

 <b>국토교통부</b>	<h1>보 도 자 료</h1>		
	<b>배포일시</b>	<b>2022. 1. 12.(수)</b> / 총 7매(본문7, 붙임 별도)	
국토교통부 부동산산업과 주택기금과	<b>담 당 자</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산산업과장 황윤언, 사무관 최연준, 주무관 박성채</li> <li>• ☎ (044) 201-3411, 3414, 3419</li> <li>• 주택기금과장 배성호, 사무관 홍정배</li> <li>• ☎ (044) 201-3337, 3340</li> </ul>	
금융위원회 자산운용과		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 고상범, 사무관 윤우근, 현지은</li> <li>• ☎ (02) 2100-2660, 2662, 2668</li> </ul>	
공정거래위원회 지주회사과		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 신용희, 서기관 김동연</li> <li>• ☎ (044) 200-4855, 4860</li> </ul>	
<b>보 도 일 시</b>	2022년 1월 13일(조간)부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 12.(수) 11:00 이후 보도 가능		

## "공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안" 발표

### - 경직적 규제와 투자환경 개선 ... 개인투자자 보호 강화 -

□ 국토교통부(장관 노형욱), 금융위원회(위원장 고승범), 공정거래위원회(위원장 조성욱)는 국민이 보다 안전하고 편리하게 부동산투자회사(이하 리츠, Reits)에 투자할 수 있는 여건을 조성하고자, 부동산서비스 산업 정책위원회\* 심의를 거쳐 「공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안」을 발표하였다.

\* 국토부장관(위원장), 금융위 등 8개 부처 차관급, 민간위원 등 18인(「부동산서비스법」제6조)

\*\* 제도개선 TF 운영(협회, 업계, 전문가 등 '21.7~12), 전문가 협의회('21.10, 토지정책관)

#### 【 「공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안」 기본방향 】

◇ 리츠시장 성장에 따라 그간 부각되지 않았던 규제부담이 증가

☞ 투자기구인 리츠 특성을 반영하여 **경직적 규제를 개선**

\* **인가·등록시 절차 간소화**, 공정거래법상 **지주회사 규제 등 합리화**

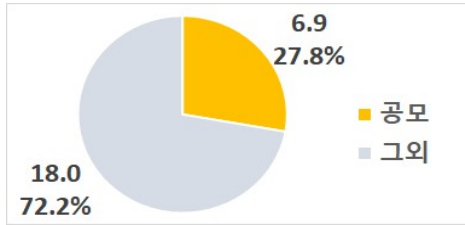
◇ 일반국민 이익 공유를 위해 **상장리츠**를 통한 접근성 강화 필요

☞ 상장리츠 활성화를 위한 **정책적 지원 확대 및 투자자 보호 강화**

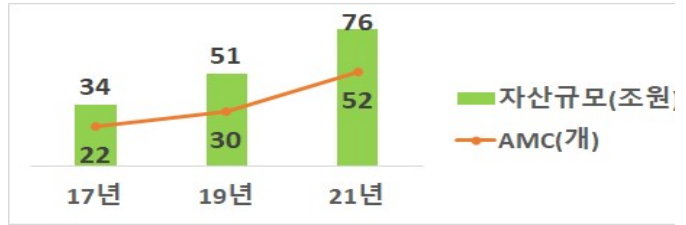
\* **연금저축계좌 투자 허용, 자산관리회사 건전성 강화** 등

□ 리츠는 기관투자자 위주였던 과거에 비해 공모비중도 증가\*하고, 투자 유형도 물류·데이터센터 등으로 다양해지는 등 국민의 건전하고 안정적이면서도 우량한 투자처로 자리잡아 가고 있다.

\* 총 순자산 중 공모자산 비중 (조원, %)  
'16년 2.5% → '18년 6.3% → '21.12월 27.8%



\*\* 리츠 총자산규모 및 자산관리회사(AMC)



□ 그러나 최근 빠른 성장에도 불구하고, 미국, 일본 등 선진 리츠 시장과 비교 시 규모 및 성숙도에 있어 여전히 부족하다는 지적으로,

○ 특히 공모리츠는 그간 유동성이 부족한 비상장 위주로 성장\*하여, 개인투자자 입장에서 접근성 확대가 필요한 상황이다.

