

부동산투자회사(REITs) 과세제도 연구

2021. 12.

| 홍범교 · 강문정 · 허윤영 |

부동산투자회사(REITs) 과세제도 연구

2021. 12.

| 홍범교 · 강문정 · 허윤영 |

연구진

연구책임자

홍 범 교 명예선임연구위원

공동연구원

강 문 정 선임연구원

허 윤 영 선임연구원

목 차

I. 서론	9
II. 우리나라 부동산 간접투자 시장 및 리츠제도 현황	12
1. 부동산 간접투자 시장	12
가. 개요	12
나. 리츠와 부동산펀드 비교	13
2. 리츠제도	15
가. 개요	15
나. 「부동산투자회사법」상 리츠	19
다. 리츠 유형별 비교	24
라. 주요 변천과정	27
3. 리츠시장 현황	29
III. 우리나라의 리츠에 대한 과세이론 및 과세제도	37
1. 리츠에 대한 과세이론	37
가. 실체이론	37
나. 도관이론	38
다. 우리나라 리츠에 대한 과세이론의 적용	38
2. 리츠 단계별 과세제도	39
가. 리츠에 대한 과세제도	39

나. 리츠 투자자에 대한 과세제도	45
다. 주요 과세특례	49
라. 원천징수	53
IV. 주요국의 리츠 관련 법령 및 과세제도	55
1. 미국	55
가. 개요	55
나. 리츠제도	60
다. 리츠에 대한 과세제도	63
라. 리츠 투자자에 대한 과세제도	66
2. 일본	70
가. 개요	70
나. 리츠제도	77
다. 리츠에 대한 과세제도	80
라. 리츠 투자자에 대한 과세제도	82
3. 영국	89
가. 개요	89
나. 리츠제도	92
다. 리츠에 대한 과세제도	99
라. 리츠 투자자에 대한 과세제도	102
V. 국제비교 및 시사점	105
1. 국제비교	105
가. 개요	105
나. 리츠에 대한 과세제도	110
다. 리츠 투자자에 대한 과세제도	113

라. 배당소득 이중과세 조정방법	117
마. 과세특례	118
바. 원천징수	120
2. 시사점	121
가. 리츠 유형별 과세방식 측면	122
나. 부동산 관련 조세 측면	127
다. 공모리츠 중심 과세특례 측면	130
 참고문헌	 135

표 목차

〈표 II-1〉 리츠와 부동산펀드 비교	15
〈표 II-2〉 리츠 상장요건	22
〈표 II-3〉 리츠 유형별 주요 내용 비교	25
〈표 II-4〉 글로벌 리츠 현황(2021년 4분기 기준)	30
〈표 II-5〉 규모별 리츠 수 및 자산 총계(2021년 12월 기준)	31
〈표 II-6〉 리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계(2021년 12월 기준)	32
〈표 II-7〉 투자자산별 리츠 수 및 자산 총계(2021년 12월 기준)	34
〈표 II-8〉 연도별·투자자산별 리츠 수 및 자산 총계	35
〈표 II-9〉 연도별·리츠 투자자산별 배당수익률	36
〈표 III-1〉 리츠의 설립 및 운용 단계별 과세제도	44
〈표 III-2〉 리츠 투자자 유형별 과세제도 비교	48
〈표 III-3〉 리츠 관련 일몰 도래 주요 과세특례	52
〈표 IV-1〉 일본 리츠 투자 대상 유형	72
〈표 IV-2〉 일본 연도별 상장리츠 현황	75
〈표 IV-3〉 일본 개인 주주 배당소득에 대한 과세	86
〈표 IV-4〉 일본 리츠 투자자 유형별 과세체계 비교	89
〈표 IV-5〉 영국 리츠의 현황(2017~2021년)	92

〈표 V-1〉 주요국의 리츠 개요	106
〈표 V-2〉 주요국의 리츠 자격요건 비교	108
〈표 V-3〉 주요국의 리츠 과세방식 비교	112
〈표 V-4〉 주요국의 리츠 투자자 유형별 과세체계 비교	115
〈표 V-5〉 주요국의 리츠 배당소득 이중과세 조정방법 비교	118
〈표 V-6〉 주요국의 투자자 유형 및 리츠 단계별 세제상 혜택 비교	120
〈표 V-7〉 주요국의 리츠 투자자 유형 및 소득구분별 원천징수 비교	121
〈표 V-8〉 공모리츠에 대한 과세특례	131

그림 목차

[그림 II-1] 부동산 간접투자 시장	13
[그림 II-2] 한국 리츠의 유형 및 구조	18
[그림 II-3] 리츠 수 및 자산 총계(2010~2021년)	31
[그림 II-4] 연도별 리츠 유형별 현황(2012~2021년)	33
[그림 IV-1] 미국의 연도별 상장리츠 현황	59
[그림 IV-2] 미국 투자 유형별 리츠 현황(2019년 기준)	60
[그림 IV-3] 일본 리츠 용도별 보유자산 현황(2020년 기준)	76
[그림 IV-4] 일본 투자자 유형별 리츠 현황(2021년 기준)	77

I. 서론

- 부동산투자회사(Real Estate Investment Trust, 이하 '리츠'라 칭함)는 「부동산 투자 회사법」에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하여 운용하고 그 수익을 투자자에게 배분하는 간접투자기구를 말함¹⁾
 - 우리나라 리츠는 2001년 일반 국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제의 발전에 이바지하고자 도입 되었음²⁾

- 리츠는 2001년 도입된 이후로 크게 성장하였으나 여전히 부동산펀드 및 글로벌 리츠에 비해 그 시장규모가 크지 않고, 투자가 비상장리츠 중심으로 이루어져 도입 취지를 달성하지 못하고 있다는 문제점이 제기되고 있음
 - 우리나라의 부동산 간접투자 시장은 크게 리츠와 부동산펀드로 운용되고 있으나, 2021년 기준 리츠의 자산규모는 75조 9,773억원으로 부동산펀드의 순자산총액 약 134조원에 비해 낮은 수준을 보임³⁾
 - 「부동산투자회사법」상 리츠와 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」상 부동산펀드는 관련 법령 및 주무부처가 이원화되어 관리되고 있음⁴⁾

1) 리츠는 「부동산투자회사법」에 근거하여 법적으로 영속적인 주식회사의 형태로 설립되어 규율된다는 점에서 「자본시장법」에 근거하여 투자신탁 및 투자회사의 형태로 한시적으로 운용되는 부동산펀드와는 구별됨. 리츠는 일반적으로 영속기업의 형태이나 부동산펀드는 주로 5년 이내의 단기로 운영됨

2) 「부동산투자회사법」 제1조

3) 금융투자협회, 「집합투자기구 구분」, <http://fund.kofia.or.kr/fs/fund/html/index.html>, 검색일자: 2022. 3. 17.

4) 리츠는 「자본시장법」상 집합투자기구는 아니지만, 세무상 위탁관리 리츠는 회사형 집합투자기구와 유사하다고 볼 수 있음

- GDP 대비 상장 리츠 시가총액 비중은 2021년 6월 기준 한국이 0.3%로 글로벌 리츠 시장을 선도하는 미국 6.9%, 일본 3.1%에 비해 낮은 수준임⁵⁾
 - 글로벌 리츠는 미국에서 1960년에 최초로 도입된 이후로 2021년 기준 총 47개 국가에서 도입하여 운용 중임
- 리츠 시장규모는 2021년 12월 기준으로 총 315개가 운용 중이며, 총자산은 75.56조원 수준이나 상장 리츠의 수가 18개에 불과하여 전체에서 차지하는 비중은 5.71%로 작은 수준임
- 정부는 그간 리츠가 자본시장과 부동산 시장을 연결해 주는 간접투자기구의 역할을 담당하고 다수의 투자자에게 부동산 투자 기회를 제공하고 있다는 긍정적인 측면을 반영하여 세제상 혜택 및 관련 법령의 제도적 미비점을 꾸준히 정비하고 있음
 - 우리나라의 리츠에 대한 과세제도는 2001년 리츠가 도입된 이후로 큰 변화 없이 기존 체계를 유지하면서 정책적 필요에 따라 한시적으로 적용되는 과세특례 중심으로 운용되어 왔음
 - 우리나라 리츠 과세제도는 자기관리 리츠를 실체회사, 위탁관리 및 기업구조조정 리츠를 명목회사라는 관점으로 접근하여 과세가 이루어지고 있다는 특징이 있음^{6), 7)}
 - 또한 최근 리츠에 대한 과세특례는 공모리츠를 대상으로 하여 주로 리츠 단계에서는 부동산 관련 조세 감면,⁸⁾ 리츠 개인 투자자 단계에서는 저율 분리과세 방식으로 운용 중임
 - 한편, 리츠 관련 법령인 「부동산투자회사법」은 2001년 제정된 이후로 꾸준한 개정을 통하여 최저자본금 및 현물출자, 1인당 주식소유한도 등 설립 및 운용 요건을 완화하고 투자자 보호 기능을 강화하면서 발전해 오

5) 한편, 미국과 일본의 상장리츠 수는 2020년 기준 각각 223개, 62개로 조사됨

6) 현행 우리나라 리츠는 자산의 투자·운용방법에 따라 자기관리 리츠, 위탁관리 및 기업구조조정 리츠의 세 가지 유형으로 운용 중임

7) 리츠는 주식회사로 법인격이 인정되어 법인세를 납부할 의무가 있으나 도관성이 인정되는 경우 실질적으로 리츠 단계에서는 법인세를 부담하지 않음

8) 리츠는 「부동산투자회사법」상 부동산에 70% 이상을 투자해야 함

- 리츠가 국내에 도입된 지 20년이 지난 시점에서 현행 리츠 관련 법령 및 과세제도 및 주요 변천과정, 리츠시장 현황을 살펴보고, 해외 주요국과의 비교를 통하여 제도적 미비점 및 향후 개선방안을 검토할 필요가 있음
 - 본 보고서는 리츠 관련 법령 및 주요 변천과정과 리츠 단계별 과세제도를 살펴보고 주요국과의 비교를 통하여 시사점을 도출하는 데 목적이 있음
 - 본 연구는 「부동산투자회사법」상 주식회사인 리츠에 초점을 두고 있으므로 부동산신탁⁹⁾ 및 부동산펀드¹⁰⁾는 연구 범위에 포함하지 않음
 - 본 보고서의 연구범위는 리츠 단계와 리츠 투자자 단계로 구분하되 국내 투자자를 중심으로 하여 과세제도를 살펴보고자 함
 - 리츠 단계에서는 법인세와 부동산 관련 조세로 구분하고, 리츠 투자자 단계에서는 개인과 법인으로 구분하여 조사 및 정리함

- 본 보고서의 구성은 제I장의 서론을 포함하여 총 5개의 장으로 구성함
 - 제II장에서는 우리나라의 부동산 간접투자 시장에 대하여 개관하고, 리츠 관련 법령 및 리츠 현황을 살펴봄
 - 제III장에서는 우리나라 리츠에 대한 과세이론 및 과세제도를 조사하고 정리함
 - 제IV장에서는 리츠를 최초로 도입한 미국을 비롯하여 우리나라와 비슷한 시기에 도입한 일본, 영국의 리츠 관련 법령 및 과세제도를 살펴봄
 - 제V장에서는 우리나라와 조사 대상국 간 리츠에 대한 법령 및 과세제도를 비교하고, 리츠와 관련된 현행 우리나라 세법상의 개선점을 모색함

9) 부동산신탁회사도 부동산의 개발·관리·처분 등의 업무를 수행한다는 점에서는 부동산투자회사와 유사하나, 부동산신탁회사는 수탁자산이 부동산이란 점에서 주식에 대한 투자자로서 금전을 투자하고 있는 부동산 투자회사와는 다름(문종국, 2001, p. 149)

10) 우리나라 부동산펀드는 2021년 순자산총액 기준으로 투자신탁 120조 3,176억원, 투자회사 7조 8,266억원, 투자유한회사 5조 8,775억원으로 조사되어 주로 투자신탁형 중심으로 운용되고 있음 (금융투자협회, 「집합투자기구 구분」, <http://fund.kofia.or.kr/fs/fund/html/index.html>, 검색일자: 2022. 3. 17.)

II. 우리나라 부동산 간접투자 시장 및 리츠제도 현황

1. 부동산 간접투자 시장

가. 개요

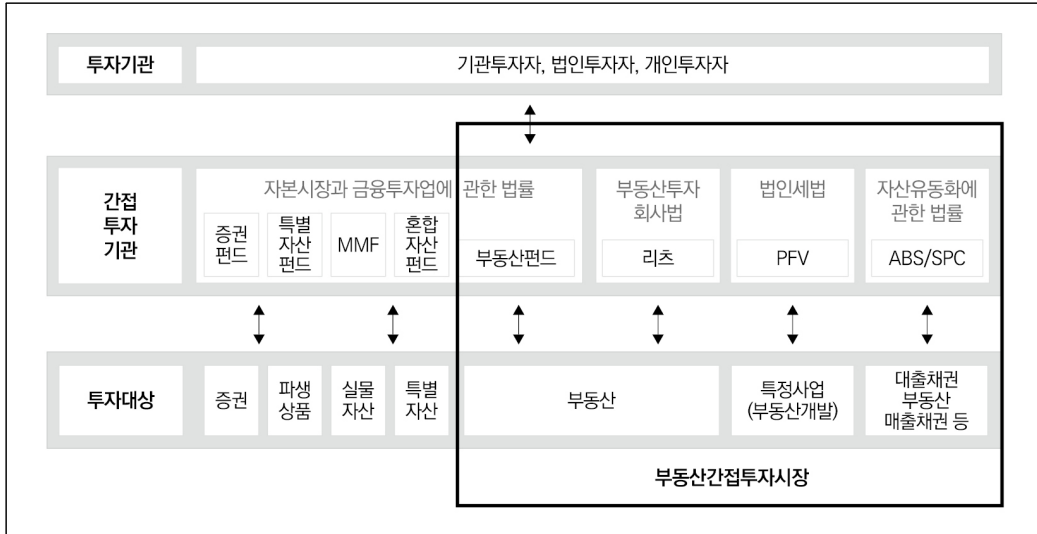
- 부동산 간접투자란, 투자자로부터 자금을 모은 금전 등을 부동산에 투자하고, 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하여 그 수익을 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것을 말함¹¹⁾
- 우리나라의 대표적인 부동산 간접투자 시장은 [그림 II-1]에서 알 수 있는 바와 같이 「부동산투자회사법」에 의한 리츠, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 부동산 펀드¹²⁾로 구성되어 있음
- 이 외에도 자산담보부증권(ABS), 부동산프로젝트금융투자회사(PFV)와 같은 부동산 간접투자 수단이 있음
 - 자산담보부증권(Asset-backed Securities, ABS)이란, 「자산유동화에 관한 법률」상 매출채권, 부동산 등의 자산을 유동화전문회사(SPC)에 양도하고, 유동화전문회사가 이들 자산을 기초로 증권 등을 발행하여 자금을 조달하는 것을 말함
 - 프로젝트금융투자회사(Project Financing Vehicle, PFV)는 2004년 「법인세법」이 개정되어 설비투자, 사회간접시설의 마련, 주택 건설, 플랜트 건설 등의 특정 사업에 프로젝트금융을 통한 자금 지원이 원활하게 이루어질 수 있도록 하기 위해 도입되었음

11) 금융감독원, 『자산운용 법규 실무안내』, 2015, p. 86.

12) 「자본시장법」 제9조 제18항에 따른 간접투자기구는 신탁형, 조합형, 회사형, 사모투자전문회사(PEF)로 구분할 수 있으며, 신탁형은 투자신탁, 조합형은 투자합자조합과 투자익명조합, 회사형은 투자회사, 투자유한회사, 투자합자회사 및 투자유한책임회사로 나누어짐

- 「부동산투자회사법」상 리츠 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」상 부동산펀드는 이하 후술하기로 함

[그림 II-1] 부동산 간접투자 시장



자료: 한국자산신탁, 「리츠란」, <https://www.kait.com/reits/01.php>, 검색일자: 2021. 12. 1.

나. 리츠와 부동산펀드 비교

- 리츠와 부동산펀드는 자금을 모집하여 부동산 등에 투자하여 운용함으로써 그 운용수익을 투자자에게 배분하는 부동산 간접투자기구로 기본적인 구조는 유사하나 운영상 차이점이 있음
- 리츠는 「자본시장법」상 집합투자기구는 아니지만, 세무상으로는 위탁관리 리츠가 회사형 부동산펀드와 유사하다고 볼 수 있음
 - 회사형 부동산펀드는 「법인세법」 제51조의2의 지급배당 소득공제 적용 대상에 해당됨¹³⁾

13) 본 보고서의 연구범위에는 포함하지 않았으나 집합투자기구에 대한 투자자 단계의 과세는 세법상의 적격·비적격 투자기구 여부, 집합투자기구의 성격, 개인·법인 여부 등에 따라 차이가 있음

□ <표 II-1>에서는 리츠와 부동산펀드와의 주요 차이점을 정리함

- 리츠는 2001년 「부동산투자회사법」에 근거해 처음 도입되었으며, 국토교통부의 관리·감독을 받고 있음
 - 부동산펀드는 2004년 「간접투자자산운용업법」에 근거해 처음 도입되었으며, 2009년 「자본시장법」이 제정되면서 금융위원회의 관리·감독을 받고 있음
- 리츠는 「부동산투자회사법」상 주식회사이고, 부동산펀드는 성격에 따라 신탁형과 회사형으로 나누어짐
 - 리츠는 회사의 투자회사재산을 운용하여 그 수익을 주주에게 배분하는 것을 목적으로 설립된 「상법」에 의한 주식회사를 말함
 - 부동산펀드의 법적 형태는 자산에 운용할 목적으로 투자자로부터 자금 등을 모은 위탁자가 신탁업자에게 신탁한 재산을 신탁업자로 하여금 그 집합투자업자의 지시에 따라 투자·운용하게 하는 신탁형인 투자신탁과 투자회사, 투자유한회사, 투자합자회사 및 투자유한책임회사 형태의 회사형이 있음
- 리츠는 일반적으로 공모형이나 부동산펀드는 사모형으로도 투자할 수 있음
 - 리츠는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행주식 총수의 30% 이상을 일반인의 청약에 제공하여야 하나 국민연금공단, 공제회, 공모펀드 등이 50% 이상 출자한 경우에는 예외 규정이 적용됨
- 리츠는 요건충족 시 지체 없이 상장해야 하나 부동산펀드는 상장의무가 없음
- 리츠는 부동산에 70% 이상을 투자해야 하는 반면, 부동산펀드는 집합투자재산의 50%를 초과하여 부동산에 투자하도록 하고 있음
- 일반적으로 부동산의 매입·개발 등이 중장기적으로 이루어지는 리츠와는 달리 부동산펀드는 대부분 계약기간이 단기로 운용됨

〈표 II-1〉 리츠와 부동산펀드 비교

구분	리츠	부동산펀드 ²⁾
도입 연도	2001년	2004년
근거 법령	부동산투자회사법	자본시장법
형태	주식회사	신탁형/회사형
회사 성격	<ul style="list-style-type: none"> • 자기관리: 실체회사 • 위탁관리 및 기업구조조정: 명목회사 	명목회사
주식공모	주식총수의 30% 이상	해당 없음(2인 이상)
상장	요건 충족 시 지체 없이	해당 없음
자산구성 요건	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산: 총자산의 70% 이상 • 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 집합투자재산의 50%를 초과하여 부동산¹⁾에 투자
처분제한	일반적으로 1년	일반적으로 1년
회사존속	선택적	한시적
세제혜택	<ul style="list-style-type: none"> • 자기관리: 법인세 과세 대상 • 위탁관리 및 기업구조조정: 90% 이상 배당 시 소득공제 	90% 이상 배당 시 소득공제

주: 1) 부동산을 기초자산으로 한 파생상품, 부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출 등을 포함
 2) 회사형 부동산펀드를 주로 설명함
 자료: 「부동산투자회사법」 및 「자본시장법」

2. 리츠제도

가. 개요

- 2001년 4월 「부동산투자회사법」¹⁴⁾이 제정됨에 따라 부동산투자회사(Real Estate Investment Trusts, 이하 ‘리츠’라 칭함) 제도가 도입되었음¹⁵⁾

14) 「부동산투자회사법」 제1조에 따르면 동 법은 일반 국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 함
 15) 건설교통부, 『부동산투자회사제도 안내』, 2004.

- 리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 회사형으로 펀드를 설립하고 부동산 또는 부동산 관련 유가증권이나 권리에 투자하여 발생한 수익을 투자자에게 분배하는 금융상품으로서 「부동산투자회사법」에 의하여 규율되는 것을 말함
 - 리츠는 외환위기 이후 구조조정 촉진 및 부동산 시장의 선진화, 아울러 부동산에 대한 투자를 소액화·증권화하여 부동산에 대한 건전한 간접투자를 활성화시키기 위해 도입되었음
 - 투자자는 직접적으로 투자하기 어려운 오피스, 물류센터, 상업시설, 임대주택과 같은 다양한 부동산에 리츠를 통해 간접적으로 투자할 수 있음
 - 리츠는 그동안 설립절차의 간소화 및 최저자본금 인하 등의 개정을 통해 제도적 정비를 꾸준히 진행하여 왔음¹⁶⁾
- 리츠는 「부동산투자회사법」 제2조에 따라 기본적으로 자기관리 부동산투자회사, 위탁관리 부동산투자회사, 기업구조조정 부동산투자회사의 세 가지 종류가 있음¹⁷⁾
- 자기관리 리츠란, 자산운용전문인력을 포함한 상근 임직원을 두고, 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 실체형 부동산투자회사임
 - 즉, 자기관리 부동산투자회사는 상근 임직원과 자산운용전문인력을 두고 자산의 투자·운용을 직접 관리함
 - 위탁관리 리츠란, 자산의 투자운용은 자산관리회사, 일반적인 사무업무는 사무수탁회사, 자산의 보관업무는 자산보관기관에 위탁하는 명목형 부동산투자회사임¹⁸⁾
 - 자산관리회사란, 위탁관리 리츠 또는 기업구조조정 리츠의 위탁을 받아 자산의 투자·운용업무 등¹⁹⁾을 수행하는 것을 목적으로 설립된 회사를 말함

16) 한국주택금융공사, 『한국의 주택금융 70년』, 2016, pp. 219~222.

17) 「부동산투자회사법」 제2조

18) 「부동산투자회사법」 제22조의2, 「부동산투자회사법 시행령」 제19조

19) - 부동산투자회사의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사

- 「부동산투자회사법」 제21조제2항에 따른 부동산투자회사 자산의 투자·운용

- 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 방법에 따른 자산보관기관, 판매회사 및 사무수탁회사의 선정

- 법령 및 정관에서 정한 보고서 또는 공시내용의 작성업무

- 부동산투자회사의 영업인가 및 변경인가 신청 등에 관한 업무

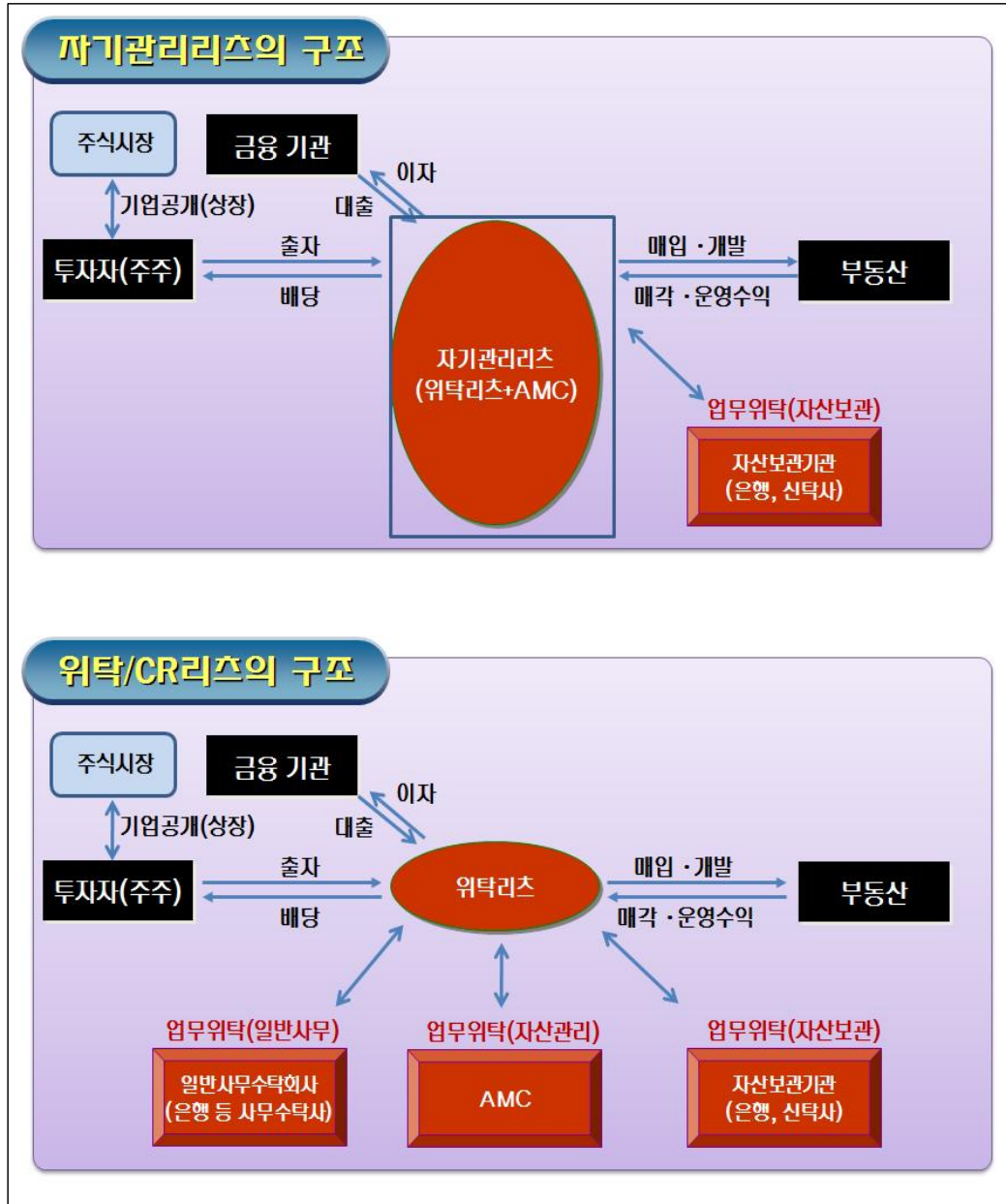
- 사무수탁회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제254조에 따른 일반사무 관리회사로, 위탁관리 부동산투자회사의 운영에 관한 업무 등²⁰⁾을 수행함
 - 자산보관기관이란, 리츠의 부동산 등 재산을 안전하게 보관·관리하는 은행 등을 말함
- 기업구조조정 리츠란, 「부동산투자회사법」 제49조의²¹⁾에 따라 총자산의 70% 이상을 기업이 채무를 상환하기 위해 매각하는 부동산 등 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산에 투자하는 부동산투자회사임

20) - 위탁관리 부동산투자회사의 운영에 관한 업무
- 위탁관리 부동산투자회사 자산의 계산
- 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시
- 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
- 그 밖에 위탁관리 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무

21) 기업구조조정 부동산투자회사는 이 법에서 정한 부동산투자회사의 요건을 갖추고 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 호의 부동산으로 구성하여야 함

1. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산
2. 채권금융기관과 재무구조 개선을 위한 약정을 체결하고 해당 약정 이행 등을 하기 위하여 매각하는 부동산
3. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생 절차에 따라 매각하는 부동산
4. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

[그림 11-2] 한국 리츠의 유형 및 구조



자료: 국토해양부, 『부동산투자회사 등 인가매뉴얼』, 2011, pp. 5~6.

나. 「부동산투자회사법」상 리츠

1) 법적 형태

□ 리츠는 「상법」상 주식회사의 형태로 발기설립의 방법으로 설립되어야 함²²⁾

2) 자격요건

가) 설립요건

□ 리츠는 부동산의 취득·관리 등의 업무²³⁾를 수행하기 위해 국토교통부 장관의 영업인가를 받아야 함²⁴⁾

○ 다음과 같은 일정한 요건을 갖춘 위탁관리 리츠 및 기업구조조정 리츠는 자산의 투자 및 운용을 위해 국토교통부 장관에게 등록하여야 함²⁵⁾

- 위탁관리 리츠의 경우 국민연금공단이나 공제회 등 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 발행주식의 30% 이상을 취득하여야 함
- 기업구조조정 리츠는 적합하게 자산을 구성하여야 함

□ 리츠는 현물출자에 의한 회사 설립을 할 수 없으며, 영업인가 및 최저자본금 확보 전까지는 현물출자를 받아 신주를 발행할 수 없음²⁶⁾

○ 현물출자의 악용 가능성을 배제하기 위하여 리츠의 설립 시에는 「상법」의 규정에도 불구하고 현물출자를 금지함²⁷⁾

22) 「부동산투자회사법」 제3조

23) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부나 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

24) 「부동산투자회사법」 제9조

25) 국토교통부 리츠정보시스템, 「부동산투자회사 인가/등록」, <http://reits.molit.go.kr/svc/svc/openPage.do?pageId=030101>, 검색일자: 2022. 2. 4.

26) 「부동산투자회사법」 제5조

- 리츠에 현물출자를 하는 재산은 부동산, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익권, 부동산 소유권의 이전등기청구권, 대토보상권²⁸⁾을 말함
 - 다만, 리츠가 대토보상권을 현물출자 받아 해당 토지의 개발 사업에 투자할 목적으로 설립되는 경우에는 영업인가 및 최저자본금 확보 전에 현물출자를 받을 수 있음²⁹⁾

나) 자본요건

- 리츠의 설립 자본금은 자기관리 리츠는 5억원 이상, 위탁 및 기업구조조정 리츠는 3억원 이상임³⁰⁾
- 리츠는 영업인가 후 6개월 이내에 자기관리 리츠는 70억원 이상, 위탁 및 기업구조조정 리츠는 50억원 이상의 최저자본금을 확보해야 하며, 최저자본금 확보일로부터 10일 이내에 국토교통부로 보고하여야 함³¹⁾

다) 공모요건

- 일반 국민이 부동산에 간접적으로 투자할 수 있는 기회를 확대하기 위하여 부동산투자 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날 부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 30% 이상을 일반의 청약에 제공해야 함³²⁾
- 단, 기업구조조정 리츠를 비롯하여 국민연금공단, 공제회 등의 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 리츠 주식 총수의 50% 이상인 경우와

27) 「부동산투자회사법」 제19조

28) 대토보상제도는 토지소유자의 보상금 전액 또는 일부를 해당 공익사업 시행을 통해 조성된 토지로 보상받을 수 있는 제도를 말하며, 2007년에 도입하였음

29) 「부동산투자회사법」 제26조의3 제1조

30) 「부동산투자회사법」 제6조

31) 「부동산투자회사법」 제10조

32) 「부동산투자회사법」 제14조의8, 제16조

총자산의 70% 이상을 임대주택³³⁾으로 구성하는 경우에는 주식의 공모의무가 적용되지 않음³⁴⁾

라) 주식의 분산 및 1인당 주식소유한도의 예외

□ 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 리츠가 발행한 주식 총수의 50%를 초과하여 주식을 소유하지 못함³⁵⁾

○ 이 한도를 초과하는 주식에 대하여는 의결권을 행사하지 못하도록 함

□ 다만, 기업구조조정 리츠, 국민연금공단 등 총자산의 70% 이상을 임대주택³⁶⁾으로 구성하는 경우에는 주식의 공모의무 및 1인당 주식보유한도의 예외를 인정하고 있음^{37), 38)}

마) 상장요건

□ 리츠는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 상장규정의 상장 요건³⁹⁾을 갖추게 된 때에는 지체 없이⁴⁰⁾ 증권시장에 주식을 상장하여 해당 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 함⁴¹⁾

33) 2015년에는 연면적의 70% 이상을 임대주택에 투자하는 부동산투자회사에 대해 주식의 공모·분산의무를 면제하여 민간자본을 통한 임대주택의 확대를 모색함
(국세법령정보시스템, 「제정·개정이유」, <https://www.law.go.kr/LSW//lsInfoP.do?lsiSeq=172264&lsId=&viewCls=lsRvsDocInfoR&chrClsCd=010102#>, 검색일자: 2022. 1. 11.)

