

CARES Act: COVID-19 관련 미국의 긴급 주택 정책 소개



개요

1. 자가소유자 관련 정책

- 1) Mortgage Forbearance

2. 세입자 관련 정책

- 1) Eviction Moratorium

3. 기타 재정지원 정책

- 1) Stimulus Check
- 2) CARES +600/week

자가소유자 관련 정책: Mortgage Forbearance

Mortgage Forbearance

1. 내용

- COVID-19에 따른 경제적 타격으로 Mortgage 대출 상환이 불가능한 자가소유자에게 Lender나 Servicer* 가 상환 의무를 일시적으로 중단해 줌

* Servicer : 매월 Mortgage Payment를 보내는 기관

- 신청 후 180일까지 중단할 수 있으며, 연장 신청을 통해 180일 추가 연장 가능 (최장기간: 1년)
- 본 정책은 일시적인 Mortgage 상환 중단일 뿐 상환 자체를 면제해 주는 것이 아님
- Forbearance 기간은 대출 상환을 하지 않아도 Credit Score에 영향이 없음

Mortgage Forbearance

2. 대상

- 미국 정부 기관 소유 또는 정부 지급보증 Mortgage는 100% 해당
 - Fannie Mae, Freddie Mac, FHA(Federal Housing Agency), VA(US Department of Veterans Affairs), USDA(US Department of Agriculture) Mortgage가 포함됨
 - Mortgage Servicer 를 통해 내 Mortgage가 정부 소유/지급보증 상품인지 확인 가능
 - Freddie Mac이나 Fannie Mae Mortgage는 아래 홈페이지를 통해서도 확인 가능

Freddie Mac: <https://www3.freddiemac.com/loanlookup>

Fannie Mae: <https://www.knowyouroptions.com/loanlookup>

- 그 외의 자가소유자는 Servicer가 Forbearance 옵션을 제공하는지 별도 확인 필요

Mortgage Forbearance

3. 지원방법

- 자가소유자가 Servicer에게 직접 신청해야 하며 신청 즉시 적용 가능
- Servicer에게 반드시 Forbearance 관련 서류를 요청하여 보관할 것
- 정부 지급보장 Mortgage는 경제적 타격에 대한 증빙서류를 별도 준비할 필요 없음 (구두로 경제 상황을 설명해야 할 수는 있음)
- COVID-19의 영향으로 전화량이 크게 늘어 대기시간이 길 수 있음
- Servicer에 따라 홈페이지에서 직접 신청이 가능하기도 함

Mortgage Forbearance

4. 신청시기

- 2020년 **6월 30일**까지는 Forbearance 신청 없이도 Foreclosure가 법으로 금지되어 있으나, 이 후 Mortgage Payment를 120일 넘게 내지 않은 가구는 Foreclosure Process가 시작 될 수 있음
- Forbearance 신청 시, 미지급된 Mortgage Payment를 향후에 갚아함으로 미래의 경제적 부담을 고려하여 당장 Mortgage 내기 어려운 경우에만 신청하는 것을 권장함

※ 정부나 금융기관을 사칭한 사기 전화/문자에 주의할 것

Mortgage Forbearance

5. 상환방법

- Mortgage 종류에 따라 향후 상환방법에 차이가 있으며, Forbearance 기간이 끝나는 즉시 지급하지 않은 금액 전부를 내야 할 의무는 **없음**.
- Mortgage Servicer에게 각 옵션에 대한 구체적인 정보를 문의

Fannie & Freddie	FHA	VA	USDA
1) 미지급액을 일정 기간 동안 나눠서 매월 상환금에 추가로 납부 2) 상환기한 연장 3) 미지급액을 추가하여 대출 조건 변경 (이자율, 납부금 등)	1) 상환기한 마지막 달에 미지급금을 한꺼번에 지불	1) 미지급액을 일정 기간 동안 나눠서 매월 상환금에 추가로 납부 2) 상환기한 연장	1) 미지급액을 일정 기간 동안 나눠서 매월 상환금에 추가로 납부 2) 상환기한 연장 3) 상환기한 마지막 달에 미지급금을 한꺼번에 지불

세입자 관련 정책: Mortgage Forbearance

Eviction Moratorium

1. 내용

- COVID-19로 인해 경제적 타격을 입은 세입자를 임대인(건물주)이 퇴거 조치하지 못하도록 법으로 제정
- 세입자 모두 해당되는 것은 아니며 임대인의 Mortgage 종류나 정부 지원 주택인지에 따라 적용 여부 결정
- 이 기간 동안 해당 세입자는 월세 납입 중단이 가능하나 월세가 면제되는 것은 아님
- 납입 중단한 월세의 처리 방식은 임대인과 반드시 상의해야 함

