



제432회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《신탁사기피해주택의 수탁자에 대한  
국세 및 지방세의 가산세 면제 특례》

■ 안도걸 · 황운하의원 대표발의(의안번호 제2215284호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 곽현준

# 목 차

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| I . 제안경위 .....                                                 | 1 |
| II . 제안이유 및 주요내용 .....                                         | 1 |
| III . 검토의견 .....                                               | 3 |
| 1. 신탁사기피해주택의 수탁자에 대한 국세 및 지방세의 가산세 면제<br>특례(안 제25조의9 신설) ..... | 3 |

## I. 제안경위

가. 발 의 자 : 안도걸의원 · 황운하의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 16.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 17.

## II. 제안이유 및 주요내용

신탁사기피해주택의 담보권자인 우선수익권자(신탁사 등)는 피해자 구제를 위해 명도소송 유예, 매각 절차 중단 등 다양한 조치에 협조하고 있음에도 불구하고, 그 과정에서 위탁자(임대인)의 체납세액이 누적되고 이에 따른 가산세까지 부담하게 되어 채권 회수액이 감소하는 역차별적 상황이 발생하고 있음.

현행법은 신탁재산에 대해 수탁자에게 물적납세의무를 부과하고 있어, 정작 피해자 보호에 협력한 담보권자에게까지 세금 가산세를 전가하는 구조적 모순을 초래하고 있으며, 이는 전세사기 피해자 지원을 위한 사회적 합의와 협조체계를 지속시키는 데 한계를 드러내고 있음.

이에 본 개정안은 피해자가 LH 등에 매입을 요청한 시점부터 매각 등 대통령령으로 정하는 절차가 완료될 때까지 발생하는 국세 및 지방세의 가산세를 면제할 수 있도록 특례 규정을 신설하려는 것임.

이를 통해 피해지원 절차에 협조하는 우선수익권자가 명도 유예 등으로 인해 추가적인 시간·재산적 손실을 감수하는 동안 가산세 부담을

지지 않도록 보호하는 제도적 근거를 마련하고자 함(안 제25조의9 신설 등).

### Ⅲ. 검토의견

#### 1. 신탁사기피해주택의 수탁자에 대한 국세 및 지방세의 가산세 면제 특례(안 제25조의9 신설)

| 현행                 | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신설>               | <p><u>제25조의9(국세 및 지방세의 가산세 부과 특례)</u> 국가 및 지방자치단체는 신탁사기피해자가 제25조의3제1항에 따라 공공주택사업자에게 신탁사기피해주택의 매입을 요청한 때부터 매각 등 대통령령으로 정하는 관련 절차가 완료되는 때까지 신탁사기피해주택의 수탁자를 납세의무자로 하여 발생하는 「국세기본법」 제47조의4제1항에 따른 납부지연가산세 및 「지방세기본법」 제52조에 따른 가산세(수탁자에게 귀책사유가 없는 경우로서 해당 신탁사기피해주택으로 인하여 납부하여야 하는 납부지연가산세 및 가산세에 한정한다)를 부과하지 아니한다.</p> |
| ※ 시행일 : 공포한 날부터 시행 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

현행법 제25조의3<sup>1)</sup>은 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목<sup>2)</sup>에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 함)이 공공주택사업자

##### 1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

**제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)** ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.

2) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하고, 임차주택을 인도받아 전입신고·확정일자를 마친 임차인을 말함.

와 사전 협의를 거쳐 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 함)의 매입을 요청할 수 있고(제1항), 매입을 요청받은 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조3)에 따라 매입할 수 있으며(제2항), 공공주택사업자는 매입한 주택을 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 신탁사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 신탁사기피해자는 최장 10년간(10년간 거주 후 공공임대주택의 임대료 수준으로 10년간 추가 거주 가능) 거주할 수 있도록 규정하고 있음(제3항 및 제25조4항·제9항4)).

이때 신탁사기피해주택의 수탁자는 「신탁법」 제31조5)에 따라 해당

### 3) 「공공주택 특별법」

**제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입)** ① 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택 등(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급할 수 있다.  
⑦ 기존주택등의 매입절차 및 공공주택사업자에 대한 재정지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 매입기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다.

