

리츠 활성화 방안 주요 내용 및 시사점

2024.06.18

국토교통부는 2024. 6. 17. 국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 '리츠(REITs) 활성화 방안'(이하 "활성화 방안")을 발표하였습니다. 활성화 방안에는 국내 리츠 자산 100조 원 시대를 맞이하여 부동산투자회사법상 인허가 제도 개선, 규제완화, 투자 대상확대, 투자자 보호 등을 위한 방안이 포함되어 있습니다. 금번 뉴스레터에서는 본건 방안의 주요한 내용 및 시사점에 대해 살펴보도록 하겠습니다.

1. 활성화 방안의 주요 내용

가. 리츠의 자산 편입개발 단계 지원

1) 부동산 개발단계 규제 완화(소위 프로젝트 리츠 도입)

- 인가제 아닌 등록제 적용(운영 단계에서 인가제로 전환)
- 1인 주식 소유한도 제외(주식 소유한도는 운영 단계부터 적용)
- 공시보고 의무 완화(분기별 투자보고서만 보고)
- 주식 공모 시기 순연(준공 후 최대 5년까지 순연)
- 비주택 사업 보증체계 강화

2) 리츠 투자 다각화

- 리츠 투자대상 확대(헬스케어, 데이터센터, 청정에너지 자산 등)
- 공공택지 우선 공급(23기 신도시 우수 택지 제공)
- 모기지채권, C-MBS(상업용 부동산저당채권(모기지)을 담보로 발행한 증권)에 대한 투자 한도(30%) 폐지

3) 리츠 투자 여력 확충

- 신규 투자 자원 확보 위한 자금 유보 허용(주주총회 특별결의 사항)
- 추가대출을 위한 자산재평가 활성화
- 공모리츠와 공모예외리츠 간 합병도 허용

나. 리츠 행정 선진화

1) 리츠 지원 거버넌스 확립

- 전담 지원기구인 리츠지원센터 설립(리츠 인가검사 지원 등 수행)
- AMC 전문인력 교육이해상충방지 기준 마련 등 자율규제 허용
- 민간 자문기구 설립(벌칙 부과, 유권해석 등에 대한 자문 수행)

2) 리츠 운영 규제 합리화

- 기관투자자의 신속한 투자 결정을 위한 블라인드 리츠 허용
- 리츠 영업인가 전에 허용되는 필수 업무 확대(부동산 매매계약 등)
- 기타 인가 절차 간소화, 보고공시 부담 완화, 처벌제재규정 정비

다. 투자 기회 확대투자자 보호 강화 및 부동산 시장 안정화

1) 일반투자자 참여 제고

- 지역상생리츠 도입(특정 지역 거주민에게 우선 공모 허용)
- 공모 규정 개선(공모기한 확대, 주식 분산 규정 적용 시점 개선)

2) 부동산 시장 안정화를 위한 리츠 역할 확대

- 부실 PF 사업장 인수 공공지원민간임대리츠 추진
- 리츠가 미분양 주택을 매입운영하는 미분양 기업구조조정리츠 도입

2. 시사점

활성화 방안은 리츠 제도에 관한 전방위적이고 포괄적인 내용을 담고 있으나, 이하에서는 그 중 특히 의미 있는 프로젝트리츠, 블라인드 리츠 및 모기지채권 등에 투자하는 대출형 리츠에 관한 부분 위주로 시사점을 말씀드리겠습니다.

먼저, 새롭게 도입되는 프로젝트리츠의 경우 기존 부동산개발사업 vehicle로서 빈번히 활용되고 있는 조세특례제한법상 프로젝트금융투자회사(이하, “PFV”)의 대안이 될 가능성이 있어 보입니다. 특히, 부동산 개발 후 매각을 하는 것이 아니라 임대 등의 방식으로 운영까지 하는 사업계획을 전제로 한다면, 프로젝트리츠가 충분히 PFV의 대안적인 vehicle로서 이용될 수 있을 것으로 기대됩니다.

또한 블라인드 리츠의 경우 영업등록 시 투자대상을 확정하지 않고 투자 조건만을 등록하더라도 향후 동 조건 충족 자산에 대해 별도 인가 없이 신속 투자가 가능하다는 점에서 실무상 활용도가 높을 것으로 기대됩니다.

활성화 방안은 실물 부동산이 아닌 모기지채권 등에도 투자할 수 있는 대출형 리츠의 도입을 위한 부동산투자회사법령 개정 방안도 제시하고 있습니다. 이러한 개선사항은 그 의미가 적지 않기는 하나, 현행 대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률(이하 “대부업법”)에 따른 대부업 등록 예외 기관 인정 등 관련 법령의 개정작업이 함께 수반되어야 비로소 도입이 현실화될 수 있을 것으로 보입니다.

마지막으로, 활성화 방안은 법령 개정을 수반하지 않는 내용도 담고 있기는 하나, 부동산투자회사법령, 건설산업기본법, 대부업법, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 등 관련 법령의 개정이 필요한 내용을 일부 포함하고 있는바, 구체적인 내용과 실시 시점은 개정되는 법령의 내용에 의해 정하여 질 것으로 예상되므로 추후, 관련 법령의 개정 추이를 지켜볼 필요가 있습니다.

이에 따라, 저희 법무법인(유) 세종 부동산대체투자그룹에서는 법령 개정 및 실제 제도 시행 등에 대해서도 지속적으로 업데이트 드리도록 하겠습니다. 상기 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으시거나 도움이 필요하신 경우에는 언제든지 연락주시기 바랍니다.

* 활성화 방안의 자세한 내용은 아래 링크를 클릭하여 주시기 바랍니다.

[\[활성화 방안 자세히 보기\] ->>](#)

관련구성원

김중한

수석전문위원

02-316-4204

jhakim@shinkim.com

장경수

변호사

02-316-4066

kschang@shinkim.com

이유경

변호사

02-316-4418

ykyunglee@shinkim.com

김장식

변호사

02-316-1617

jsikkim@shinkim.com

김명수

변호사

02-316-4392

mskim@shinkim.com