

Legal Update | 리츠·펀드 2024. 11. 7.

프로젝트리츠 제도의 개요 및 특징

부동산개발사업에 투자하는 프로젝트 부동산투자회사(이하 “프로젝트리츠”) 제도의 도입을 골자로 하는 부동산투자회사법(이하 “부투법”) 일부개정법률안(김정재 의원 등 10인 발의안)(이하 “개정안”)이 발의되었습니다. 이번 뉴스레터에서는 프로젝트리츠에 관한 개정안의 주요 내용을 살펴보고, 조세특례제한법상 프로젝트 금융투자회사(이하 “PFV”)와의 비교를 통해 프로젝트리츠가 가지는 특징에 대해 알아보도록 하겠습니다.

I. 개정안의 주요 내용

1. 프로젝트리츠 제도의 기본 구조와 취지

현행 부투법에서도 부동산투자회사(이하 “리츠”)는 개발사업을 할 수 있습니다. 그러나 이 경우 리츠는 영업인가(등록을 포함하며, 이하 같습니다)를 받은 후에 개발사업을 해야 합니다(부투법 제9조 제1항, 제9조의2 제1항). 그 경우, 개발사업의 높은 위험도로 인하여 부득이하게 영업인가의 심사기준이 되는 사업계획의 적정성, 타당성 심사가 엄격해질 수밖에 없게 되고, 그 결과 리츠로 개발사업을 진행하기가 쉽지 않습니다. 더구나, 개발사업은 특성상 개발기간 동안 영업비밀을 유지해야 하고, 신속한 의사결정을 해야 하는 경우가 많은데 공모를 전제로 한 리츠는 이에 적합하지 않은 문제가 있었습니다.

이러한 점을 고려하여 프로젝트리츠는 공모 방식으로 투자자를 모집하지 않는 것을 전제로 영업인가 이전에 설립신고만으로 개발사업을 진행할 수 있도록 제도가 설계되었습니다. 프로젝트리츠는 기본적으로 (1) 설립, (2) 설립신고, (3) 부동산개발사업 시행, (4) 부동산개발사업 사용승인·준공검사, (5) 영업인가, (6) 공모의 순서로 업무가 진행되도록 설계되었습니다.

설립신고는 영업인가와 동일한 법률효과를 가져오는 행정처분은 아닙니다. 따라서, 프로젝트리츠는 설립신고 후에도 부투법에서 특별히 정한 권리와 의무 이외에는 영업인가를 전제로 한 리츠의 권리와 의무에 관한 규정이 적용되지 않습니다.

이는 프로젝트리츠가 개발사업을 하는 동안에는 일반적인 리츠에 비해서 가벼운 규제와 감독을 받도록 하되, 투자자의 모집 및 자산의 운용방식에 대해서는 제한을 두고자 한 취지입니다.

2. 설립신고 제도의 신설

개정안에 의하면, 설립신고를 완료한 프로젝트리츠는 영업인가 없이 부동산개발사업의 시행에 필요한 투자·운영행위를 할 수 있고, 현물출자, 차입·사채발행 등도 할 수 있습니다(개정안 제26조의4 제1항부터 제3항까지, 제5항 및 제6항).

프로젝트리츠는 설립신고를 하려면 자본금이 50억 원 이상이고, 자산관리계약, 일반사무위탁계약 및 자산보관계약을 체결하여야 하며, 그 밖에 개발사업의 안정적 추진을 위하여 필요한 사항으로서 부투법 시행령(이하 “시행령”)에서 정하는 요건을 갖춰야 합니다(개정안 제26조의4 제1항). 일반적인 리츠가 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받아야 하는 것과 달리, 프로젝트리츠는 설립 후 6개월 이내에 설립신고를 하여야 한다는 점에서 차이가 있습니다(개정안 제26조의4 제2항).