34) 「부동산투자회사법」 제49조의2

35) 「부동산투자회사법」 제15조

36) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택

37) 「부동산투자회사법」 제14조의8 제3항 제2호 및 제16조 제3항

38) 「부동산투자회사법」 제49조의2 제3항

39) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조 제1항

40) 상장시기의 조정이 불가능함

41) 「부동산투자회사법」 제20조

〈표 II-2〉 리츠 상장요건

구분	내용
국토교통부의 영업인가 또는 등록	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부의 영업인가 또는 등록
기업규모 등	<ul style="list-style-type: none"> 상장예정인 보통주식 총수 100만주 이상, 자기자본 100억원 이상 (종속회사가 있는 경우 연결재무제표상 자본총계에서 비지배지분 제외)
주식의 분산	<ul style="list-style-type: none"> 모집·매출한 주식 총수가 보통주식 총수의 25% 이상, 주주 수가 200명 이상일 것
감사인의 감사의견	<ul style="list-style-type: none"> 최근 3사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 적정일 것 (설립 후 3사업연도 미경과 시 경과된 사업연도, 설립 후 1사업연도 미경과 시 경과월분)
자본잠식	<ul style="list-style-type: none"> 상장예비심사청구일 현재 자본잠식이 없을 것(다만 인가 또는 등록 후 3년 미만인 리츠는 자본금의 5%를 초과하는 자본잠식이 없을 것), (종속회사가 있는 경우 연결재무제표상 자본금과 자본총계기준)
경영성과	<ul style="list-style-type: none"> 인가 또는 등록 후 3년이 경과된 비개발 위탁관리 리츠의 경우(최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 함) 최근 사업연도의 매출액이 70억원 이상일 것 및 이익액 25억원 또는 자기자본이익률 5% 이상일 것
자산의 구성	<ul style="list-style-type: none"> 총자산 중 부동산의 비중이 70% 이상일 것
주식양도의 제한	<ul style="list-style-type: none"> 주식양도의 제한이 없을 것
소송 등의 계류	<ul style="list-style-type: none"> 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것

주: 비개발리츠 상장요건(70억원)으로 상장 후 개발형으로 전환(300억원) 시, 관리종목 지정사유임 (1년 이내 사유 미 해소 시 상장 폐지)

자료: 국토교통부 리츠정보시스템, 「리츠상장절차」, <http://reits.molit.go.kr/svc/svc/openPage.do?pageId=030601>, 검색일자: 2021. 12. 23.

바) 분배요건

리츠는 해당 연도 이익배당한도의 90% 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 이 경우 이익준비금은 적립하지 않음^{42), 43)}

42) 「부동산투자회사법」 제28조

43) 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 「상법」 제458조가 배제됨

- 다만, 자기관리 리츠는 2021년 12월 31일까지 해당 연도 이익배당한도의 50% 이상을 주주에게 배당하여야 하며 이익준비금을 적립할 수 있음⁴⁴⁾
 - 주주총회 특별결의를 통해 해당 연도 이익배당 한도의 50% 이상 90% 미만으로 배당을 정할 수 있음
 - 해당 연도 이익배당한도의 90% 이상으로 이익배당을 정하는 경우에는 주주총회의 결의로 이익배당을 정함
- 위탁관리 리츠는 이익배당 시 이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 해당 연도 감가상각비의 범위 내로 정하며, 금전으로 하여야 함^{45), 46)}
 - 초과배당은 해당 연도의 감가상각비의 범위에서 배당하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 않음

사) 차입요건

- 리츠는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있음⁴⁷⁾
- 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없음
 - 다만, 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 않는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있음
- 이는 부동산투자회사의 재무건전성을 해하지 않는 범위 내에서 외부차입을 허용하여 재무활동의 자율성을 확대하기 위함임

44) 자기관리 리츠의 이익배당의무를 완화하고 이익준비금을 적립할 수 있게 함으로써, 자기관리 리츠의 성장을 제고하도록 함(국세법령정보시스템, 「제정·개정이유」, <https://www.law.go.kr/LSW//lsInfoP.do?lsiSeq=172264&lsId=&viewCls=lsRvsDocInfoR&chrClsCd=010102#>, 검색일자: 2022. 1. 11.)

45) 「부동산투자회사법 시행령」 제32조

46) 「부동산투자회사법」 제28조 제3항

47) 「부동산투자회사법」 제29조

아) 자산요건

- 리츠는 최저자본금 준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 80% 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 함^{48), 49)}
 - 총자산의 70% 이상은 부동산(건축 중인 건축물 포함)이어야 함

- 리츠는 일반적으로 부동산을 취득한 후 1년 이내에는 부동산을 처분해서는 안 됨^{50), 51)}
 - 리츠의 최소 부동산 보유 기간은 1년이나 기업구조조정 리츠의 경우에는 처분기간에 제한이 없음

- 리츠는 일반적으로 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 10%를 초과하여 주식을 취득할 수 없으며, 리츠 자산총액의 5%를 초과하여 동일인이 발행한 증권을 취득할 수 없음⁵²⁾
 - 리츠가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 관광숙박업 등의 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우 등은 적용하지 않음
 - 부동산 관련 권리란 지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리 등을 말함
 - 다만, 이 경우에는 리츠 총자산의 25%를 초과하여 취득할 수 없음

다. 리츠 유형별 비교

- <표 II-3>은 리츠 유형별로 리츠의 설립요건 등 주요 내용을 비교·정리함

48) 「부동산투자회사법」 제25조

49) 이는 수익성 제고를 위해 자산의 투자운용의 폭을 확대하기 위함임

50) 「부동산투자회사법」 제24조, 「부동산투자회사법」 제49조의2

51) 「부동산투자회사법 시행령」 제26조

52) 「부동산투자회사법」 제27조

〈표 II -3〉 리츠 유형별 주요 내용 비교

구분	자기관리 리츠	위탁관리 리츠	기업구조조정 리츠
투자 대상	일반부동산	일반부동산	기업구조조정부동산
영업개시	국토교통부 영업인가	국토교통부 영업인가 또는 등록	국토교통부 영업인가 또는 등록
설립 주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
법적 형태	실체회사	명목회사	명목회사
최저자본금	70억원	50억원	50억원
주식분산	1인당 50% 이내	1인당 50% 이내	제한 없음
주식공모	주식총수의 30% 이상	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님
상장	요건 충족 시 지체 없이	요건 충족 시 지체 없이	의무사항 아님
현물출자	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능
자산구성 (매 분기 말)	<ul style="list-style-type: none"> 부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 기업구조조정부동산: 총자산의 70% 이상
자산운용 전문인력	임직된 상근 고용	자산관리회사에 위탁운용	자산관리회사에 위탁운용
배당	<ul style="list-style-type: none"> 90% 이상 의무 배당 단, 2021년 12월 31일까지 50% 이상 의무배당¹⁾ 	90% 이상 의무 배당 (초과 배당 가능)	90% 이상 의무 배당 (초과 배당 가능)
개발사업	주주총회 투자비용 결의	주주총회 투자비용 결의	주주총회 투자비용 결의
처분제한 ²⁾	<ul style="list-style-type: none"> 주책: 1년 주책 외 부동산: 1년 미분양주책: 정관에서 정한 기간 	<ul style="list-style-type: none"> 주책: 1년 주책 외 부동산: 1년 미분양주책: 정관에서 정한 기간 	제한 없음

〈표 II-3〉의 계속

구분	자기관리 리츠	위탁관리 리츠	기업구조조정 리츠
자금차입	<ul style="list-style-type: none"> • 자기자본의 2배 이내 • 자기자본의 10배 이내(주주총회 특별결의 시) 	<ul style="list-style-type: none"> • 자기자본의 2배 이내 • 자기자본의 10배 이내(주주총회 특별결의 시) 	<ul style="list-style-type: none"> • 자기자본의 2배 이내 • 자기자본의 10배 이내(주주총회 특별결의 시)
회사존속	선택적	선택적	(일반적으로) 한시적

주: 1) 주주총회 특별결의를 통해 해당 연도 이익배당 한도의 50% 이상 90% 미만으로 배당을 정할 수 있음

2) 개발사업 후 분양하는 경우에는 처분 제한기간 없음

자료: 본문의 내용을 정리하여 저자 작성

라. 주요 변천과정⁵³⁾

- 2001년 4월 「부동산투자회사법」의 제정으로 리츠제도가 도입되었음⁵⁴⁾
 - 이 법은 다수의 투자자로부터 모은 자금을 부동산에 투자한 후 그 수익을 투자자에게 배분하는 리츠의 설립과 운영에 관한 사항을 정함으로써 소액투자자가 부동산에 간접적으로 투자할 수 있는 기회를 확대하고 건전한 부동산투자를 활성화하기 위한 목적으로 제정됨
 - 이후 2001년 5월 「부동산투자회사법」을 개정하여 기업구조조정 부동산에 전문적으로 투자하는 기업구조조정 리츠 제도를 도입함⁵⁵⁾
 - 기업구조조정 리츠를 활성화하기 위하여 일반적인 리츠에 적용되는 30% 이상 의무 공모비율, 10% 주식소유한도, 90% 이상의 배당의무화 등에 관한 규정을 기업구조조정 리츠에는 적용하지 않음
 - 도입 초기에는 자기관리와 기업구조조정 리츠 두 가지 형태로 운용되었음

- 2005년 4월에는 부동산투자회사의 설립 및 영업활동에 대한 규제를 완화하는 한편, 위탁관리 리츠를 도입하여 리츠의 형태를 다양화함
 - 위탁관리 리츠는 기업구조조정 리츠와 동일한 명목회사의 형태로, 자산관리회사에 투자 및 운용을 위탁하게 됨
 - 리츠의 형태를 다양화하여 부동산시장의 선진화 및 부동산 간접투자의 활성화에 필요한 제도적 기반을 마련함
 - 리츠의 설립을 용이하도록 리츠의 최저자본금을 500억원에서 250억원으로 인하함
 - 또한, 설립 후 현물출자를 총자본금의 50%까지 확대함

53) 국가법령정보시스템, 「전체 제정·개정이유」, <https://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=009205&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 검색일자: 2022. 1. 24.

54) 건설교통부, 『부동산투자회사제도 안내』, 2004.

55) 기업의 구조조정을 촉진하기 위하여 기업이 구조조정을 위하여 매각하는 부동산을 매입하여 이를 전문적으로 관리·운용하는 기업구조조정부동산투자회사의 설립 및 운용에 관한 사항을 신설함

- 이전에는 설립 후 현물출자는 개발사업 인가를 받은 후 자본금의 30% 범위 내에서 허용하였음

□ 2007년에는 설립 및 운영 요건을 일부 완화하여 부동산에 대한 간접투자를 활성화하는 한편, 부동산개발사업을 전문으로 하는 리츠를 설립할 수 있도록 함

- 리츠의 인가제는 설립인가제에서 영업인가제로의 전환을 도모함⁵⁶⁾
- 리츠의 최저자본금 250억원을 설립 당시의 최저자본금 10억원으로 낮추어 설립을 용이하게 하는 한편, 영업인가 후 6월이 경과한 리츠의 최저자본금을 100억원으로 인하함
- 국민연금관리공단 등의 기금으로 리츠의 주식을 인수하는 경우 주식공모 예외를 인정함
- 부동산개발사업만을 전문으로 하는 리츠를 설립할 수 있도록 함
- 투자자 보호를 위하여 부동산투자회사의 차입 및 사채발행의 경우 주주총회의 특별결의로 자기자본의 2배를 초과하여 차입 및 사채발행을 할 수 있도록 함

□ 2010년에는 리츠의 설립 및 운영요건을 일부 완화하고, 대토보상권에 대한 현물출자 규정을 신설함

- 설립자본금은 기존의 10억원 이상에서 5억원 이상으로 축소함
- 또한, 영업인가 후 6개월이 경과한 리츠의 최저자본금 기준이 기존의 100억원에서 자기관리 리츠의 경우 70억원으로, 위탁관리 및 기업구조조정 리츠의 경우 각각 50억원으로 축소되었음
- 리츠의 주식공모의무 비율을 30% 이상에서 20% 이상으로 축소하고, 주식소유제한 비율을 30% 이상에서 35% 이상으로 확대함
- 대토보상지에서 개발사업을 실시하는 개발전문 리츠에 대해 대토보상권을 현물출자 할 수 있도록 함

56) 종전에는 건설교통부 장관의 설립인가를 받은 후 부동산투자회사를 설립하게 하였으나 설립인가 없이 발기설립의 방식으로 부동산투자회사를 설립하도록 하되, 일반투자자의 보호를 위하여 부동산 취득 등의 투자를 하기 전에 건설교통부 장관의 영업인가를 받도록 하고 영업인가 전에는 주주를 모집하지 못하도록 함

- 2013년에는 리츠의 설립 및 운영요건의 미비점을 개선하기 위해 리츠에 대한 주식소유 한도 및 리츠의 현물출자를 제한하는 규정을 완화함
 - 자기관리 리츠에 대해서는 설립자본금을 5억원에서 10억원으로 상향 조정함
 - 리츠가 발행주식의 30%를 일반의 청약에 제공하도록 하는 공모의무기간을 영업인가 후 6개월 이내에서 1년 6개월 이내로 연장함
 - 위탁관리 리츠의 경우에는 1인당 주식소유한도를 발행주식 총수의 40%로 완화함
 - 리츠의 자본금과 관련하여 현물출자를 제한하는 규정을 삭제하여 현물출자를 자율화함
 - 기존에는 현물출자로 발행하는 주식의 액면총액은 리츠 자본금의 50%를 초과할 수 없도록 하였음

- 2017년에는 「부동산투자회사법」 개정으로 주주 1인의 주식소유한도를 현행 위탁관리 리츠 40%, 자기관리 리츠 30%에서 위탁관리 및 자기관리 리츠 모두 50%로 상향 조정함

- 최근에는 공모·상장리츠를 활성화하기 위한 목적으로 관련 규정을 정비함
 - 2018년에는 리츠 상장규정을 정비하여 비개발 위탁관리 리츠에 대해 상장예비심사 절차를 폐지하고 간주부동산⁵⁷⁾ 규제를 폐지하는 자산구성 요건을 완화함

3. 리츠시장 현황

- (해외 리츠 현황) 2021년 4분기 기준 글로벌 리츠 현황을 유럽, 북미, 아시아, 이머징 마켓으로 나누어 살펴보고, 그중 북미지역이 리츠 자산 총계는 1조 7,738억달러, 리츠 수는 232개로 수치가 가장 높은 것으로 보임
 - 유럽은 독일, 영국 등 총 10개 국가의 수치를 합하였으며, 리츠 자산 총계는 2,353억 달러, 리츠 수는 193개로 나타남

57) 지상권·전세권·임차권, 리츠주식, 인프라운영권, 부동산펀드 등을 말함

- 10개 국가 중 핀란드는 2021년 4분기 현재 리츠제도는 있으나 시장 내 리츠 회사가 존재하지 않음

- 아시아는 일본, 한국, 호주 등 총 6개 국가의 수치를 합하였으며, 리츠 자산 총계는 3,939억달러, 리츠 수는 175개로 나타남
- 이머징 마켓은 세부적으로 유럽, 중앙아시아, 미주, 아시아로 구분되어 있으며, 세부구분 지역 중 리츠 자산 총계는 아시아가 462억달러로 수치가 가장 높고, 리츠 수는 미주지역이 135개로 수치가 가장 높은 것으로 나타남

〈표 II-4〉 글로벌 리츠 현황(2021년 4분기 기준)

(단위: 십억달러, 개)

구분		리츠 자산 총계	리츠 수
유럽 ¹⁾		235.29	193
북미 ²⁾		1773.78	232
아시아 ³⁾		393.91	175
이머징 마켓	유럽 ⁴⁾	2.50	4
	중앙아시아 ⁵⁾	26.49	86
	미주 ⁶⁾	17.41	135
	아시아 ⁷⁾	46.21	101

주: 1) 벨기에, 핀란드, 프랑스, 독일, 아이슬란드, 이탈리아, 네덜란드, 포르투갈, 스페인, 영국

2) 미국, 캐나다

3) 일본, 홍콩, 싱가포르, 호주, 뉴질랜드, 한국

4) 그리스

5) 아랍에미레이트, 사우디 아라비아, 남아프리카, 쿠웨이트, 터키

6) 브라질, 멕시코

7) 중국, 필리핀, 태일랜드, 인도네시아, 말레이시아, 인도, 타이완, 파키스탄

자료: EPRA, Global Real Estate Total Markets Table - Size of the total commercial real estate market, 2021, <https://www.epra.com/total-markets-table/>, 검색일자: 2022. 2. 7.

□ (리츠 규모) 국내 리츠는 2001년 기업구조조정 리츠 설립을 시작으로 2021년 12월 말 기준 총 315개의 리츠가 운용 중임

- 운용 중인 리츠의 수는 2010년 50개에서 2021년 12월 말 기준 315개로 지난 11년 동안 6.3배 증가하였음

- 국내 리츠의 자산 총계는 2021년 12월 말 기준으로 75.56조원임
- 자산총계는 2002년 5,584억원⁵⁸⁾에서 2021년 12월 말 기준 75.6조원으로 지난 20년 동안 135.4배 증가하였음

〈표 II-5〉 규모별 리츠 수 및 자산 총계(2021년 12월 기준)

(단위: 개, 조원, %)

구분	리츠	자산 총계	자산기준 비율
100억원 미만	35	0.1	0.1
100억원 이상 ~ 500억원 미만	37	1.2	1.6
500억원 이상 ~ 1,000억원 미만	56	4.0	5.3
1,000억원 이상 ~ 2,000억원 미만	63	8.8	11.7
2,000억원 이상 ~ 3,000억원 미만	44	10.9	14.4
3,000억원 이상	80	50.5	66.9
계	315	75.6	100.0

자료: 리츠정보시스템, 「월간 현황통계」, <http://reits.molit.go.kr/stack/stack/openStackMasterAsset.do>, 검색일자: 2022. 1. 27.

[그림 II-3] 리츠 수 및 자산 총계(2010~2021년)



자료: 리츠정보시스템, 「월간 현황통계」, <http://reits.molit.go.kr/stack/stack/openStackMasterAsset.do>, 검색일자: 2022. 1. 27.

58) 박민선, 『한국 부동산투자회사(K-REITs)의 상장 활성화 방안에 관한 연구』, 명지대 부동산대학원, 명지대학교, 2019, p. 94.

- (리츠 유형) 리츠 유형별 자산비율은 2021년 12월 말 기준 위탁관리 리츠 92.9%, 기업 구조조정 리츠 6.5%, 자기관리 리츠 0.9%로 대부분의 리츠가 위탁관리의 형태로 운영되고 있음
- 위탁관리 리츠와 기업구조조정 리츠는 각각 2012년 15개와 32개였으나 2013년에는 38개, 29개가 되며 위탁관리 리츠의 수는 기업구조조정 리츠의 수를 넘어서게 되었음
 - 이후 위탁관리 리츠는 꾸준히 증가하였으나, 기업구조조정 리츠는 30개 안팎을 유지하다가 2020년에 들어 20개로 감소하였음

〈표 II-6〉 리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계(2021년 12월 기준)

(단위: 개, 조원, %)

구분	리츠	자산 총계	자산기준 비율
기업구조조정 리츠	20	2.9	6.5
위탁관리 리츠	291	72.2	92.9
자기관리 리츠	4	0.5	0.9
총계	315	75.56	100.0
(상장리츠)	(18)	(9.8)	(13.0)

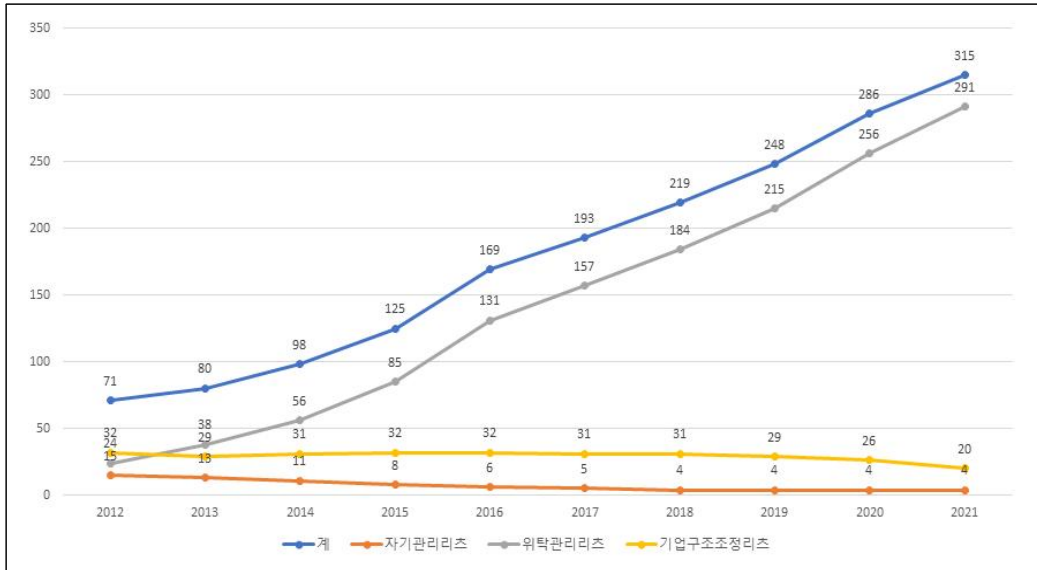
주: 1. 기준일 현재 2021년 「부동산투자회사법」상 공모한 리츠: 14개

기준일 현재 「부동산투자회사법」상 공모 예정인 리츠: 17개

자료: 리츠정보시스템, 「월간 현황통계」, <http://reits.molit.go.kr/stack/stack/openStackMasterAsset.do>, 검색일자: 2022. 1. 27.

[그림 II-4] 연도별 리츠 유형별 현황(2012~2021년)

(단위: 개)



자료: 리츠정보시스템, 「리츠유형별 시계열 통계」, <http://reits.molit.go.kr/main/popup/searchStack.do>, 검색일자: 2022.1.27

- (리츠 운용자산) 국내 리츠의 투자자산 유형은 오피스, 리테일, 주택, 공장, 물류, 호텔, 복합형 등으로 구성되어 있으며, 투자자산 유형 중 2021년 12월 말 기준으로 주택과 오피스에 투자가 많이 이루어지고 있으며 자세한 수치는 다음과 같음
 - 총 315개의 리츠 중 156개의 리츠가 주택에, 69개의 리츠가 오피스에 투자하고 있음
 - 총 75.6조원의 자산 총계 중 주택 39.98조원, 오피스 19.80조원의 자산규모를 보이고 있음

〈표 II-7〉 투자자산별 리츠 수 및 자산 총계(2021년 12월 기준)

(단위: 개, 조원, %)

구분	리츠	자산 총계	자산기준 비율
오피스	69	19.80	26.2
리테일	31	7.42	9.8
주택	156	39.98	52.9
물류	33	3.81	5.1
호텔	6	0.55	0.7
복합형	20	3.98	5.3
계	315	75.6	100.0

자료: 리츠정보시스템, 「월간 현황통계」, <http://reits.molit.go.kr/stack/stack/openStackMasterAsset.do>, 검색일자: 2022. 1. 27.

- 투자자산 중 주택의 경우, 리츠수는 2012년 14개에서 2020년 143개로 지난 8년 동안 10.2배 증가하였고, 자산규모는 2012년 0.5조원에서 2020년 36.4조원으로 70.9배 증가하였음
- 투자자산 중 다음으로 투자가 많이 이루어지고 있는 오피스의 경우 투자리츠 수는 2012년 36개에서 2020년 64개로 1.8배 증가하였고, 자산규모는 2012년 7.1조에서 2020년 14.7조로 2.1배 증가하였음
- 그 외 2012년 대비 2020년에 크게 증가한 투자자산으로는 물류와 복합형이 있음
 - 물류의 경우 투자리츠 수는 5.7배(2012년: 4개, 2020년: 23개), 자산규모는 5.2배 (2012년: 0.3조원, 2020년: 1.4조원) 증가하였음
 - 복합형의 경우 투자리츠 수는 5배(2012년: 3개, 2020년: 15개), 자산규모는 30.2배 (2012년: 0.05조원, 2020년: 1.6조원) 증가하였음

〈표 II-8〉 연도별·투자자산별 리츠 수 및 자산 총계

(단위: 개, 억원)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
오피스	리츠 수	36	40	43	40	42	43	50	60	64
	자산규모	70,783	80,920	88,900	83,520	88,667	95,403	108,898	116,643	147,079
리테일	리츠 수	10	14	19	23	24	26	28	29	36
	자산규모	15,637	23,142	26,179	29,648	31,489	34,833	40,431	53,978	75,025
주택	리츠 수	14	12	21	43	80	95	113	129	143
	자산규모	5,127	5,017	23,537	53,638	113,659	190,199	260,299	315,983	363,776
물류	리츠 수	4	4	5	11	13	15	15	15	23
	자산규모	2,709	2,531	3,367	6,373	7,728	7,527	7,468	8,182	14,156
호텔	리츠 수	4	6	7	7	7	8	6	5	5
	자산규모	1,318	3,539	4,343	4,939	5,264	6,200	4,895	3,061	4,265
복합형	리츠 수	3	4	3	1	3	6	7	10	15
	자산규모	524	2,583	3,356	1,924	3,417	8,100	10,367	13,891	15,844
계	리츠 수	71	80	98	125	169	193	219	248	286
	자산규모	96,098	117,732	149,682	180,042	250,224	342,262	432,358	511,738	620,145

자료: 리츠정보시스템, 「투자자산별 시계열 통계」, <http://reits.molit.go.kr/main/popup/searchStack.do>, 검색일자: 2022. 2. 3.

- (리츠 배당수익률) 2020년 기준 국내 리츠의 전체 배당수익률은 11.09%이며, 투자자산 중 물류가 20.19%로 수익률이 가장 높은 것으로 나타남
- 2020년 이전에는 호텔, 주택(임대 제외), 리테일의 배당률이 높았으나 2020년에는 물류와 오피스의 배당률이 높음

〈표 II-9〉 연도별·리츠 투자자산별 배당수익률

(단위: %)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
오피스	4.10	5.34	4.59	6.43	9.77	7.12	6.37	6.86	12.53	
리테일	10.44	9.42	9.55	9.05	9.65	10.22	14.15	13.39	8.76	
주택	임대 제외	0.78	1.08	2.54	17.70	31.36	5.92	11.15	16.01	7.49
	임대 포함	0.78	0.76	0.82	2.62	2.84	0.63	1.01	1.27	0.61
물류	9.94	5.63	5.24	4.71	5.79	7.39	6.10	6.75	20.19	
호텔	3.91	4.56	5.68	5.71	6.36	6.19	7.69	16.91	3.25	
복합형	0.00	7.84	6.51	13.87	6.48	6.11	6.40	6.02	6.28	
전체	5.13	6.06	5.63	7.62	10.55	7.59	8.50	9.43	11.09	

자료: 리츠정보시스템, 「월간 현황통계」, <http://reits.molit.go.kr/stack/stack/openStackMasterAsset.do>,
검색일자: 2022. 1. 27.

Ⅲ. 우리나라의 리츠에 대한 과세이론 및 과세제도

1. 리츠에 대한 과세이론⁵⁹⁾

- 부동산 간접투자기구가 독립적인 실체를 가지느냐에 대한 판단은 부동산 간접투자 기구에 대한 과세원칙을 결정하는 데에 있어서 중요한 기준이 됨
- 부동산 간접투자자에 대한 과세는 부동산 간접투자재산의 운용성과를 투자자에게 귀속시키는 부동산 간접투자기구를 세법상 독립적인 실체로 인정하는지 여부에 따라 도관이론(conduit theory)과 실체이론(entity theory)으로 나누어짐

가. 실체이론

- 실체이론(entity theory)은 부동산 간접투자기구의 사회적, 경제적 주체로서의 역할을 인정하여 독립적인 과세상의 실체로 인정하는 이론임
- 실체이론은 부동산 간접투자재산의 운용으로 발생한 모든 수익과 지출에 대한 법률상 소유권이 부동산 간접투자기구에 귀속되는 것으로 봄
- 투자자와 투자 대상 사이에 있는 기구(vehicle)를 법인격을 가지고 있는 독립적인 과세상의 실체로 인정하여 운용의 성과로 귀속되는 수익을 부동산간접투자 기구의 이익으로 보기 때문에 투자자와는 별도로 법인세 과세 대상이 됨
- 부동산 간접투자기구의 소득이 최종적으로 귀속되는 투자자에게 귀속되기까지는 여러 가지 형태의 소득이 투자기구에 편입되어 있다가 결산시점에 지급되므로 투자자 과세 시 배당소득으로 과세하게 됨

59) 김용민·박동규·양중식, 『금융상품과 세금』, 2021, pp. 382~383.

