

「부동산투자회사법」 개정안 국회 본회의 통과

- 리츠(REITs) 투자자 보호는 강화하고, 지주회사 규제 배제 등 운영여건 개선

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 부동산투자회사(이하 ‘리츠’) 투자자 보호를 강화하고, 리츠 규제를 합리화하는 「부동산투자회사법」 개정안이 7월 27일 국회 본회의를 통과하였다고 밝혔다.

□ 이번에 국회 본회의를 통과한 「부동산투자회사법」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

○ 우선, 리츠 社의 투자자 보호를 강화할 수 있도록, 리츠 社의 자산운용 전문인력의 전문성 제고를 위한 보수교육을 도입하고, 자산관리회사*의 수탁 리츠에 대한 지분 소유 한도(30%)를 신설한다.

* 리츠의 위탁을 받아 리츠 자산의 투자·운용 업무 수행을 목적으로 설립된 회사

○ 이와 함께, 상장 리츠에 대한 지주회사 규제를 배제하고 개발사업을 하는 리츠에 대해서는 공모 의무기간(기준일로부터 2년 이내) 기준일을 사업의 인·허가일에서 사용승인일로 합리화하며,

- 실체회사인 자기관리리츠가 명목회사인 위탁관리리츠로 전환하도록 허용하는 등 자기관리리츠의 운영을 개선한다.

□ 국토교통부는 이번 개정을 통해, 리츠가 국민들의 건전하고 안정적인 부동산 간접투자처로 자리 잡는데 한층 더 기여할 것으로 기대된다면서,

○ 현재 고도화('22~'23년) 중인 리츠정보시스템(reits.molit.go.kr)에서 리츠 청약 정보와 각종 리츠 통계자료를 폭넓게 공개하는 등 리츠 투자에 대한 접근성도 더욱 높일 예정이라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	백승호 (044-201-3411)
		담당자	사무관	김경모 (044-201-3415)



1. 투자자 보호 강화

① 자산관리회사의 수탁 리츠 지분 소유 한도(30%) 신설 및 수탁 리츠간 자전거래(自轉去來)* 금지

* 동일한 자산관리회사(AMC)가 수탁 관리하고 있는 투자기구(리츠, 펀드, PFV 등) 간에 자산을 거래하는 행위

- 자본시장법의 경우 동일 자산운용사의 펀드간 거래에 대해서는 금지하고 있으나, 리츠의 경우 국토부 인가를 통해 개별적으로 심사하여 별도의 규정이 없었음
- 최근 펀드와 리츠를 운용하는 겸업 자산관리회사가 늘어남에 따라 동일 자산관리회사의 펀드-리츠간 자전거래에 대한 통제 필요성 증대

② 영문명 등 유사명칭 사용금지

- 국토부장관의 인가를 받지 않거나 등록하지 않은 경우 ‘리츠’, ‘REITs’ 및 유사명칭의 사용 금지
- 국토부 인가를 받는 리츠 안전성을 악용하여 ‘리츠’ 명칭을 불법적 목적으로 사용하는 사례 발생

* 현재 “부동산투자회사” 명칭은 금지하고 있으나, “리츠”는 별도 금지규정 無

③ 자산운용 전문인력에 대한 보수교육(補修敎育) 도입

- 리츠 자산운용 전문인력의 전문성 제고 및 윤리의식 함양을 위해 3년 주기의 보수교육을 도입(현재는 전문인력 등록 전 최초교육만 규정)

④ 자기관리리츠 주요 출자자 적격성 심사요건 명확화

- 현재 최초 인가 시에만 주요 출자자(5% 초과 소유)의 적격성을 심사하고 있으나, 주요 출자자가 변경된 경우에도 심사할 수 있도록 강화

* 자기관리리츠와 달리 단순 투자 도관체인 위탁관리리츠는 출자자 심사 없음

⑤ 청약정보 공개에 대한 위임규정 신설

- 일반 투자자들이 리츠 공모시 충분한 정보를 제공받고 투자를 결정할 수 있도록 구체적 공개방식 등을 국토교통부령에 정하도록 규정
- 리츠의 경우 발행주식의 30% 이상을 공모하도록 하고 있으나, 세부 내용이 없어 청약기간 마감 임박시 공지하는 등 문제점 발생