3. 개발단계에서의 주주 모집에 대한 제한

프로젝트리츠는 설립신고만으로 개발에 필요한 투자행위를 할 수 있으나, 투자자 모집에 있어서는 일정한 제한을 적용 받을 것으로 예상됩니다. 프로젝트리츠에 대해서는 영업인가 전에는 주주에게만 신주를 발행할 수 있도록 하는 부투법 제9조 제4항의 제한이 적용되지 않지만, 시행령에서 정한 방법과 범위 내에서만 신주발행이 허용되는데(개정안 제26조의4 제5항), 시행령 개정안이 아직 입법예고된 바 없으나, 부동산개발사업의 투자 위험이 일반 투자자에게 전가되는 것을 막기 위해 공모를 통한 투자자 모집은 허용되지 않을 것으로 예상됩니다.

4. 리츠에 대한 일부 규제의 적용 배제

프로젝트리츠는 국토교통부장관에게 투자보고서를 제출해야 하는데(개정안 제26조의4 제7항), 이 보고서는 현행 부투법 제37조의 투자보고서와는 구별되는바, 비교적 간단한 내용이 될 것으로 예상됩니다. 또한, 앞서 살핀 바와 같이 개발기간 동안 프로젝트리츠는 영업인가를 받기 전인 상태이므로 영업인가를 전제로 하는 리츠에 대한 규제를 적용받지²

않습니다. 예를 들어, 주식의 공모의무와 분산의무를 적용받지 않고, 일반적인 리츠의 투자보고서 제출의무 및 공시의무를 부담하지 않습니다.

5. 프로젝트리츠의 운영단계

개발사업이 준공된 경우 프로젝트리츠는 일정한 기간 이내에 영업인가를 받아야 하고(개정안 제26조의4 제4항), 영업인가를 받은 날부터 5년 이내에 그 발행주식의 30% 이상을 일반의 청약에 제공할 공모의무를 이행하여야 합니다(개정안 제14조의8 제2항). 프로젝트리츠가 개발사업 준공 후 운영단계로 넘어갈 경우 공모가 가능하게 되고, 이에 따라 일반 투자자 보호의 필요성이 높아지는바, 일반적인 리츠와 동일한 수준의 규제가 적용되도록 영업인가를 받도록 하되, 개발된 자산이 활성화되는 시간을 확보할 수 있도록 종전에 준공일로부터 2년이던 것을 영업인가일로부터 5년으로 연장하였습니다.

프로젝트리츠가 일정한 기간 내에 영업인가를 받지 못하거나, 공모의무기간이 경과하기 전에 개발한 부동산을 매각하는 경우가 발생할 수 있습니다. 개정안은 그러한 경우에 대해서 직접 규정하고 있지는 않으나, 개발사업의 특성을 고려하면 이에 대해서는 특별히 규제하지 않는 것으로 해석됩니다.

II. 프로젝트리츠의 특징(PFV와의 비교)

프로젝트리츠가 도입될 경우 PFV와 비교하였을 때 아래와 같은 특징(장점)이 있을 것으로 예상됩니다.

1. 법인세 소득공제 적용의 안정성

PFV에 대한 소득공제의 경우, 어느 법인이 조세특례제한법 제104조의31 제1항 각 호의 요건을 갖추면 국세청에서 해당 법인을 PFV로 보아 위 규정에 따른 소득공제를 적용해 주는 방식으로 작동합니다. 이러한 방식에 의하면, 국세청이 조세특례제한법상 PFV로서의 요건을 갖추지 못하였다고 판단할 경우 해당 법인은 소득공제를 받지 못하게 될 위험이 있습니다. 또한, PFV의 소득공제에 관한 위 조세특례제한법 규정은 2025년 12월 31일 이전에 끝나는 사업연도에 대해서까지만 적용되는 한시적 규정입니다. 만약 일몰기한이 연장되지 않을 경우 PFV에 대한 소득공제 혜택은 소멸하게 됩니다.

반면에, 프로젝트리츠는 부투법에 따른 설립신고 수리절차를 거친 경우이므로, 법인세법상 소득공제를 더 안정적으로 받을 수 있습니다. 유효하게 설립신고가 된 이상 설령 부투법상 의무를 위반하더라도 바로 법인세법상 (프로젝트)리츠³

가 아니게 되는 것은 아니라는 의미입니다. 또한, 리츠(기업구조조정 리츠 및 위탁관리 리츠)에 대한 소득공제 규정인 법인세법 제51조의2 제1항은 한시적 규정이 아니므로, 법률이 개정되지 않는 한 그에 따른 소득공제 혜택이 소멸할 위험이 없습니다.