- 실제이론에 의하면 운용의 성과 등에 대하여 부동산간접투자 기구의 성과로 인식하여 과세하고 실제의 투자자에게 분배되는 과정에서 다시 과세하게 되므로 이중과세의 문제가 발생함

나. 도관이론

- 도관이론(conduit theory)은 부동산 간접투자기구를 독립적인 과세주체로 인정하지 않고 단순히 투자자들에게 수익을 분배하기 위해 활용되는 도관(conduit)으로 보는 이론임
- 도관이론에 의하면 투자 대상인 부동산에서 발생한 이익이 부동산 간접투자기구에 귀속될 때 과세하지 않고, 투자자에게 분배될 때 그 소득의 원천별로 투자자에게 과세함
 - 즉, 부동산 간접투자기구 자체에는 과세하지 않고 간접투자기구가 맡고 있는 부동산간접투자 재산의 운용이익 또는 손실을 그 내용별로 구분하여 과세함
- 도관이론에 근거하여 과세할 경우 이중과세의 문제가 원천적으로 발생하지 않게 됨

다. 우리나라 리츠에 대한 과세이론의 적용

- 「부동산투자회사법」에 따른 리츠는 법인격을 가지고 있으므로 법인세를 납부할 의무가 있음
 - 기업구조조정 리츠 및 위탁관리 리츠는 해당 회사가 주주 등에게 각 사업연도의 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 경우 그 배당금액을 각 사업연도의 소득금액에서 공제함
 - 형식상으로는 실제이론이나 실질상 도관이론을 채택하고 있는 것으로 보임
 - 한편, 자기관리 리츠는 실제형으로 법인세 과세 대상이며, 「법인세법」 제51조의2에 따른 소득공제 적용 대상 법인에 해당되지 않음
- 한편, 「소득세법」상 리츠로부터 받는 배당금 또는 분배금은 배당소득으로 구분되어 실제이론의 입장에서 과세되고 있음⁶⁰⁾

- 따라서 우리나라의 리츠에 대한 과세제도를 보면 과세이론상 실체이론과 도관이론이 혼재되어 있다고 볼 수 있음

2. 리츠 단계별 과세제도

가. 리츠에 대한 과세제도

1) 법인설립 시 등록면허세

- 리츠는 법인 설립 및 증자 시 0.48%(지방교육세 포함)의 등록면허세를 납부할 의무가 있음⁶¹⁾
 - 한편, 자기관리 리츠를 제외하고는 대도시 내 신규법인 설립(설립 후 5년 이내 자본 증가 포함)에 대한 3배 중과를 적용하지 않음⁶²⁾

2) 법인세

- 리츠는 주식회사의 법인격을 가지고 있으므로 법인세를 납부할 의무가 있음
 - 법인세는 법인이 얻은 소득에 대하여 그 법인에 부과되는 조세로, 법인세의 과세 소득에는 크게 각 사업연도 소득,⁶³⁾ 토지 등 양도소득,⁶⁴⁾ 미환류소득,⁶⁵⁾ 청산소득⁶⁶⁾ 네 가지가 있음

60) 「소득세법」 제17조 제1항

61) 「지방세법」 제28조

62) 「지방세특례제한법」 제180조의2

63) 각 사업연도 소득은 법인의 각 사업연도의 익금총액에서 손금총액을 공제한 금액을 말함

64) 토지 등 양도소득은 법인이 일정한 토지 등을 양도함으로써 발생하는 소득을 말함

65) 미환류소득은 자기자본이 500억을 초과하는 법인(중소기업 제외)이나 상호출자제한기업집단에 속하는 법인이 기업소득 중 일정액을 투자, 임금 등으로 환류하지 않은 소득을 말함

66) 청산소득은 법인이 해산(합병·분할에 의한 해산 제외)에 의해 소멸할 때 그 잔여재산가액이 자기자본 총액을 초과하는 금액을 말함

- 현행 「법인세법」상 법인세율은 2021년 기준으로 과세표준이 2억원 이하일 경우 10%, 200억원 이하일 경우 20%, 3천억원 이하일 경우 22%, 3천억원 초과일 경우 25%를 적용하고 있음⁶⁷⁾
 - 법인에 대한 지방소득세 세율은 10~25%임⁶⁸⁾
- 다만 「부동산투자회사법」에 따른 기업구조조정 리츠, 위탁관리 리츠는 해당 회사가 주주 등에게 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 경우 그 금액을 해당 배당을 결의한 잉여금 처분의 대상이 되는 사업연도의 소득금액에서 공제함⁶⁹⁾
 - 일반법인과 달리 영업을 위한 별도의 물적 시설이나 종업원을 두지 않는 일종의 명목회사로서 도관의 성격이 강한 점을 감안하여 리츠가 배당한 금액을 당해 사업연도 소득금액에서 공제하여 사실상 법인세를 면제하고 있음
 - 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니함⁷⁰⁾
- 반면, 자기관리 리츠는 실체회사에 해당하므로 법인세 과세 대상이며, 소득공제 적용 대상 법인에 해당되지 않음

3) 부동산 관련 조세

가) 취득 단계

- (취득세) 리츠가 부동산 취득 단계에서 납부해야 할 지방세는 취득세로, 일반적으로 부동산투자회사가 국내 부동산을 취득하거나 신축하는 경우에는 취득세가 과세됨⁷¹⁾
 - 취득세는 취득 당시의 가액에 주택은 전용면적 및 취득당시가액에 따라 1~3%,⁷²⁾ 토지 및 건물 등 상업용 부동산은 4%이며, 원시취득(신축) 시 2.8% 세율로 부과됨

67) 「법인세법」 제55조

68) 「지방세법」 제103조의20

69) 「법인세법」 제51조의2

70) 「부동산투자회사법」 제28조 제1항

71) 「지방세법」 제11조

72) 법인이 주택을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우에는 2020. 8. 12. 취득분부터 주택수와 소재지와 무관하게 12%의 중과세율이 적용됨(「지방세법」 제13조의2)

- 다만 리츠가 과밀억제권역 안에 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(신축·증축하는 경우와 그 부속토지에 한함)을 취득한 경우에는 증과세율 규정은 적용하지 않음⁷³⁾
- 또한 국가·지방자치단체·LH공사 등이 50% 이상 출자한 위탁관리 리츠가 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 20%를 2021년 12월 31일까지 감면하고 있음⁷⁴⁾

나) 보유 단계

- (재산세 토지분) 「부동산투자회사법」 제49조의3 제1항에 따른 공모리츠가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 재산세 분리과세 대상임⁷⁵⁾
 - 공모리츠가 보유하는 토지에 한하여 재산세 분리과세 대상으로 0.2%의 단일 재산세율이 적용됨
 - 2020. 6. 1. 이전에는 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 리츠가 그 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 분리과세 대상이었음
 - 공모리츠 이외의 경우에는 보유하는 토지의 과세표준에 따라 연간 0.2%~0.4% (별도 합산과세 대상 구분 시)의 재산세율이 적용됨
- (재산세 건물분) 리츠가 보유하는 건축물은 일반적으로 0.25%의 재산세율이 적용됨⁷⁶⁾
- (재산세 주택분) 리츠가 보유하는 별장을 제외한 주택은 과세표준에 따라 일반적으로 연간 0.1~0.4%의 재산세율이 적용됨⁷⁷⁾
 - 또한 국가·지방자치단체·LH공사 등이 50% 이상 출자한 위탁관리 리츠가 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대해서는 재산세를 2021년 12월 31일까지 감면하고

73) 「지방세특례제한법」 제180조의2

74) 「지방세특례제한법」 제31조의4

75) 「지방세법」 제106호, 제111조, 「지방세법 시행령」 제102조 제8항 제3호

76) 「지방세법」 제111조

77) 「지방세법」 제111조

있음⁷⁸⁾

- 전용면적 60m² 이하일 경우에는 재산세 및 재산세도시지역분은 40% 감면
- 전용면적 60m² 초과 85m² 이하인 경우에는 재산세만 15% 감면

- (종합부동산세 토지분) 「부동산투자회사법」 제49조의3 제1항에 따른 공모리츠가 목적 사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 종합부동산세를 비과세함⁷⁹⁾
 - 토지에 대한 종합부동산세는 종합합산과세 대상과 별도합산과세 대상으로 구분하여 과세하는 것이며, 재산세 분리과세 대상 토지에 대하여는 종합부동산세를 과세하지 않음⁸⁰⁾
 - 공모 부동산투자회사 이외의 경우에는 보유하는 토지의 과세표준에 따라 연간 0.5~0.7%의 종합부동산세율이 적용됨
 - 다만, 이미 과세된 토지분 재산세는 공제됨
- (종합부동산세 주택분) 법인 등이 보유한 주택에 대하여는 2주택 이하 3.0%, 3주택 이상 6.0%의 단일세율을 적용받음
 - 법인 등이 2020년 6월 18일 이후 임대등록을 신청한 조정 대상지역 내 장기 일반 민간매입 임대주택(민간 건설임대주택 제외)은 합산배제를 적용받을 수 없음
 - 법인은 주택분 종합부동산세 공제액(6억원)이 폐지되었으므로 주택을 보유한 가액 전체에 대해 종합부동산세 납세의무가 있음
 - 2021년 귀속분부터는 법인 주택분은 종합부동산세 기본공제가 배제됨
 - 주택분 종합부동산세 세율이 단일세율 3% 또는 6%가 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체는 2021년부터 주택분 종합부동산세 계산 시 세부담 상한이 적용되지 않음⁸¹⁾

78) 「지방세특례제한법」 제31조의4

79) 기업구조조정 부동산투자회사는 취득하는 부동산의 취득세와 등록세를 면제하고, 이외의 부동산투자회사가 취득하는 부동산의 취득세를 30% 감면(2010년 이전에는 50%)하는 규정이 운용되었으나 2015년 이후로 폐지되었음

80) 「지방세법」 제182조, 「종합부동산세법」 제6조

81) 법인 소유 주택에 대한 종합부동산세 계산 시에만 세부담 상한이 적용되지 않는 것이고, 법인 소유 토지에 대한 종합부동산세 계산 시에는 토지분 종합부동산세 세부담 상한이 적용됨

- 다만, 「공공주택특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」상 민간건설임대주택을 2호 이상 보유하고 있는 임대사업자(매입임대주택을 함께 임대하는 사업자 제외)는 신청에 의해 개인과 동일한 일반 누진세율,⁸²⁾ 6억원 기본공제 및 세부담상한 적용이 가능함

다) 처분 단계

- 리츠가 부동산을 양도한 경우에는 해당 부동산의 양도소득에 대하여 각 사업연도 소득에 포함하여 법인세가 과세됨
- 또한 리츠가 주택(부수토지 포함) 등을 양도한 경우에는 해당 토지 및 건물 등의 양도소득에 대하여 각 사업연도 소득에 대한 법인세 외에 추가로 10%⁸³⁾의 법인세를 납부하여야 함⁸⁴⁾
- 동 규정은 법인을 통한 부동산 투기수요를 억제하고 투기이익을 환수하기 위한 목적으로 운용 중임
- 다만, 미등기 토지 등의 양도소득에 대하여는 40%의 세율을 적용함

82) (2주택 이하) 0.6~3.0%, (조정 2주택, 3주택 이상) 1.2~6.0%

83) 법인의 주택 양도차익에 대해 기본세율(10~25%)에 추가하여 적용하는 세율을 10% → 20% 인상(2021년 양도분부터)

84) 「법인세법」 제55조의2

〈표 III-1〉 리츠의 설립 및 운용 단계별 과세제도

구분		주요 내용	
설립 단계	등록면허세	- 원칙 • 리츠 설립 및 증자 시 0.48%(지방교육세 포함) - 과세특례: 과밀억제권역 내 증과 배제 • 자기관리 리츠 제외	
운용 단계	법인세	- 자기관리 리츠: 지급배당 소득공제 미적용, 법인세율 최대 25% - 위탁관리 및 기업구조조정 리츠: 90% 이상 ²⁾ 배당 시 지급배당 소득공제 적용, 법인세율 최대 25% ³⁾	
	부동산 관련 조세	취득세	- 원칙 • 상업용 부동산: 4% • 주택: 전용면적 및 취득 당시 가액에 따라 1~3% • 신축: 2.8% - 과세특례 • 과밀억제권역 내 증과배제 ¹⁾ • 주택도시기금, LH공사 등이 출자한 위탁관리 리츠가 취득하는 임대주택에 대한 취득세 감면
		재산세	- 원칙 • 토지: 0.2~0.4%(별도합산과세 대상 구분 시) • 건축물: 0.25% • 주택: 0.1~0.4% - 과세특례 • 재산세 분리과세: 공모리츠가 보유하는 토지 0.2% • 주택도시기금, LH공사 등이 출자한 위탁관리 리츠가 취득하는 임대주택에 대한 재산세 감면
		종합부동산세	- 토지분: 0.5~0.7% • 비과세: 공모리츠 토지분 재산세 분리과세 대상 - 주택분: 2주택 이하 3.0%, 3주택 이상 6.0% 단일세율 • 기본공제(6억원) 및 세부담 상한 배제 • 일반 민간매입 임대주택(민간 건설임대주택 제외)은 합산배제 적용 불가
부동산 처분 소득	- 부동산 양도차익을 법인의 각 사업연도 소득금액에 합산하여 법인세 납부 ⁴⁾		

주: 1) 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(신축·증축하는 경우와 그 부속토지에 한함) 취득

2) 감가상각비 범위 내에서 초과배당 가능

3) 지방소득세는 법인소득세의 10~25%를 부과함

4) 토지 등 양도소득에 대한 법인세가 추가과세될 수 있음

자료: 본문의 내용을 저자가 요약·정리

나. 리츠 투자자에 대한 과세제도

- 리츠는 주식에 투자하는 금융상품이므로 여기서 발생하는 소득은 리츠로부터 받은 분배금과 주식의 양도차익으로 구분할 수 있음
 - 법인 주주의 경우 배당소득금액은 각 사업연도소득에 포함되어 법인세가 과세되며, 개인 주주의 경우 분리과세 또는 종합과세의 형태로 소득세가 과세되는데 이하 자세히 후술하기로 함
 - 본 보고서는 리츠에 투자하는 거주자 및 내국법인을 대상으로 한 주주 단계에서의 과세제도를 조사 및 정리함

1) 법인 주주

가) 분배소득

- 법인 주주가 내국법인으로부터 받은 배당수입금액은 각 사업연도 소득금액에 포함되어 법인세가 과세됨
 - 법인은 소득의 종류와 관계없이 경제적 이익은 모두 익금으로 과세됨
 - 법인 주주의 경우에는 부동산투자회사로부터 수령한 배당의 일부를 익금불산입할 수 있음⁸⁵⁾
 - 일반적으로는 법인이 출자한 다른 내국법인으로부터 받은 이익의 배당금 또는 잉여금의 분배금은 주식의 상장 여부, 지분율 등에 따라 30%, 50%, 100%의 차등적인 비율을 적용하여 수입배당금에 대한 익금불산입을 적용받을 수 있음
 - 다만, 소득공제를 적용받는 법인⁸⁶⁾으로부터 받은 수입배당금액에 대하여는 수입배당금액의 익금불산입 특례를 적용하지 않음⁸⁷⁾
 - 「부동산투자회사법」상 소득공제 적용법인은 기업구조조정 리츠와 위탁관리 리츠가 있음

85) 「법인세법」 제18조의3

86) 「법인세법」 제51조의2

87) 「법인세법」 제18조의2와 제18조의3

나) 주식처분으로 인한 소득

- 법인 주주가 보유한 주식을 양도하는 경우에는 해당 주식의 양도손익 유가증권처분손익으로 보아 당해 법인의 과세 대상 소득에 포함되어 법인세가 과세됨

2) 개인 주주⁸⁸⁾

가) 분배소득

- 리츠가 개인 투자자에게 이익을 분배할 때 배당소득으로 보아 14%(지방소득세 포함 15.4%)의 세율로 소득세가 원천징수됨
- 금융소득⁸⁹⁾이 2천만원 이하인 경우에는 14%(지방소득세 포함 15.4%) 원천징수로써 납세의무가 종결됨
 - 배당소득이 종합과세되는 경우에는 원천징수된 세액은 종합소득산출세액에서 공제함
 - 공모리츠 및 뉴딜펀드에 투자하여 발생한 배당소득에 대하여는 배당소득세 15.4%가 아닌 9.9%(지방소득세 포함)의 저율 무조건 분리과세 혜택을 부여함
 - 가계유동성 증대 등으로 인한 지나친 주택가격 상승의 불안을 해소하는 방안의 하나로 가계유동성을 금융시장으로 흡수하기 위하여 공모부동산집합투자기구의 배당소득에 대한 분리과세제도가 2020년 1월 1일부터 시행 중임
- 무조건 분리과세되는 경우를 제외한 배당금은 다른 연간 금융소득과 합산하여 2천만원을 초과하는 경우에는 다른 소득과 합산하여 종합소득세율⁹⁰⁾로 종합과세함^{91), 92)}

88) 국세청, 『금융소득종합과세 해설』, 2020.

89) 금융소득이란, 「소득세법」상 이자소득과 배당소득을 총칭하는 개념임

90) 종합소득과세표준 구간별 초과누진세율은 아래의 표와 같음(「소득세법」 제55조)

종합소득과세표준	세율	종합소득과세표준	세율
1,200만원 이하	6%	1억 5천만원 초과 3억원 이하	38%
1,200만원 초과 4,600만원 이하	15%	3억원 초과 5억원 이하	40%
4,600만원 초과 8,800만원 이하	24%	5억원 초과 10억원 이하	42%
8,800만원 초과 1억 5천만원 이하	35%	10억원 초과	45%

- 자기관리 리츠는 일반법인과 동일한 법인 단계와 주주 단계에서의 이중과세 조정 방법이 적용되므로 종합소득금액에 배당소득이 포함되는 경우 배당세액공제를 적용 받을 수 있음
 - 다만, 「부동산투자회사법」상 소득공제 적용 법인은 기업구조조정 및 위탁관리 리츠로부터 받은 배당은 배당세액공제를 받을 수 없음⁹³⁾

나) 주식처분으로 인한 소득

- 개인 주주의 리츠 주식 처분에 따른 양도소득은 대주주⁹⁴⁾ 및 상장 유무 등에 따라 과세 여부와 세율을 달리 적용하여 신고납부함⁹⁵⁾
 - 개인 주주가 상장주식을 양도하는 경우 양도소득세를 비과세하나, 대주주 및 장외에서 거래하는 상장주식 또는 비상장주식⁹⁶⁾을 양도하는 경우에는 양도소득세를 과세함⁹⁷⁾
 - 주식에 대한 양도소득세율은 대주주 여부·상장주식 여부·중소기업 여부 등에 따라 비과세 또는 10~30%의 세율이 2022년 12월 31일까지 적용됨
 - (소액주주) 상장주식 장내거래는 비과세, 비상장 중소기업 주식은 10%, 장외거래 및 비상장기업 주식(중소기업제외)은 20%
 - (대주주) 1년 이상 보유한 주식은 과세표준 3억원 이하 20%, 과세표준 3억원 초과 25%, 1년 미만 보유한 비중소기업 주식은 30%

91) 금융소득이 연간 2천만원 이하이거나, 금융소득이 연간 2천만원을 초과하는 경우에도 2천만원까지는 원천징수세율을 적용하여 산출세액을 계산함
 92) 종합과세기준금액(2천만원)의 초과 여부를 계산함에 있어서 배당소득에 대해 배당가산(Gross-up)하지 않은 금액으로 하고, 금융소득이 2천만원을 초과하는 경우에는 배당가산(Gross-up)한 금액을 종합과세 금융소득으로 함
 93) 「소득세법」 제17조 제3항
 94) 대주주란, 유가증권시장을 기준으로 지분을 1%(코스닥 2%, 코넥스·비상장 4%) 또는 시가총액 10억원 이상을 보유한 자를 의미함(2020. 4. 1. 이후 적용)
 95) 국세청, 「양도소득세 신고·납부기한」, <https://www.nts.go.kr/tax/sub/1.1.2.%EC%8B%A0%EA%B3%A0%EB%82%A9%EB%B6%80%EA%B8%B0%ED%95%9C.html>, 검색일자: 2022. 1. 31.
 96) 소액주주가 「자본시장법」 제283조에 따라 설립된 한국금융투자협회가 행하는 같은 법 제286조 제1항 제5호 및 「자본시장법 시행령」 제178조에 따른 장외매매거래(협회장회시장, K-OTC)에 의하여 양도하는 중소 및 중견기업의 주식은 과세하지 않음
 97) 2003년 12월 31일 이전에 출자함으로써 최초로 취득하는 주식을 양도하는 경우에는 대주주라 하더라도 양도소득세가 비과세되었음

- 한편, 2023년 1월 1일부터는 금융투자소득세제가 시행되므로 상장 여부, 대주주 여부 등에 관계없이 모든 주식을 양도함에 따라 발생하는 양도손익은 금융투자소득에 포함하여 전면 과세할 예정임
- 「부동산투자회사법」에 따른 출자지분은 집합투자증권으로 보며, 98) 집합투자증권의 양도·환매로 인한 소득은 금융투자소득으로 과세함
 - 「자본시장법」 제9조 제21항의 집합투자증권 및 「부동산투자회사법」, 「선박투자회사법」 등에 따른 출자지분 또는 수익권은 집합투자증권으로 과세함
 - 「부동산투자회사법」 등 특별법에 따른 출자지분 또는 수익권의 환매·양도를 포함함
- 금융투자소득세율은 과세표준이 3억원 이하인 경우 20%, 3억원을 초과하는 경우 25%를 적용함⁹⁹⁾

〈표 III-2〉 리츠 투자자 유형별 과세제도 비교

구분	개인 투자자	법인 투자자						
배당소득	<ul style="list-style-type: none"> - 원칙: 배당소득의 14% 원천징수 - 저율 분리과세: 공모리츠 등 투자 시 9% - 종합과세: 개인별 연간 금융소득이 2천만원을 초과 시 <ul style="list-style-type: none"> • 종합과세 시 배당세액공제 미적용 • 원천징수세액은 종합과세 시 종합소득산출세액에서 공제 	<ul style="list-style-type: none"> - 법인의 소득금액과 합산하여 법인세 납부 - 지급배당 소득공제 적용 대상²⁾은 배당소득 익금불산입 규정 미적용 						
주식 처분으로 인한 소득 ¹⁾	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">국내 상장</td> <td style="width: 33%;">대주주 소액주주</td> <td style="width: 33%;">양도 과세 제외</td> </tr> <tr> <td>비상장</td> <td colspan="2">양도</td> </tr> </table>	국내 상장	대주주 소액주주	양도 과세 제외	비상장	양도		<ul style="list-style-type: none"> - 주식양도차익을 법인의 소득금액에 합산하여 법인세 납부
국내 상장	대주주 소액주주	양도 과세 제외						
비상장	양도							

주: 1. 국내거주자 및 내국법인을 대상으로 조사 및 정리함
 1) 개인의 경우 2023.1.1.부터 금융투자소득세제가 시행될 예정임
 2) 「법인세법」 제18조의2 및 3
 자료: 본문의 내용을 저자가 요약·정리

98) 「소득세법」, 제87의2, 제9조 제21항
 99) 국내 상장주식 등의 경우 연간 5천만원, 해외주식·비상장주식 등의 경우 '기타금융투자소득'으로 보아 연간 250만원의 기본공제금액을 적용함

다. 주요 과세특례

1) 리츠

- 현행 「지방세특례제한법」상 리츠의 설립 단계 시 등록면허세와 보유 단계 시 부동산 관련 취득세 및 재산세에 적용되는 과세특례가 적용 중임^{100), 101)}
 - 리츠를 설립하거나 증자하는 경우에는 등록면허세 0.48%(지방교육세 포함)를 납부하여야 하며, 위탁관리 및 기업구조조정 리츠에 대하여는 등록면허세 증과세율을 적용하지 않음
 - 리츠가 과밀억제권역 안에 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(신축·증축하는 경우와 그 부속토지에 한함)을 취득한 경우에는 취득세 증과세율 규정은 적용하지 않음
 - 또한 주택도시기금 또는 LH공사 등이 출자한 리츠¹⁰²⁾가 취득하는 임대주택에 대해서는 취득세를 감면하고 있음¹⁰³⁾
 - 공모리츠가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 재산세 분리과세 대상임
 - 토지분 재산세 분리과세 대상은 종합부동산세가 과세되지 않음

2) 리츠 투자자

가) 법인 주주

- 내국법인이 공모리츠에 영업인가¹⁰⁴⁾일로부터 1년 이내인 토지 또는 건물을 현물출자하는 경우 현물출자함으로써 발생한 양도차익에 상당하는 금액은 해당 내국법인이 현물

100) 「지방세특례제한법」 제180조의2

101) 「지방세법」 제106조, 「지방세법 시행령」 제102조 제8항 제3호

102) 「공공주택 특별법」 제4조

103) 「지방세특례제한법」 제31조

104) 변경인가의 경우 당초 영업인가 이후 추가적인 현물출자로 인한 변경인가에 한정함

출자로 취득한 주식을 처분할 때까지 법인세 과세를 이연받을 수 있음¹⁰⁵⁾

- 현물출자를 통한 공모리츠의 활성화를 지원하기 위한 목적으로 2017년 신설되었으며, 적용기한은 2022년 12월 31일까지임
- 다만, 다음의 경우에는 해당 사유¹⁰⁶⁾가 발생한 사업연도의 소득금액을 계산할 때 과세이연받은 금액을 익금에 산입하여야 함
 - 현물출자의 대가로 받은 주식을 처분하는 경우
 - 현물출자를 받은 공모부동산투자회사가 해산하는 경우¹⁰⁷⁾
- 현물출자로 취득하는 주식의 가액은 현물출자한 자산의 시가로 함
- (사후관리) 다음의 경우 이연된 법인세 납부하여야 함
 - (일부 납부) 현물출자별로 취득한 주식의 누적 처분비율이 50% 미만인 경우
 - '이연된 양도차익×해당 연도 주식누적처분비율'만큼 주식을 처분한 사업연도의 익금으로 산입
 - (전부 납부) 출자자의 주식 누적처분 비율이 50% 이상인 경우 및 리츠의 해산 시에는 익금에 산입하지 않은 금액 전액을 익금 산입

나) 개인 주주

- 2023년 12월 31일까지 한시적으로 공모리츠 및 부동산펀드 보유 시 투자금액 5천만원을 한도로 배당소득에 대한 9.9% 분리과세(배당소득세 9%와 주민세 0.9%)를 적용하고 있음¹⁰⁸⁾
- 단, 해당 펀드 및 리츠 종목을 3년 이상 보유해야 하며, 투자일로부터 3년 이내 지급분까지 적용됨
 - 3년 미만 투자시 감면소득세액을 추징함

105) 「조세특례제한법」 제97조의8, 「조세특례제한법 시행령」 제97조의8

106) 2016년 세법개정안에 따르면, 당초 과세이연방법은 현물출자로 발생한 자산의 양도차익은 해당 사업 연도의 종료일 이후 3개 사업연도의 기간 동안 균분한 금액 이상을 익금에 산입하도록 하였음

107) 다만, 합병으로 해산하는 경우로서 「법인세법」상 요건을 충족하여 합병하는 경우는 제외함

108) 「조세특례제한법」 제26조의2, 「조세특례제한법 시행령」 제24조

- 2021년 1월 1일 이후 최초 보유 또는 계약연장을 하는 경우에는 직전 3개연도 내 1회 이상 금융소득종합과세 대상이 아니어야 함
- 상업용 부동산 등 간접투자 활성화를 통한 국민 자산형성 지원하기 위하여 과세특례의 적용기한을 2023년 12월 31일까지로 2년 연장함¹⁰⁹⁾

- 특정사회기반시설 집합투자기구(뉴딜인프라 집합투자기구, 뉴딜펀드)로부터 2022년 12월 31일까지 지급받는 배당소득에 대하여 9.9%(배당소득세 9%와 주민세 0.9%)의 세율로 소득세가 분리과세되는 특례규정이 운용 중임¹¹⁰⁾
- 이는 2020년 연초부터 전세계를 흔든 코로나19 이후 경제여건 변화에 대비하여 디지털 및 그린 경제로의 전환을 위한 한국판 뉴딜의 성공적 추진 지원방안의 일환으로 마련된 제도임
- 특정사회기반시설 집합투자기구 투자자에 대한 과세특례 기간을 연장함
 - 특정사회기반시설에 대한 투자를 촉진하기 위하여 특정사회기반시설 집합투자기구로부터 2022년 12월 31일까지 지급받은 배당소득에 대하여 과세특례를 부여 하던 것을, 2022년 12월 31일까지 가입하는 경우 가입 후 3년간 지급받는 배당 소득에 대하여 과세특례를 부여하는 것으로 그 특례기간을 연장함

- 거주자가 대토보상권을 리츠에 현물출자한 경우 양도소득세를 감면받을 수 있음¹¹¹⁾

- 리츠에 투자한 ISA 계좌에서 발생하는 순소득에 대하여 비과세 및 분리과세 혜택을 제공하고 있음^{112), 113)}
- ISA(Individual Savings Account)는 개인의 자산관리를 통한 재산 형성을 지원하기 위하여 2016년에 도입된 제도임

109) 기획재정부, 『조세특례제한법 조문별 제개정이유서』, 2021, p. 49.

110) 「조세특례제한법」 제87조의7

111) 「조세특례제한법」 제77조의2, 「조세특례제한법 시행령」 제73조

112) 「조세특례제한법」 제91조의18

113) 금융투자협회, 「ISA 제도 개요」, <http://isa.kofia.or.kr/>, 검색일자: 2022. 2. 4.

- ISA는 리츠를 비롯하여 예적금, 예탁금 등의 예금성 상품, 집합투자증권, 파생결합 증권, 국내 상장주식에 투자할 수 있음
 - ISA 계좌로부터 발생한 순소득은 일정 한도 범위 내에서 비과세 한도를 초과하는 금액에 대하여는 9.9%(배당소득세 9%와 주민세 0.9%)의 세율로 분리과세함
 - 의무가입기간은 3년이며, 중도 해지하는 경우 과세혜택을 받은 소득세 상당액을 추징함
 - 연간 납입한도는 2천만원, 총납입한도는 1억원이며, 연간 한도에 미달하여 납입한 경우 다음 연도로 이월 가능함
- <표 III-3>은 리츠 관련 최근 몇 년간 일몰이 도래하여 폐지된 주요 과세특례의 주요 내용을 정리함

<표 III-3> 리츠 관련 일몰 도래 주요 과세특례

과세특례명	주요 내용
자기관리부동산투자 회사 등에 대한 과세특례	<ul style="list-style-type: none"> • 근거규정: 「조세특례제한법」 제55조의2 제5항 • 도입연도: 2011년도 • 도입목적: 서민주거 안정 및 임대주택 공급지원 • 수혜자: 자기관리 부동산투자회사 • 수혜내용: <ul style="list-style-type: none"> ① 공공재원민간임대주택, 장기일반민간 임대주택 중 85㎡ 이하인 주택을 신축·매입 후 임대 시 → 9년간 임대소득 100% 소득공제 ② ① 외 149㎡ 이하인 주택 신축·매입 후 임대 시 → 6년간 임대소득 100% 소득공제 • 적용기한: 2021. 12. 31.(적용기한 종료)
부동산집합투자기구 등 집합투자증권의 배당소득에 대한 과세특례	<ul style="list-style-type: none"> • 근거규정: 「조세특례제한법」 제87조의6 • 도입목적: 수익률 확보로 리츠 등에 참여하는 것을 유도함으로써 기업형 임대주택 관리업 육성 및 임대주택시장 안정화 • 수혜자: 부동산집합투자기구 등에 투자한 자 • 수혜내용 <ul style="list-style-type: none"> - (액면가액 합계 5천만원 이하) 배당소득 5% 저율과세 - (액면가액 합계 2억원 이하) 배당소득 분리과세 • 적용기한: 2018. 12. 31.

〈표 III-3〉 계속

과세특례명	주요 내용
임대주택 부동산투자회사의 현물출자자에 대한 과세특례 등	<ul style="list-style-type: none"> • 근거규정: 「조세특례제한법」 제96조의6 • 도입목적: 임대주택 활성화 및 서민주거안정 지원 • 수혜자: 임대주택 부동산투자회사에 현물출자하는 내국인 • 수혜내용: 양도차익에 대한 양도소득세 납부 또는 법인세 과세이연 • 적용기한: 2017. 12. 31.
기업형 임대사업자에게 매각하는 개인소유 토지 양도세 과세특례	<ul style="list-style-type: none"> • 근거규정: 「조세특례제한법」 제97조의7 • 도입목적: 기업형 임대주택사업자 육성을 통한 임대주택 시장 활성화 • 수혜자: 기업형 임대사업자에게 토지를 양도하는 거주자 • 수혜내용: 양도소득세의 10% 감면 • 적용기한: 2018. 12. 31.

자료: 기획재정부, 『조세지출예산서』, 2021.

라. 원천징수¹¹⁴⁾

- 리츠는 「상법」에 따른 주식회사¹¹⁵⁾이므로 투자자가 주주의 지위에 해당하여 투자자에 대한 수익의 분배는 배당의 형태로 이루어지게 되며, 「세법」상 배당에 대한 원천징수 규정을 적용받게 됨¹¹⁶⁾
- 리츠가 개인 주주에게 배당금을 지급하는 경우에는 분배 시 원천징수 의무가 있음¹¹⁷⁾
 - 개인의 경우에는 일반적으로 15.4%(지방소득세 포함)가 원천징수됨¹¹⁸⁾
 - 개인의 금융소득(비과세 또는 분리과세분 제외)이 개인별로 연간 2천만원(종합과세 기준금액) 이하인 경우와 분리과세되는 배당소득은 원천징수로 납세의무가 종결됨

114) 국세청, 『금융소득종합과세 해설』, 2020.

115) 「부동산투자회사법」 제3조 제1항

116) 납세의무를 간결하게 처리하고 조세채권을 조기에 확보하기 위해 원천징수 제도를 운용 중임

117) 거주자의 원천징수 대상 소득은 이자소득, 배당소득, 사업소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득(종교인 소득 포함), 퇴직소득으로 납부 세목은 소득종류에 따라 달라짐

(국세청, 「원천징수 대상 및 방법」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2289&cntntsId=7701>, 검색일자: 2022. 1. 20.)

118) 외국법인이나 비거주자의 경우에는 조세조약에 따라 다른 세율이 적용됨

- 개인별 연간 금융소득이 2천만원을 초과하는 경우 금융소득을 다른 종합소득과 합산하여 누진세율을 적용하여 과세함
- 리츠가 법인 주주에 배당금을 지급하는 경우에는 분배 시 원천징수 의무가 없으나 원천징수 여부와 관계없이 지급명세서를 제출해야 함¹¹⁹⁾
- 리츠에 투자하는 거주자 및 내국법인이 리츠 주식을 처분하여 발생하는 소득은 원천징수 대상 소득이 아님
 - 다만, 2023년부터 금융투자소득세제 시행 시 금융투자소득이 발생하는 계좌를 관리하는 「금융실명법」에 따른 금융회사 등은 반기별로 인별 소득금액을 통산하여 해당 소득에 대한 원천징수 의무가 있음
 - 금융회사 등은 금융투자소득금액에서 기본공제액¹²⁰⁾을 공제한 후 원천징수세율 20%를 적용하여 계산한 금액을 원천징수함¹²¹⁾

119) 내국법인의 원천징수 대상소득은 이자소득 및 배당소득(집합투자기구로부터의 이익 중 투자신탁의 이익에 한정)으로 납부 세목은 법인세임
(국세청, 「원천징수 대상 및 방법」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2289&cntntsId=7701>, 검색일자: 2022. 1. 20.)

120) 상장주식(국내) 및 주식형 펀드(공모) 5천만원, 이외 금융투자소득은 합산해 250만원을 공제함

121) 「소득세법」 제148조의2

IV. 주요국의 리츠 관련 법령 및 과세제도

1. 미국

가. 개요

1) 의의

- 미국의 리츠제도는 1960년 「내국세법(Internal Revenue Code, IRC)」을 개정하여 세계 최초로 도입되었음¹²²⁾
 - 당시 미국 의회는 소액투자자들도 상업용 부동산에 투자하여 소득을 창출할 수 있도록 리츠 입법체계를 확립하였음

- 미국은 우리나라의 「부동산투자회사법」과 같은 리츠에 관한 특별법은 운용하지 않으며, 「내국세법」 제856조에서 제860조까지 관련 법령을 규정하고 있음
 - 미국 리츠는 「내국세법」상 회사(Corporation), 신탁(Trust), 또는 조합(Association)¹²³⁾의 형태로 설립할 수 있으며, 일정한 자격요건을 충족하는 경우에는 도관성을 인정하여 법인세를 면제하는 세제혜택을 부여함
 - 자격요건은 조직요건, 자산요건, 소득요건, 분배요건으로 구성되어 있으며, 자세한 내용은 이하 후술하기로 함

122) Real Estate Mutual Fund는 뮤추얼 펀드 중에서 부동산 관련 유가증권에 전문적으로 투자하는 펀드를 말하며 리츠처럼 부동산에 직접 투자하지는 않음

123) 유한파트너쉽, 유한책임회사(LLC) 등이 포함됨

- 미국 리츠는 기본적인 오피스, 물류, 리테일, 호텔, 주거용 리츠를 비롯해 헬스케어 리츠, 인프라 리츠, 데이터센터 리츠 등 대상에 따라 다양한 리츠가 존재함

2) 리츠의 유형 및 구조

가) 리츠 유형

- 리츠의 유형은 투자 대상 및 자산의 관리 및 운영의 위탁 여부, 환매 여부에 따라 다양하게 나타남¹²⁴⁾
 - 리츠의 투자 대상에 따라 직접 부동산에 투자하는 지분형(Equity), 부동산담보대출에 투자하는 모기지형(Mortgage), 이들 두 가지를 조합한 혼합형(Hybrid)이 있음
 - 리츠의 자산관리·운영의 위탁 여부에 따라 리츠 내부에서 자산을 관리·운영하는 자기관리형, 독립된 계약자가 자산을 관리·운영하는 외부관리형으로 구분됨
 - 자기관리형은 1986년 「조세개혁법」에 의해 허용되어 현재는 자기관리 리츠가 대부분을 차지함
 - 리츠의 자회사는 자회사의 독립적인 과세 단위로서의 지위는 인정되지 않는 적격 리츠 자회사(Qualified REIT Subsidiary, QRS)¹²⁵⁾와 독립적인 과세 단위로서의 지위를 인정하는 과세 대상 자회사(Taxable REIT Subsidiary, TRS)가 있음
 - 리츠는 환매 여부에 따라 투자자의 환매요건에 언제든지 응해야 하는 개방형(open-end), 투자자가 환매를 요구할 수 없고 증권시장에 주식을 매각하여 자금을 회수해야 하는 폐쇄형(closed-end)으로 분류됨

나) 미국 리츠의 특수구조

- 업리츠(Umbrella Partnership REITs, UPREITs)란, 리츠가 부동산을 직접 소유하지 않고 부동산을 소유한 운영 파트너십(Operational Partnership, OP)의 지분을

124) 박병식 외, 『부동산 투자회사(REITs) 도입방안에 관한 연구』, 2001, p. 33.