\* 현행 상장리츠는 '18년 시작하여 현재 18개, 미국(1960, 219개), 일본('00, 61개)에 비해 초기

< 국가별 GDP 대비 상장리츠 시가총액 비중 ('21.6월말) >



○ 또한, 투자기구라는 특성을 고려하지 않은 경직적 규제운영 및 인가·등록기간 장기화 등이 시장 성장의 제약요인으로 지적되었다.

□ 이에 따라 정부는, 공모·상장리츠 운영 및 자금모집 관련 애로를 해소하고 업계에 상장유인을 부여함으로써,

○ 그간 자본력 있는 기관의 전유물로 여겨졌던 우량 리츠에 대한 투자기회를 일반 개인에게 확대하는 한편,

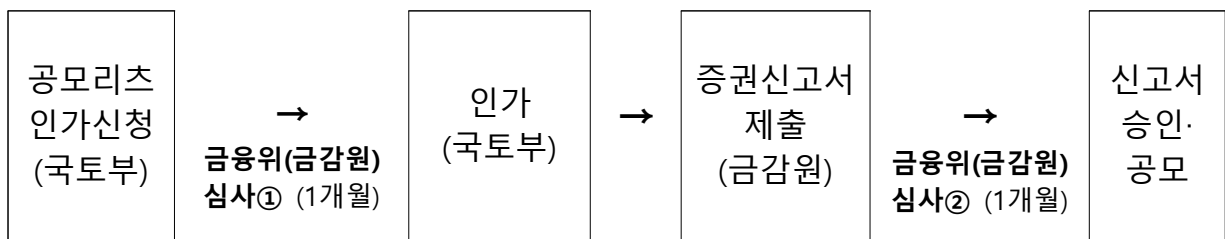
○ 리츠에 대한 신뢰 제고를 통해 비전문 일반인도 안심하고 투자할 수 있는 환경을 조성할 계획이다.

□ 리츠제도 개선방안의 주요내용은 다음과 같다.

## 【 투자기구인 리츠의 특성을 고려한 경직적 규제 개선 】

### 【 ① 리츠 인가등록 시 절차 간소화 】

□ 현재 공모리츠 인가 시와 공모리츠 자산관리회사 인가 시 금융위(금감원) 협의사항 심사가 중복적으로 이루어지는 절차를 개선하여, 공모리츠 인가 절차를 간소화\*한다.



\* 공모리츠 인가 시 금융위(금감원) 심사①을 생략

□ 또한 현재 등록제\*를 적용받는 리츠의 경우 사업계획 검토를 생략하여 법정기간 내 신속한 등록이 이루어질 수 있도록 하는 대신,

\* 연기금·공제회 등 전문 기관투자자가 30% 이상 투자 시 인가 대신 등록제 적용

○ 연기금 등 비율요건을 상향(30→50%)하여 책임투자 및 공공성을 확보하고, 개발사업 비율은 주총 결의사항으로 자율화할 예정이다.

### 【 ② 리츠에 대한 「공정거래법」상 지주회사 규제 등 합리화 】

□ 모자(母子)구조의 대형(5천억원 이상) 상장리츠에 대한 지주회사\* 규제를 완화하여, 우량 리츠의 상장이 증가하도록 지원할 예정이다.

\* 자산규모 5천억원 이상, 50% 이상이 자회사 주식으로 구성된 경우 지주회사 규제적용

○ 모자구조는 상장 후 거래를 용이\*하게 하고, 분산투자에 따른 안정적 배당이 가능하여 선호되고 있으나('18년 이후 상장리츠 중 67%),

\* 단일 부동산에 투자할 경우 규모가 작아 발행주식수가 적고, 이에 시장에서 거래되는 유통주식이 적어짐에 따라, 상장 후에도 거래가 어려워 가격 변동성이 커짐

○ **대형화**(5천억원↑)되는 경우 **지주회사 규제**(자리츠 주식보유비율, 부채비율 제한 등\*)가 적용됨에 따라, 투자에 **제약**이 발생하여 일부 리츠들은 **상장 및 규모 확대**를 주저하게 되는 문제가 있었다.

\* 자리츠 발행주식 중 50% 이상 보유 필요, 차입비율 자기자본의 2배 이하로 제한 등

○ 이에 **부동산 투자**만을 목적으로 한 **간접투자기구**라는 특수성을 고려하여, **상장(모)리츠**에 대해 경제력 집중 우려가 없는 범위\*에서 **지주회사 규제**를 **배제**하여 자유로운 투자가 가능하게 할 예정이다.