### 4) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

**제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)** ③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

**제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)** ④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있다.

⑨ 전세사기피해자가 제4항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택 거주기간 최장 10년 연장
2. 제6항에 따른 차액에서 10년간 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급

### 5) 「신탁법」

**제31조(수탁자의 권한)** 수탁자는 신탁재산에 대한 권리와 의무의 귀속주체로서 신탁재산의 관리, 처분 등을 하고 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 모든 행위를 할 권한이 있다. 다만, 신탁행위로 이를 제한할 수 있다.

주택을 자유롭게 처분할 권한이 있음에도 공공주택사업자에게 해당 주택을 매각하고, 위탁자에 대한 담보권자로서 해당 주택을 담보신탁 받은 수탁자의 경우 때로는 해당 주택의 명도소송 또는 경·공매절차의 유예 또는 중지·정지에 협조함으로써 현행법의 취지에 따른 신탁사기 피해자의 주거안정 보호에 기여하게 됨.

한편, 「부가가치세법」 제3조의2제2항,<sup>6)</sup> 「종합부동산세법」 제7조의2<sup>7)</sup> 및 「지방세법」 제119조의2<sup>8)</sup>에 따라 신탁사기피해주택과 관련하여

#### 6) 「부가가치세법」

**제3조의2(신탁 관련 제2차 납세의무 및 물적납세의무)** ① 제3조제2항에 따라 수탁자가 납부하여야 하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부가가치세 또는 강제징수비(이하 “부가가치세등”이라 한다)를 신탁재산으로 충당하여도 부족한 경우에는 그 신탁의 수익자(「신탁법」 제101조에 따라 신탁이 종료되어 신탁재산이 귀속되는 자를 포함한다)는 지급받은 수익과 귀속된 재산의 가액을 합한 금액을 한도로 하여 그 부족한 금액에 대하여 납부할 의무(이하 “제2차 납세의무”라 한다)를 진다.

1. 신탁 설정일 이후에 「국세기본법」 제35조제2항에 따른 법정기일이 도래하는 부가가치세로서 해당 신탁재산과 관련하여 발생한 것
  2. 제1호의 금액에 대한 강제징수 과정에서 발생한 강제징수비
- ② 제3조제3항에 따라 부가가치세를 납부하여야 하는 위탁자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 부가가치세등을 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁재산의 수탁자는 그 신탁재산으로써 이 법에 따라 위탁자의 부가가치세등을 납부할 의무(이하 “물적납세의무”라 한다)가 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에서 정한 사항 외에 제2차 납세의무 및 물적납세의무의 적용에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 7) 「종합부동산세법」

**제7조의2(신탁주택 관련 수탁자의 물적납세의무)** 신탁주택의 위탁자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 종합부동산세 또는 강제징수비(이하 “종합부동산세등”이라 한다)를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁주택의 수탁자는 그 신탁주택으로써 위탁자의 종합부동산세등을 납부할 의무가 있다.

1. 신탁 설정일 이후에 「국세기본법」 제35조제2항에 따른 법정기일이 도래하는 종합부동산세로서 해당 신탁주택과 관련하여 발생한 것
2. 제1호의 금액에 대한 강제징수 과정에서 발생한 강제징수비

#### 8) 「지방세법」

**제119조의2(신탁재산 수탁자의 물적납세의무)** ① 신탁재산의 위탁자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산세·가산금 또는 체납처분비(이하 이 조에서 “재산세등”이라 한다)를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 체납처분을 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁재산의 수탁자는 그 신탁재산으로써 위탁자의 재산세등을 납부할 의무가 있다.

1. 신탁 설정일 이후에 「지방세기본법」 제71조제1항에 따른 법정기일이 도래하는 재산세 또는

여 발생한 부가가치세, 종합부동산세 또는 재산세 등을 납부하여야 하는 위탁자가 이를 체납하여 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수 또는 체납처분을 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에 수탁자는 그 부족분을 신탁사기피해주택으로써 납부할 ‘물적납세의무’를 부담함.

이와 같은 물적납세의무로 인하여 피해자 보호에 협력하고 있는 수탁자의 채권 회수액이 감소하는 불합리한 사례가 발생하고 있는바, 신탁사기피해자의 주거안정을 지원하려는 현행법의 입법 취지에 부합하지 않고 사회적 협조체계의 유지를 곤란하게 한다는 지적이 있음.