125) 자회사의 자산, 부채, 손실, 공제는 리츠의 자산으로 간주된다는 점에서 100% 자회사를 통한 자산관리·운영은 위탁에 의한 것이 아닌 리츠 자산의 업무로 봄

소유하는 형태로 1992년도에 도입되었음

- 미국 「내국세법」에서는 부동산 소유주들이 부동산 소유권 이전 시 부여받은 운영 파트너십 지분을 매각하기 전까지는 부동산 매매차익에 대한 과세를 이연할 수 있는 혜택을 제공함^{126), 127)}
 - 보유한 OP 지분은 리츠 주식으로도 전환할 수 있으며, 리츠 주식으로 전환 시 부동산 매매차익에 대하여 과세가 이루어짐
- 다운리츠(DownREITs)란, 리츠가 보유한 일부 부동산이나 현금을 파트너십에게 양도하고 대신 파트너십의 지분을 취득하여 무한책임사원(General Partner, GP)의 역할을 하는 형태임
 - 다운리츠는 업리츠와 유사하게 투자자의 부동산 양도로 인한 소득세를 이연할 수 있음

3) 주요 변천과정¹²⁸⁾

- 리츠의 전신은 1935년 이전에 존재하였던 도관(Pass-Through)형식의 매사추세츠 영업신탁(Massachusetts Business Trust)이라고 할 수 있음
 - 매사추세츠 영업신탁은 기업이 비업무용 부동산의 소유를 금지함에 따라 부동산에 투자할 수 있고 연방 법인세 감면을 받을 수 있는 법인형태로 구성되었음
 - 이러한 구조의 영업신탁은 1935년 연방대법원의 판례에 의하여 이중과세 면제라는 우대조치를 폐지함으로써 감소하기 시작하였음
- 1960년 미국 의회에서 부동산에 투자하는 리츠에 대해 일정한 자격요건을 충족하는 경우 세제혜택을 부여하는 법안을 통과하여 오늘날 리츠의 출발점이 되었음

126) IRC §351, §721

127) 다만, 미국은 일반법인에 대해서도 원칙적으로 의결권 있는 주식 등의 80% 이상을 보유하는 통제권을 가진 자가 출자하는 경우에는 손익을 인식하지 않도록 하고 있음

128) 우중하, 『리츠산업 활성화를 통한 주거 안정 및 부동산 산업 발전 방안 연구』, 2018, pp. 54~69를 참조하여 요약 및 정리함

- 1986년 「조세개혁법(Tax Reform Act of 1986)」의 제정으로 소유권 규정을 완화하고 자산을 활용한 직접 서비스를 제공할 수 있도록 허용하는 자기관리 리츠를 도입함
- 1990년대 이전 대부분의 리츠는 스폰서가 보유한 독립된 자산관리회사에 운영을 위탁하였으나 1986년 「조세개혁법」을 기반으로 현재는 지분형과 자기관리 방식이 주로 활용되고 있음
- 1992년에는 조합 등이 보유한 자산의 일부 또는 전부를 리츠로 이전할 경우 발생할 수 있는 자본이득에 대한 과세이연을 허용하면서 하나의 리츠가 다수의 조합지분을 보유하는 업리츠 형태의 리츠구조를 도입함
- 하나의 리츠가 다수의 자산을 보유하기 용이하게 되어 업리츠 구조의 대형 리츠가 나타나게 되는 계기가 마련되었다는 평가를 받고 있음
- 1999년 리츠현대화법(Real Estate Investment Trust Modernization Act of 1999)에 의하여 리츠가 과세대상 자회사를 설립하도록 허용하여 해당 리츠가 보유한 자산을 활용하여 실질적인 다양한 서비스 활동을 가능하게 함
- 또한 리츠가 세제혜택을 적용받기 위한 의무 배당요건을 기존의 95%에서 90%로 완화함

4) 리츠 현황

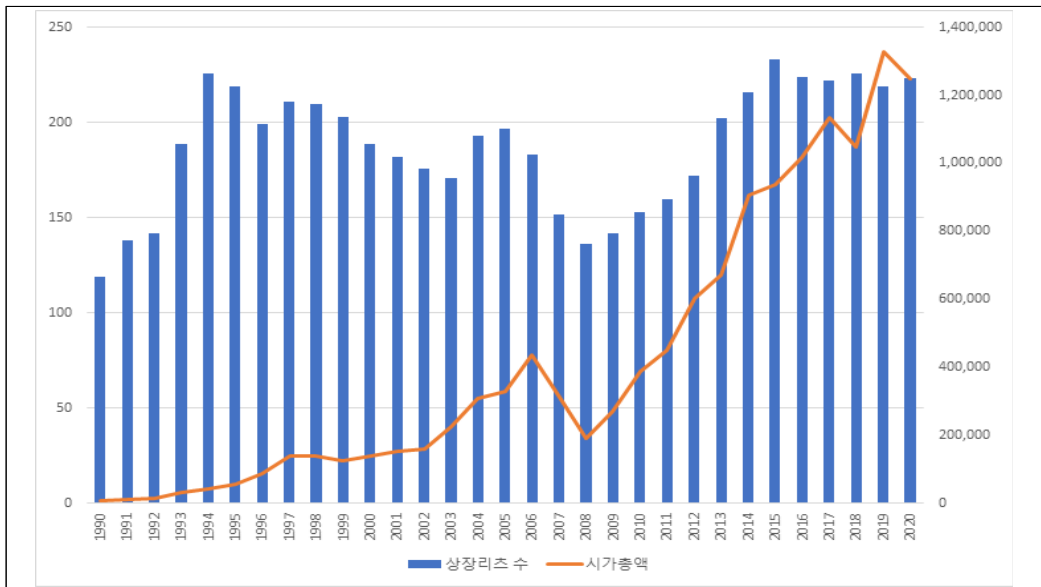
- 미국 리츠는 대부분 상장되어 운영되고 있으며, 2020년 12월 말 기준 상장된 리츠는 총 223개, 시가총액으로 약 1조 2,492억달러에 달하고 있음
- 글로벌 상장리츠 시장규모는 약 2조달러로 이 중 미국이 가장 큰 규모를 형성하고 있음¹²⁹⁾
 - 세계 최대 상장리츠 시장을 보유한 미국에서는 FTSE Nareit All REITs Index(FNAR)가 대표 지수로 가장 널리 쓰이고 있음

129) 한국리츠협회, 「해외리츠 현황」, https://kareit.or.kr/invest/page2_2.php, 검색일자: 2022. 2. 7.

- 이 중 리츠 유형별로 살펴보면, 지분형 리츠가 182개로 81.6%의 비중을 차지하고 있으며, 모기지형 리츠가 41개로 18.4%로 구성되어 있음¹³⁰⁾

[그림 IV-1] 미국의 연도별 상장리츠 현황

(단위: 개, 백만달러)



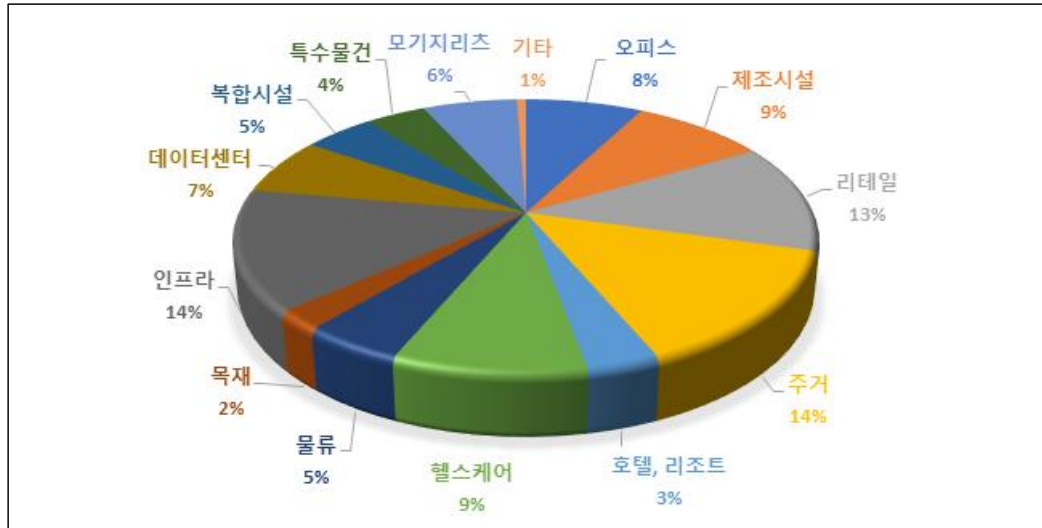
자료: NAREIT, “Year-End Tax Reporting Data,” <https://www.reit.com/data-research/benchmark-reports/year-end-tax-reporting-data>, 검색일자: 2022. 1. 10.

- 리츠의 투자 유형별 현황을 [그림 IV-2]에서 살펴보면, 전통적인 부동산 자산인 오피스, 주거, 리테일뿐만 아니라 인프라시설, 물류, 데이터센터 등 다양한 섹터가 상장리츠 시장에서 운용되고 있음
- 2019년 12월 기준 인프라 투자가 5개인 220조원으로 14.3%, 주거부분 투자가 21개인 218조원으로 14.2%, 리테일 투자가 33개인 196조원으로 약 12.8% 등을 차지하고 있음

130) NAREIT, “FTSE Nareit Real Estate Index Historical Market Capitalization, 1972 - 2020,” <https://www.reit.com/data-research/reit-market-data/us-reit-industry-equity-market-cap>, 검색일자: 2021. 12. 27.

[그림 IV-2] 미국 투자 유형별 리츠 현황(2019년 기준)

(단위: %)



자료: NAREIT, "Year-End Tax Reporting Data," <https://www.reit.com/data-research/benchmark-reports/year-end-tax-reporting-data>, 검색일자: 2022. 1. 10.

나. 리츠제도¹³¹⁾

1) 법적 형태

- 미국 리츠의 법적 형태는 법인(Corporation), 신탁(Trust) 및 조합(Association)으로 이루어져 있음

2) 자격요건

- 미국에서 리츠가 사실상 법인세가 면제되는 혜택을 부여받기 위해서는 리츠의 법적 형태와 관계없이 「내국세법」에서 규정하는 일정한 자격요건을 충족하여야 함

131) Wolters Kluwer, 2020 U.S. Master Tax Guide, 2019, pp. 744~749.

- 리츠의 자격요건을 충족하는 법인, 신탁 또는 조합은 과세연도에 리츠 지위로 취급받고자 하는 경우에는 국세청에 Form 1190-REIT를 작성하여 제출하여야 함¹³²⁾
- 미국 리츠의 자격요건은 크게 조직요건, 자산요건, 소득요건, 분배요건으로 구분할 수 있음
 - 리츠의 자격요건을 충족하여 국세청에 리츠 과세를 선택하기로 신고하면 법인세에 대한 세제혜택이 주어짐
 - 적격 리츠는 지급배당 공제가 허용되어 사실상 투자자 단계에서만 과세됨

가) 조직요건

- 리츠란 일반적으로 법인, 신탁, 또는 조합으로 설립되어 다음의 조직요건을 충족하여야 함¹³³⁾
 - 수탁자(trustees) 또는 이사(directors)에 의하여 관리 및 운영되어야 함
 - 주식 또는 수익증권은 양도가 가능하여야 함
 - 리츠의 자격요건 미충족 시 내국법인¹³⁴⁾으로 과세되어야 함
 - 보험회사나 금융기관이 아니어야 함
 - 주주가 100인 이상이어야 함
 - 100인 이상 실질적인 소유권을 가져야 한다는 조항은 335일 이상 충족해야 함
 - 5인 이하의 소수 개인 주주¹³⁵⁾가 주식가치(value of the entity's outstanding shares)의 50% 이상을 소유하지 않아야 함
 - 이는 실질적 또는 형식적으로도 소수의 개인들이 리츠를 소유하는 것을 금지하고자 하는 데에 목적이 있음

132) 국세청의 사전승인은 필요하지 않지만 후속적으로 리츠의 자격요건을 검증하게 되고, 이에 대하여 자격이 취소되면 5년 동안 기다려야 함

133) IRC §857(b)

134) 외국에서 설립된 경우가 아니어야 함

135) 개인 주주에게 적용되며, 법인 주주에 대하여는 적용되지 않음

나) 자산요건¹³⁶⁾

- 리츠는 자격을 유지하기 위해 과세연도 매 분기 말 기준 일정한 자산요건을 충족하여야 함
 - 리츠 총자산의 75% 이상을 부동산, 현금 및 현금등가물, 국공채로 구성하여야 함
 - 또한, 총자산의 25%를 유가증권으로 보유할 수 없으며, 75% 이상 요건에 해당되는 유가증권은 예외임
 - 리츠 총자산의 20% 이상은 과세 대상 리츠자회사(TRS)의 주식을 취득할 수 없음
 - 타 법인의 의결권 있는 주식의 10% 이상을 취득할 수 없음
 - 10% 자산요건은 과세 대상 리츠자회사(TRS)에는 적용하지 않음
 - 리츠 총자산의 5%를 초과하여 하나의 회사가 발행한 주식을 보유할 수 없음
 - 즉, 리츠는 다른 한 회사의 의결권 있는 주식의 10% 이상을 취득할 수 없고, 다른 한 회사의 주식은 리츠 총자산가치의 5%를 초과할 수 없음

다) 소득요건

- 리츠는 자격을 유지하기 위해 해당 과세연도에 대한 75% 및 95% 총소득요건을 충족하여야 함^{137), 138)}
 - 최소 75% 이상은 부동산 임대소득, 부동산 또는 모기지로부터의 이자, 부동산의 처분으로 인한 소득, 부동산에 대한 세금 감면 및 환급액 등으로 구성되어야 함
 - 리츠 총소득의 95% 이상이 75% 소득요건을 충족하는 소득과 배당, 이자, 주식 등의 유가증권 처분으로 인한 소득 등으로 구성되어야 함

136) IRC §857(c)

137) 자산요건이 분기 기준으로 충족되어야 하는 것과 달리 소득요건은 연간 기준으로 적용됨

138) 리츠 소득요건을 제정한 초기 입법목적은 리츠의 총소득이 주로 수동소득(passive income)으로 구성되고, 적극적인 사업(trade or business)활동으로부터 발생한 소득이 아님을 확인하는 데 목적이 있었음

라) 분배요건¹³⁹⁾

- 일반적으로 과세연도에 리츠가 지급배당 공제액을 계산하기 전의 과세기준소득의 90% 이상을 분배하는 경우 분배요건이 충족됨^{140), 141)}
 - 순자본이익 및 초과 비현금소득은 분배요건 판단 시 고려되지 않음
 - 초과 비현금소득(excess noncash income)이란 리츠의 과세기준소득에는 포함되나 현금 유출이 이루어지지 않은 항목들을 말함
 - 리츠 분배요건에 따르면, 과세연도에 대한 지급배당 공제액은 다음의 금액 이상이어야 함¹⁴²⁾
 - 지급배당 공제액 = 순자본이익을 제외하고 지급배당 공제액 전 과세기준소득(REITTI)의 90% + 압류자산으로부터 발생한 세후 순이익의 90% - 초과 비현금 소득

다. 리츠에 대한 과세제도¹⁴³⁾

- 미국 리츠의 법적 실체(entity)는 법인(Corporation), 신탁(Trust) 및 조합(Association)으로 설립할 수 있으나 이와 관계없이 「내국세법」에서는 세금 목적상 리츠를 법인(corporation)으로 취급하고 있음
 - 리츠의 과세 대상 기준소득에 대하여 일반법인과 동일하게 21%의 단일 법인세율이 적용됨^{144), 145)}

139) IRC §857(a)(1)

140) IRC §857(b)(1)

141) 「1999년 REITs 근대화법」 제정 이전에는 분배요건은 95%였음

142) IRC §857(e)

143) Wolters Kluwer, 2020 U.S. Master Tax Guide, 2019, pp. 744~749.

144) IRC §857(a)

145) 미국은 2018년부터 법인에 대하여 기존 15~35%의 누진세율구조 및 최저한세제도를 시행하지 않으며, 대부분의 미국 주정부 및 지방정부는 지방세를 부과하며 세율은 1~12%까지 다양하게 존재함

- 리츠의 과세 대상 기준소득(Real Estate Investment Trust Taxable Income, REITTI)은 일반법인과 동일한 방식으로 계산되나, Form 1120-REIT에 따라 일반적인 과세 대상 소득에서 다음과 같은 조정을 실시함
 - 지급배당 소득공제를 허용하되, 압류자산에서 발생한 소득으로 지급한 배당은 제외함
 - 압류자산 및 금지된 거래로 인한 순이익은 고려되지 않음
 - 수입배당금 익금불산입을 포함한 일반법인에 적용되는 특별한 공제는 허용되지 않으나 법인을 위해 지출하는 금액에 대해서는 공제를 허용함
 - 재산정된 임대료, 공제 및 초과이자에 부과되는 모든 세금 및 소득을 비롯한 자산 또는 기타 리츠 자격요건을 충족하지 못하여 부과된 세금은 공제됨¹⁴⁶⁾
 - 과세소득은 회계기간 변경 시 연간으로 환산하지 않음
 - 리츠는 분배하지 않은 일반소득 및 순자본이익, 압류자산 및 금지된 거래로 인한 순이익에 대하여 법인세를 납부할 의무가 있음¹⁴⁷⁾
 - 금지된 거래란, 매매를 목적으로 보유하는 부동산을 양도하는 거래를 말하며, 금지된 거래로 인한 순이익에 대하여는 100%를 과세하고 있음¹⁴⁸⁾
- 미국 「내국세법」상 리츠는 법인에 해당하므로 법인세 과세 대상이나 리츠의 자격요건을 충족하는 경우에는 투자자들에게 분배한 이익에 대한 소득공제가 인정되어 실질적으로 법인세가 과세되지 않아 사실상 투자자 단계에서만 과세됨
- 지급배당공제(dividends-paid deduction, DPD)란 일반적으로 당해 연도 일반 과세소득(ordinary taxable income)의 90% 이상을 투자자에게 배분한 경우 그 금액을 법인세 과세소득에서 공제하는 것을 말함
 - 일반 과세소득이란, 지급배당 공제액과 순자본이익을 제외하여 결정된 소득을 말함

146) IRC §857(b)(7)

147) Bloomberg Tax, ¶5180.02.A, “Tax on Undistributed REIT Taxable Income,” <https://www.bloomberglaw.com/product/tax/document/X2FMMU18?bc=W1siRG9jdW1lbnQiLClvcHJvZHVjdC90YXxvZG9jdW1lbnQvMT9jaXRhdGlvbj1UUFMlMjA1MTgwJTlwMDIIMjBBJmFtcDtdzW1tYXJ5PjllcyJdXQ-e7fbfd28c1674b60dae5ef08d96fc8f4303b226c&jcsearch=TPS%25205180%252002%2520A#jcite>, 검색일자: 2021. 12. 28.

148) IRC §857(b)(6)

- 리츠는 법률상 실체가 인정되어 법인세를 납부할 의무가 있으나 도관성을 인정하여 실질적으로 리츠 단계에서는 법인세를 부담하지 않고 주주 단계에서만 과세하는 결과를 가져옴
 - 리츠는 과세소득을 일반적인 내국법인¹⁴⁹⁾과 유사한 방식으로 계산하지만 주요 차이점은 지급배당 공제를 적용받을 수 있다는 점임^{150), 151)}
- 지급배당 공제 목적상 해당 과세연도의 10월부터 12월까지 배당을 선언하고 지급해야 하는 배당금이 실제로 다음 연도 1월에 지급된 경우에도 해당 연도 말에 지급된 것으로 처리됨¹⁵²⁾
- 리츠는 순자본이익을 의무적으로 분배할 필요는 없으나 유보한 자본이익에 대해서는 법인세를 납부할 의무가 있음
 - 미분배 자본이익이란, 순자본이익에서 자본이익 배당으로 선언되어 지급된 배당금 공제액의 초과분을 말함
 - 다만, 리츠가 일반소득(ordinary income)의 85%와 순자본이익(capital gain net income)의 95% 이상을 배당하지 않을 경우에는 4%에 해당하는 특별세(excise tax)를 부과함¹⁵³⁾
- 리츠는 자본이익의 분배 여부에 대하여 국세청에 신고하고 주주에게 이 내용을 통지하여야 함
 - 리츠는 투자자에게 자본이익을 분배하는 경우에는 그 분배된 자본이익 금액을 Form 1099-DIV에 소득원천별로 구분하여 기재한 후 통지하여야 하며, 투자자는 당해 연도 연방 종합소득에 대하여 Form 1040로 신고하여야 함
 - 리츠가 순자본이익을 유보하는 경우 주주에게 분배되지 않은 금액의 일부 또는 전부와 해당 이익에 대해 납부한 세금을 구분할 수 있음

149) 일반주식회사(regular business corporation)를 말함

150) IRC §857(b)(2)(B)

151) IRC §857(b); Reg. §1.857-2

152) IRC §857(b)(9)

153) IRC §4981

- 리츠는 과세연도 종료 후 60일 이내에 주주에게 서면으로 통지하여 지정하거나 과세 연도에 대한 연차보고서와 함께 우편으로 보내야 함
- 리츠는 Form 2438을 사용하여 분배되지 않은 자본이득에 대한 세금을 보고하여 결정하고 Form 8949 및 Schedule D(Form 1120)에서 주주에게 지정되지 않은 미분배 장기순자본이득 및 단기순자본이득을 보고해야 함

- 미국 리츠 관련 주정부세 또는 지방세는 부동산거래세, 재산세, 사업면허세 등이 있으며, 각 주마다 달리 적용되고 있음
 - 주정부세 또는 지방세 측면에서 리츠 관련 세제혜택은 제공되지 않는 것으로 보임
 - 다만, 「내국세법」에서는 리츠가 법인, 신탁 및 조합으로 설립된다 하더라도 세금목적상 법인으로 취급하고 있는 반면, 주정부에서는 이러한 규정을 두고 있지 않음¹⁵⁴⁾
 - 사업면허세는 법인에 대하여 주정부에서 부과하는 세금의 형태이므로 리츠의 설립형태에 따라 세부담에 차이가 발생할 수 있음

라. 리츠 투자자에 대한 과세제도¹⁵⁵⁾

- 투자자가 리츠 투자로 인하여 발생하는 투자소득은 크게 보유기간 동안 리츠로부터 수령한 분배금과 리츠 주식 처분으로 인한 자본이득으로 구분할 수 있음

1) 법인 주주

가) 분배소득

- 법인 주주는 개인 주주와는 달리 리츠로부터의 자본이득과 일반소득의 분배금에 대해 소득원천별로 구분하지 않고 합산하여 21%의 단일 법인세율을 동일하게 적용함

154) Cara Griffith, "Practical tax Considerations for working with REITs," *State Tax Notes*, 2011, p. 317.

155) Wolters Kluwer, *2020 U.S. Master Tax Guide*, 2019, pp. 744~749.

- 법인 주주는 리츠회사로부터 분배받은 금액에 대하여 수입배당금 공제(Dividend receive deduction, DRD)를 적용받지 못함¹⁵⁶⁾
 - 일반적으로는 법인 주주가 내국법인으로부터 수령하는 수입배당금에 대해서는 이중과세 경감을 위해 수입배당금 공제가 허용됨¹⁵⁷⁾
 - 리츠의 법인 주주가 수령한 배당금에 대하여 「내국세법」 제243조에 의한 수입배당금 공제를 받을 수 없는 이유는 이미 조직, 소득, 자산, 분배요건을 충족한 리츠의 경우 리츠 단계에서 지급배당 소득공제를 인정하고 있기 때문임
- 다만 자본의 환급으로 보는 분배금은 법인 주주가 보유하고 있는 리츠 주식 취득가액(stock basis)에서 차감함

나) 주식처분으로 인한 소득

- 법인 주주는 개인과는 달리 리츠 주식의 처분으로 인한 순자본이익을 일반소득에 포함하여 일반적인 21%의 단일 법인세율을 동일하게 적용함

2) 개인 주주

가) 분배소득

- 미국 「내국세법」상 주주가 수령하는 분배금은 배당소득, 자본이익, 출자자본의 환급으로 구분하여 처리됨¹⁵⁸⁾
 - 분배금이 세무상 배당가능이익(Earnings and profit, E&P)을 초과하는 경우에는 주식의 취득원가에서 충당하고 그래도 남는 금액이 있는 경우 주식에 대한 자본이익으로 과세됨

156) IRC §243(d)

157) 법인 주주의 지분율에 따라 50%, 65%, 100%의 DRD 공제율이 적용되나 50%(또는 65%)의 공제율이 적용되는 법인 주주의 DRD는 과세소득의 50%(또는 65%)를 초과하지 못함

158) IRC §301조 (c)항

- 개인 주주가 리츠회사로부터 수령한 자본이득 배당으로 지정되지 않은 분배금액(일반 배당)은 일반적으로 다른 소득과 합산하여 종합소득으로 과세되며 최대 37%의 연방 소득세율로 과세됨
- 총소득이 20만달러를 초과하는 조정 납세자에 대하여는 순투자소득세 3.8%가 적용될 수 있음
 - 개인 납세자가 수령하는 배당소득은 순투자소득세(net investment income tax) 목적상 순투자소득으로 분류되어 3.8%의 세율이 추가로 부과됨¹⁵⁹⁾
 - 과세최저한도 기준 금액은 i) 부부합산신고 25만달러 ii) 부부개별신고 12만 5천달러 iii) 기타 20만달러임¹⁶⁰⁾
- 다만, 리츠의 일반배당 중 법인세가 이미 부과된 소득, 예를 들어 과세 대상 리츠자회사로부터 지급된 분배금의 경우에는 적격배당으로 보아 최대 23.8%(순투자소득세 3.8% 포함)의 세율이 적용됨¹⁶¹⁾
- 리츠로부터 자본이득을 분배받은 투자자는 보유기간과 관계없이 장기자본이득으로 취급하여 일반소득에 비해 낮은 세율을 적용받을 수 있음
 - 투자자는 리츠가 보유한 자산으로 인한 자본이득의 분배에 대해서는 23.8%의 세율(순투자소득세 3.8% 포함)로 세금을 부담함
 - 다만, Section 1250 자산 관련 감가상각비 환수(Depreciation recapture)에 따른 이득¹⁶²⁾에 대하여는 28.8%(순투자소득세 3.8% 포함)의 세율이 적용됨¹⁶³⁾

159) IRC §1411(a)(1)

160) IRC §1411(b)

161)

일반세율	10% 또는 15%	15% 초과 37% 미만	37%
적격배당 적용세율	0%	15%	20%

162) 일정한 부동산(상가건물 등)에 대한 감가상각 공제를 통해 소득세 감면의 혜택을 본 경우, 해당 부동산을 처분하였을 때 얻은 자본이득 중 해당 감가상각비 범위 내의 이익을 의미함

163) 부동산 임대소득을 계산할 때 감가상각분 금액만큼 세부담이 감소할 수 있으며, 감가상각분 금액만큼 해당 부동산의 취득가액은 낮아져서 매도 시 감가상각분 만큼 자본이득이 증가할 수 있음. 그러나 앞서 감가상각분 소득공제로 적용받은 세율보다 자본이득 세율이 더 낮기 때문에 세제상으로 혜택을 보게 됨. 미환수 Section 1250 이익 규정은 이러한 세제혜택을 환수하기 위한 조치임(김갑래, 2016, p. 30)

- Section 1250 자산이란, Section 1245 자산¹⁶⁴⁾이 아닌 감가상각이 허용되는 모든 부동산을 말함
 - 리츠는 연차보고서와 함께 또는 과세연도 종료 후 30일 이내에 주주 또는 수익자에게 분배에 따른 자본이득 배당금을 서면 통지를 통하여 지정해야 함
 - 한편, 리츠 개인 투자자는 적격배당과 자본이익배당이 아닌 분배금액(일반배당)에 대해서는 20%를 공제받을 수 있음¹⁶⁵⁾
 - 공제 대상 분배금액에 대하여 적용되는 최대세율(순투자소득세 3.8% 포함)은 33.4% (=37×(1-0.2)+3.85)임
 - 리츠의 세무상 E&P를 초과하는 분배금은 자본의 반환으로 보아 배당소득으로 과세되지 않고 주주의 주식 취득가액을 감소시킴으로써 과세이연됨¹⁶⁶⁾
 - 주식 취득가액을 초과하는 분배금은 주식의 매각으로 처리하며, 자본이득은 최대자본이득세율 23.8%(금융투자소득세 3.8% 포함)로 과세함
 - 리츠에 대한 자본의 반환은 일반법인과 동일하게 적용됨
- 나) 주식처분으로 인한 소득
- 리츠 주식 처분 시에는 자본이득을 장기와 단기로 구분하여 1년을 초과하여 보유한 장기자본이득은 납세자 지위 및 연간소득에 따라 최대자본이득세율¹⁶⁷⁾ 20%의 낮은 세율로 분리과세하고, 단기자본이득은 일반소득과 합산하여 개인소득세율 최대 37%로 종합과세함¹⁶⁸⁾

164) 가장 일반적인 Section 1245 자산은 기계, 자동차 등 감가상각되는 개인자산과 특허권, 저작권, 실용신안권 등 Section 197에 의한 상각이 적용되는 무형자산 등이 있음

165) IRC §199A

166) 미국 「내국세법」은 회사법에 따른 분배 재원과는 관련 없이 주식발행법인의 세무상 배당가능이익(Earnings and profit, E&P)을 기준으로 주주가 수령하는 분배금의 과세 여부를 결정함

167) 순자본이득이 일반소득에 합산되어 종합과세 됨에 따라 적용되는 세율이 분리과세되는 세율보다 낮은 경우에는 종합소득세율을 적용하여야 하므로 최대자본이득세율이라 함

168) 미국은 장기자본이득에 대하여 1922년부터 다른 일반소득에 비해 낮은 세율을 적용하여 과세함

3) 원천징수

- 미국은 투자소득에 대하여 원칙적으로 신고납부제도를 운영하고 있으므로 투자소득을 지급하는 자는 원천징수 의무가 없음¹⁶⁹⁾
 - 리츠 투자자 관련 소득은 크게 리츠에서 발생하여 투자자에게 귀속되는 배당소득과 처분으로 인한 자본이득으로 구분할 수 있으며, 이는 원칙적으로 종합소득 확정신고 대상임
- 다만, 리츠를 비롯한 주식발행법인은 금전 또는 기타 재산가치가 10달러 이상을 분배하는 경우에는 해당 내용을 국세청(IRS)에 신고하여야 함
 - 리츠 투자자에게 지급하는 배당금액은 미국 국세청(Internal Revenue Service, IRS) 신고서식인 Form 1099-DIV에 소득원천별로 구분하여 과세연도 종료 후 30일 이내에 기재하여 제공하도록 되어 있음
 - 리츠 투자자에게 분배되지 않은 자본이득 및 납부된 세금에 대해 과세연도 종료 후 60일 이내에 Form 2439를 사용하여 제공하여야 함

2. 일본

가. 개요

1) 의의

- 일본은 2000년 11월 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」(이하 「투자법인법」이라 칭함)이 개정되면서 리츠가 도입되었음

169) 미국의 원천징수는 크게 종업원(Employee)에 대한 원천징수, 비거주자에 대한 원천징수 두 가지로 구분할 수 있으며, 원천징수 대상 소득이 아닌 독립계약자로서 지급받는 소득(1099-MISC), 신용카드 매출소득(1099-K), 임대료(1099-MISC), 로열티 지급(1099-MISC) 등 특정 유형의 소득에 대하여 보충적 원천징수(backup withholding) 제도를 운영하고 있음

- 일본은 1990년대 부동산 버블 붕괴 이후 경제 활성화 대책으로 2000년 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」을 개정하였으며 유가증권 이외에 부동산까지 포함하는 자산운용이 가능하도록 함
- 일본의 리츠는 「투자법인법」상 신탁형(trust)¹⁷⁰⁾ 또는 법인형(corporation)으로 설립할 수 있음
- 일본의 리츠는 투자신탁과 투자법인의 두 가지 투자수단을 허용하고 있으나 현재 상장된 리츠는 모두 「투자법인」으로 구성¹⁷¹⁾되어 있으므로 이하에서는 투자법인에 대하여 중점적으로 논의하기로 함¹⁷²⁾
 - J-REITs란 일반적으로 일본 증권거래소에 상장된 리츠를 말함
- 일본에서 투자법인으로 설립된 리츠의 법인격은 현행 「투자법인법」상 법인¹⁷³⁾이므로 법인세를 납부할 의무가 있으며, 법인세율은 2021년 일반법인 기준 23.2%가 동일하게 적용됨
 - 다만, 리츠는 「조세특별조치법」의 일정한 요건¹⁷⁴⁾을 충족하는 경우 주주에게 분배한 금액을 과세소득에서 공제할 수 있음
 - 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 등 요건을 충족하는 경우에는 리츠 단계에서 배당금 손금산입 방식으로 실질적으로 법인세를 부담하지 않으며, 이하 자세히 후술하기로 함
- 일본 리츠는 <표 IV-1>에 제시한 바와 같이, 사무실 건물, 소매 부동산, 주거용 부동산, 호텔, 물류 시설 및 의료 시설과 같은 다양한 부동산에 투자하고 있음

170) 투자신탁형은 (1) 위탁자 지시형 투자신탁과 (2) 위탁자 비지시형 투자신탁으로 분류됨

171) J-REIT, "Overview," <https://j-reit.jp/en/about/>, 검색일자: 2022. 1. 11.