2. 차입비율 제한에 따른 개발사업의 안정성

PFV는 차입비율 제한이 없는 관계로 경우에 따라서는 그 자기자본 비율이 2~3%에 불과하여 부도의 위험이 높습니다. 그러나 프로젝트리츠는 자기자본의 2배(주주총회 특별결의를 한 경우에는 10배)의 범위 내에서만 자금차입 및 사채발행을 할 수 있으므로(개정안 제26조의4 제6항, 제29조) 개발사업을 보다 안정적으로 진행할 수 있습니다.

3. 준공 후 계속 운영의 선택 가능성

PFV는 원칙적으로 임대업을 할 수 없으므로¹ 개발사업의 준공 후 사업건물을 매각해야 합니다. 그러나 프로젝트리츠는 개발사업 준공 후 사업건물을 매각할 수도 있고, 영업인가를 받고 사업건물을 계속 임대·운영할 수도 있어서 투자자의 입장에서 선택의 폭이 더 넓습니다. 또한, 프로젝트리츠의 기존 투자자들은 프로젝트리츠의 지분매각(구주매출과 같은 공모행위도 포함됩니다)을 통하여 투자금을 회수할 수 있는 방법도 있습니다.

4. 초과배당의 가능성

프로젝트리츠는 PFV와 달리 감가상각비 초과배당이 가능하므로(부투법 제28조 제3항), 운영기간 중 배당에 있어 더 유리합니다.

5. 분리과세 혜택의 적용

개발기간 동안 공모가 제한되는 프로젝트리츠의 경우 개발사업이 준공되고 영업인가를 받은 후에 공모를 통해 공모리츠가 되는데, 공모리츠가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하는 토지는 분리과세 대상에 해당하여 재산세 부담이 경감되고 종합부동산세가 부과되지 않는 혜택을 적용받을 수 있습니다(지방세법 제106조 제1항 제3호 아목, 동법 시행령 제102조 제8항 제3호 및 종합부동산세법 제11조 참조). 반면, PFV에 대해서는 이러한 조세혜택을 부여하는 규정이 없는

¹ 국세청은 PFV도 개발사업 준공 후 사업건물 매각 전까지의 기간 동안 제한적으로 임대업을 할 수 있다는 입장이지만, 원칙적으로 임대업은 PFV가 영위할 수 있는 '특정사업'에 포함되지 않습니다.

관계로 설령 PFV가 사업 준공 후 사업건물을 임대·운영하더라도 분리과세 혜택은 적용받지 못하는바, 지방세 및 종합부동산세 관련 분리과세 혜택 측면에서도 프로젝트리츠가 PFV에 비해 유리하다 할 것입니다.

개정안이 통과되어 프로젝트리츠가 도입된다면 부동산개발사업을 함에 있어 선호되는 투자기구나 투자구조에 상당한 변화가 있을 것으로 예상됩니다. 이에, 개정안의 통과 여부와 그에 후속하여 이루어지는 시행령의 개정예 주목할 필요가 있겠습니다.

관련 구성원



이준혁 변호사



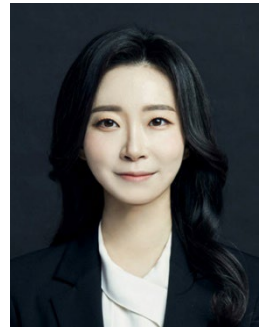
이석재 변호사



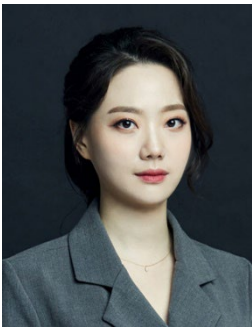
이승환 변호사



강상원 변호사



차혜민 변호사



김민경 변호사



김형준 전문위원