\* 일반기업의 주식을 보유하지 않을 것, 출자단계가 모리츠-자리츠 이내일 것, 공시대상 기업집단 소속이 아닐 것 등

□ 또한 리츠의 부동산 자산 취득 시 **기업결합 심사 절차**를 간소화\*하여, 보다 신속한 투자활동이 이루어질 수 있도록 할 계획이다.

\* 경쟁제한성 없는 리츠의 기업결합(투자목적 부동산 취득)을 간이심사로 既完화(21.12.30)

## **[ 상장리츠 활성화 및 국민의 투자환경 개선 ]**

### **[ ③ 국민의 리츠 투자수단 다양화(연금저축계좌 투자허용) ]**

□ 많은 국민들이 노후대비를 위해 활용하는 **연금저축펀드**\*를 통해 **공모상장리츠**에 투자할 수 있도록 허용한다.

\* 국민 노후대비 제고를 위해 개인이 금융회사에 장기간 납입·운용 후 그 수익을 연금형태로 수령시 세액공제 등 세제혜택 제공(소득세법 근거, '20말 규모 18.9조원)

\*\* 유사제도인 퇴직연금의 경우 공모상장리츠 투자가 既 허용('19.12~)

○ **유권해석 명확화**를 통해 공모상장리츠 투자를 허용함으로써, 국민의 **노후자산 형성기회**를 확대하고 리츠 활성화를 도모할 계획이다.

### **[ ④ 뉴딜 인프라자산 등 투자유형 다양화 ]**

□ 투자유형 다양화를 위해 「부동산투자회사법」상 **투자대상·방식**을 **명확화**하고, 추가 연구를 통해 **사업모델**을 정비할 예정이다.

- 이미 뉴딜인프라리츠\*가 도입됐으나, 리츠의 인프라 투자 관련 규정이 명확치 않아 상품구성상 발생했던 애로사항을 개선하고자,

\* 디지털·그린뉴딜 등 뉴딜인프라에 투자하는 리츠·펀드에 대한 세제혜택 부여 「국민참여형 뉴딜펀드 조성 및 뉴딜금융 지원방안」(20.9월 정부합동)

- ① 사회기반시설(민간투자법 §2.1)도 부동산 투자\*인 경우 리츠가 투자할 수 있는 부동산 자산에 포함될 수 있음을 명확화하고,

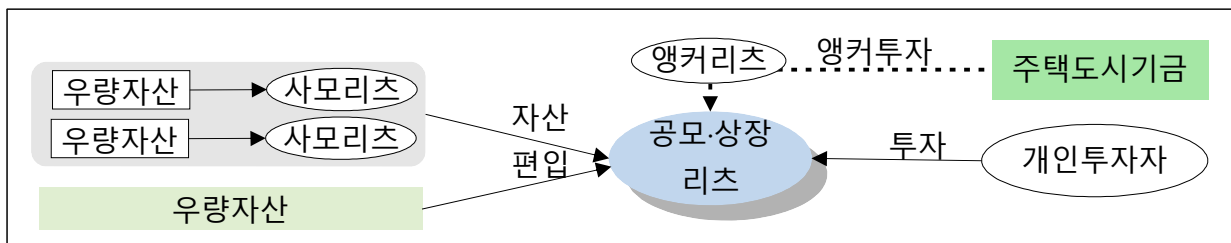
\* 개발수익, 매각차익, 임대수익 목적 등의 투자 - 예) 전기차·수소충전소 시설 등 임대

- ② 대출방식 투자규정을 보완하여 인프라 투자에 일반적으로 활용되는 “사업시행법인(SPC)에 대한 대출”이 가능하게 할 예정이다.

### 【 ⑤ 정책자금 등의 상장리츠 앵커투자 확대 지원 】

- 앵커투자\*와 관련된 운영 제약사항을 완화하여 공모·상장리츠로 연기금 등 대형자금이 유입될 수 있도록 유인할 계획이다.

\* 앵커투자 : 금융기관, 공적 자금, 연기금 등이 리츠의 최대주주(앵커)가 되어 자금 조달과 자산의 관리·운영을 지원함으로써, 리츠 신뢰성을 높여주는 형태



- 그 시범사례로 기금 여유자금 운용 시 리츠 투자를 확대하고자 도입('20.11)된 주택도시기금 앵커리츠의 운영상 제약을 개선한다.