172) 참고로, 일본은 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제2조 제3항에 따라 투자신탁(위탁자 지시형 투자신탁 및 위탁자 비지시형 투자신탁)에 대하여 신탁기간 중 신탁재산에서 생기는 소득에 대해서 수탁자를 납세의무자로 하여 법인세를 과세하는 법인과세신탁을 운용 중임. 다만, 일정한 요건을 모두 충족하는 경우에는 당해 사업연도 소득금액계산 시 이익분배금액을 당해 사업연도의 소득금액을 한도로 하여 손금산입할 수 있음(「조세특별조치법」 제68조의3의2 제1항, 제68조의3의3 제1항)

173) 일본 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제61조

174) 일본 「조세특별조치법」 제67조의15

〈표 IV-1〉 일본 리츠 투자 대상 유형

투자 대상 유형	주요 내용
오피스 리츠	상업용 사무실 부동산에 독점적으로 투자하고 해당 부동산의 공간을 임차인에게 임대함
소매 리츠	도심의 대형 지역 쇼핑몰 및 상업용 건물과 같은 소매 부동산에 독점적으로 투자하고 해당 부동산의 공간을 임차인에게 임대함
주거용 리츠	아파트 건물과 같은 주거용 부동산에 독점적으로 투자하고 해당 부동산의 공간을 임차인에게 임대함
물류리츠	창고 및 물류 센터와 같은 물류 자산에 독점적으로 투자하고 해당 자산의 공간을 임차인에게 임대하며, 이러한 유형을 '산업용 REIT'라고 함
호텔 리츠	호텔 및 온천(온천) 및 스파 관련 시설과 같은 호텔 관련 시설에 독점적으로 투자하고 해당 부동산의 공간을 임차인에게 임대함
헬스케어 리츠	노인을 위한 유료 주택과 같은 의료 관련 부동산에 독점적으로 투자하고 해당 부동산의 공간을 세입자에게 임대함
다양한 리츠	여러 부동산 유형에 투자하고 해당 부동산의 공간을 임차인에게 임대하며, 두 가지 유형의 부동산에 투자하는 REIT를 '복합 REIT'라고 함

자료: J-REIT, "J-REIT Sector/Property," <https://j-reit.jp/en/about/>, 검색일자: 2022. 1. 11.

2) 리츠의 유형 및 구조

- 일본 리츠는 위탁관리형을 채택하여 해당 리츠가 직원을 고용하는 것을 허용하지 않으므로 등록된 자산관리회사, 자산관리인, 총괄관리자와 계약을 체결하여 관리를 위탁하여야 함
 - 즉, 「투자법인법」상 투자법인으로 설립된 리츠는 도관체 성격을 지니는 것으로 보아 직원을 고용하거나 자산을 관리하는 일은 자산운용회사에 위탁해야 함
 - 리츠의 투자자는 일반적으로 주식회사의 주주와 동일한 지위를 얻게 됨

- 일본 리츠는 대기업들이 대주주로 참여하는 스폰서 리츠(sponsored REITs)¹⁷⁵⁾의 형태로 운용되고 있다는 특징을 보임¹⁷⁶⁾

175) 국내에서는 스폰서 리츠를 앵커 리츠라고도 함

176) 대신증권, 『일본 부동산과 J-REITs의 모든 것』, 2021, p. 57.

- 스폰서 리츠는 법률적 개념은 아니나 일반적으로 기존 부동산을 보유한 회사들이 리츠 설립에 주도적으로 참여하는 것을 말함
- 스폰서 리츠는 리츠 투자 대상이 되는 자산을 공급하는 대기업이 동시에 리츠 자산을 관리하는 자산운용회사의 최대 출자자가 되므로 리츠사업은 실질적으로 스폰서가 운영하는 부동산사업이 되는 형태가 됨
- 이러한 리츠 투자를 통해 시장에서 일반투자자들의 신뢰를 획득함으로써 리츠 투자가 원활하게 이루어지도록 하는 역할을 함

3) 주요 변천과정

- 2000년 일본 정부는 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」을 개정하여 부동산 자산유동화를 위해 리츠제도를 도입함
 - 일본 정부는 리츠제도의 조기 정착을 위해 법인세 면제, 등록면허세 면제, 취득세 감면 등의 조세감면 혜택을 부여함
 - 부동산 자산 유동화를 통해 설립된 리츠는 배당가능이익의 90% 이상을 배당할 경우에 한하여 법인세가 면제되는 혜택을 받고 있음
 - 2000년 리츠제도를 도입한 일본은 회사형 위탁관리 방식을 채택하고 있음¹⁷⁷⁾
 - 위탁관리 리츠란, 자산의 투자 및 운용을 자산관리회사(AMC)에 위탁, 운용하는 회사로서 상근 임직원이 없는 명목회사를 의미함
- 2008년에는 리츠에 대한 상장요건을 변경하여 해외 부동산에 투자할 수 있는 권한을 부여함
 - 이전에는 해외 부동산에 대한 투자를 허용하지 않았으나, 발행주식총수의 50% 미만에 대해서는 해외투자를 허용하고 있음

177) 일본 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제63조

- 2009년에 일본 정부는 글로벌 금융위기에 따른 스폰서 부실로 리츠가 파산하는 것을 막기 위해 「조세특별조치법」을 개정하여 합병으로 발생한 부의 영업권에 대하여 배당가능이익에서 제외함
 - 부의 영업권은 인수회사가 피인수회사를 염가에 매수할 때 발생하며, 회계상 관련 이익은 손익계정 내 비경상손익으로 계상됨
 - 이때 발생한 비경상손익을 배당가능이익에서 제외해 줌으로써 리츠가 비경상손익을 투자 및 운영 재원으로 활용할 수 있도록 함

- 2014년의 「투자법인법」의 개정에 의하여 태양광 발전설비를 포함한 재생가능에너지 발전설비를 투자법인의 투자 대상으로 포함하는 것이 가능하게 되었음

4) 리츠 현황

- 2000년 11월 도입된 일본 리츠는 2001년 9월 도쿄증권거래소(TSE)에 2개¹⁷⁸⁾의 법인이 최초로 상장된 이후 2020년 12월 말 현재 일본에 62개의 J-REIT가 상장되어 총 시가총액은 14조 3,980억엔에 이르고 있음
 - 우리나라와 유사한 시기에 리츠를 도입한 일본은 상장리츠를 중심으로 시장이 크게 성장하여 글로벌 상장리츠 시장에서 2위 규모로 상당한 비중을 차지하는 수준으로 성장하였음
 - 상장리츠 비중은 2021년 12월 말 기준 총 99개의 리츠 중 상장리츠가 61개로 61.6%, 사모리츠가 38개로 38.4%의 비중을 차지하고 있음¹⁷⁹⁾

178) 최초 상장 법인은 일본빌딩펀드, 재팬리얼에스테이트이며 물건 수 46개, 시가총액 2,500억엔, 자산 총액 3,580억엔이었음

179) 일본 부동산증권화협회, 『ARES Monthly Report』, 2021, p. 2.

〈표 IV-2〉 일본 연도별 상장리츠 현황

(단위: 개, 억엔)

연도	상장리츠 수	시가총액
2013	43	76,144
2014	49	105,784
2015	52	105,603
2016	57	121,233
2017	59	114,751
2018	61	129,703
2019	64	164,380
2020	62	143,980

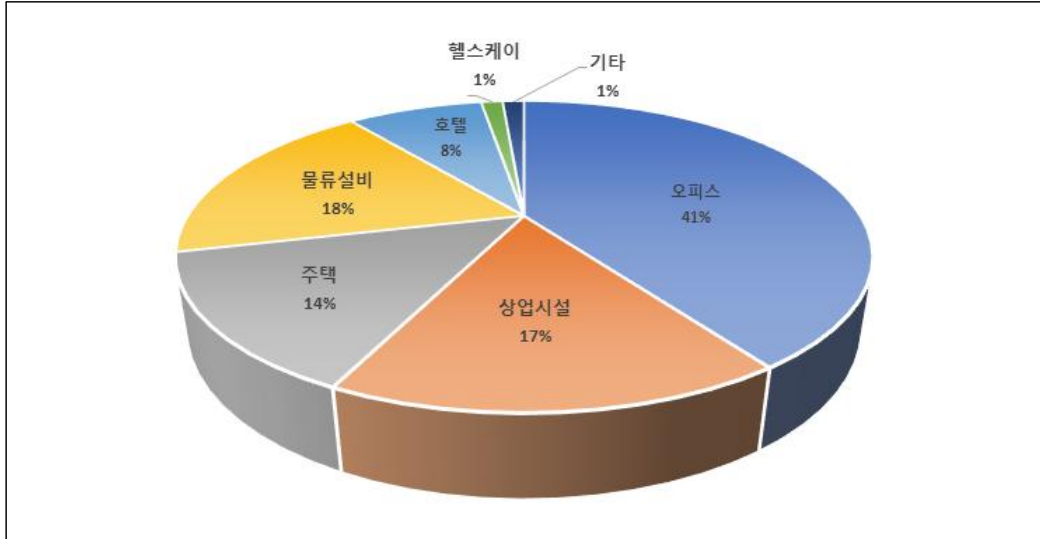
자료: J-REIT, 「J-REIT時価総額・上場銘柄数の推移」, <https://j-reit.jp/market/04.html>, 검색일자: 2022. 1. 26.

- 2021년 12월 상장된 리츠가 보유한 부동산의 용도별(투자 유형별) 비중은 취득가액 기준 오피스 40.0%(8.45조엔), 상업용 16.6%(3.5조엔), 주택 14.2%(2.99조엔), 물류 설비 18.9%(3.99조엔), 호텔 7.7%(1.63조엔), 헬스케어 1.3%(0.28조엔), 기타 1.3%(0.28조엔)로 구성되어 있음^{180), 181)}

180) 일본 J-REIT, 「J-REIT 保有不動産の用途別比率」, <https://j-reit.jp/market/06.html>, 검색일자: 2021. 12. 14.

181) 일본 J-REIT, <https://j-reit.jp/market/05.html>, 검색일자: 2021. 12. 14.

[그림 IV-3] 일본 리츠 용도별 보유자산 현황(2020년 기준)

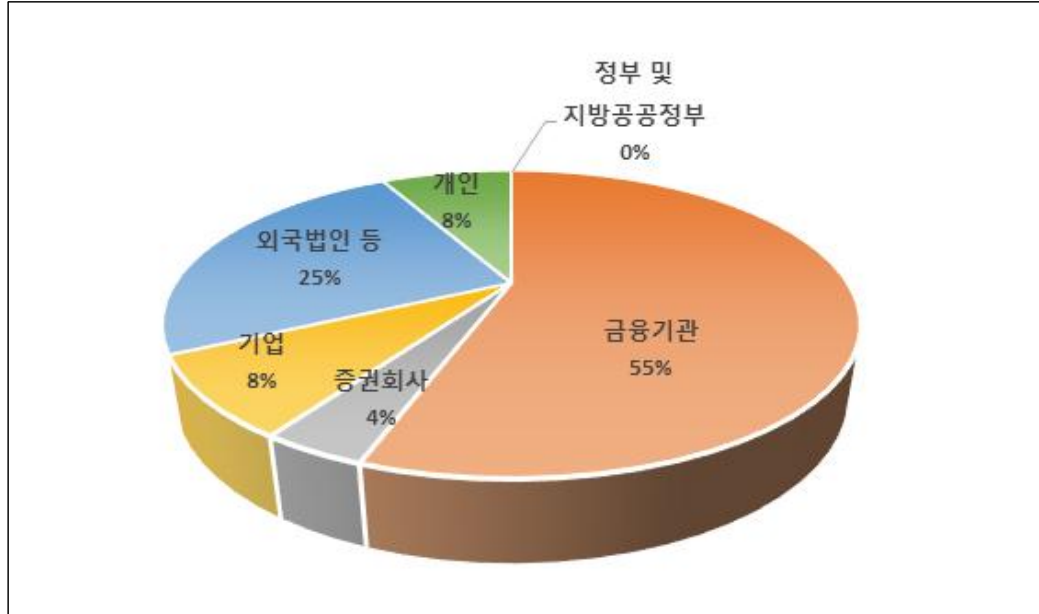


자료: 일본 J-REIT, 「J-REIT 保有不動産の用途別比率」, <https://j-reit.jp/market/06.html>, 검색일자: 2021. 12. 14.

- 투자자 유형은 개인, 외국법인, 금융기관, 기업체, 증권회사 등으로 구성되어 있음
 - 2021년 2월 기준 시가총액 15조 6,425억엔 중 투자자별 보유금액 및 비중은 은행 및 보험사 8조 6,743억엔(55.5%), 외국법인 3조 8,391억엔(24.5%), 개인 1조 2,209억엔(7.8%), 사업법인 1조 2,974억엔(8.3%), 증권사 6,105억엔(3.9%) 순으로 나타남¹⁸²⁾

182) 일본 JPX, 「上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査結果」, <https://www.jpx.co.jp/markets/statistics-equities/examination/03.html>, 검색일자: 2022. 1. 11.

[그림 IV-4] 일본 투자자 유형별 리츠 현황(2021년 기준)



주: 금융기관이란 은행, 생명보험회사, 신탁 등을 말함
 자료: 일본 J-REIT, 「J-REIT 保有不動産の用途別比率」, <https://j-reit.jp/market/06.html>, 검색일자: 2021. 12. 14.

나. 리츠제도

1) 법적 형태

- 일본의 리츠는 「투자법인법」상 신탁형(trust) 또는 법인형(corporation)으로 설립할 수 있음¹⁸³⁾

183) 2021년 6월 기준 상장된 일본 리츠는 모두 투자법인으로 구성되어 있음

2) 자격요건

- 리츠는 일반적으로 외부에 위탁한 자산관리회사가 관리해야 하는 투자법인으로 「투자법인법」 제187조에 따라 내각총리대신에게 등록(登録)하여야 함¹⁸⁴⁾
 - 부동산을 투자 대상으로 하는 리츠로 등록하기 위해서는 자산의 운용에 관한 업무를 자산운용회사에 위탁하는 계약을 체결하여야 함
 - 자산운용회사는 일정한 자격요건¹⁸⁵⁾을 갖춘 금융상품 거래업자이어야 함¹⁸⁶⁾
 - 자산의 운용과 별도로 등록된 투자법인은 자산보관회사에 투자 대상 자산을 보관 하도록 하여야 함
 - 리츠의 최소 부동산 보유 기한 및 차입한도, 상장 의무요건에 대한 규정은 없음
- 현행 「투자법인법」상 투자법인은 법인¹⁸⁷⁾으로 정의되기 때문에 법인세 과세 대상에 해당되나 도관 요건을 충족하는 경우에는 법인세가 실질적으로 과세되지 않음¹⁸⁸⁾
- 도관 요건이란, “지급배당 손금산입 요건”이라고도 불리며, 투자법인의 법인세 계산 시 투자자에게 분배하는 이익의 배당 등을 손금산입하여 법인 단계에서는 과세되지 않는 요건으로, 「조세특별조치법」 제67조의15에 규정되어 있음
 - 도관 요건은 한 번이라도 만족하지 않으면 그 이후 영구적으로 지급배당 손금산입을 허용하지 않는 「법인 요건」과 충족하지 않는 사업연도에 한하여 도관성이 인정되지 않는 「적용 사업연도 요건」의 두 가지로 크게 나누어지는바, 각각의 요구사항을 충족해야 함

184) 금융상품거래업자는 부동산이 포함된 경우 「택지건물거래업법」에 따른 면허와 인가를 받은 금융상품 거래업자이어야 하고 부동산 이외의 자산인 경우 해당 정령에서 정하는 금융상품거래업자이어야 함

185) ① 등록 투자법인이 투자 대상으로 하는 자산에 부동산이 포함된 경우 「택지건물거래업법」 제3조 제1항에 따른 면허를 받고 있는 금융상품거래사업자, ② 등록 투자법인이 주로 부동산에 대한 투자로 운용하는 것을 목적으로 하는 경우에는 「택지건물거래업법」 제50조의2 제1항의 인가를 받은 금융상품 거래업자, ③ 이외에는 각 정령에서 정한 금융상품거래업자 중 하나이어야 함

186) 일본 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제199조

187) 일본 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제61조

188) 일본 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제2조 제12항, 제61조

가) 법인 요건¹⁸⁹⁾

□ 법인 요건은 다음과 같음

- 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」(이하 「투자법인법」라고 함) 제187조의 투자법인으로 등록되어 있을 것
 - 「투자법인」이란, 자산을 주로 특정 자산에 대한 투자로서 운용하는 것을 목적으로 하여 이 법에 근거하여 설립된 사단을 말함¹⁹⁰⁾
- 다음 중 하나에 해당하는 것
 - 1억엔 이상으로 공모하여 설립한 것¹⁹¹⁾
 - 사업연도 종료 시 투자자 수가 50인 이상이거나 모든 투자자가 기관투자자(적격 기관투자자)인 것
- 투자에 관한 모집이 주로 국내에서 행해지는 것
 - 「투자신탁법」 제67조 규정에 있어서 투자주식 발행가액의 총액 중 국내에서 모집되는 투자주식의 발행가액의 점유 비율이 50%를 초과하는 취지의 기록이 있는 것¹⁹²⁾
- 회계기간이 1년 이내일 것

나) 적용 사업연도 요건

□ 적용 사업연도 요건은 다음과 같음

- 「투자법인법」 제63조의 규정을 위반하지 않는 것
 - 자산의 운용 이외의 행위를 영업으로 실시하지 않음
 - 본점 이외의 영업소를 마련하거나 고용인을 고용하지 않음
- 자산운용업무를 「투자법인법」 제198조에 규정하는 자산운용회사에 위탁하는 것
- 자산보관업무를 「투자법인법」 제208조에 규정하는 자산보관회사에 위탁하는 것

189) 일본 「조세특별조치법」 제67조의15

190) 일본 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제2조 제12항

191) 일본 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제68조

192) 일본 「조세특별조치법 시행령」 제39조의32의3

- 해당 사업연도 종료 시 「법인세법」 제2조 제10호에서 규정하는 동족회사에 해당하지 않는 것
 - 동족회사란, 법인(투자법인 포함)의 3인 이하의 주주 등과 그 주주 등과 특수관계가 있는 개인 및 법인이 그 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액(자기주식·출자금 제외)의 50%를 초과하는 경우 그 법인을 말함
- 사업연도에 관한 배당 등의 지급액이 배당가능이익의 90%를 초과하는 것
- 다른 법인(해외 부동산 보유법인 제외)의 발행주식 총수 또는 출자총액의 50% 이상을 보유하고 있지 않은 것
- 사업연도 종료 시 가지고 있는 「투자법인법」상 특정자산(재생가능에너지 발전설비 및 공공 시설 등 운영권 및 이러한 자산을 운영 대상으로 하는 익명조합 출자지분 제외)의 장부가액 합계액이 총자산 장부가액의 50%를 초과함
- 적격 기관투자가 이외의 자로부터 차입을 하지 않는 것

다. 리츠에 대한 과세제도

- 부동산투자법인에 해당하는 리츠는 「투자법인법」 및 「법인세」상 투자법인에 해당함
 - 투자법인은 「투자법인법」에 따라 설립된 사단으로서 법인격을 갖고 있고, 「법인세법」 상으로도 내국법인에 해당하므로 일반적인 내국법인과 마찬가지로 법인세 납세의무를 지게 됨
 - 투자법인(投資法人)이란, 부동산·유가증권 등 특정자산에 대한 투자를 하고 이를 운용하기 위해서 설립하는 것으로 법인격을 갖고 있음
- 리츠는 부동산 등으로부터 발생한 임대소득과 양도소득 등에 대하여 각 사업연도의 소득금액 계산상 익금산입하여 다른 소득과 합산하여 법인세를 납부할 의무가 있음
 - 일본 법인세율은 2021년 보통법인 기준 23.2%(지방세 포함 29.7%)임¹⁹³⁾, ¹⁹⁴⁾

193) 일본 국세청, 「No.5759 法人税の税率」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/hojin/5759.htm>, 검색일자: 2021. 12. 8.

- 다만, 투자자의 이중과세 문제를 해결하기 위해 「조세특별조치법」은 투자법인 중 배당가능이익의 90% 이상을 분배하는 등 도관 요건을 충족시키는 법인에 대하여는 투자자에게 배당으로 지급된 금액을 손금으로 산입하여 과세 대상 소득에서 공제하는 것을 허용함
 - 도관 요건은 크게 법인 요건과 적용 사업연도 요건이 있으며, 앞서 '2) 자격요건'에서 서술한 바와 같음

- 일본은 부동산 취득 시 부동산 취득세 및 등록면허세가 부과되는데, 토지 등의 유동화를 촉진하고, 부동산 거래의 활성화와 효율적인 이용을 도모하기 위하여 리츠 관련 과세특례를 운용 중임
 - 리츠 등에 부과되는 부동산 취득세에 대해 과세표준의 5분의 3 경감 특례가 2023년 3월 말까지 적용되고 있음¹⁹⁵⁾
 - 또한 등록면허세에 대한 경감조치도 소유권 이전등기 적용세율이 2%에서 1.3%로 경감되어 2023년 3월 말까지 적용 중임¹⁹⁶⁾

194)

구분				법인세율 (2021년 기준)
보통법인	자본금 1억엔 이하의 법인 ¹⁾	연 800만엔 이하	적용제외사업자가 아닌 사업자	15%
			적용 제외 사업자	19% ²⁾
	연 800만엔 초과			23.2%
	상기 이외의 법인			23.2%

주: 1) 각 사업연도 종료 시에 자본금 또는 출자금액이 1억엔 이하인 자로 자본금이 5억엔 이상인 대법인의 100% 자회사 등에는 적용되지 않음

2) 2019년 4월 1일 이후에 시작되는 사업연도부터 적용 제외 사업자(해당 사업연도 개시일로부터 3년 이내에 종료된 각사업연도의 연평균소득금액이 15억엔을 초과한 법인)에 해당하는 법인의 연 800만엔 이하 소득분에는 19%의 세율을 적용함

자료: 일본 국세청, 「No.5759 법인세율」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/hojin/5759.htm>, 검색일자: 2022. 12. 29.

195) 일본 「지방세법 부칙」 제11조 제5항

196) 일본 「조세특별조치법」 제83조의2의3 제3항

라. 리츠 투자자에 대한 과세제도

- 리츠는 투자자로부터 모은 자금을 부동산에 투자하고 그 수익을 재원으로 하여 투자자에게 분배하며, 투자법인의 투자자는 주주로서의 지위를 가짐
- 일본의 리츠 관련 주주 단계에서의 과세체계는 크게 내국인 및 외국인 주주로 구분되는데, 본 보고서에서는 국내투자자에 대한 과세체계를 법인과 개인으로 구분하여 설명함
 - 일본은 주식에 대한 과세방식을 상장주식 등과 일반주식 등으로 구분되므로, 일반주식 등이란 상장주식 등에 해당하지 않는 것으로 정의하며 구체적으로 열거하고 있지 않으나 비상장주식이 이에 해당함

1) 법인 주주

가) 분배소득

- 법인 주주가 리츠로부터 지급받은 금전의 분배는 배당 등의 금액으로 보아 각 사업연도의 소득금액 계산상 익금산입하여 다른 소득과 합산하여 법인세가 과세됨¹⁹⁷⁾
- 다만, 리츠로부터의 배당금은 이중과세 조정을 위한 수취배당금 익금불산입은 적용되지 않음
 - 투자법인이 도관 요건을 충족하는 경우에는 투자법인 단계에서 지급배당을 손금산입하는 제도에 의해 이중과세를 방지하고 있기 때문임
 - 일반적으로 법인 주주가 내국법인으로부터 배당 등을 받은 경우에는 이중과세를 배제하기 위하여 그 배당 등의 금액의 전부 또는 일부를 과세소득계산 시 익금에 산입하지 않음^{198), 199)}

197) 일본 「법인세법」 제22조

198) 일본 「법인세법」 제23조 제1항 및 제4항

199) 배당이 지급되는 주식에 대한 법인 주주의 지분율 및 지배목적에 따라 20%, 50%, 100%의 익금불산입률이 적용됨

- 일반적인 보통법인에 대한 법인세율은 2021년 기준 23.2%(지방세 포함 29.7%)의 단일세율을 적용함
- 법인 주주의 경우 리츠로부터의 배당금은 일반적으로 15.315%(2037년까지 부흥특별 소득세 0.315% 포함, 대주주 이외)의 원천징수세율을 적용받음
- 원천징수세액은 일반적으로 법인세 납부세액에서 공제될 수 있으며 이를 초과한 금액은 환급받을 수 있음
- 나) 주식처분으로 인한 소득
- 법인 주주의 리츠 주식으로 인한 양도소득은 유가증권 양도손익으로서 해당 연도 법인의 각 사업연도 소득금액 계산 시 익금 또는 손금에 포함되어 법인세가 과세됨²⁰⁰⁾
- 한편, 법인 주주의 리츠 주식 처분에 따른 자본이득에 대해서는 원천징수 규정을 두고 있지 않음

2) 개인 주주

가) 분배소득

- 리츠로부터 수령한 배당금은 배당소득으로 보아 과세함²⁰¹⁾
- 배당소득이란, 주주나 출자자가 법인으로 부터 받는 잉여금이나 이익의 배당, 잉여금의 분배, 투자법인으로 부터의 금전의 분배 또는 투자신탁(공사채 투자신탁 및 공모공사채 등 운용투자신탁 이외 의) 및 특정수익증권발행신탁의 수익의 분배 등에 관련된 소득을 말함
- 상장된 리츠에 대한 주주 단계에서의 세무상 취급은 상장주식 등과 같음

200) 일본 「법인세법」 제61조의2 제1항

201) 일본 국세청, 「No.1330 配当金を受け取ったとき(配当所得)」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1330.htm>, 검색일자: 2022. 1. 11.

- 리츠로부터 지급받은 배당소득은 배당 등 지급 시 소득세가 원천징수되며, 상장 및 대주주 해당 여부에 따라 세율이 달리 적용됨²⁰²⁾
 - 대주주를 제외한 상장주식 등의 배당 등의 경우에는 일반적으로 20.315%²⁰³⁾의 원천징수세율을 적용받음
 - 대주주가 지급받는 상장주식 등의 배당 및 상장주식 등 이외의 배당의 경우에는 경감세율 적용의 대상이 되지 않으므로 20.42% 세율로 소득세 및 부흥특별소득세를 원천징수함
 - 대주주란, 발행주식 총수 또는 금액의 3% 이상을 보유한 개인을 말함

- 리츠로부터 수령한 배당금은 원칙적으로 다른 유형의 과세소득과 합산하는 종합과세 대상이 되는 소득으로 확정신고 하여야 하나, 납세자는 원천분리과세 및 신고분리과세를 선택할 수도 있음²⁰⁴⁾
 - 상장주식 등 및 투자법인으로부터 지급받는 배당 등의 경우에는 확정신고를 하지 않아도 되며, 이를 확정신고 불요제도라 함
 - 원천분리과세는 납세자의 판단에 따라 1회에 지급받는 배당금마다(원천징수계좌가 있는 경우 계좌마다) 선택하여 적용할 수 있음
 - 신고분리과세는 해당 연도의 다른 소득과 분리하여 20.315%의 단일세율을 적용하며, 해당 소득에 대하여 원천징수된 세액은 기납부세액으로 차감함
 - 신고분리과세를 선택한 상장주식 등의 배당소득에 대해서는 상장주식 등의 양도 손실과 배당금의 손익통산이 가능하나 배당공제를 적용받을 수 없음^{205), 206)}

202) 일본 국세청, 「No.1330 配当金を受け取ったとき(配当所得)」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1330.htm>, 검색일자: 2022. 1. 11.

203) 소득세 15%, 부흥특별소득세 0.315%(=15%×2.1%), 주민세 5% 으로 구성됨. 부흥특별소득세는 기본소득세액에 2.1%를 적용하여 추가로 과세하는 것으로 2013년부터 2037년까지 적용함(자료: 일본 국세청, 「No.1463 株式等を譲渡したときの課税(申告分離課税)」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1463.htm>, 검색일자: 2022. 12. 19.)

204) 일본 국세청, 「No.1330 配当金を受け取ったとき(配当所得)」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1330.htm>, 검색일자: 2022. 1. 11.

205) 신고분리과세는 연간 수령한 배당금 전액에 대하여 적용해야 함

206) 일본 국세청, 「No.1331 上場株式等の配当等に係る申告分離課税制度」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1331.htm>, 검색일자: 2022. 1. 11.

- 한편, 확정신고 시 잉여금 배당 등의 배당소득이 있을 경우 일정한 방법으로 계산한 금액에 대하여 배당세액공제를 받을 수 있음²⁰⁷⁾, ²⁰⁸⁾
- 배당소득에 대한 종합과세 시 5~45%의 초과누진세율²⁰⁹⁾로 과세되며, 해당 소득에 대하여 원천징수된 소득세를 소득세에서 차감함
 - 투자법인으로부터 지급받은 배당 등에 대하여는 배당공제를 적용받을 수 없음²¹⁰⁾, ²¹¹⁾
- 다만, 개인 대주주의 경우에는 배당소득에 대하여 다른 소득과 합산하여 종합과세 해야 하며, 신고분리과세 또는 원천분리과세를 선택할 수 없음
 - 다만, 소액배당²¹²⁾에 대해서는 원천분리과세를 선택할 수 있음

207) 일본 국세청, 「No.1250 配当所得があるとき(配当控除)」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1250.htm>, 검색일자: 2022. 1. 11.

208) 일본 국내에 본점이 있는 법인으로부터 받는 잉여금의 배당, 이익의 배당, 잉여금의 분배, 금전의 분배, 증권투자신탁의 수익의 분배 등으로, 확정신고에 있어서 종합과세의 적용을 받은 배당소득에 제한됨

209) 일본의 과세소득 구간별 종합소득세율은 다음과 같음(일본 「소득세법」 제89조)
(자료: 일본국세청, 「No.2260 所得税の税率」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/2260.htm>, 검색일자: 2022. 1. 13.)

과세표준	세율	공제액	과세표준	세율	공제액
1,950,000엔 이하	5%	0엔	9,000,000엔 초과 18,000,000엔 이하	33%	1,536,000엔
1,950,000엔 초과 3,300,000엔 이하	10%	97,500엔	18,000,000엔 초과 40,000,000엔 이하	40%	2,796,000엔
3,300,000엔 초과 6,950,000엔 이하	20%	427,500엔	40,000,000엔 초과	45%	4,796,000엔
6,950,000엔 초과 9,000,000엔 이하	23%	636,000엔			

210) 「조세특별조치법」 제9조

211) 일본 국세청, 「No.1250 配当所得があるとき(配当控除)」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1250.htm>, 검색일자: 2022. 1. 11.