이에 안 제25조의9는 신탁사기피해자가 제25조의3제1항에 따라 공공주택사업자에게 신탁사기피해주택의 매입을 요청한 때부터 매각 등 대

---

가산금(재산세에 대한 가산금으로 한정한다)으로서 해당 신탁재산과 관련하여 발생한 것. 다만, 제113조제1항제1호 및 제2호에 따라 신탁재산과 다른 토지를 합산하여 과세하는 경우에는 신탁재산과 관련하여 발생한 재산세 등을 제4조에 따른 신탁재산과 다른 토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 부분 중 신탁재산 부분에 한정한다.

2. 제1호의 금액에 대한 체납처분 과정에서 발생한 체납처분비

② 제1항에 따라 수탁자로부터 납세의무자의 재산세등을 징수하려는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항을 적은 납부통지서를 수탁자에게 고지하여야 한다.

1. 재산세등의 과세표준, 세액 및 그 산출 근거

2. 재산세등의 납부기한

3. 그 밖에 재산세등의 징수를 위하여 필요한 사항

③ 제2항에 따른 고지가 있는 후 납세의무자인 위탁자가 신탁의 이익을 받을 권리를 포기 또는 이전하거나 신탁재산을 양도하는 등의 경우에도 제2항에 따라 고지된 부분에 대한 납세의무에는 영향을 미치지 아니한다.

④ 신탁재산의 수탁자가 변경되는 경우에 새로운 수탁자는 제2항에 따라 이전의 수탁자에게 고지된 납세의무를 승계한다.

⑤ 지방자치단체의 장은 최초의 수탁자에 대한 신탁 설정일을 기준으로 제1항에 따라 그 신탁재산에 대한 현재 수탁자에게 납세의무자의 재산세등을 징수할 수 있다.

⑥ 신탁재산에 대하여 「지방세징수법」에 따라 체납처분을 하는 경우 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 수탁자는 「신탁법」 제48조제1항에 따른 신탁재산의 보존 및 개량을 위하여 지출한 필요비 또는 유익비의 우선변제를 받을 권리가 있다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 물적납세의무의 적용에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

통령령으로 정하는 관련 절차가 완료되는 때까지 국가 및 지방자치단체가 신탁사기피해주택의 수탁자를 납세의무자로 하여 발생한 것으로 수탁자에게 귀책사유 없이 해당 신탁사기피해주택으로 인하여 납부하여야 하는 「국세기본법」 제47조의4제1항9)에 따른 납부지연가산세 및

9) 「국세기본법」

**제47조의4(납부지연가산세)** ① 납세의무자(연대납세의무자, 납세자를 갈음하여 납부할 의무가 생긴 제2차 납세의무자 및 보증인을 포함한다)가 법정납부기한까지 국세(「인지세법」 제8조제1항에 따른 인지세는 제외한다)의 납부(중간예납·예정신고납부·중간신고납부를 포함한다)를 하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부(이하 “과소납부”라 한다)하거나 환급받아야 할 세액보다 많이 환급(이하 “초과환급”이라 한다)받은 경우에는 다음 각 호의 금액을 합한 금액을 가산세로 한다.

1. 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(세법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더한다) × 법정납부기한의 다음 날부터 납부일까지의 기간(납부고지일부터 납부고지서에 따른 납부기한까지의 기간은 제외한다) × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율
2. 초과환급받은 세액(세법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더한다) × 환급받은 날의 다음 날부터 납부일까지의 기간(납부고지일부터 납부고지서에 따른 납부기한까지의 기간은 제외한다) × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율
3. 법정납부기한까지 납부하여야 할 세액(세법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더한다) 중 납부고지서에 따른 납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액 × 100분의 3(국세를 납부고지서에 따른 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에 한정한다)

② 제1항은 「부가가치세법」에 따른 사업자가 아닌 자가 부가가치세액을 환급받은 경우에도 적용한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제1호 및 제2호의 가산세(법정납부기한의 다음 날부터 납부고지일까지의 기간에 한정한다)를 적용하지 아니한다.

