



리츠 활성화 방안의 주요 내용

2024.06.18

1. 리츠의 자산 편입개발 단계 지원

가. 부동산 개발단계 규제 완화를 위한 프로젝트 리츠 신설

그동안 리츠로 부동산 개발사업을 시행하는 경우 변경인가 절차가 필요하고, 공시, 주식분산 등 준수하여야 할 요건이 많아 리츠를 통해 개발하는 방식보다는 조세특례제한법상 프로젝트금융투자회사(이하, “PFV”)로 개발 후 리츠가 인수하는 방식이 주로 사용되어 왔습니다. 이번 활성화 방안에서는 리츠가 직접 부동산을 개발하여 운영할 수 있도록 개발 단계에서 일반 투자자 보호 목적의 규제를 대폭 완화하기 위하여 프로젝트 리츠를 도입하기로 하였습니다.

특히 국토교통부는 투자위험이 높은 개발사업에 투자전문성을 갖춘 기관투자자의 참여를 확대하기 위해서 공모와 주식분산 의무를 준공 후 5년으로 확대하기로 하였습니다. 건설기간을 3년으로 가정할 경우 최초 투자시점으로부터 약 8년간 주요 의무가 완화되며 이후 다시 적용됩니다.

본 대책은 향후 부동산개발사업 시장에서 개발사업자, 투자자 등에 영향을 줄 것으로 예상됩니다. 개발사업자의 경우 개발 후 임대운영까지 사업을 확장할 수 있으며, 실물자산 매각과 별도로 리츠 주식을 매각하는 방식도 가능해집니다.

프로젝트 리츠가 자산의 임대 등 운용이 안정된 후 공모를 할 경우 일반 국민은 리츠 공모를 통해서 개발된 양질의 부동산에 투자할 수 있는 기회가 확대됩니다. 특히 상장리츠는 기존 보유자산을 스스로 쉽게 개발할 수 있고 이 경우 개발이익이 상장리츠로 흡수되어 우량자산 확보뿐만 아니라 투자자 이익 확대에도 기여할 것으로 보여집니다. 단, 프로젝트 리츠는 사모를 전제로 하며 공모투자자의 참여는 허용되지 않을 것으로 예상됩니다.

세부적인 대책은 다음과 같습니다.

- 사업유형 : 프로젝트 리츠 도입
- 적용시기: 부동산 개발 단계
- 완화 대책 : (i) 인가제 대신 등록제 적용, (ii) 1인 주식 소유한도 적용 제외, (iii) 투자보고서를 제외한 공시보고 의무를 배제 (iv) 개발 단계의 리스크를 최대한 해소한 후 일반 투자자에게 공모하도록 주식 공모 기한을 준공 후 최대 5년으로 변경, (v) 비주택 사업 보증 체계를 강화(건설공제조합의 비주택 PF 보증 등 신설)
- 관련 법개정: '24. 하반기 부동산투자회사법, 건설산업기본법 각 개정안 발의

나. 리츠 투자 다각화

먼저, 현재 리츠의 주된 투자 대상은 주택이나 오피스에 집중되어 있으나, 고령화, AI 등에 대비하여 수요가 높고 안정적 수익 확보가 가능한 헬스케어, 테크 자산, 산업단지 내 공장 등으로 리츠 투자대상을 확대할 필요성이 제기됩니다. 이에, 활성화 방안은 국토부 승인 시 현행 법상 열거된 자산 외에도 다양한 자산에 투자 가능하도록 허용하는 등 관련 법령을 개정하며('24. 7. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령, '24. 하반기 부동산투자회사법 시행령 각 개정), 관련하여 23기 신도시 개발의 정합성효율성 제고를 위해 우수 입지의 업무상업 용지를 리츠 방식 사업자에 우선 제공한다는 취지의 공공택지 공급에 관한 내용도 함께 담고 있습니다.

다음으로, 리츠의 수익 구조 다변화를 위해서는 실물 부동산뿐 아니라 모기지채권 등 부동산 금융 투자 확대의 필요성도 제기됩니다. 현행 부동산투자회사법령상 리츠 총 자산의 100분의 70 이상은 '부동산'이어야 하며, 부동산담보부채권은 부동산 관련 증권에 해당할 뿐 이러한 '부동산'에 포함되지 않기 때문에 모기지채권 등 투자에 제한이 있습니다(부동산투자회사법 제2조 제3호 사목, 동 시행령 제2조 제3항 6호, 부동산투자회사법 제25조 제1항). 이에 활성화 방안은 이러한 모기지채권 등 부동산 금융 투자 확대를 저해하는 투자 한도 관련 규정을 개정한다는 취지의 내용도 담고 있습니다('24. 하반기 부동산투자회사법 시행령 개정). 아울러, 리츠가 지분투자 뿐만 아니라 대출투자를 통해 안정성수익성을 확보할 수 있도록 관련 규정을 마련하는 방안 역시 함께 제시되어 있습니다(부동산투자회사법 제21조 제2항 제3호, 동 시행령 제17조의2 제2항 제4호의 “국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항”, '24. 하반기 행정규칙 개정).