212) 소액배당이란, 1종목당 1회 지급 배당금이 “10만엔×배당계산기간의 월수(최대 12개월)÷12” 이하인 경우를 말함

〈표 IV-3〉 일본 개인 주주 배당소득에 대한 과세

배당금 구분		소득구분	과세방식 ¹⁾				원천징수 세율
			소득세		주민세		
상장주식 배당 (대주주 ²⁾ 등이 내국법인으로부터 지급받는 배당 제외)		상장주식 배당소득	선택	확정신고 불요	선택	확정신고 불요	20.315% (소득세 및 부흥특별소득세 15.315%, 주민세 5%)
				신고분리 과세		신고분리 과세	
				종합과세		종합과세	
<ul style="list-style-type: none"> 비상장주식 배당 대주주²⁾ 등이 내국법인으로부터 지급받는 상장주식 배당금 	소액 배당 ³⁾	비상장주식 배당소득	선택	확정신고 불요	종합과세	20.42% (소득세 및 부흥특별소득세 20.42%, 주민세 없음)	
	소액 배당 외	비상장주식 배당소득		종합과세			

주: 1) 소득세와 주민세별로 각각 유리한 과세 방식을 선택할 수 있음

2) 대주주 등이란, 내국법인으로부터 지급받는 상장주식 배당금 지급 기준일에 발행된 주식(투자구 포함) 총수의 3% 이상을 보유한 개인 주주(투자주 포함)를 말함

3) 소액배당이란, 1종목당 1회 지급하는 배당금이 '10만엔×배당계산기간의 월수(최대 12개월)÷12' 이하인 경우를 말함

자료: 일본 세무컨설팅 사이트, 「株式の税金」, https://www.mizuho-sc.com/beginner/useful/pdf/zeisei_hayawakari_03.pdf, 검색일자: 2022. 1. 11.

나) 주식처분으로 인한 소득

□ 일본은 개인 주주의 리츠 주식 처분에 따른 양도소득에 대하여 20.315%의 단일세율로 신고분리과세함²¹³⁾

○ 개인 주주의 주식 등 양도소득은 다른 소득과 구분하여 세금을 계산하는 신고분리 과세 방식을 취하고 있음

- 상장주식 등에 관한 양도소득 등의 금액과 일반주식 등²¹⁴⁾과 관련되는 양도소득

213) 이상엽·송은주·서동연, 『금융투자소득세 도입 현황 및 쟁점』, 2020, p. 50.

214) 일반주식 등이란, 상장주식 등에 해당하지 않는 것으로 정의하며 구체적으로 열거하고 있지 않으나 비상장주식이 이에 해당함

등의 금액으로 구분하여 별도로 신고분리과세를 적용함²¹⁵⁾, 216)

- 다만, 개인 주주는 자본이득에 대하여 신고납부를 원칙으로 하지만 특정계좌 이용 시 원천징수를 선택할 수 있고 신고의무도 면제됨²¹⁷⁾
 - 거주자 등이 금융상품 거래업자에게 특정계좌를 개설한 경우에 특정계좌에서의 상장주식 등의 양도소득 금액에 대해서는 특정계좌 밖에서 양도한 다른 주식 등의 양도에 의한 소득과 구분하여 계산함²¹⁸⁾
 - 특정계좌 개설 시 간이신고²¹⁹⁾ 또는 원천징수를 선택할 수 있음
 - 한편, 2014년부터는 특정계좌 내의 소액 상장주식 등에 관련된 양도소득 및 배당소득에 대해서 한도 내에서 비과세하는 NISA(Nippon Individual Savings Account) 제도를 도입하였음
- 2014년 1월 1일부터 시작된 비과세 제도로 NISA 일반계좌를 통해 연간 120만엔까지의 신규자금으로 상장리츠나 주식투자신탁, 상장주식 등²²⁰⁾을 구입한 경우, 투자로부터 얻을 수 있는 수익(분배금·배당금, 자본이득)에 대하여 5년 간 비과세가 적용됨²²¹⁾
- 원칙적으로 이러한 투자로부터 얻은 수익은 20.315%의 세율로 과세되나 NISA를 이용하는 경우에는 비과세함
 - 현행 NISA 제도는 2024년부터 신 NISA 제도로 이행할 예정임

215) 일본 국세청, 「No.1463 株式等を譲渡したときの課税(申告分離課税)」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1463.htm>, 검색일자: 2022. 1. 19.

216) 상장주식 등에서 발생한 양도손실은 일반주식 등에 관련된 양도소득에서 공제할 수 없고 일반주식 등에서 발생한 손실은 상장주식 등에 관련된 양도소득에서 공제할 수 없음

217) 일본 국세청, 「No.1476 特定口座制度」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1476.htm>, 검색일자: 2022. 1. 8.

218) 일반주식 등(비상장주식)의 과세표준 계산은 상장주식 등과 동일하지만 특정계좌는 이용할 수 없으므로 일반주식 등으로 인한 배당소득과 양도소득은 신고납부해야 함

219) 간이신고를 선택한 특별계좌의 경우, 양도소득의 계산은 금융상품 거래업자가 실시하는 것이므로 금융상품 거래업자로부터 전송되는 특정계좌 연간거래보고서를 통해 간편하게 신고할 수 있음

220) 상장주식, ETF 등

221) 참고로, 일반계좌 외의 비과세한도는 적립계좌는 20년간 연 40만엔, 주니어계좌는 5년간 연 80만엔임

3) 원천징수

- 일본은 투자법인이 개인 및 법인 투자자에게 배당금을 지급하는 경우에는 소득세를 원천징수할 의무가 있음²²²⁾
- 일본에서 개인 주주의 배당소득에 대한 원천징수세율은 주식발행법인의 주식시장 상장 여부에 따라 다르게 적용되며, 리츠도 이와 동일한 규정을 적용함
 - 상장주식 등²²³⁾의 배당에 적용하는 원천징수세율은 20.315%임²²⁴⁾
 - 다만 상장주식 등에 대해 지분율 3% 이상을 보유하는 대주주의 경우 상장주식 등 이외의 배당에 적용하는 원천징수세율(20.42%)을 적용함
 - 상장주식 등 이외의 배당에 적용하는 원천징수세율은 20.42%임²²⁵⁾
- 법인 주주의 경우 상장된 리츠로부터의 배당금은 15.315%의 원천징수세율을 적용받음
 - 원천징수세액은 일반적으로 법인세액 계산 시 기납부세액으로 공제될 수 있으며 초과금액은 환급됨
- 법인 및 개인 주주에 대해서는 리츠 주식 처분에 따른 자본이득에 대하여 원칙적으로 원천징수하지 않음
 - 다만, 개인 주주는 자본이득에 대하여 신고납부를 원칙으로 하지만 거주자 등이 금융상품 거래업자에게 특정계좌를 개설한 경우에는 원천징수를 선택할 수 있고 신고의무도 면제하는 규정을 운용 중임²²⁶⁾

222) 일본 「소득세법」 제181조, 제183조

223) 상장주식 등의 배당이란, 상장주식의 배당, 특정 공사채 이자, 공모공사채·공모주식 투자신탁의 수익 분배 등을 말함(자료: 일본 국세청, 「利子所得と配当所得の課税方法」, https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/tebiki/2018/b/03/order2/yogo/3-2_y01.htm, 검색일자: 2022. 1. 11.)

224) 소득세 15%, 부흥특별소득세 0.315%(=15%×2.1%), 주민세 5% 으로 구성됨. 부흥특별소득세는 기본소득세액에 2.1%를 적용하여 추가로 과세하는 것으로 2013년부터 2037년까지 적용함(자료: 일본 국세청, 「No.1330 配当金を受け取ったとき(配当所得)」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1330.htm>, 검색일자: 2022. 1. 13.)

225) 소득세 20% 및 부흥특별소비세 0.42%(=20%×2.1%)이며, 주민세는 부과되지 않음

226) 일본 국세청, 「No.1476 特定口座制度」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1476.htm>, 검색일자: 2022. 1. 8.

〈표 IV-4〉 일본 리츠 투자자 유형별 과세체계 비교

구분		개인 주주	법인 주주
배당소득		<ul style="list-style-type: none"> • 확정신고(종합과세 또는 신고분리과세)와 원천분리과세 선택 • 종합과세 시 배당공제 미적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 법인세 과세 대상 소득 합산 • 수취배당금 익금불산입 미적용
양도소득		<ul style="list-style-type: none"> • 신고분리과세¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • 법인세 과세 대상 소득 합산
원천징수	배당소득	<ul style="list-style-type: none"> • 상장주식 등: 20.315%²⁾ • 대주주 및 상장주식 이외: 20.42%³⁾ 	15.315%

주: 1. 국내투자자(거주자)에 대한 주요 내용임

1) 금융상품 거래업자에게 특정계좌를 개설한 경우에는 원천징수를 선택할 수 있음

2) 기본소득세액에 2.1%를 적용하여 추가로 과세하는 0.315%(=15%×2.1%)의 부흥특별소득세는 2013년부터 2037년까지 적용함(2037년까지는 부흥특별소득세 0.315% 포함)

3) 소액배당에 대해서는 원천분리과세를 선택할 수 있으며, 지방세는 없음

자료: 본문을 이용하여 저자 작성

3. 영국

가. 개요²²⁷⁾

1) 주요 특징 및 연혁

□ 영국은 2006년 재정법(the Finance Act)에 의해 2007년 1월 1일부터 리츠제도가 도입되었음

○ 2007년 1월 1일 9개의 리츠 법인²²⁸⁾이 출범함²²⁹⁾

227) HMRC, “Real Estate Investment Trust,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm21000>, 검색일자: 2022. 1. 25.

228) 9개 리츠법인은 British Land, Hammerson, Land Securities, Liberty International, Slough Estates(현재 SEGRO), Brixton(현재 SEGRO), Great Portland Estates, Primary Health Properties, Workspace Group임

229) KPMG, “Taxation of real estate investment trusts,” 2013, pp. 5~22.

- 리츠의 세제혜택, 주요 개념 및 요건 등에 대해 법령으로 처음 규정함²³⁰⁾
- 2010년 재정법에서는 리츠 소득을 부동산 임대사업 소득과 그 외 소득으로 구분하였음²³¹⁾
 - 그 외 소득은 부동산 임대사업과 관련한 소득을 제외한 리츠의 기타 사업활동을 통해 벌어들인 소득을 말함
- 2012년 재정법에서는 세부적인 REIT 규칙을 공표함²³²⁾
 - 부동산 자산 시장가치의 2%에 해당하는 리츠 가입수수료 납부 폐지²³³⁾
 - 상장 요건을 완화해 소규모의 리츠 회사도 런던증권거래소 산하의 영국 중소벤처 기업 전문주식시장인 AIM(Alternative Investment Market)에 상장 가능함
 - 신생 상장 리츠에 3년간 회계자료 제출 유예기간 부여
- 2013년과 2014년 재정법에서는 영국 리츠 간 투자 시 해당 투자의 소득을 면세 부동산 임대사업 소득으로 처리할 수 있도록 법령을 수정함
- 2019년 4월 6일부터 리츠 수익의 75% 이상이 영국 토지(자산)에서 파생되는 회사의 주식 판매에 대해 리츠 법인세가 면제되도록 함²³⁴⁾

2) 리츠의 유형 및 구조

- HMRC에서 공표한 매뉴얼에 따르면 영국의 리츠는 단일이든 그룹이든 상관없이 법률에서는 동일하게 부동산투자신탁(Real Estate Investment Trust)으로 취급해 법령을 적용하며, 지침에서는 UK 리츠(UK REIT) 또는 그룹리츠(Group REIT)라고 함²³⁵⁾

230) 현재의 리츠 혜택 및 요건에서 크게 변한 부분은 없음

231) EPRA, "EPRA Global REIT Survey 2021," 2021, pp. 176~186.

232) PWC, "Worldwide Real Estate Investment Trust(REIT) Regimes," 2021, pp. 98~101.

233) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Entry to the regime: entry charge prior to 17th July 2012: outline," HMRC, <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm23025>, 검색일자: 2022. 2.10.

234) PWC, "Worldwide Real Estate Investment Trust(REIT) Regimes," 2021, pp. 98~101.

235) HMRC, "Real Estate Investment Trusts : Background: Introduction," HMRC, <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm21005>, 검색일자: 2022. 2. 10.

- 영국의 리츠는 자산 운영자에 대한 제한이 없어²³⁶⁾ 영국 리츠를 우리나라의 리츠 유형의 정의에 따라 구분하면 자기관리형과 위탁관리형으로 구분할 수 있음
 - 리츠 회사에서 내부적으로 직접 리츠 회사의 자산을 운용하는 경우에는 자기관리형으로 볼 수 있음
 - 리츠 회사의 자산을 외부의 독립된 계약자에게 운영을 맡기는 경우에는 위탁관리형으로 볼 수 있음

- 영국 리츠는 ‘링펜스(Ring Fence)²³⁷⁾’라는 개념을 운영방식에 도입하여 임대사업과 비임대사업을 구분하고 있음^{238), 239)}
 - 법인세법(CTA 2010) 제519조에서 규정하는 임대사업의 범위를 리츠 적격 활동으로 분류하며, 이렇게 분류된 범위를 링펜스라고 함
 - 링펜스의 범위는 단일리츠와 그룹리츠에 다르게 적용됨
 - 단일 리츠의 경우 부동산임대사업과 링펜스 범위는 동일함
 - 그룹리츠의 경우 임대사업 중 해외부동산 및 그룹내 영국 비거주 구성원이 보유한 부동산 자산은 링펜스 범위에 속하지 않음

- 영국 리츠는 법령과 매뉴얼에 따라 부동산임대사업(property rental business)과 비임대사업(residual business)으로 구분됨²⁴⁰⁾
 - 부동산임대사업은 리츠 자산을 부동산 임대사업에 이용해 수익을 창출하는 것을 말함

236) EPRA, “EPRA Global REIT Survey 2021,” 2021, p. 177.

237) 링펜스란, 2019년 1월 1일부터 도입된 정책으로 금융사들이 부실자산의 위험에서 벗어날 수 있도록 특정 규모 이상의 부실자산 관련한 손실을 정부가 보증해주는 정책을 말함. 이러한 정책을 리츠에 도입해 임대사업과 비임대사업을 구분하여 과세체계를 명확하게 구분하는 역할을 함 (HMRC, “What is ring-fencing?,” <https://www.gov.uk/government/publications/ring-fencing-information/ring-fencing-information>, 검색일자: 2022. 2. 12.)

238) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Background: Fundamentals: The Ring Fence,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm21015>, 검색일자: 2022. 2. 12.

239) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Background: Key Concepts: Property Rental Business,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm21020>, 검색일자: 2022. 2. 12.

240) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Residual income: general,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm24505>, 검색일자: 2022. 2. 14.

- 비임대사업은 리츠의 사업활동 중 부동산임대사업 관련 활동을 제외한 나머지 모든 활동을 말함

3) 리츠 현황

- 영국 리츠의 2017년부터 2021년까지 현황을 살펴보면 리츠 자산총계는 평균 1,010억 달러, 리츠수는 평균 54.6개로 확인됨

〈표 IV-5〉 영국 리츠의 현황(2017~2021년)

(단위: 십억달러, 개)

구분	2017	2018	2019	2020	2021
리츠 자산총계	100.17	82.66	108.82	94.08	119.31
리츠 수	52	57	54	57	53

자료: EPRA, "Global Real Estate Total Markets Table-Size of the total commercial real estate market, 2017~2021," <https://www.epra.com/total-markets-table/>, 검색일자: 2022. 1. 28.

나. 리츠제도

1) 법적 형태

- 법인세법(Corporation Tax Act 2010)상 영국 리츠는 법인형으로 설립할 수 있음²⁴¹⁾

241) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Background: Navigating the Legislation," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm21010>, 검색일자: 2022. 2. 10.

2) 자격 요건

가) 법인 요건²⁴²⁾

- 영국 리츠를 설립하기 전 단일 및 그룹리츠 모두 다음의 요건을 충족해야 함²⁴³⁾, ²⁴⁴⁾
 - 회사²⁴⁵⁾는 세금목적상 영국에 거주하는 납세자²⁴⁶⁾여야 함
 - 회사는 개방형 투자회사(Open-Ended Investment Companies, OEIC)²⁴⁷⁾가 아니어야 함
 - 개방형 투자회사는 영국 금융서비스 시장법(Financial Services and Markets Act, FISMA 2000)의 제236조에 나열되어 있음
 - 발행된 주식은 거래가 인정되는 증권거래소²⁴⁸⁾에서 거래가 허용되어야 함
 - 회사는 비공개회사(a close company)²⁴⁹⁾는 아니어야 함²⁵⁰⁾

242) CTA2010/S528

243) CTA2010/S524, SS527-533

(HMRC, "Real Estate Investment Trust: Conditions and Tests: Summary," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22005>, 검색일자: 2022. 2. 10.)

244) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Conditions And Tests: Company Conditions: Conditions A-C," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22010>, 검색일자: 2022. 2. 12.

245) TCGA1992/S170(9)

246) CTA2009/S14, INTM120030

(HMRC, "Company residence: overview," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/international-manual/intm120030>, 검색일자: 2022. 2. 10.)

247) FISMA 2000 제236조에 따르면 개방형 투자회사는 투자를 통해 재정적 수익을 창출하기 위해 주주 또는 수익자를 대신해 증권 또는 기타 금융자산을 통합하기 위해 조직된 법인으로 영국 금융감독원(Financial Conduct Authority)의 승인을 받아야 함. 이때 단위신탁 관련 사업은 포함되지 않음

248) ITA2007/S1005

HMRC, "What recognition means for a stock exchange," <https://www.gov.uk/government/publications/recognised-stock-exchanges-definition-legislation-and-tables/recognised-stock-exchanges-definition-legislation-and-tables-of-recognised-exchanges>, 검색일자: 2022. 2. 12.

249) 비공개 회사는 주식을 상장하지 않는 회사로 소수의 사람들이 주식 또는 의결권을 소유하여 기업운영을 하게 됨. 비공개 회사의 종류에는 비상장 회사, 가족회사, 개인회사, 합자회사가 있음 (HMRC, "Close companies: general: introduction," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/company-taxation-manual/ctm60055>, 검색일자: 2022. 2. 12.)

- 비공개형 회사는 5명 이하의 주주가 전체 의결권을 가지거나 주식을 가지는 경우를 말하기에 영국 리츠 회사가 비공개형 회사가 아니기 위해서는 주주가 5명을 초과해야 함
- 리츠 회사는 의결권이 없는 제한적 우선주²⁵¹⁾를 발행할 수 있으며, 해당 주식은 추후 보통주로 전환 가능함²⁵²⁾
 - 발행된 주식은 배당금 지급일까지 행사할 수 없음²⁵³⁾
- 법인요건을 충족한 회사 중 그룹리츠가 되기 위해서는 다음의 요건을 충족해야 함²⁵⁴⁾
 - 그룹의 모회사가 그룹 내 자회사 주식의 75% 이상을 보유하거나 50% 이상의 유효한 의결권을 소유해야 함
 - 예외적으로 합작투자로 인해 묶은 그룹이 주로 부동산임대사업을 통해 수익을 창출하고 그룹의 모회사가 40% 이상의 의결권을 소유한 경우에도 그룹리츠로 인정됨²⁵⁵⁾
 - 보유지분율에 상관없이 특정 유형의 회사는 그룹리츠로 인정되지 않음
 - 보험회사²⁵⁶⁾
 - 보험회사의 자회사
 - 개방형 투자회사(Open-Ended Investment Companies, OEIC)²⁵⁷⁾

250) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Conditions And Tests: Company Conditions: Conditions D-F," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22015>, 검색일자: 2022. 2. 12.

251) CTA2010/S160

252) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Conditions And Tests: Company Conditions: Conditions D-F," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22015>, 검색일자: 2022. 2. 12.

253) HMRC, "What do we mean by 'ordinary share'?", <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/international-manual/intm653050>, 검색일자: 2022. 2. 12.

254) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Background: Group REITs - definition of 'group' that can be a group REIT," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm21060>, 검색일자: 2022. 1. 25.

255) IFM30015

256) FA2012/S65

257) FISMA 2000 제236조에 따르면 개방형 투자회사는 투자를 통해 재정적 수익을 창출하기 위해 주주 또는 수익자를 대신해 증권 또는 기타 금융자산을 통합하기 위해 조직된 법인으로 영국 금융감독원(Financial Conduct Authority)의 승인을 받아야 함. 이때 단위신탁 관련 사업은 포함되지 않음

- 영국 리츠의 경우 주식 상장(의무²⁵⁸)이며 리츠를 주식시장에 상장하기 위해서는 자본금과 투자자 요건들을 충족해야 함
 - (자본금) 리츠 설립에 따른 자본금 제한은 없으나 런던 증권거래소(London Stock Exchange, LSE)에 상장하기 위해서는 일정량의 자본금이 있어야 함
 - LSE에 상장하기 위해 리츠 회사는 최소 70만파운드(한화로 약 11.4억원) 이상의 자본금을 보유해야 함
 - 영국 리츠의 모회사가 발행할 수 있는 주식유형에는 보통주와 전환이 가능한 의결권이 없는 우선주가 있음
 - (투자자) 최소 투자자수가 정해져 있지는 않지만 주식의 최소 35% 이상을 공모해야 하며, 특정기관²⁵⁹이 아니면 비공개형²⁶⁰이 될 수 없음
 - 특정기관에는 공익 단위신탁(authorised unit trusts)²⁶¹의 관리자 및 수탁자, 자선단체(charities), 등록된 주택공사(providers of social housing), 국부 펀드 (sovereign wealth funds), 연기금(pension fund) 등이 있음

나) 자산 요건

- 영국 리츠는 부동산임대사업을 하기 위해 단일 및 그룹 모두 다음의 자산요건²⁶²을 충족해야 함²⁶³
 - 리츠는 3개 이상의 개별임대 부동산을 소유해야 함²⁶⁴

258) HMRC, “Apply to be a UK Real Estate Investment Trust,” <https://www.gov.uk/guidance/apply-to-be-a-uk-real-estate-investment-trust>, 검색일자: 2022. 2. 14.

259) CTA2010/S528(4A)

260) 비공개형 회사는 5명 이하의 주주가 전체 의결권을 가지거나 주식을 가지는 경우를 말함

261) FISMA2000/S237(3)

262) CTA2010/S529

263) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Conditions and Tests: Property Rental Business: Summary,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22020>, 검색일자: 2022. 2. 10.

264) IFM22025

- 리츠 회사가 투자하는 개별 부동산의 가치가 전체 임대사업자산 가치의 40%를 초과해서는 안 됨²⁶⁵⁾
- 리츠 자산의 75% 이상을 부동산 임대 사업에 사용해야 함
 - 리츠 회사가 점유한 자산(본사 건물 등)은 임대자산에 속하지 않음
- 영국 리츠의 임대사업은 단일 리츠와 그룹 리츠 모두 단일사업으로 취급²⁶⁶⁾되며, 자산으로는 부동산과 간접형태의 자산이 있음
 - 부동산에는 사무실, 쇼핑센터, 기숙사, 호텔, 경공업 부지, 소매업 가게, 레저 부지, 보건 및 의료 관련 건물, 유통 창고 등이 있음²⁶⁷⁾
 - 간접형태의 자산으로는 파트너십, 합작투자, 공인투자펀드(Authorised Investment Funds, AIFs)²⁶⁸⁾ 등과 관련된 사업의 자산이 해당됨²⁶⁹⁾

다) 소득 요건

- 영국 리츠는 리츠 순이익의 75% 이상이 부동산 임대사업에서 발생해야 함²⁷⁰⁾

265) CTA 2010/S529(2)
IFM22035

266) CTA2010/S529(3)

267) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Conditions And Tests: Property Rental Business Conditions: Condition A: Single Property," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22030>, 검색일자: 2022. 2. 13.

268) HMRC, "Authorised Investment Funds," <https://www.gov.uk/guidance/authorised-investment-funds>, 검색일자: 2022. 2. 13.

269) HMRC, "Real Estate Investment Trust Conditions and Tests: Property rental Business Conditions: Indirectly Held Property," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22033>, 검색일자: 2022. 2. 13.

270) HMRC, "Real Estate Investment Trust : Distributions: general," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm28005>, 검색일자: 2022. 2. 13.

라) 분배 요건

- 회계기간 동안 발생한 리츠 배당가능수익의 최소 90%와 다른 리츠에 투자해 받은 수익의 100%를 회계연도 종료일로부터 12개월 이내 리츠 소득 배당금(Property Income Dividends, PIDs)으로 분배해야함²⁷¹⁾
 - 리츠 수익은 현금 및 주식으로 배당을 지급할 수 있으며, 이때 주식배당금은 주주에게 신주 발행하는 것도 포함됨²⁷²⁾

- 리츠 수익의 90% 미만을 분배하더라도 다음의 경우에 해당하면 벌칙을 부과하지 않음²⁷³⁾
 - 타 법률에 의해 일정 비율 이상 배당이 불가능한 경우
 - 타 법률에 의해 90% 이상 배당지급이 불법인 경우에는 해당 법률의 범위 내에서 배분조건을 만족한다면 90% 이상 배당을 하지 않더라도 배당요건을 충족한 것으로 봄²⁷⁴⁾
 - 그룹리츠의 경우 그룹 구성원 중 어느 한 회사가 이익을 제대로 분배하지 못해 모회사가 분배조건을 충족하지 못한 경우 모회사가 지급 가능한 최대 비율로 배분을 한다면 배당 요건을 충족한 것으로 봄²⁷⁵⁾
 - 과세당국에서 예측한 부동산임대사업 이익이 최종적으로 수령한 수익보다 높은 경우²⁷⁶⁾

271) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Conditions and Tests: Distribution Condition: General,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22050>, 검색 일자: 2022. 2. 10.

272) CTA2010/S530(6A)

273) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Conditions and Tests: Distribution Condition: General,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22050>, 검색 일자: 2022. 2. 10.

274) CTA 2010/S530(5) 및 S530(7)

275) CTA 2010/S530(3) 및 S530(7)

276) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Breaches of conditions: Distribution Condition: general,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm27045>, 검색 일자: 2022. 2. 13.

- 리츠 회사가 10% 이상 보유자에게 배당을 지급하지 않는다는 규칙에 따라 지분 과보유자(Holder of Excessive Rights, HoERs)에게 배당을 지급하지 않은 경우²⁷⁷⁾
- 부동산 임대 사업에 사용된 부동산 처분으로 인해 발생한 자본이득은 분배할 필요가 없음

마) 차입 요건

- 영국 리츠는 부동산임대사업과 관련하여 차입한도를 제한하고 있으며, 차입한도는 이자보상배율(financing cost ratio)²⁷⁸⁾이 1.25 미만이어야 함²⁷⁹⁾
 - 영국 리츠 회사의 재무건전성을 확보하고 투자자들의 배당수익을 보호하기 위해 차입한도를 설정함
 - 이자보상배율은 회계기간의 임대수익과 용자비용을 이용해 “임대수익(PP)÷용자비용(PFC)”의 계산식을 통해 측정함
 - 임대수익(Property Profits, PP): 회계기간 내 발생한 부동산임대수익의 합계²⁸⁰⁾
 - 용자비용(Property Financing Costs, PFC): 회계기간 내 발생하는 부동산임대와 관련해 발생한 자금조달비용의 이자²⁸¹⁾
 - 이자보상배율이 1.25 이상인 경우, 배율을 초과한 금융비용을 비임대사업으로 보아 해당 금액에 대해 법인세를 부과함²⁸²⁾

277) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Conditions and Tests: maximum shareholding: definitions,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22105>, 검색일자: 2022. 2. 13.

278) 이자보상배율은 이자를 공제하기 전의 부동산임대사업의 이익과 이전 회계기간의 결손금 및 세금감가 절하비용을 부동산 용자비용(부동산 임대 관련 이자비용)으로 나눈 부동산 이익(property profits)을 말함

279) CTA2010/S543

(HMRC, “Real Estate Investment Trust: Conditions and Tests: interest cover test (profit: financing cost ratio),” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22200>, 검색일자: 2022. 2. 15.)

280) CTA2010/S532(2) 및 S599

281) CTA2010/S532(2)(a)

282) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Conditions and Tests: interest cover test: consequences of breaching the limit,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22205>, 검색일자: 2022. 2. 13.

- 단, 회계기간 중 회사가 예상치 못한 상황으로 심각한 재정적 어려움을 겪어 이자 보상배율 기준을 초과한 경우 위반에 따라 부과되는 세금을 면제받을 수 있음²⁸³⁾
- 세금 부과액은 회계기간 내 발생한 부동산임대수익의 최대 20%로 제한됨

다. 리츠에 대한 과세제도

- 법인세법에 해당하는 리츠법인의 부동산임대사업을 통해 발생한 소득은 과세 제외되어 법인세가 면제됨²⁸⁴⁾
 - 하나의 영국 리츠가 다른 영국 리츠에 투자하는 경우에도 부동산 임대사업 자산에 투자한 것으로 간주되어 이후 배당받는 PID(영국 리츠 투자 이익(UK REIT investment profits))는 부동산 임대사업의 일부로 보아 리츠 적격투자소득으로 분류되어 면제되지만, 배당받는 금액만큼 100% 분배해야 함²⁸⁵⁾
 - 비PID²⁸⁶⁾는 면제 대상이 아니기에 과세 대상 소득으로 구분되어 현행 법인세율(19%)이 과세됨²⁸⁷⁾
 - 그러나 임대사업에서 손실이 발생할 경우 비임대사업의 이익으로 상쇄하므로 경우에 따라서는 비임대사업수익이 과세 제외될 수도 있음²⁸⁸⁾

283) CTA2010/S543(7)

284) CTA2010/S534 및 S599

285) CTA2010/S530 및 S549A

(HMRC, "Real Estate Investment Trust: Distributions: The distribution requirement," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm28008>, 검색일자: 2022. 2. 13.)

286) CTA2010/S520

비PID는 Residual income으로 부동산임대소득 외에 발생한 소득을 말함. 리츠 회사 수익의 최대 25%까지 부동산임대사업 활동이 아닌 다른 목적으로 파생해 벌어들인 수익을 말하며, 부동산임대사업과 달리 투자범위가 정해져 있지 않고, 이에 따라 해당 수익은 면제 대상이 아님

(HMRC, "Real Estate Investment Trust: Residual income: general," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm24505>, 검색일자: 2022. 2. 14.)

287) CTA2010/S550의 S(b) 및 S(e)

(HMRC, "Real Estate Investment Trust: Distributions: attribution rules," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm28010>, 검색일자: 2022. 2. 13.)

288) CTA2009/Part 9A

- 자산처분에 따른 이익은 다음의 경우에는 과세하지 않음²⁸⁹⁾
- 자산처분으로 인한 이익이 리츠회사에 귀속되는 경우
 - 자산의 이용 목적이 부동산 임대업 목적으로만 사용된 경우
 - 자산의 총 사용기간이 1년 미만이지만 사용 목적이 부동산임대사업인 경우
- 영국의 리츠는 부동산 임대사업에서 사용된 자산의 처분으로 인해 발생한 자본이득은 과세하지 않지만 다음의 경우에 해당하면 비PID로 간주해 법인세를 과세함²⁹⁰⁾
- 리츠 회사가 처분할 의도로 부동산 개발을 하거나 임대사업을 위해 개발했다라도 개발 완료 후 3년 이내에 해당 자산을 처분한 경우
 - 개발에 소요된 총 비용이 자산 공정가치의 30%를 초과하는 경우
- 부동산 임대사업과 관련되지 않은 자산처분이익은 리츠 적격투자소득에 해당하지 않아 일반적인 법인소득과 동일하게 법인세가 부과됨²⁹¹⁾
- 다만 리츠 수익의 75% 이상이 영국 자산에서 나온 리츠회사가 주식을 처분할 경우 경우 면제됨²⁹²⁾
- 영국은 부동산 취득 단계에서 취득자에게 부동산등록세²⁹³⁾(Stamp Duty Land Tax,

289) CTA2010/S535

290) CTA2010/S556(3) 및 S556(3A)

HMRC, "Real Estate Investment Trust: Residual income: general," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm24505>, 검색일자: 2022. 2. 13.

291) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Residual income: disposal of assets used in the property rental business," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm24510>, 검색일자: 2022. 2. 14.

292) CTA2010/S535A

293)

〈영국 부동산등록세(과세연도 2021/22)〉

(단위: GBP, %)

자산가액	0~125,000	125,001~ 250,000	250,001~ 925,000	925,001~ 1,500,000	1,500,001~
세율	0	2	5	10	12

자료: HMRC, "Stamp Duty Land Tax," <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax>, 검색일자: 2022. 2. 11.

SDLT)를, 보유 단계에서는 재산세(Annual Tax on Enveloped Dwellings, ATED)²⁹⁴⁾를, 처분 시에는 양도소득세를 부과함

- 부동산 법인에 부과되는 취득 단계, 보유 단계, 처분 단계의 과세방식을 리츠에도 동일하게 적용함
 - 부동산 등록세는 지역, 취득자산의 가격 등에 따라 세율이 달리 책정됨
- 리츠 회사가 리츠 지분과보유자(Holder of Excessive Rights, HoERs)에게 배당금 지급 시 해당 배당금을 명목소득으로 간주해 일정한 계산²⁹⁵⁾을 통해 계산된 소득에 대해 법인세를 리츠회사에 과세함²⁹⁶⁾
- 리츠지분과보유자(HoERs)는 영국 리츠 주식 또는 의결권의 10% 이상을 보유한 경우에 해당됨

294) HMRC, “Pay Annual Tax on Enveloped Dwellings,” <https://www.gov.uk/guidance/pay-annual-tax-on-enveloped-dwellings>, 검색일자: 2022. 2. 14.

