



보도 일시

배포시

배포 일시

2023. 3. 27.(월) 13:30

전세사기 피해방지를 위해 국세보다 전세보증금을 최대한 우선 보호하도록 하였습니다.

- 종합부동산세 등 국세에 대한 우선순위를 주택임대차 보증금에 대신 적용
- 전세 계약자는 집주인 동의 없이도 집주인의 체납사실 확인
- 집주인이 바뀌는 경우 기존 집주인 국세 체납액 한도 내 국세우선원칙 적용

<보도내용>

- 2023.3.27.(월) 국민일보는 「‘빌라왕’ 피해자, 집 팔려도 보증금 못 받았다」 기사에서,
 - “국세는 보증금을 포함해 모든 채권보다 우선한다” 며,
 - “정부가 전세사기 대책의 일환으로 미납세금보다 임차보증금을 우선하는 방안을 마련했지만 이미 발생한 상당수의 전세사기 피해는 구제되기 어렵다” 고 보도

<기획재정부 입장>

- 주택임차인이 거주하던 집이 올해 4월부터 공매·경매된 경우에는 종합부동산세, 상속세 등 해당 주택에 부과되는 국세에 우선하여 주택 보증금을 먼저 돌려받을 수 있게 된다. 즉, 국세 외에 다른 채권이 있음에도 불구하고, 확정일자보다 늦게 발생한 국세(종합부동산세 등) 금액만큼은 주택임차 보증금으로 돌려 받을 수 있도록 하여 임차인들이 혜택을 받게 되는 것이다.
- 이는 작년 9.1일 관계부처 합동으로 발표한 「전세사기 피해 방지방안」에 따른 후속조치로 기획재정부에서 9.28일에 발표한 사항에 대한 입법조치가 완료됨에 따라 4월 1일부터 시행되는 사항이다.

- 위와 같은 주택 임차보증금에 대한 당해세 우선원칙 예외는 4월 1일 이후 해당 주택이 매각되는 분부터 적용되므로, 국세가 4월 이전 체납된 경우에도 적용이 가능하다.
- 또한, 전세 계약자는 집주인 동의 없이도 집주인의 체납사실 확인이 가능해지며, 집주인이 바뀌는 경우 기존 집주인이 체납한 국세 금액 한도 내에서만 국세우선원칙이 적용됨으로써 집주인이 바뀌어도 임차보증금을 반환받는데 추가적인 위험이 없도록 명확하게 규정하였다.

담당 부서	세제실 조세법령운용팀	책임자	팀 장 김대연 (044-215-4150)
		담당자	사무관 김명환 (manghikim@korea.kr)

참 고

「전세사기 피해 방지방안」 국세분야 후속조치

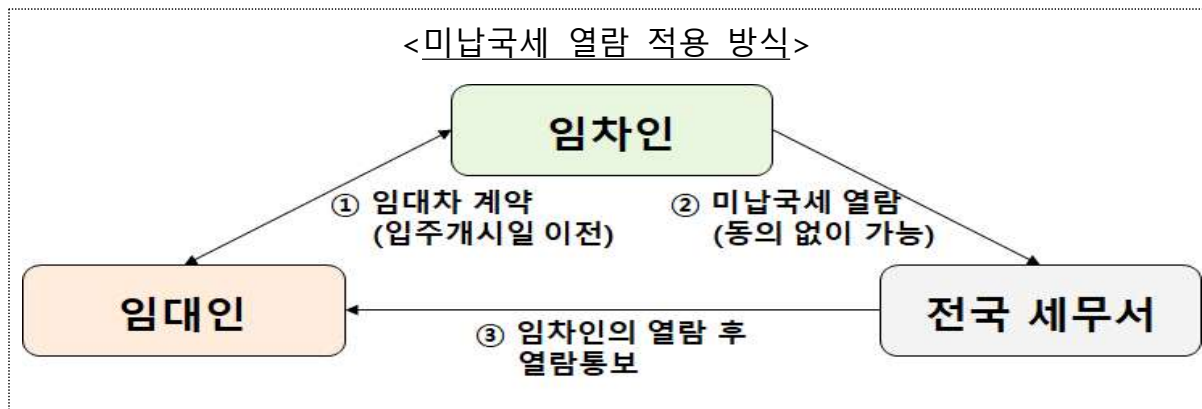
□ 전세사기 피해방지를 위한 국세분야의 후속조치가 국회 입법과정 등을 거쳐 4월1일부터 시행될 예정입니다.

① 임차인이 집주인의 국세 체납사실을 보다 쉽게 확인할 수 있도록 개선 하였습니다.

- 임대차 계약일 후에는 임차가 개시되기 전까지 집주인의 동의가 없더라도 집주인의 미납조세 열람이 전국 모든 세무서에서 가능*합니다.

* 기존에는 임대인 '동의'를 받은 경우에 한해서 부동산 소재지 관할 세무서에서만 미납국세 열람이 가능

- 다만, 임대인 개인정보의 과도한 침해를 방지하기 위해 보증금이 일정금액 (1천만원)을 초과하는 경우에 한해 적용됩니다.



② 집주인이 바뀌더라도 종전 주인과 설정한 임차보증금의 반환에 추가적인 리스크 부담이 없도록 명확히 하였습니다.

- 새 집주인에게 임차보증금보다 앞서서 미납국세가 있더라도 기존 집주인의 국세 체납액 한도*에서만 국세우선원칙을 적용합니다.

* 해당 재산에 설정된 저당권, 임차보증금 등 채권 중 가장 빠른 것의 설정일보다 법정기일이 더 빠른 직전 소유자의 국세 체납액의 합계액



③ 살던 집이 공매·경매되는 경우, 발생일과 무관하게 주택임대보증금 등에 비해 우선 변제되는 당해세에 대한 우선순위를 주택임대차 보증금에 대신 적용합니다.

- 즉, 확정일자보다 늦은 당해세에 대한 배분순위를 주택임차 보증금에 적용되도록 하여, 해당 당해세 분만큼은 일반채권 등에 비해 주택임차 보증금이 우선적으로 변제가 적용되도록 하여 임차인들에게 유리해집니다.
- 주택임차보증금에 대한 당해세 우선원칙 예외는 4월 1일 이후 매각결정 되는 분부터 적용되므로, 4월 이전 체납된 경우에도 적용이 가능합니다.