그러나 리츠의 대출투자와 관련해서는 대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률 등 관련 법령 개정 작업이 함께 수반되어야 할 것으로 보입니다.

다. 리츠 투자 여력 확충

현행 부동산투자회사법상 리츠는 이익배당한도의 90% 이상을 주주에게 배당해야 하므로(부동산투자회사법 제28조 제1항), 신규 투자를 위해서는 추가적인 자금조달을 할 필요성이 있습니다. 그러나, 금리 상승으로 인한 자금조달 비용 증가, 유상증자로 인한 주가 하락 등으로 실무상 리츠가 자금 조달에 어려움을 겪는 경우가 적지 않습니다. 이에, 활성화 방안은 신규 자산 투자계획에 대해 주주총회 특별결의를 거쳐 자금 유보를 허용하는 방향으로 부동산투자회사법 개정을 추진하여 리츠가 신규 투자 재원을 용이하게 확보할 수 있도록 한다는 내용도 담고 있습니다('24. 하반기 부동산투자회사법 개정안 발의)

나아가, 활성화 방안은 리츠가 보유 부동산 가치를 제대로 평가받아 담보 여력을 확보할 수 있도록 자산재평가를 활성화하고, 공모리츠가 별도로 자금조달 없이 공모예외리츠가 보유한 양질의 부동산을 편입할 수 있도록 합병을 허용한다는 내용 역시 담고 있습니다('24. 하반기 부동산투자회사법 개정안 발의, 자산재평가 활성화 방안 마련).

자산재평가 활성화 방안은 리츠의 실질적인 가치 평가가 가능하여 리츠의 실시간 자산상태를 확인할 수 있으며, 자산가치가 상승한 리츠의 회계상 부채비율 관리 등에도 긍정적인 영향이 있을 것으로 보입니다. 다만 배당가능 이익의 유보의 경우 자기관리리츠에 적용 가능할 것으로 보이나 위탁관리리츠나 CR리츠에까지 확대 실행하는 방안은 법인세법상 배당가능이익금액 산정기준이 변경되지 않을 경우 그 실효성이 제한적일 것으로 예상됩니다.

2. 리츠의 자산 편입개발 단계 지원

가. 리츠 지원 거버넌스 확립

현행 부동산투자회사법령상 리츠의 영업인가 검토, 검사 지원 등 업무는 한국부동산원에 위탁되어 있습니다(부동산투자회사법 제9조 제8항, 제49조의7 제1항, 동 시행령 제8조 제9항, 제47조의7 제1항). 관련하여, 활성화 방안은 리츠 산업 육성 및 투자자 보호 등 업무를 총괄 지원하는 전담 지원기구인 리츠지원센터 운영 방안을 마련한다는 내용을 담고 있는바, 해당 방안이 마련되는 대로 기존에 한국부동산원이 실질적으로 수행하던 리츠 인가, 검사, 정보시스템의 구축 및 운영 기능은 리츠지원센터로 이관될 것으로 예상됩니다(’24. 12. 방안 마련). 또한, 활성화 방안은 시장에 의한 자율적인 건전성 제고를 위해 협회 등 사업자단체가 스스로 AMC 전문인력 교육관리, 이해상충방지 기준을 마련하는 등 자율규제를 허용하는 방향으로 부동산투자회사법 시행령을 개정한다는 내용도 담고 있습니다(’24. 하반기 부동산투자회사법 시행령 개정).

아울러, 활성화 방안은 리츠 산업 육성 및 제도 운영 등 리츠 정책 전반에 대한 의견 수렴 및 소통 강화를 위해 민간 자문기구인 자문위원회를 설립한다는 취지의 내용을 담고 있고, 제시된 구성안을 살펴보면, 해당 자문위원회는 유권해석 자문, 과태료 부과사회의뢰 자문 등 다양한 영역에 걸쳐 자문을 수행하는 것으로 보입니다(’24. 8. 설립).

나. 리츠 운영 규제 합리화

먼저, 활성화 방안은 연기금공제회 등 투자 전문성을 보유한 기관투자자의 신속한 투자결정을 위해 블라인드 리츠를 허용하여, 영업등록 시 투자대상을 확정하지 않고 투자 조건만을 등록하여 향후 동 조건 충족 자산에 대해 별도 인가 없이 신속 투자하도록 한다는 내용을 담고 있습니다. 이러한 블라인드 리츠 허용은 별도 법령의 개정을 수반하지 않고 안내 후 즉시 시행되는 것으로 이해됩니다.