295) HMRC, “Real Estate Investment Trust: Conditions and Tests: maximum shareholding: formula to work out notional income,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22123>, 검색일자: 2022. 2. 14.

〈계산방법〉
- 1단계: $DO \times SO \times (BRT/MCT)$ (DO: 리츠회사의 이익 총액, SO: 권리 비율 중 더 작은 값, BRT: 소득세 기본세율, MCT: 법인세율)
- 2단계: $DP \times SP \times (BRT/MCT)$ (DP: 부동산임대사업의 총이익, SP: 권한 비율 중 작은 값)
- 3단계: 1단계 + 2단계 = 명목소득
- 4단계: 계산된 명목소득 \times 법인세율

296) CTA2010 /S553
(HMRC, “Real Estate Investment Trust: Conditions and Tests: maximum shareholding: definitions,” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm22105>, 검색일자: 2022. 2. 14.)

라. 리츠 투자자에 대한 과세제도

1) 법인 주주²⁹⁷⁾

- 영국 법인 주주에게는 PID와 관련한 배당금 및 주식 처분으로 인한 양도차익에 대하여 동일하게 법인세율 19%²⁹⁸⁾ 적용됨²⁹⁹⁾, 300)
 - 리츠 배당금은 일반적으로 적용되는 배당금³⁰¹⁾과 달리 리츠 단계에서 과세되지 않으므로 투자자 단계에서는 과세됨
 - 단, 비PID는 일반적으로 적용되는 기업의 배당금과 동일하게 과세되므로 투자자 단계에서 과세되지 않음

2) 개인 주주

가) 분배소득

- PID 이익을 배당받는 주주는 배당금의 20%를 소득세 원천징수하고 남은 배당금을 지급받으며, 지급받은 배당금은 기타소득으로 구분되어 소득세³⁰²⁾가 부과됨

297) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Distributions: Taxation of Investors: Corporation tax payers," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm28300>, 검색일자: 2022. 2. 14.

298) HMRC, "Corporate Tax," <https://www.gov.uk/guidance/corporate-tax>, 검색일자: 2022. 1. 21.

299) HMRC, "Real Estate Investment Trust: Capital gains: on disposals of assets used in the property rental business," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/investment-funds/ifm25006>, 검색일자: 2022. 2. 14.

300) HMRC, "Distribution exemption: overview: the legislation A summary of the legislation," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/international-manual/intm651020>, 검색일자: 2022. 2. 14.

301) CTA 2009/Part 9A

302) <영국 소득세율(과세연도 2021/22)>

(단위: GBP, %)

과세구간	0~12,570	12,571~50,270	50,271~150,000	150,001~
세율	0	20	40	45

자료: HMRC, "Income Tax rates and bands," <https://www.gov.uk/income-tax-rates>, 검색일자: 2022. 1. 21.

- 개인 주주는 소득세신고서를 작성해야 하며, 계산된 세액에 따라 확정신고 시 20%, 40%, 45% 세율로 과세됨
- 이때 개인 주주는 리츠에서 원천징수한 세액을 기납부 세액으로 공제받을 수 있음
- 비PID는 일반적인 배당금과 동일한 방식으로 과세되어 배당금이 2천파운드 이상인 경우 소득세 과세구간에 따라 7.5~38.1%의 세율³⁰³⁾로 과세됨³⁰⁴⁾, ³⁰⁵⁾
- 일반적인 배당금에 적용되는 2천파운드의 배당공제가 동일하게 적용됨

나) 주식처분으로 인한 소득

- 영국 리츠의 주식 처분으로 인해 발생한 자본이득에 대해서는 일반적인 자본이득 과세 방식이 적용되어 자본이득세율로 과세됨³⁰⁶⁾
- 12,300파운드 이하의 주주는 10%, 12,300파운드를 초과하는 주주는 20% 세율이 적용됨³⁰⁷⁾

3) 원천징수

- 리츠는 법인 주주의 경우 원천징수 의무가 없으나 개인 주주에게 배당되는 리츠 수익은 납세자의 영국 거주 여부와 관계없이 배당금에 대해서 일반적으로 20%의 소득세를 원천징수함³⁰⁸⁾

303) <영국 배당세율(과세연도 2021/22)> (단위: GBP, %)

과세구간	0~12,570	12,571~50,270	50,271~150,000	150,001~
세율	0	7.5	32.5	38.1

자료: HMRC, "Tax on dividends," <https://www.gov.uk/tax-on-dividends>, 검색일자: 2022. 1. 21.

304) CTA2009/Part 9A

305) HMRC, "Tax on dividends," <https://www.gov.uk/tax-on-dividends>, 검색일자: 2022. 2. 14.

306) HMRC, "Dividends and other company distributions: UK Real Estate Investment Trusts: tax returns," <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/savings-and-investment-manual/saim5340>, 검색일자: 2022. 2. 14.

307) HMRC, "Capital Gains Tax Rates," <https://www.gov.uk/capital-gains-tax/rates>, 검색일자: 2022. 1. 21.

308) CTA2010/S550(2)(a), ITA2007/S973 및 S974

- 개인 주주는 리츠가 분배하는 전체 배당금에서 리츠가 원천징수한 소득세액을 제외한 나머지 금액을 리츠로부터 배당받게 됨
 - 리츠가 원천징수한 세액은 리츠가 직접 국세청에 납부함
- 법인 주주와 개인 주주 모두 소득신고서를 작성해야 하며, 개인 주주의 경우 세액 계산 시 리츠에서 원천징수한 세액을 기납부세액으로 공제받을 수 있음

V. 국제비교 및 시사점

1. 국제비교

가. 개요

1) 법적 형태

- 리츠는 미국에서 1960년에 최초로 도입된 이후로 2000년대에 설립이 본격화되었으며, 조사 대상국 중 일본(2000년), 한국(2001년), 영국(2007년) 순으로 도입되어 운용 중임
- 리츠는 법적 형태에 따라 크게 신탁형과 회사형으로 구분되며, 자산의 투자·운용방식에 따라 자기관리형과 위탁관리형으로 나누어짐
 - 한국 리츠는 「부동산투자회사법」상 주식회사로, 동법에서 정한 사항 이외에는 「상법」의 적용을 받으며, 자기관리형과 위탁관리형을 모두 운용하고 있음
 - 미국 리츠는 「내국세법」상 회사, 신탁, 또는 조합의 형태로 설립할 수 있으며, 자기관리형과 위탁관리형을 모두 운용하고 있음
 - 리츠에 관한 특별법은 운용하지 않음
 - 일본 리츠는 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」상 신탁형 또는 법인형으로 설립할 수 있으며, 위탁관리 운용방식을 채택하고 있음
 - 일본의 상장리츠는 2021년 말 기준 모두 투자법인의 형태로 운용 중임
 - 영국 리츠는 「재정법」상 회사형으로 설립할 수 있으며, 자기관리형과 위탁관리형을 모두 운용하고 있음

〈표 V-1〉 주요국의 리츠 개요

구분	한국	미국	일본	영국
도입연도	2001년	1960년	2000년	2007년
근거법	부동산투자회사법	내국세법	투자신탁 및 투자법인에 관한 법률	재정법
법적 형태	회사형	회사, 신탁, 조합 ¹⁾	신탁형, 회사형 ²⁾	회사형
운영방식	자기관리/위탁관리	자기관리/위탁관리	위탁관리	자기관리/위탁관리

주: 1) 미국은 법적 형태와 관계없이 세무 목적상 법인으로 취급함

2) 일본의 상장리츠는 모두 투자법인의 형태로 운용 중임

자료: 본문의 내용을 저자가 요약·정리

2) 자격요건

- 조사 대상국은 모두 법령에서 리츠 설립 및 운용에 대한 자격요건을 두고 있으나 세부적인 내용은 국가별로 상이하게 운용 중임
 - 리츠는 영업인가제를 두고 있는 한국을 제외하고 대부분 등록 또는 신고로 설립되고 있음
 - 조사 대상국 중 한국 및 영국은 상장의무 요건을 두고 있고 있으며, 미국과 일본은 관련 규정을 두고 있지 않음
 - 조사 대상국 모두 자본금에 대한 요건을 두고 있으며, 한국은 설립자본금과 최저자본금 요건을 모두 두고 있으며, 리츠 유형에 따라 기준을 달리 적용함
 - 조사 대상국 부동산에 대한 자산요건을 두고 있으며, 총자산에서 부동산 등이 50~80% 이상으로 구성되어야 함
 - 조사 대상국 중 소득요건을 두고 있는 국가는 미국과 영국으로, 미국은 75%와 95% 소득요건을 두고 있으며 영국은 소득의 75% 이상이 부동산 임대소득으로부터 발생하여야 함
 - 조사 대상국 모두 배당요건을 두고 있으며, 적격 배당가능이익의 범위 및 배당지급률 등 세부적인 내용에서는 차이를 보임

- 한국은 리츠유형에 따라 자기관리 리츠는 배당가능이익의 50%, 위탁관리 리츠는 90% 이상을 배당하도록 하고 있음
- 한국과 영국은 차입한도에 제한을 두고 있으며, 미국과 일본은 차입한도에 대한 규정을 두고 있지 않음

〈표 V-2〉 주요국의 리츠 자격요건 비교

구분	한국	미국	일본	영국
설립절차	국도교통부 영임인가 또는 등록	국세청 신고 (Form 1120-REIT)	등록	국세청 신고
상장의무	상장요건 충족 시 지체 없이	규정 없음	규정 없음	상장의무 있음
	<ul style="list-style-type: none"> • 자기관리 리츠: 5억원 • 위탁관리·기업구조조정 리츠: 3억원 	규정 없음	1억엔 ⁵⁾	규정 없음 ⁸⁾
조직요건	<ul style="list-style-type: none"> • 자기관리 리츠: 70억원 • 위탁관리·기업구조조정 리츠: 50억원 	규정 없음	규정 없음	규정 없음 ⁸⁾
	<ul style="list-style-type: none"> • 2년 이내에 주식 총수 30% 이상 공모¹⁾ • 1인 및 특별관계자 : 50% 이내¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 이상 • 5인 이하의 개인 주주가 총주식의 50% 미만 소유금지(5/50 규칙) 	<ul style="list-style-type: none"> • 50명 이상 또는 전부 기관투자자 • 동족회사⁶⁾에 해당하지 않을 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 5명 초과외의 주주 • 상장 시 35% 이상 공모
자산요건 (투자 대상 및 운영범위)	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산: 총자산의 70% 이상 • 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상 • 타 법인 주식보유한도 : 타 법인의 의결권 있는 주식의 10%, 리츠 총자산의 5% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산, 현금 등, 국공채 : 75% 이상 • 타 법인 주식보유한도 : 타 법인의 의결권 있는 주식의 10%, 리츠 총자산의 5% 이하 • 과세 대상 리츠회사(TRS) 보유한도: 리츠 총자산의 20% 	<ul style="list-style-type: none"> • 적격자산: 50% 이상 • 투자에 관한 모집이 국내에서 이루어질 것 • 타 법인 주식보유한도 : 50% 	<ul style="list-style-type: none"> • 3개 이상의 개별 임대 부동산 소유 • 개별 부동산가치 : 총자산 가치의 40% 미만 • 자산 75% 이상 부동산 임대업에 이용
소득요건	규정 없음	75% / 95% 소득요건	규정 없음	부동산 임대소득 75%

〈표 V-2〉의 계속

구분	한국	미국	일본	영국
배당요건	<ul style="list-style-type: none"> • 자기관리 리츠: 배당 가능 이익의 50% 이상²⁾ • 위탁관리·기업구조조정 리츠: 배당가능이익의 90% 이상³⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • 과세 대상 일반소득⁴⁾: 90% 이상 	배당가능이익의 90% 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산 임대소득의 90% 이상 • 다른 리츠에 투자하여 분배받은 적격투자소득: 100%
차입한도	<ul style="list-style-type: none"> • 자기자본의 2배 • 단, 주주총회 특별결의 시 자기자본의 10배 	제한 없음	제한 없음 ⁷⁾	이자보상배율 1.25 미만

주: 1. 한국은 자기관리 및 위탁관리 부동산투자회사에 대한 내용을 주로 정리함
 1) 한국은 국민연금공단 등이 50% 이상 출자한 경우, 총자산의 70% 이상은 임대주택으로 구성하는 등의 경우에는 공모의무가 적용되지 않음
 2) 한국 「부동산투자회사법」상 2021. 12. 31.까지 적용하는 규정임
 3) 한국은 감가상각의 범위 내에서 금전으로 초과배당 가능함
 4) 자본이득을 제외한 지급배당공제 전 금액임
 5) 일본은 설립 시 최저자본금임
 6) 일본의 동주회사란, 법인(투자법인 포함)의 3인 이하의 주주 등과 그 주주 등과 특수관계가 있는 개인 및 법인이 그 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액(자기주식·출자금 제외)의 50%를 초과하는 경우 그 법인을 말함
 7) 다만 일본은 적격기관투자자로부터 차입하여야 함
 8) 영국은 상장 시 최저자본금이 70만파운드 이상이어야 함
 자료: 본문의 내용을 정리하여 저자 작성

나. 리츠에 대한 과세제도

- 한국을 비롯한 조사 대상국은 모두 일반적으로 리츠에 법인격을 부여하고 법인세 납부 의무를 부여하고 있음
 - 한국 리츠는 「부동산투자회사법」상 주식회사로 설립되어 법인격을 가지고 있으므로 법인세를 납부할 의무가 있음
 - 미국 리츠는 법적 형태는 회사, 조합, 협회로 설립되더라도 「내국세법」상 법인으로 보아 법인세 납부 의무가 있음
 - 일본에서 부동산 투자법인에 해당하는 리츠는 「투자법인법」 및 「법인세」상 투자법인에 해당하여 법인세를 납부할 의무가 있음³⁰⁹⁾
 - 영국 리츠는 「재정법」상 회사형으로 설립하여야 하며, 법인세 납부 의무가 부여됨

- 법인세 과세방식은 한국과 일본이 일반적인 법인과 동일한 과세체계로 운용 중이며, 미국과 영국은 소득원천별로 구분하여 과세방식을 달리 운용 중임
 - 한국과 일본은 투자부동산 운용으로부터 발생하는 소득 및 부동산 처분으로 인하여 발생한 소득을 구분하지 않고 합산하여 법인세를 과세함
 - 미국은 소득원천에 따라 구분하여 과세하고 있으며, 일반적인 부동산 투자로부터 발생한 소득, 금지된 거래 및 압류자산으로부터 발생한 수익으로 구성됨
 - 금지된 거래란, 매매를 목적으로 보유하는 부동산을 양도하는 거래를 말하며 금지된 거래로 인하여 발생한 수익에 대해서는 100%를 과세하고 있음³¹⁰⁾
 - 영국은 크게 적격 부동산투자소득과 이외의 소득으로 구분하여 적격 부동산투자 소득에 대하여는 과세하지 않고, 이외의 소득은 일반 법인세율로 과세함
 - 면제 부동산투자소득이란, 부동산 임대소득 및 부동산 처분으로 인한 양도소득을 말함

309) 참고로, 일본은 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제2조 제3항에 따라 투자신탁(위탁자 지시형 투자신탁 및 위탁자 비지시형 투자신탁)에 대하여 신탁기간 중 신탁재산에서 생기는 소득에 대해서 신탁자를 납세의무자로 하여 법인세를 과세하는 법인과세신탁을 운용 중임. 다만, 일정한 요건을 모두 충족하는 경우에는 당해 사업연도 소득금액계산 시 이익분배금액을 당해 사업연도의 소득금액을 한도로 하여 손금산입할 수 있음(「조세특별조치법」 제68조의3의2 제1항, 제68조의3의3 제1항)

310) IRC §857(b)(6)

- 조사 대상국 모두 적격 요건 충족 시 리츠 단계에서 소득공제하거나 과세하지 않는 방식으로 사실상 법인세를 부담하지 않음
 - 한국은 리츠 유형에 따라 과세방식을 달리 적용하고 있으며, 자기관리 리츠에 대하여는 지급배당 소득공제를 허용하지 않음
 - 미국, 일본은 자격요건을 충족한 경우 주주에게 분배한 금액에 대하여 지급배당 소득공제를 허용함
 - 영국은 리츠의 적격 부동산투자소득에 대하여는 법인세를 과세하지 않음

- 조사 대상국 모두 법인세 혜택을 적용하기 위하여 리츠에 대한 최소배당금 지급 요건을 두고 있으며, 운영방식은 한국과 일본, 미국과 영국이 유사한 운용방식을 보이고 있음
 - 한국과 일본은 배당가능이익의 90% 이상을 분배하여야 하며, 적격 배당가능이익에 포함되는 소득의 범위는 소득원천 구분 없이 모두 포함함
 - 다만 자기관리 리츠는 지급배당 소득공제 적용 대상이 아님
 - 미국은 일반 과세 대상 소득의 90% 이상을 분배하여야 하며 자본이득에 대하여는 반드시 분배할 필요는 없음
 - 한편, 리츠가 일반소득의 85%와 순자본이득의 95% 이상을 배당하지 않을 경우에는 4%에 해당하는 특별세(excise tax)를 부과함³¹¹⁾
 - 영국의 경우 부동산 임대소득은 90% 이상 분배하여야 하며, 다른 리츠에 투자하여 분배받은 적격 부동산투자소득은 100% 분배하여야 하는 요건을 두고 있음
 - 자본이득에 대하여는 반드시 분배할 필요는 없음

- 리츠의 부동산 관련 조세는 부동산과 관련하여 부과되는 조세로, 조사 대상국 모두 부동산 관련 조세로 거래세와 보유세를 운용 중임
 - 한국은 리츠가 투자하는 부동산에 대하여 단계별로 부동산 취득 시 취득세, 보유 시 재산세와 종합부동산세, 부동산 처분으로 인한 소득에 대하여 법인세를 부과함
 - 우리나라의 부동산 보유세는 대표적으로 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세로 구성됨

311) IRC §4981

- 미국은 리츠에 대하여 단계별로 부동산 보유 시 재산세, 부동산 처분 시 부동산 거래세와 양도소득에 대하여 법인세를 납부함
 - 부동산 거래세 납세의무는 일반적으로 매도자에게 있음³¹²⁾
- 일본은 리츠에 대하여 단계별로 부동산 취득 시 취득세, 보유 시 고정자산세와 도시계획세, 부동산 처분으로 인한 소득에 대하여 법인세를 부과함
- 영국은 리츠에 대하여 단계별로 부동산 취득 시 부동산등록세, 보유 시 재산세, 부동산 처분으로 인한 소득에 대하여 법인세를 부과함

〈표 V-3〉 주요국의 리츠 과세방식 비교

구분	한국		미국	일본	영국	
	자기관리	위탁관리				
법인세 납세의무	○	○	○	○	○	
과세방식	일반법인 동일	일반법인 동일	소득원천별 구분 ³⁾	일반법인 동일	소득원천별 구분 ⁵⁾	
법인세 혜택방식	없음	지급배당 소득공제	지급배당 소득공제	지급배당 소득공제	적격투자소득 과세 제외	
배당요건	의무 지급율	배당가능 이익의 50% 이상 ¹⁾	배당가능 이익의 90% 이상	일반 과세 대상 소득의 90% 이상	배당가능이익의 90% 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산임대 소득: 90% 이상 • 다른 리츠에 투자하여 분배 받은 적격 부동산투자소득 : 100%
	자본이득 포함 여부	○	○	×	○	×
	미충족 시 벌칙	×	×	특별세(excise tax) 4%	×	×

312) 매도자가 납부하지 않거나 면제받는 경우 매수자가 납부하여야 함

〈표 V-4〉의 계속

구분	한국		미국	일본	영국
	자기관리	위탁관리			
부동산 관련 조세	취득세, 재산세, 종합부동산세, 법인세 ²⁾		부동산 거래세, ⁴⁾ 재산세, 법인세	취득세, 등록면허세, 고정자산세, 도시계획세, 법인세	부동산등록세, 재산세, 법인세
법인세율	10~25% 누진세율		21% 단일세율	23.2% 단일세율	19% 단일세율

주: 1) 한국의 「부동산투자회사법」상 자기관리 리츠의 배당요건은 2021. 12. 31.까지 적용하는 규정임
 2) 한국은 토지 등 양도소득에 대한 법인세가 추가로 과세될 수 있음
 3) 미국은 리츠 소득을 일반소득, 압류자산 및 금지된 거래로 인한 순이익으로 구분함
 4) 미국은 부동산 거래세를 양도하는 자가 부담함
 5) 영국은 리츠 소득을 면제부동산투자소득과 이외의 소득으로 구분함
 자료: 본문의 내용을 저자가 요약·정리

다. 리츠 투자자에 대한 과세제도

- 리츠는 투자자로부터 모은 자금을 부동산에 투자하고 그 수익을 재원으로 하여 투자자에게 분배하며, 회사형 리츠의 투자자는 주주로서의 지위를 가짐
- 리츠는 일반적으로 주식에 투자하는 금융상품이므로 여기서 발생하는 소득은 리츠로부터 분배받는 금액과 주식의 처분으로 인한 양도차익으로 구분할 수 있음
- 본 보고서는 리츠에 대한 국내투자자를 중심으로 주주 단계에서의 과세제도를 개인과 법인으로 구분하여 비교함

1) 개인 주주

- (분배금) 조사 대상국 중 영국을 제외하고는 리츠가 개인 투자자에게 분배하는 이익은 배당소득으로 구분하며 국가별로 상이하게 운용 중임

- 한국은 리츠가 개인 투자자에게 분배하는 이익에 대하여 배당소득으로 구분함
 - 개인 주주의 경우 일반적인 배당소득 과세방식과 동일하게 분리과세 또는 종합과세의 형태로 소득세를 과세함
 - 미국은 리츠가 개인 투자자에게 분배하는 이익에 대하여 배당소득으로 구분하나 분배금의 원천별로 과세방식은 달리 적용하고 있음
 - 분배금은 일반배당, 적격배당, 자본이득배당, 원금의 반환으로 구분함
 - 일본은 리츠가 개인 투자자에게 분배하는 이익은 배당소득으로 구분하며, 일반적인 배당소득 과세방식과 동일하게 과세함
 - 영국은 분배금의 원천별로 과세방식을 달리 적용함
 - 리츠의 부동산임대소득 및 양도소득을 원천으로 하여 분배받은 금액은 기타소득으로 보아 20% 원천징수하고, 확정신고 시 최대 45%의 세율로 과세함
 - 부동산임대소득 및 양도소득 이외로부터 분배금은 일반적인 배당과 동일하게 취급하여 2천파운드의 배당공제가 적용되며 최대 38.1%의 세율로 과세함
- (주식처분으로 인한 소득) 조사 대상국 모두 개인 주주의 리츠 주식 처분에 따른 양도 소득에 대하여 일반적인 주식 양도 시와 동일한 과세방식을 적용함
- 한국은 개인 주주의 리츠 주식 처분에 따른 양도소득에 대하여 일반적인 주식 양도 시와 동일한 과세방식을 적용함
 - 대주주 및 상장 유무 등에 따라 세율을 달리 적용하여 신고납부함
 - 미국은 개인 주주의 리츠 주식 처분에 따른 양도소득에 대하여 일반적인 주식 양도 시와 동일한 과세방식을 적용함
 - 일본은 개인 주주의 리츠 주식 처분에 따른 양도소득에 대하여 일반적인 주식 양도 시와 동일한 과세방식을 적용함
 - 영국은 주식 처분 시 양도소득에 대하여 일반적인 주식 양도 시와 동일한 과세방식을 적용함

2) 법인 주주

- (분배금) 조사 대상국 중 영국을 제외하고는 법인 투자자가 내국법인으로부터 받은 수입배당금액은 각 사업연도 소득금액에 포함되는 방식으로 법인세가 과세되며, 배당 소득에 대하여 일반소득에 포함하여 일반법인과 동일한 과세방식으로 운용되고 있음
 - 영국은 분배금의 원천별로 과세방식을 달리 적용함
 - 리츠의 부동산임대소득 및 양도소득을 원천으로 하여 분배받은 금액은 법인세를 과세하고, 이외의 소득은 과세하지 않음

- (주식처분으로 인한 소득) 조사 대상국 모두 리츠의 법인 주주는 리츠 주식의 처분으로 인한 순자본이득에 대하여 일반법인과 동일하게 일반소득에 포함하여 과세함

〈표 V-4〉 주요국의 리츠 투자자 유형별 과세체계 비교

국가	개인 투자자		법인 투자자	
	소득 구분	과세방식	소득 구분	과세방식
한국	배당 소득	- 금융소득 규모별로 원천징수 또는 종합 과세 • 원칙: 14% 원천징수 • 금융소득 2천만원 이하: 14% 원천징수로 납세의무 종결 • 금융소득 2천만원 초과: 종합합산 과세 표준 규모별로 6~45% 적용되며, 원천징수된 세액은 종합소득산출세액에서 공제하고, 배당세액공제 미적용 • 공모리츠 및 특정사회기반시설에 투자하는 리츠 ¹⁾ : 9% 저율분리과세	법인 일반 소득	- 분배금과 주식 처분 시 양도 소득에 대한 소득구분 없이 법인세 10~25% 과세 - 위탁관리 및 기업구조조정 리츠: 수입배당금 익금불산입 미적용
	양도 소득	- 일반적인 주식 처분 시 양도소득 과세 방식과 동일하여 최대 30%		

〈표 V-6〉의 계속

국가	개인 투자자		법인 투자자	
	소득 구분	과세방식	소득 구분	과세방식
미국	배당 소득	- 분배금의 원천별로 세율 ²⁾ 을 달리 적용 • 일반배당: 최대 37% • 적격배당: 최대 20% • 자본이득 배당: 최대 20% ³⁾	법인 일반 소득	- 분배금과 주식 처분 시 양도 소득에 대한 소득구분 없이 법인세 최대 21% 과세 - 수입배당금 익금불산입 미적용
	양도 소득	- 일반적인 주식 처분 시 양도소득 과세 방식과 동일하여 보유기간에 따라 최대 37% ²⁾		
일본	배당 소득	- 신고방법 및 대주주 해당 여부에 따라 원천징수세율 달리 적용 • 상장주식 배당: 20.315% • 비상장주식 및 대주주 등: 20.42% • 종합과세(5~45% 세율) 시 배당세액공제 미적용	법인 일반 소득	- 분배금과 주식 처분 시 양도 소득에 대한 소득구분 없이 법인세 보통법인 기준 23.2% 과세 - 수입배당금 익금불산입 미적용
	양도 소득	- 일반적인 주식 처분 시 양도소득 과세 방식과 동일하여 20.315%		
영국	기타 소득, 배당 소득	- 분배금의 원천별로 과세방식 상이 • 부동산임대소득 및 양도소득: 20% 원천징수, 확정신고 시 최대 45% • 부동산임대소득 및 양도소득 외: 일반적인 배당과 동일, 배당공제 2,000파운드 적용, 최대 38.1%	법인 일반 소득	- 분배금의 원천별로 과세방식 상이 • 부동산임대소득 및 양도소득: 법인세 과세 • 부동산임대소득 및 양도소득 외: 과세제외 - 주식 처분 시 양도소득: 일반 법인과 동일하게 과세
	양도 소득	- 일반적인 주식 처분 시 양도소득 과세 방식과 동일하여 최대 20%		

주: 1) 2021. 1. 1. 이후 최초 보유 또는 계약연장을 하는 경우에는 직전 3개 연도 내 1회 이상 금융소득 종합과세 대상이 아닐 것

2) 순투자소득세: 3.8% 부가세

3) 감가상각비 미환수(Section 1250) 적용 대상: 25%

자료: 본문의 내용을 저자가 요약·정리

라. 배당소득 이중과세 조정방법

- 부동산 간접투자기구인 리츠는 동일한 투자수익에 대하여 리츠 단계 및 투자자 단계에서 모두 과세됨에 따라 이중과세 문제가 발생하는데, 리츠에 대한 이중과세 조정방식은 국가별로 상이하게 운용 중임
- 한국은 리츠 유형에 따라 리츠가 분배하는 소득에 대하여 이중과세를 조정하는 방식에 차이를 두고 있음
 - 위탁관리 및 기업구조조정 리츠의 법인 주주는 「법인세법」 제51조의2의 소득공제를 적용받는 법인에 해당하는 리츠로부터 수취하는 수입배당금에 대하여는 법인 주주는 익금불산입, 개인 주주는 배당세액 공제 규정을 적용하지 않음
 - 반면, 자기관리 리츠는 지급배당 소득공제 적용 대상이 아니므로 법인 주주는 익금불산입, 개인 주주는 배당세액 공제를 통하여 이중과세가 조정됨
- 미국 리츠는 적격 요건 충족 시 리츠 단계에서 지급배당 소득공제를 통하여 실질적으로 법인세를 면제하고 있으므로 투자자 단계에서는 이중과세를 조정하는 장치가 없음
 - 미국은 개인의 경우 배당소득에 대하여 이중과세를 조정하는 장치가 없음
- 일본 리츠는 도관 요건 충족 시 지급배당 소득공제 제도를 통하여 리츠 단계에서 법인세를 면제하고 있으므로 투자자 단계에서는 이중과세를 조정하는 장치가 없음
- 영국은 리츠 단계에서의 법인세 과세 여부에 따라 투자자 단계에서 이중과세를 조정하고 있음
 - 적격 부동산투자로부터 발생한 소득은 법인 단계에서 비과세하므로 투자자 단계에서 개인의 경우 배당공제를 적용하지 않으며 법인의 경우에는 과세함

〈표 V-5〉 주요국의 리츠 배당소득 이중과세 조정방법 비교

구분	한국		미국	일본	영국	
	자기관리 ¹⁾	위탁관리				
배당요건	50% 이상	90% 이상	90% 이상 ²⁾	90% 이상	90% 이상 ³⁾	
리츠 단계	지급배당 소득공제 미적용	지급배당 소득공제	지급배당 소득공제	지급배당 소득공제	부동산투자 소득 면제	
투자자 단계	개 인	배당세액공제	배당세액공제 미적용	없음	배당세액공제 미적용	배당소득공제 미적용
	법 인	수입배당금 익금불산입	수입배당금 익금불산입 미적용	수입배당금 익금불산입 미적용	수입배당금 익금불산입 미적용	배당소득 면제 미적용

주: 1) 「부동산투자회사법」상 자기관리 리츠의 배당요건은 2021. 12. 31.까지 적용하는 규정임

2) 과세 대상 일반소득 기준이며, 자본이득은 분배의무 요건에 포함되지 않음

3) 다만 다른 리츠로부터 분배받은 면제된 부동산 임대소득 및 자본이득은 100% 분배하여야 하며, 자본이득은 분배의무 요건에 해당하지 않음

자료: 본문의 내용을 저자가 요약·정리

마. 과세특례

- 해외 주요국에서는 리츠에 대한 과세특례제도를 리츠 단계와 리츠 투자자 단계로 구분하여 운용하고 있음
 - 리츠 단계에서 적용되는 세제혜택은 법인세와 부동산 관련 조세 측면으로 구분됨
 - 리츠 투자자 단계에서 적용되는 세제혜택은 개인과 법인으로 구분됨
- 리츠 단계에서 적용되는 법인세 측면의 세제혜택은 지급배당 소득공제와 과세 제외가 있으며, 영국을 제외한 한국, 미국, 일본은 동일한 방식을 적용하고 있음
 - 한국, 미국, 일본은 리츠 단계에서 적격요건 충족 시 주주에게 분배한 금액을 소득공제하여 법인세를 실질적으로 면제함
 - 영국은 적격 부동산투자소득에 대하여 법인세를 과세하지 않음

- 한국과 일본은 리츠 단계에서 부동산 관련 조세에 대한 세제혜택을 제공하고 있음
 - 한국은 취득 단계에서 부과되는 취득세에 대하여 수도권 과밀억제권역 중과세 배제 규정을 적용 중임
 - 또한 공모리츠에 한하여 보유 단계에서 부과되는 토지분 재산세에 대하여 분리 과세를 적용하며, 재산세가 분리과세 되는 토지에 대하여는 종합부동산세를 비과세함
 - 일본은 리츠 등에 부과되는 부동산 취득세 및 등록면허세에 대한 경감조치를 운용 중임