1. 「부가가치세법」에 따른 사업자가 같은 법에 따른 납부기한까지 어느 사업장에 대한 부가가치세를 다른 사업장에 대한 부가가치세에 더하여 신고납부한 경우
2. 「부가가치세법」 제45조제3항 단서에 따른 대손세액에 상당하는 부분
3. 삭제
4. 「법인세법」 제66조에 따라 법인세 과세표준 및 세액의 결정·경정으로 「상속세 및 증여세법」 제45조의3부터 제45조의5까지의 규정에 따른 증여의제이익이 변경되는 경우(부정행위로 인하여 법인세의 과세표준 및 세액을 결정·경정하는 경우는 제외한다)
5. 제4호에 해당하는 사유로 「소득세법」 제88조제2호에 따른 주식등의 취득가액이 감소된 경우
6. 「상속세 및 증여세법」 제67조 또는 제68조에 따라 상속세 또는 증여세를 신고한 자가 같은 법 제70조에 따라 법정신고기한까지 상속세 또는 증여세를 납부한 경우로서 법정신고기한 이후 대통령령으로 정하는 방법에 따라 상속재산 또는 증여재산을 평가하여 과세표준과 세액을 결정·경정한 경우
7. 「소득세법」 제88조제1호 각 목 외의 부분 후단에 따른 부담부증여 시 양도로 보는 부분에 대하여 같은 법 제105조 또는 제110조에 따라 양도소득세 과세표준을 신고한 자가 같은 법 제106조 또는 제111조에 따라 법정신고기한까지 양도소득세를 납부한 경우로서 법정신고기한 이후 대통령령으로 정하는 방법에 따라 부담부증여 재산을 평가하여 양도소득세의 과세표준과 세액을 결정·경정한 경우

④ 제47조의5에 따른 가산세가 부과되는 부분에 대해서는 국세의 납부와 관련하여 제1항에 따른 가산세를 부과하지 아니한다.

⑤ 중간예납, 예정신고납부 및 중간신고납부와 관련하여 제1항에 따른 가산세가 부과되는 부분

「지방세기본법」 제52조<sup>10)</sup>에 따른 가산세를 부과하지 아니하도록 하려는 것임.

안 제25조의9는 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입절차가 마무리될 때까지 해당 주택의 수탁자가 물적납세의무자로서 부담하는 납부지연가산세 또는 가산세를 면제함으로써 신탁사기피해주택의 매입을 활성화하여 신탁사기피해자의 주거안정을 강화하려는 취지의 입법으로 이해되며, 취지에 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

다만, 「조세특례제한법」 제3조<sup>11)</sup> 및 「지방세특례제한법」 제3조제

---

에 대해서는 확정신고납부와 관련하여 제1항에 따른 가산세를 부과하지 아니한다.

⑥ 국세(소득세, 법인세 및 부가가치세만 해당한다)를 과세기간을 잘못 적용하여 신고납부한 경우에는 제1항을 적용할 때 실제 신고납부한 날에 실제 신고납부한 금액의 범위에서 당초 신고납부하였어야 할 과세기간에 대한 국세를 자진납부한 것으로 본다. 다만, 해당 국세의 신고가 제47조의2에 따른 신고 중 부정행위로 무신고한 경우 또는 제47조의3에 따른 신고 중 부정행위로 과소신고·초과신고 한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 제1항을 적용할 때 납부고지서에 따른 납부기한의 다음 날부터 납부일까지의 기간(「국세징수법」 제13조에 따라 지정납부기한과 독촉장에서 정하는 기한을 연장한 경우에는 그 연장기간은 제외한다)이 5년을 초과하는 경우에는 그 기간은 5년으로 한다.

⑧ 체납된 국세의 납부고지서별·세목별 세액이 150만원 미만인 경우에는 제1항제1호 및 제2호의 가산세를 적용하지 아니한다.

⑨ 「인지세법」 제8조제1항에 따른 인지세(같은 법 제3조제1항제1호의 문서 중 부동산의 소유권 이전에 관한 증서에 대한 인지세는 제외한다)의 납부를 하지 아니하거나 과소납부한 경우에는 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액의 100분의 300에 상당하는 금액을 가산세로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(과세표준과 세액을 경정할 것을 미리 알고 납부하는 경우는 제외한다)에는 해당 호에 따른 금액을 가산세로 한다.

1. 「인지세법」에 따른 법정납부기한이 지난 후 3개월 이내에 납부한 경우: 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액의 100분의 100
2. 「인지세법」에 따른 법정납부기한이 지난 후 3개월 초과 6개월 이내에 납부한 경우: 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액의 100분의 200

#### 10) 「지방세기본법」

**제52조(가산세의 부과)** ① 지방자치단체의 장은 이 법 또는 지방세관계법에 따른 의무를 위반한 자에게 이 법 또는 지방세관계법에서 정하는 바에 따라 가산세를 부과할 수 있다.

② 가산세는 해당 의무가 규정된 지방세관계법의 해당 지방세의 세목으로 한다.