- 투자한 리츠가격이 결산시점에 일시 하락하여 자산평가 손실이 발생하는 경우 특례를 규정하여 기금수익률 악화위험을 해소하고,

- 이미 인가받은 약정총액과 투자대상 내에서는 신속한 투자가 가능하도록 행정절차 간소화와 함께, 투자범위 확대를 통한 다양한 투자기회를 마련함으로써 상장리츠 앵커투자를 본격화할 예정이다.

\* 이후 운영성과 등에 따라 기금의 앵커리츠 투자규모 확대 등을 중장기 검토

## 【 ⑥ 리츠공모정보시스템 개선 및 청약정보 확대 】

- 차세대 리츠정보시스템을 개발하고, 리츠 공모 시 청약정보 안내를 확대하여 일반 투자자 접근성을 향상할 예정이다.
- 이에 따라 공모정보가 청약마감 임박하여 공개되는 등 공모정보를 알기 어려웠던 사례나 시스템 연계성\*이 떨어져 투자정보 검색 및 데이터관리 등에 존재했던 한계가 개선될 것으로 기대된다.

\* 예) 동일 내용의 공시사항 및 감독당국 보고사항이 별도로 관리되어, 업무 중복

## 【 투자자 보호를 위한 시장의 건전성 관리 강화 】

### 【 ⑦ 리츠 명칭을 악용한 기획부동산 차단 】

- 부동산투자회사법에 따른 인가가 없는 경우 “리츠” 명칭 사용을 제한하여, 리츠를 사칭한 기획부동산 등 교란행위를 차단한다.

\* ○○리츠, XX경매... 부동산 사기 주의보(한국경제 '19.2)  
(○○경매리츠) 기획부동산 사기조직 대거 적발..242억 꿀꺽(뉴시스 '21.6, 경기남부경찰청)

- 피해 증가에 따라 리츠 신고·상담센터를 도입('20.5)했으나, 법적 제재가 난해하여 실효성이 부족했던 문제가 해결될 것으로 기대된다.

### 【 ⑧ 자산관리회사(AMC) 등 건전성 강화 】

- 산업성장에 따른 자산관리회사의 급격한 증가(30개('19)→52개('22.1))에 대응하여, 투자자 보호를 위한 전문성·건전성 관리를 강화한다.
- ① 자산운용전문인력에 대한 주기적 보수교육을 도입하여, 최초 교육 후 별도 교육이 없어 전문성 약화가 우려됐던 문제를 해소한다.
- ② 자산관리회사가 자신이 관리하는 여러 투자기구(리츠·펀드·PFV 등) 간 자산거래에 대한 제한규정을 보완하여 이해충돌을 방지한다.

- ③ 자산관리회사에 대한 감독기관 시정조치 시 공시하게 하여, 정보 비대칭을 완화하고 경각심 제고를 통한 자정효과를 도모한다.
- ④ 자산관리회사 난립으로 인한 과당경쟁·시장과열을 예방하고자 3년 간 리츠 미수탁 시 인가반납 규정을 2년으로 강화한다.
- ⑤ 자기관리리츠도 그간 지적된 경영개선 필요성에 대해, 기존 전문 범위 내에서 타 투자기구 자문·관리 등 업무다양화를 유도하여 재무건전성을 제고할 수 있도록 할 계획이다.

□ 이외에 지난달 당초 '21년 일몰예정이었던 공모리츠 배당소득에 대한 저율(9%) 분리과세\*(~'23) 및 리츠의 취득세 중과배제\*\*(~'24)도 각각 연장됨에 따라, 세제지원도 지속될 방침이다.

\* (조세특례제한법) 제87조의7, \*\* (지방세특례제한법) 제180조의2

□ 국토부·금융위·공정위는 “연금저축의 상장리츠투자를 상반기 내에 허용하고, 지주회사 규제배제 및 인가·등록절차 개선 등을 위한 법령 정비도 차질 없이 진행될 수 있도록 하겠다”고 밝혔다.

- 그와 함께 “공모·상장리츠는 국민 소득증대를 위한 우량 투자기회를 제공하고 특히 퇴직세대의 안정적 소득원으로 역할이 가능하다”며,
- “앞으로도 경제활동 기반이 되는 상업용 부동산·인프라 확충 등 생산적 방향으로 시중 유동성을 유도하고, 그 성과를 국민에게 장기간·안정적으로 공유하는 수단이 될 것으로 기대한다.” 고 밝혔다.

[별첨] 공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 최연준 사무관(☎ 044-201-3414)에게 문의하여 주시기 바랍니다.