⑥ 자산관리회사 공시의무 강화

- 부동산투자회사법 또는 관계법령에 따른 명령·처분 위반을 위반하여 조치(시정조치 등)를 받은 경우 공시토록 규정

2. 규제 합리화

① 상장리츠에 대한 지주회사 규제(공정거래법)* 배제

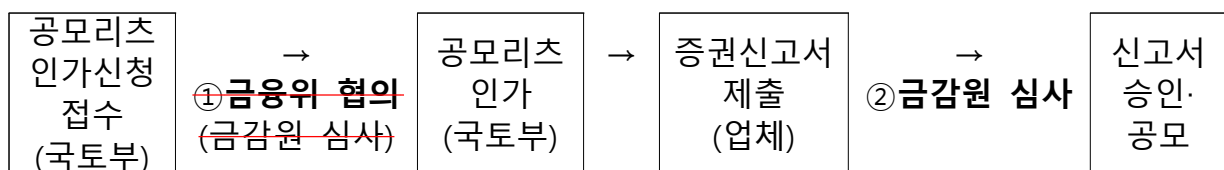
- * 자회사의 주식을 50% 이상 보유, 차입금액을 자기자본의 2배 이하로 제한 등
- 시장지배력 확장 방지를 위해 강한 규제를 받는 일반 지주회사와 달리, 리츠는 경쟁제한 요소가 없는 단순 부동산 투자기구 특성을 고려

② 개발사업을 수행하는 리츠(개발리츠)의 주식 공모 기한 합리화

- 개발사업에 장기간이 소요되는 현실을 고려하여, 공모 기간(기준일부터 2년 이내) 기준일을 사업 인·허가일에서 사용승인·준공검사일로 변경

③ 공모리츠의 영업인가 시 금융위 중복 협의절차 간소화

- 현재 공모리츠 인가 시 거쳐야 하는 2차례 금융위(금감원) 협의 절차 중 ‘인가 전 사전협의’ 생략(증권신고서 제출 후 금감원 심사 시 협의절차는 유지)



④ 리츠·자산관리회사가 인가요건(최저자본금, 전문인력 5인 등)에 부적합 시 반드시 인가 취소에서 취소 가능으로 완화(반드시 취소 → 취소 가능)

- 전문인력 5인 이상 유지 등 일시적 인가요건 부적합시 획일적 취소 규정에 따른 문제점 존재

* 자본시장법도 집합투자기구의 등록요건 미달 시 선택적 재량규정으로 규정하고 있음(법 제253조 제1항 제2호)

3. 자기관리리츠의 운영개선

① 자기관리리츠의 자산관리회사 설립 또는 위탁관리리츠 전환 근거 마련

- 주주총회 특별결의 등을 통해 자회사로 자산관리회사를 설립하거나 위탁관리리츠로의 유형 전환의 근거를 마련하여 운영의 자율성 확대

② 자기관리리츠의 이익배당률(50% 이하) 일몰규정 삭제

- 실체회사인 자기관리리츠가 법인세 감면 혜택이 없는 점을 감안한 **완화된 이익배당률(50%; 위탁리츠는 90%)의 일몰규정 삭제**(영구 적용)

* 자기관리리츠에 대해 이익배당률 완화(기존 90% → 50%)하고, 사내유보 허용('15년 도입)

4. 기타 : 부동산투자자문회사에 대한 관리 강화

- 부동산투자자문회사가 2년간 실적이 없는 등록을 취소할 수 있도록 하고, 회사 소재지 및 임원 변경 등 주요 사항에 대한 보고의무 부과