③ 제2항에도 불구하고 지방세를 감면하는 경우에 가산세는 감면대상에 포함시키지 아니한다.

1항<sup>12)</sup>에서 조세 또는 지방세 특례는 개별 법률로 정할 수 없도록 하고 있는바, 안 제25조의9에 따라 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 가산세 면제에 관한 법적 근거를 마련하더라도 선언적인 규정에 그칠 우려가 있다는 점을 고려할 필요가 있음.<sup>13)</sup>

#### 11) 「조세특례제한법」

**제3조(조세특례의 제한)** ① 이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하는 조세특례를 정할 수 없다.

1. 「소득세법」
  2. 「법인세법」
  3. 「상속세 및 증여세법」
  4. 「부가가치세법」
  5. 「개별소비세법」
  6. 「주세법」
  7. 「인지세법」
  8. 「증권거래세법」
  9. 「국세징수법」
  10. 「교통·에너지·환경세법」
  11. 「관세법」
  12. 「지방세특례제한법」
  13. 「임시수입부가세법」
  14. 삭제
  15. 「국제조세조정에 관한 법률」
  16. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」
  17. 삭제
  18. 「교육세법」
  19. 「농어촌특별세법」
  20. 삭제
  21. 「남북교류협력에 관한 법률」
  22. 삭제
  23. 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」
  24. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」(제주특별자치도세에 관한 규정만 해당한다)
  25. 「종합부동산세법」
- ② 이 법, 「국세기본법」 및 조약과 제1항 각 호의 법률에 따라 감면되는 조세의 범위에는 해당 법률이나 조약에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 가산세와 양도소득세는 포함되지 아니한다.

#### 12) 「지방세특례제한법」

**제3조(지방세 특례의 제한)** ① 이 법, 「지방세기본법」, 「지방세징수법」, 「지방세법」, 「조세특례제한법」 및 조약에 따르지 아니하고는 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세 특례를 정할 수 없다.

13) 2026년 1월 27일 기준 신탁사기피해주택의 수탁자에 대한 납부지연가산세 및 가산세의 면제를 주요 내용으로 하는 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 「국세기본법」, 「지방세기본법」 및 「지방세법」 개정안은 발의되지 않은 것으로 파악됨.

국토교통부는 피해자 구제에 협조한 신탁사 등에 대한 가산세 부담을 완화하여 피해지원 절차 협조를 유도할 필요성에 공감하면서도, 과세 형평성 훼손, 조세특례 법체계 등을 감안할 때 신중한 검토가 필요하다는 세제 당국(재정경제부 및 행정안전부)의 의견을 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

재정경제부는 LH의 공공매입 절차 지연을 개선하는 것이 실질적이고 적절한 해법이라는 점, 세법이 아닌 법률에 가산세 감면 등 세제 지원 규정을 두는 것은 세법의 취지 및 체계에 배치되고 향후 유사 요구 확대 등에 따라 법체계 정당성을 저해할 우려가 있다는 점, 법령을 개정하더라도 진정소급입법 금지원칙에 따라 소급 적용할 수 없어 개정 실익이 낮다는 점, 성실납세자와의 과세형평성 훼손이 우려된다는 점 등을 들어 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

행정안전부는 납세자의 고의·과실과 무관하게 객관적 요건에 따라 부과되는<sup>14)</sup> 가산세를 면제할 불가항력적 사유가 소유자 지위와 담세능력을 유지하고 있는 수탁자에게 인정된다고 보기 어렵다는 점, 특정 사유를 이유로 별도의 면제 규정을 신설할 경우 전반적인 법체계 정합성을 저해할 우려가 있고 납세자 간의 형평성이 침해될 소지가 있다는 점을 들어 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

---

14) 가산세에 대해서는 부과요건이 본세(本稅)와 다르므로 본세를 감면하는 경우에도 가산세는 감면되지 않는다는 견해가 있음(이창희(서울대학교 법학전문대학원 명예교수), 「제23판 세법강의」, 2025, 박영사, 90면 참조).

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5576 |