35)

- (원칙) 국세 법정기일*과 임차권 등 권리설정일**을 비교하여 빠른 것부터 변제
 - * (신고·납부 세목) 신고일, (부과·납부 세목) 고지서 발송일
 - ** (예) 주택임차보증금은 제3자 대항력이 발생하는 확정일자
- (당해세) 해당 재산에 부과된 상·증세 및 종합부동산세는 해당 세금의 법정기일과 무관하게 우선 변제

- (개선방안) 경매·공매시 임차권의 확정일자 이후 법정기일이 성립한 당해세 배분 예정액은 세입자의 주택임차보증금에 배분하도록 개선
 - 이러한 당해세 우선 원칙의 예외는 저당권 등 그 외 다른 권리에겐 영향을 미치지 않으며, 주택임차보증금과 당해세 관계에서만 적용
 - 당해세의 우선변제권만 주택임차보증금에 귀속시키는 것으로 임대인의 세금채납액이 소멸하는 것은 아님



- 개선사항 내용을 담은 「국세기본법」 및 「국세징수법」 개정안은 10월 중 의원입법을 통해 국회에 제출되도록 협의해 나갈 계획임