Eviction Moratorium

2. 대상

- 임대인(건물주)이 정부지급보증 Mortgage 대출을 받은 단독/다세대 주택의 세입자인 경우
- 저소득층을 위한 정부 지원 주택 (LIHTC: Low Income Housing Tax Credit, Section 8 Voucher 등: [링크 참조](#)) 세입자인 경우
 - 대상 주택 확인 홈페이지: <https://nlihc.org/federal-moratoriums>
 - 단, 홈페이지는 계속 업데이트 중이며 현재까지 모든 대상 주택을 포함하지 않음
 - 몇 개의 주 (e.g. Massachusetts, Delaware 등)는 자체 법안을 통과 시킴
 - 주별 정보 홈페이지: <https://evictionlab.org/covid-policy-scorecard/>

3. 실행기간

- 2020년 3월 27일부터 120일간 시행될 예정임

기타 재정지원 정책:
Stimulus Check
& CARES +600/week

Stimulus Check

1. 내용

- COVID-19에 따른 경제 위기의 피해를 완화하기 위해 지급 대상자에게 1인당 \$1,200 stimulus check 지급 (부부는 \$2,400)
- 지급 대상자에게 미성년자 부양가족이 있는 경우, 자녀 1명당 \$500 추가 지급

※ IRS를 사칭해 개인정보를 요구하는 사기 이메일에 주의할 것

Stimulus Check

2. 대상

- 소득이 일정 수준 이하인 시민권자, 영주권자, 또는 Social Security Number가 있는 외국인
- 납세자 중 IRS에 가장 최근 신고된 (2018/2019년) 연 소득이 다음과 같은 경우
 - 결혼 여부와 상관없이 단독 신청자인 경우, 연간 총소득 (adjusted gross income)이 \$99,000 미만
 - 가장 (head of household)의 경우, 연간 총소득이 \$136,000 미만
 - 기혼자가 배우자와 함께 신청하는 경우, 두 사람의 연간 총소득이 \$198,000 미만
 - 단독 신청자의 소득이 \$75,000를 초과하거나, 배우자와 함께 신청한 기혼자의 소득이 \$150,000를 초과하면 stimulus check 지급액은 소득 \$100당 \$5 감소
- 소득이 IRS에 신고되지 않았지만 social security benefit을 받는 미국 거주자
 - 다음 사이트에 인적사항을 기입한 후 stimulus check을 신청:

<https://www.irs.gov/coronavirus/non-filers-enter-payment-info-here>

Stimulus Check

3. 지급내역 확인

- 지급 여부 확인 홈페이지 주소: <https://www.irs.gov/coronavirus/get-my-payment>
- Tax return의 지급방식(Direct deposit, Paper check)에 따라 stimulus check의 지급방식도 달라짐
- Direct deposit은 4월 중순, 우편을 통한 Paper check은 5월 초순에 지급 시작
- 위의 사이트에서 은행 정보를 기입하면 direct deposit으로 받을 수 있음

4. 기타 사항

- 납세자들은 반드시 2019년 혹은 2018년 Tax file을 마쳐야 소득이 IRS에 신고됨
- 주소 변경시 IRS 사이트에서 현재 주소로 수정 (<https://www.irs.gov/taxtopics/tc157>)
- 보다 자세한 정보는 아래의 사이트 참조:

<https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/guide-covid-19-economic-stimulus-checks/>

CARES +600/week

1. 내용

- COVID-19으로 인해 갑자기 직업을 잃은 사람들을 위해 주정부가 지급하는 실업보험 수당과 별도로 연방정부가 7월 1일까지 매주 \$600 지급
- 기존에 해당되지 않았던 자영업자(self-employed/independent contractor)도 신청 가능

2. 대상

- 기존 실업급여 대상자 + 자영업자
- 실업급여 대상자에 대한 세부요건은 주마다 차이가 있을 수 있음

3. 지원방법

- 주별 기존 실업급여 신청과 동일
- 신청방법은 주마다 차이가 있음 (주별 웹페이지 참조: 주이름 UI Benefit 검색)

기여한 사람들

영문 버전 작성:

1. Jung Hyun Choi (최정현) – Urban Institute, PhD
2. Eul Noh(노을) – Freddie Mac, PhD

한글 버전 번역:

1. Jung Hyun Choi (최정현) – Urban Institute, PhD
2. Eul Noh (노을) – Freddie Mac, PhD

중문 버전 번역:

1. Linna Zhu, University of Southern California, PhD
2. Song Qi, California Institute of Technology, PhD

스페인어 버전 번역:

1. Luis F. Alvarez Leon, PhD