다음으로, 활성화 방안은 불필요한 절차 생략 등을 통해 인가 소요기간을 절반 이상 단축하고 우량 부동산 확보를 위한 계약 등(예: 양해각서, 매매계약)은 리츠가 영업인가 전 할 수 있는 업무로 허용한다는 내용을 담고 있습니다(’24. 하반기 안내).

그 외에도, 활성화 방안은 (i) 투자자보호와 직접 관련이 없는 (변경)인가 사항인 상호, 주소, 사무수탁, 자산보관 등의 위탁계약은 보고사항으로 대체하고, (ii) 투자자 보호와 무관하거나 불필요한 보고공시사항은 폐지하면서 중복된 보고공시사항은 합리적으로 조정하며(’24. 하반기 부동산투자회사법 개정안 발의), (iii) 일부 불합리한 처벌, 제재규정을 완화하고, 규정 준수 확인 중심의 관리감독 방식에서 투자자 보호, 자산운용 거래질서 유지에 대한 정성평가 도입 등으로 감독체계를 고도화(’24. 하반기 개선안 마련)한다는 내용도 함께 담고 있습니다.

3. 투자 기회 확대투자자 보호 강화 및 부동산 시장 안정화

가. 투자 기회 확대투자자 보호 강화

활성화 방안은 부동산 이익이 지역 주민에게 제공될 수 있도록, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 리츠는 특정 지역 거주민에게 우선 공모를 허용하는 지역상생리츠를 도입한다는 내용을 담고 있습니다(’24. 12. 방안 마련).

나아가, 활성화 방안은 공모 규정 개선에 관한 내용으로서, (i) 현행 부동산투자회사법상 리츠는 원칙적으로 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 ‘2년 이내’에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 하나(부동산투자회사법 제14조의8 제2항), 향후 위 공모기한을 ‘2년 이내’에서 ‘3년 이내’로 연장하고, (ii) 현행 부동산투자회사법상 원칙적으로 리츠가 영업인가를 받거나 등록을 한 날로부터 6개월이 끝난 후에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 주식을 소유하지 못하나(부동산투자회사법 제15조 제1항), 향후 위 주식한도 제한 규정의 적용 시점을 주식 공모 이후로 개선한다는 내용을 담고 있습니다(’24. 하반기. 부동산투자회사법 개정안 발의).

나. 부동산 시장 안정화를 위한 리츠 역할 확대

먼저, 활성화 방안은 본 PF로 전환되지 못하고 브릿지론 상환에 곤란을 겪고 있는 경매 위기 사업장 토지를 주택도시보증금과 기존 지분투자자가 설립한 공공지원민간임대리츠가 인수한 후 브릿지론을 상환하고 공공지원민간임대주택 사업을 추진하는 방안을 부동산 시장 안정화 방안 중 하나로 제시하고 있습니다('24. 6. HUG 내규 개정으로 시공사 범위 확대).

다음으로, 활성화 방안은 재무적 투자자(FI)가 선순위로, 시행사시공사 등이 후순위로 출자하여 설립한 기업구조조정리츠(이하 "CR리츠")가 미분양 주택을 매입운영하여 부동산경기 회복시 매각하는 사업을 추진하여 미분양 주택의 미분양 리스크를 해소하는 데에 기여하도록 한다는 내용 역시 부동산 시장 안정화 방안 중 하나로 제시하고 있습니다.

이와 관련하여서는, 보다 구체적으로, (i) 2024. 5. 28. 개정된 지방세법 시행령에 의해 수도권 외의 지역에 있는 미분양 아파트를 2024. 3. 28.부터 2025. 12. 31.까지 최초로 유상승계취득하는 경우에는 그 취득세율 산정 시 중과세의 대상이 되지 않도록 규정하였고(동 시행령 제28조의2 제16호), 종합부동산세상 합산배제를 위하여 종합부동산세법 시행령 개정도 추진 중에 있으며, (ii) 나아가, 미분양 주택에 투자하는 CR리츠(이하 "미분양 CR 리츠")가 미분양 주택을 담보로 대출 시 조달금리를 낮출 수 있도록 모기지 보증 활용을 지원할 수 있도록 주택도시보증공사(HUG) 내규를 개정하고('24. 7. HUG 내규 개정), (iii) 아울러, 신탁사가 수탁 보유 중인 미분양 주택도 미분양 CR리츠의 매입 대상에 포함됨을 명확히 안내한다는 내용이 포함되어 있습니다('24. 6. 유권해석).

관련구성원

김중한

수석전문위원

02-316-4204

jhakim@shinkim.com

장경수

변호사

02-316-4066

kschang@shinkim.com

이유경

변호사

02-316-4418

kyunglee@shinkim.com

김장식

변호사

02-316-1617

jsikkim@shinkim.com

김명수

변호사

02-316-4392

mskim@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.