- 리츠 투자자 단계에서 세제혜택을 적용하고 있는 국가는 한국과 미국으로 조사되었으며, 지원방식은 저율분리과세, 소득공제, 과세이연으로 조사됨
 - 한국은 개인 투자자에 대한 저율분리과세 및 법인 투자자에 대한 현물출자 과세이연을 운용 중임
 - 개인이 공모리츠 및 특정사회기반시설에 투자하여 분배받는 리츠에 대한 배당소득에 대하여 9%(지방소득세 0.9%) 저율 분리과세를 적용하는 과세특례를 운용 중임
 - 거주자가 대토보상권을 리츠에 현물출자하는 경우 양도소득세를 감면하는 과세특례를 운용 중임
 - 또한 내국법인이 리츠 영업인가일로부터 1년 이내 토지와 건물을 현물출자 하는 경우에는 법인세 과세이연을 허용하고 있음
 - 미국은 투자자에 대하여 소득공제 및 현물출자에 대한 과세이연을 운용 중임
 - 미국의 리츠 개인 투자자는 적격배당과 자본이득 배당을 제외한 일반배당에 대하여 20% 소득공제를 받을 수 있음^{313), 314)}
 - 또한 부동산 소유주들이 리츠에 부동산 이전 시 부여받은 운영 파트너십 지분을 매각하기 전까지는 부동산 매매차익에 대한 과세를 이연할 수 있는 혜택을 제공함^{315), 316)}

313) IRC §199A

314) 공제 대상 분배금액에 대하여 적용되는 최대세율(순투자소득세 3.8% 포함)은 33.4%(=37×(1-20%)+3.85)임

315) IRC §351, §721

316) 다만 미국은 일반법인에 대해서도 원칙적으로 의결권 있는 주식 등의 80% 이상을 보유하는 통제권을 가진 자가 출자하는 경우에는 손익을 인식하지 않도록 하고 있음(홍범교·정훈·홍성희, 2017, p. 55)

〈표 V-6〉 주요국의 투자자 유형 및 리츠 단계별 세제상 혜택 비교

구분	리츠	리츠 투자자
한국	<ul style="list-style-type: none"> • 지급배당 소득공제: 자기관리 리츠 제외 • 등록면허세 중과세 배제: 자기관리 리츠 제외 • 취득세 중과세 배제 • 국가·지방자치단체·LH공사 등이 50% 이상 출자한 위탁관리 리츠가 임대 목적으로 취득한 부동산에 대한 취득세·재산세 감면 • 공모리츠 토지분 재산세 분리과세 • 토지분 재산세 분리과세 대상 종합부동산세 비과세 	<ul style="list-style-type: none"> • 개인의 공모리츠 및 특정사회기반 시설에 투자하는 리츠로부터의 배당 소득 저율분리과세¹⁾ • 개인의 대토보상권 리츠 현물출자 시 양도소득세 감면 • 내국법인의 공모리츠 영업인가일로부터 1년 이내 토지 및 건물 현물출자 시 과세이연
미국	<ul style="list-style-type: none"> • 지급배당 소득공제 	<ul style="list-style-type: none"> • 리츠로부터 분배받는 일반배당에 대한 소득공제²⁾ • 운영파트너십에 대한 부동산 현물출자 시 법인세 과세이연³⁾
일본	<ul style="list-style-type: none"> • 지급배당 소득공제 • 취득세 및 등록면허세 감면 	-
영국	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산 임대소득 및 부동산 양도소득 과세 제외 	-

주: 1) 2021. 1. 1. 이후 최초 보유 또는 계약연장을 하는 경우에는 직전 3개 연도 내 1회 이상 금융소득 종합과세 대상이 아닐 것

2) 일반배당(ordinary dividends)이란, 순자본이익 및 적격배당을 제외한 분배금을 말함

3) 다만 미국은 일반법인에 대해서도 원칙적으로 의결권 있는 주식 등의 80% 이상을 보유하는 통제권을 가진 자가 현물출자하는 경우에는 손익을 인식하지 않도록 하고 있음

자료: 본문의 내용을 저자가 요약·정리

바. 원천징수

- 리츠에 투자하는 법인 주주의 경우 일본을 제외하고는 리츠가 지급하는 배당소득에 대하여 원천징수 의무가 없음
- 일본의 경우 리츠는 법인 주주에게 배당소득을 지급할 때 원천징수하고, 리츠 주식 처분에 따른 자본이익에 대해서는 원천징수 규정을 두고 있지 않음

- 리츠에 투자하는 개인 주주의 경우 미국을 제외하고는 리츠가 지급하는 배당소득에 대하여 원천징수 의무가 있음
 - 한국은 개인 주주에 대하여 리츠로부터 분배한 배당소득에 대하여 원천징수하고, 양도 소득에 대해서는 원천징수 의무가 없음
 - 다만, 2023년 이후로 금융투자소득세제 시행으로 주식 양도소득에 대하여 원천징수 제도를 운용할 예정임
 - 미국은 리츠로부터 발생한 소득에 대하여 개인 주주에게 원천징수하지 않음
 - 일본 및 영국은 리츠가 분배하는 배당소득을 지급할 때 개인 주주에게 원천징수하고, 양도소득에 대하여는 원천징수하지 않음

〈표 V-7〉 주요국의 리츠 투자자 유형 및 소득구분별 원천징수 비교

구분		한국	미국	일본	영국
법인 주주	배당소득	×	×	○	×
	양도소득	×	×	×	×
개인 주주	배당소득	○	×	○	○
	양도소득	× ¹⁾	×	×	×

주: 1) 2023년부터 금융투자소득세제 시행 시 금융투자소득이 발생하는 계좌를 관리하는 「금융실명법」에 따른 금융회사 등은 해당 소득에 대한 원천징수 의무가 있음
 자료: 본문의 내용을 저자가 요약·정리

2. 시사점

- 우리나라의 리츠에 대한 과세제도는 2001년 리츠가 도입된 이후로 큰 변화 없이 기존 체계를 유지하면서 정책적 필요에 따라 한시적으로 적용되는 과세특례 중심으로 운용되어 왔음
 - 우리나라 리츠 과세제도의 특징은 자기관리 리츠는 실체회사, 위탁관리 및 기업구조조정 리츠는 명목회사라는 관점에서 과세체계가 이루어지고 있다는 점임

- 리츠에 대한 과세제도는 크게 리츠에 대한 과세제도와 리츠 투자자에 대한 과세제도로 구분되며, 투자자산의 취득·보유·처분 단계에 따라 각각의 과세방식이 적용되고 있음
- 본 보고서는 리츠가 도입된 지 20년이 지난 현 시점에서 리츠에 대한 과세제도를 우리나라의 리츠 시장 특징을 바탕으로 다음의 세 가지 측면에서 주요국의 리츠 과세제도와 비교함으로써 시사점을 도출하고자 함
 - 첫째, 우리나라 리츠는 리츠 유형에 따라 과세방식을 상이하게 운용하고 있으므로 이로 인하여 발생할 수 있는 주요 쟁점사항을 제시함
 - 둘째, 부동산 관련 조세는 부동산과 관련하여 부과되는 조세로, 운용 시 부담하는 세금 및 관련 세법 개정이 리츠에 미치는 영향에 대하여 다각도로 살펴볼 필요가 있음
 - 셋째, 최근 리츠에 대한 과세특례는 공모 리츠를 중심으로 운용되고 있는 것으로 보이므로 이에 대한 타당성을 정부역할 및 지원방식 측면에서 검토함

가. 리츠 유형별 과세방식 측면

1) 법인세 과세방식 및 이중과세 조정방법

- 우리나라 리츠는 「부동산투자회사법」상 주식회사로 법인격이 부여되어 법인세를 납부할 의무가 있으며, 리츠 유형에 따라 과세방식을 상이하게 운용 중임
 - 리츠는 자산의 운용방식에 따라 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 리츠로 구분되어 운용 중임³¹⁷⁾

317) 리츠 시장에서 자기관리 리츠는 2021년 12월 기준으로 총 리츠 수 315개 중 1.3%인 4개, 총자산 약 75조원 중 0.9%인 5천억원으로 낮은 비중을 차지하고 있음(〈표 II-6〉 참조)

- 위탁관리와 기업구조조정 리츠는 명목회사라는 도관성을 인정하여 「법인세법」 제51조의2에서 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 경우 그 배당금액을 소득공제 함으로써 사실상 법인세를 면제하고 있음³¹⁸⁾
 - 현행 세법상 리츠에 대한 도관성 인정 여부는 리츠 유형별 과세원칙을 결정하는 데 중요한 기준이 됨
- 반면, 자기관리 부동산투자회사는 실체회사로 보아 지급배당 소득공제를 허용하지 않아 일반적인 법인과 동일한 과세방식이 적용되고 있음
 - 자기관리 리츠는 다른 유형과 달리 자산운용 전문 인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자운용을 직접 수행하는 실체회사라는 특성을 반영한 것으로 보임
- 현행 「법인세법」상 리츠 유형에 따라 과세방식이 달리 적용됨에 따라 배당소득에 대한 이중과세 조정방법에도 영향을 미치고 있음
 - 일반적으로 간접투자의 경우에는 동일한 소득에 대하여 법인 단계와 투자자 단계에서 모두 과세함에 따라 이중과세 문제가 발생하게 됨
 - 현행 세법상 이중과세 조정방법은 일반적으로 개인 주주의 경우 「소득세법」상 배당소득공제, 법인 주주의 경우 「법인세법」상 수입배당금 익금불산입 제도가 있음
 - 위탁관리 및 기업구조조정 리츠로부터의 분배금은 법인 단계에서 법인세가 과세되지 않는 소득을 재원으로 하므로 배당소득에 대한 이중과세를 조정하지 않음
 - 법인세 계산 시 위탁관리 및 기업구조조정 리츠에 적용되는 지급배당 소득공제는 주주 단계에서 이중과세 문제를 발생시키지 않음
 - 반면 자기관리 리츠로부터 분배받는 소득에 대하여는 일반적인 이중과세 조정방법이 적용되므로 부분적 이중과세 조정이 이루어진다고 볼 수 있음
- 우리나라의 배당소득에 대한 일반적인 이중과세 조정방법은 법인 단계에서 실제로 부담한 법인세액을 투자자 단계에서 전부 공제해 주지 않으므로 완전한 이중과세 조정을 전제로 제도가 설계되지 않은 한계점이 있음

318) 「법인세법」 제51조의2

- 개인 주주의 그로스업(gross-up) 비율은 법인세 저세율 구간을 기준으로 산출되어 고세율이 적용되는 법인소득에 대해서는 충분한 조정이 이루어지지 못하고 있음
 - 개인 주주는 법인 단계에서 법인세가 과세된 재원으로 주주들에게 배당금이 분배되는 경우 이중과세 문제를 조정하기 위하여 종합소득 과세 시 배당소득가산(Gross-up)과 배당세액공제 제도를 적용함³¹⁹⁾
 - 개인 주주의 경우 배당금과 관련하여 법인 단계에서 부담하였다고 보는 법인세액을 그로스업(gross-up)이라고 하여 11%의 그로스업 비율을 더한 금액을 배당소득으로 보는데, 그로스업 비율 11%는 과세표준 2억원 이하에 대한 세율 10%³²⁰⁾를 기준으로 산출된 것임
 - 또한 법인 주주의 경우에도 일반법인에 대한 익금불산입 비율이 충분히 높지 않은 상태임
 - 한편 법인 주주는 법인이 출자한 다른 내국법인으로부터 받은 이익의 배당금에 대하여 상장 여부 및 지분율에 따라 30%, 50%, 100%를 수입배당금에 대한 익금불산입으로 적용함
- 이와 같이 리츠 투자자 측면에서는 리츠 유형별로 과세방식을 상이하게 운용함에 따라 이중과세 조정방법도 달리 적용되어 배당소득에 대한 세부담이 달라지게 되는데, 이는 중립성에 영향을 미치므로 심도 있게 검토할 필요성이 있음
- 또한 리츠 유형별로 상이하게 운용되는 과세방식은 투자수익률에 영향을 미치고 이로 인하여 투자의사결정의 왜곡을 초래할 수 있으므로 이에 대한 면밀한 분석이 요구됨³²¹⁾

319) 개인 주주가 리츠로부터 분배받은 금액은 금융소득으로, 무조건 분리과세 또는 금융소득이 2천만원 이하인 경우를 제외하고는 다른 종합소득 대상과 합산하여 누진세율로 종합과세하게 됨

320) 법인세율/(1-법인세율) = 0.1/(1-0.1) = 0.1/0.9 ≈ 11/100

321) 우리나라의 2020년 기준 리츠 유형별 배당수익률(임대주택 제외)은 자기관리 리츠 6.32%, 위탁관리 리츠 9.56%로 집계된 반면, 1980년대 후반과 1990년대 초반 미국의 리츠 유형이 주가에 미치는 영향을 연구한 Capozza and Seguin(2000)에 따르면, 외부관리 리츠가 자기관리 리츠에 비해 매년 7%의 낮은 성과를 보인다는 결과를 제시하였음

- 따라서 리츠에 대한 과세상 취급에 있어서 조직·자산·분배요건 등을 고려하여 요건충족 여부에 따라 적격성을 판단하여 과세방식이 결정될 수 있도록 제도를 재설계하는 방안을 검토해 볼 필요성이 있음
- 조사 대상국 모두 리츠를 세법상 법인으로 보아 법인세 납세의무가 있으며, 위탁 관리형을 채택하고 있는 일본을 제외하고 미국 및 영국은 자기관리형으로 운용 하더라도 적격성을 충족하는 경우에는 소득공제 또는 과세제외 방식으로 실질적으로 법인세를 면제해 주고 있다는 점을 참고할 필요가 있음
- 미국은 법적 형태가 회사, 조합, 협회로 설립되더라도 「내국세법」상 법인으로 보아 법인세 납부의무가 있으며, 자격요건³²²⁾을 충족하는 경우 지급배당 공제를 통해 법인세 부담을 경감할 수 있음³²³⁾
 - 일본은 「투자법인법」상 투자법인은 법인으로 정의되기 때문에 법인세 과세 대상에 해당되며, 도관요건³²⁴⁾을 충족하는 경우 지급배당 소득공제를 허용하여 법인세가 실질적으로 과세되지 않음³²⁵⁾, 326)
 - 영국은 법인으로 설립되어 법인세 납세의무가 있으나, 리츠 단계에서 발생한 부동산 임대소득과 부동산 처분으로 인한 자본이득에 대하여 법인세를 면제함
- 한편, 부동산 간접투자라는 관점에서 리츠가 「자본시장법」상 집합투자기구는 아니지만, 세무상으로는 위탁관리 리츠와 회사형 부동산펀드가 유사하다는 점도 종합적으로 고려해볼 필요가 있음
- 회사형 부동산펀드는 「법인세법」 제51조의2의 지급배당 소득공제 적용 대상에 해당됨

322) 미국 리츠의 자격요건은 크게 조직요건, 자산요건, 소득요건, 분배요건으로 구분할 수 있음

323) 다만 미국은 실제회사형이라 하더라도 자산운용회사를 자회사로 만들고 그 자회사가 운용위탁을 받아 리츠의 자산을 관리하는 형식을 취하는 경우가 많다는 점에서 실제회사형이 우리나라의 자기관리 리츠와 반드시 일치하는 것은 아니라는 견해가 있음(박훈, 2005, p. 155)

324) 일본 리츠의 도관요건은 법인요건과 적용 사업연도 요건으로 구분할 수 있음

325) 일본 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제2조 제12항, 제61조

326) 참고로, 일본은 신탁형을 허용하고 있으나, 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률」 제2조 제3항에 따라 투자신탁(위탁자 지시형 투자신탁 및 위탁자 비지시형 투자신탁)에 대하여 신탁기간 중 신탁재산에서 생기는 소득에 대해서 수탁자를 납세의무자로 하여 법인세를 과세하는 법인과세신탁을 운용 중임. 다만, 일정한 요건을 모두 충족하는 경우에는 당해 사업연도 소득금액계산 시 이익분배금액을 당해 사업연도의 소득금액을 한도로 하여 손금산입할 수 있음(「조세특별조치법」 제68조의3의2 제1항, 제68조의3의3 제1항)

2) 등록면허세 증과세율 적용 배제³²⁷⁾

- 현행 「지방세특례제한법」에서는 등록면허세 증과세율 규정에 대하여 리츠 유형별로 달리 적용하고 있음
 - 현행 「지방세법」에서는 법인설립과 자본·출자 증가 등기 시 출자가액의 0.48%(지방 교육세 포함)를 등록면허세로 과세하고 수도권 과밀억제권역에서 등기하는 경우에는 3배를 증과하고 있음³²⁸⁾
 - 자기관리 리츠는 실체회사로 보아 명목회사인 위탁관리나 기업구조조정과는 달리 등록면허세 증과배제 과세특례를 적용하지 않음
 - 등록면허세 증과배제 과세특례는 2024년 12월 31일까지 설립(설립 후 5년 이내의 자본·출자 증가 포함)하는 위탁관리 및 기업구조조정 리츠에 한하여 적용되고 있음³²⁹⁾

- 리츠 유형에 따라 등록면허세 증과세율 규정이 다르게 적용되고 있는 부분에 대하여 다음과 같은 사항들을 종합적으로 고려하여 리츠에 대한 등록면허세 과세방식을 합리적으로 운용하는 방안을 강구할 필요가 있음
 - 첫째, 자기관리 리츠는 5인 이상의 상근 임직원을 두어야 하나 자산운용 업무의 성격상 한정된 인력으로 대규모 자산을 운용할 수 있으므로 수도권 과밀을 유발하는 부분이 있는지에 대한 검토가 필요함
 - 리츠 유형별 평균 종업원 수는 2022년 2월 기준 자기관리 리츠는 9.5명이며, 위탁관리 및 기업구조조정 리츠는 2명으로 조사됨³³⁰⁾
 - 둘째, 자기관리 리츠에 대하여 다른 실체회사와는 달리 증과배제를 허용할 만큼의 정책적 필요성이 있는지에 대하여는 신중한 접근이 필요하다는 의견이 있음³³¹⁾

327) 이 외에도 리츠 유형별로 차등하여 적용되는 경우에는 국가·지방자치단체·LH공사 등이 50% 이상 출자한 위탁관리 리츠가 임대목적으로 취득한 부동산에 대한 취득세·재산세 감면이 있음

328) 「지방세법」 제28조

329) 「지방세특례제한법」 제180조의2

330) 2022년 2월 기준 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」의 적용을 받는 총 156개의 리츠를 조사 대상으로 함

331) 국회사무처, 「제303회-기획재정소위제9차 기획재정위원회 회의록」, 2011.

- 셋째, 수도권 과밀억제권역에 대한 부동산 취득세 증과배재 규정은 리츠 유형별로 차등을 두어 적용하고 있지 않으므로 등록면허세에 대하여도 추가적인 검토가 필요함
- 넷째, 조사 대상국 중 등록면허세에 대한 과세특례를 운용 중인 일본은 적용 대상에 따라 차등적으로 운용하고 있지는 않음

나. 부동산 관련 조세 측면

- 현행 「부동산투자회사법」상 리츠는 부동산에 70% 이상을 투자하여야 하므로 부동산 관련 조세는 리츠 운용 단계에서 중요한 부분을 차지한다고 볼 수 있음
- 리츠가 부동산 거래 및 보유로 인하여 부담하는 세금은 크게 취득 단계에서 취득세 및 보유 단계에서 재산세와 종합부동산세가 있음(〈표 III-1〉 참조)³³²⁾

1) 주택분 종합부동산세 강화

- (종합부동산세) 2021년 1월부터 법인 또는 법인으로 보는 단체가 보유하는 주택분에 대한 종합부동산세가 강화됨에 따라 리츠도 이에 대한 영향을 받게 되었음
- 법인 보유 주택분에 대한 종합부동산세는 단일 종합부동산세율을 신설하여 최고 세율을 적용받도록 하며, 과세표준 계산 시 6억원 기본공제 및 주택분 세부담 상한을 적용하지 않음
 - 법인 등이 보유한 주택에 대하여는 2주택 이하 3%, 3주택 이상 6%의 단일세율을 적용함
- 또한 조정 대상지역 내 민간 건설임대주택을 제외한 장기 일반매입 임대주택은 종합부동산세를 합산 과세함

332) 보유세에는 지방교육세, 지역자원시설세, 농어촌특별세가 포함되어 있으며, 거래세에는 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세가 포함되어 있음

- 최근 법인에 대한 주택분 종합부동산세의 강화는 법인의 주택 보유를 억제하기 위한 제재 성격이 강하다고 볼 수 있는데, 부동산 간접투자기구인 리츠의 임대주택 보유분까지 이를 적용하는 것은 보다 신중하게 접근할 필요가 있음
- 첫째, 다수의 소액투자자들이 안정적인 소득을 창출하는 부동산에 더 쉽게 접근할 수 있도록 하기 위해 부동산에 투자하여 운영 및 관리할 수 있는 자격을 리츠에게 부여하였다고 볼 수 있으므로 종합부동산세의 입법 취지와는 다소 거리가 있음
- 종합부동산세의 입법 취지는 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하는 데 목적을 두고 있음³³³⁾, ³³⁴⁾
 - 또한 종합부동산세 개정안은 다주택자가 법인을 설립하여 고율의 종합소득세 및 종합부동산세를 회피하는 것을 차단하고 주택에 대한 투기수요를 억제하고자 하는 측면이 있음
- 둘째, 리츠의 부동산 관련 조세비용의 증가는 결국 리츠에 귀속되므로 투자자의 입장에서 보면 투자수익률이 감소하게 되어 적절한 수익성을 확보하지 못함에 따라 부동산 간접투자를 위축시키게 되는 요인으로 작용할 수 있음
- 리츠가 영속기업임을 감안할 때 부동산 취득 및 양도로 일시적으로 발생하는 취득세와 양도소득세보다는 상당 기간 보유함에 따라 반복적으로 발생하는 재산세 및 종합부동산세가 장기적인 배당수익률에 미치는 영향은 더 크다고 볼 수 있음
 - 특히 우리나라 리츠의 투자 대상은 주택부문이 높은 비중을 보이고 있으며, 임대주택리츠의 수익률은 매우 저조한 수준을 보이고 있음³³⁵⁾

333) 「종합부동산세법」 제1조

334) 동일한 임대소득에 대하여도 사업형태에 따라 개인(최대 45%)과 법인(최대 25%)이 부담하는 세부담에 차이가 발생함에 따라 총 조세부담을 감소시킬 수 있는 법인형태로 운영하는 경우가 발생할 수 있음. 그러나 현재 리츠는 대부분의 배당가능이익을 투자자에 분배하고 있다는 측면에서 내부 유보에 따른 개인기업과 법인기업 간의 세부담 차이는 크지 않을 것으로 판단됨. 높은 수준의 배당을 하게 되면 개인기업의 형태로 운영하는 경우에 비해 법인기업의 형태로 운용하는 경우 세부담이 더 커지기도 함(김진수, 2007, p. 15)

335) 2020년 기준 리츠 규모는 약 62조원으로, 이 중 주택 리츠가 약 36조원(58.7%)의 비중을 차지하고 있으며, 2020년 기준 주택 리츠의 임대주택 제외시 배당수익률이 7.5% 수준인 반면, 임대주택을 포함한 경우에는 0.6% 수준에 불과함

- 또한 임대주택사업은 임대주택으로 등록된 경우 임대료 상승률 및 임대기간 동안 매매 제한 등의 규제가 적용되므로 세제상 지원이 필요하다는 의견이 있음
- 셋째, 리츠의 주택분 종합부동산세의 강화는 정부가 그간 꾸준히 추진해 온 임대주택 리츠 활성화를 위한 정책방향과는 다소 상충되는 면이 있음
 - 임대주택 리츠 활성화 취지는 장기임대주택의 보급을 촉진하여 서민의 주거생활 안정에 기여하기 위한 것으로 2014년 이후 리츠를 활용한 임대주택 공급에 집중하여 왔음
- 넷째, 장기 일반매입 임대주택과 민간 건설임대주택에 대해 종합부동산세 합산배제에 차등을 두어야 하는 합리적 이유에 대한 추가적인 검토가 필요해 보임

2) 부동산 관련 조세에 대한 감면

- 현행 세법에서는 리츠를 통한 부동산 간접투자를 활성화하기 위한 목적으로 부동산 관련 조세를 일부 경감하여 주는 과세특례를 운용 중임
 - (취득세) 리츠가 과밀억제권역 안에 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(신축·증축하는 경우와 그 부속토지에 한함)을 취득한 경우에는 중과세율 규정을 적용하지 않음³³⁶⁾
 - 또한 주택도시기금 또는 LH공사 등이 출자한 리츠³³⁷⁾가 취득하는 임대주택에 대해서는 취득세 및 재산세를 감면하고 있음³³⁸⁾
 - (보유세) 공모리츠가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지에 대하여 재산세 분리과세를 적용하며, 재산세 분리과세 대상 토지에 대하여는 종합부동산세를 과세하지 않고 있음³³⁹⁾

336) 「지방세특례제한법」 제180조의2

337) 「공공주택 특별법」 제4조

338) 「지방세특례제한법」 제31조의4

339) 2015년 이전에는 자기관리와 위탁관리 리츠가 취득하는 부동산의 취득세를 30% 감면(2010년 이전 50%)하였고, 기업구조조정 부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제 하다가 폐지한 바 있음

- 리츠의 부동산 관련 조세에 대한 감면은 부동산 간접투자 활성화를 위해 필요하다는 의견과 조세형평성 차원에서 조정이 필요하다는 의견이 함께 제기되고 있으므로 보다 면밀한 분석을 바탕으로 정책적 목적을 고려하여 지원 대상 및 지원방식 등을 합리적으로 운용하는 방안을 강구할 필요가 있음
- 리츠는 일련의 부동산을 취득, 처분 및 재투자함으로써 투자자에게 다양한 부동산을 보유할 수 있는 포트폴리오 투자를 가능케 하고 안정적인 배당소득을 창출하는 소득원천이 될 수 있다는 긍정적인 측면이 있으므로 리츠에 대한 부동산 관련 조세감면은 타당성을 가진다는 주장이 있음
- 반면, 리츠에 대한 세제혜택이 주로 경제적 여건이 좋은 개인 투자자나 기관투자자에 집중될 수도 있으므로 조세형평성 차원에서 과도한 감면이 이루어지지 않아야 한다는 의견이 있음³⁴⁰⁾
- 조사 대상국 중 일본은 리츠 등이 취득하는 부동산 관련 조세에 대하여 일몰을 연장하여 2023년까지 한시적으로 조세감면 혜택을 제공해 주고 있음
 - 동 조항의 입법 목적은 토지 등의 유동화를 촉진하고, 부동산 거래의 활성화와 효율적인 이용을 도모하기 위함임
 - 부동산 취득세는 과세표준의 60% 경감특례가 적용 중이며, 소유권 이전등기에 대한 등록면허세 적용세율도 2%에서 1.3%로 경감조치가 적용 중임³⁴¹⁾

다. 공모리츠 중심 과세특례 측면

- 현행 리츠에 대한 과세특례는 공모리츠 중심으로 운용되고 있음
 - 정부는 리츠를 활성화하기 위해 세제를 포함한 여러 부문에서 리츠의 상장 유인을 높이기 위한 정책을 지속적으로 추진하고 있음³⁴²⁾

340) 안전행정부 해명자료, 「부동산시장 살린다더니...리츠·펀드 등 세금 폭탄 기사 관련」, 2014.

341) 일본 「지방세법 부칙」 제11조, 「조세특례제한법」 제83조의2의3

342) 2018년에는 비개발 위탁관리 리츠에 대한 상장예비 절차를 폐지하는 등 리츠 상장규정을 정비함

- <표 V-8>에서 보는 바와 같이, 현행 세법상 공모리츠에 대하여는 토지분 재산세 분리과세, 배당소득 저율 분리과세, 그리고 현물출자에 대한 양도차익 법인세 과세이연의 혜택을 제공하고 있음
- 과거 리츠에 대한 과세특례는 임대주택 리츠 활성화에 초점을 두었으나 실효성이 미미하고 일몰이 도래함에 따라 대부분 폐지되었음(<표 III-3> 참조)
 - 임대주택 리츠에 대한 주요 과세특례로는 자기관리 리츠의 임대주택 소득에 대한 소득공제, 임대주택 리츠의 현물출자자에 대한 과세특례 등이 있음

<표 V-8> 공모리츠에 대한 과세특례

과세특례		적용 대상
리츠	토지분 재산세 분리과세 ¹⁾	• 공모리츠 및 공모리츠가 100% 투자하는 사모리츠 ³⁾
	종합부동산세 비과세 ¹⁾	• 토지분 재산세 분리과세 대상 ⁴⁾
리츠 투자자	개인 배당소득세 저율 분리과세 ¹⁾	• 5천만원 한도로 3년 이상 공모리츠 및 재간접리츠에 투자하여 발생한 배당소득 ²⁾
	법인 법인세 과세이연	• 내국법인의 공모리츠의 토지 및 건물 현물출자 ⁵⁾

주: 1) 부동산펀드에도 동일하게 적용
 2) 「조세특례제한법」 제87조의7
 3) 「지방세법」 제106조
 4) 「지방세법」 제182조, 「종합부동산세법」 제6조
 5) 「조세특례제한법」 제97조의8

자료: 본문의 내용을 저자가 요약·정리

- 최근 공모리츠 중심으로 운용되는 과세특례가 리츠시장의 지속적인 발전에 기여할 수 있는 토대를 마련하되, 조세형평성 차원에서 과도한 감면이 되지 않도록 정부 역할 및 지원 대상의 적절성, 지원내용 및 지원방식 측면에서의 타당성을 꾸준히 검토하여 설계할 필요가 있음
- 공모 상장리츠는 다양성, 수익성, 유동성, 투명성 측면에서 우위가 있으므로 리츠 시장의 장기적인 발전을 위해서는 공모상장리츠 중심으로 시장구조가 형성될 필요가 있음

- (정부 역할 및 지원 대상의 적절성) 리츠의 당초 입법 취지를 달성하기 위해서는 소액 투자자들의 접근성이 용이하도록 비상장리츠에서 공모 상장리츠 중심으로 유도할 필요성이 있음
- 정부가 리츠에 대한 세제혜택을 제공하고 관련 규제들을 완화하는 등 제도적 미비점을 꾸준히 개선함에 따라 리츠의 시장규모는 크게 확대되었으나 주로 비상장리츠 위주로 성장하였음
 - 우리나라 상장리츠 수는 2021년 12월 기준 총 315개 중 18개로 총 리츠에서 차지하는 비중이 5.71% 수준으로 대부분 비상장리츠 중심으로 운용되고 있음
 - 또한 조사 대상국과 비교해 보면, GDP 대비 상장리츠 시가총액 비중은 2021년 6월 기준으로 한국이 0.3%로 미국 6.9%, 일본 3.1%에 비해 낮은 수준이고, 상장리츠 수도 18개로 미국 219개, 일본 61개에 비해 낮은 수준이라 할 수 있음³⁴³⁾
 - 특히, 우리나라 부동산 간접투자 시장이 사모 부동산펀드³⁴⁴⁾ 중심으로 운용되고 있는 점을 감안할 때, 공모 상장리츠 활성화라는 정책 목적을 효과적으로 달성하기 위해서는 지원 대상에 대한 면밀한 검토가 필요함
 - 2021년 기준 리츠의 자산규모는 75조 9,773억원으로 부동산펀드의 순자산총액 약 134조원에 비해 낮은 수준임³⁴⁵⁾
 - 현행 배당소득세 저율 분리과세, 토지분 재산세 분리과세, 종합부동산세 비과세 과세특례는 공모리츠 및 부동산펀드 간에 차등 없이 적용 중임
- (지원 내용과 방식) 공모리츠 중심의 과세특례는 리츠 단계와 리츠 투자자로 나누어 운용 중이며, 각 단계별 지원 내용과 방식에 대한 타당성과 추가적인 논의가 필요한 부분을 종합적으로 고려하여 정책적으로 결정하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

343) 미국과 일본은 글로벌 상장리츠에서 규모별로 1위와 2위를 차지하고 있음

344) 우리나라 부동산펀드 시장규모는 2021년 12월 순자산총액 기준으로 약 134조원으로, 이 중 공모펀드 3조 7,418억원, 사모펀드 130조 2,799억 규모이며, 법적 형태별로는 투자신탁 120조 3,176억원, 투자회사 7조 8,266억원, 투자유한회사 5조 8,775억원으로 조사되어 사모 및 투자신탁형 중심으로 운용되고 있음(금융투자협회, 「집합투자기구 구분」, <http://fund.kofia.or.kr/fs/fund/html/index.html>, 검색일자: 2022. 3. 17.)

345) 금융투자협회, 「집합투자기구 구분」, <http://fund.kofia.or.kr/fs/fund/html/index.html>, 검색일자: 2022. 3. 17.

- (리츠: 부동산 관련 조세 감면) 공모리츠의 부동산 관련 조세비용은 리츠에 귀속되므로 투자자에 대한 적정 수익성을 확보하기 위해 부동산 관련 조세를 감면하는 방식은 타당하다고 판단됨
 - 다만 현행 부동산 관련 조세에 대한 감면 대상이 리츠 유형이나 공모리츠 여부에 따라 차등적으로 적용되어 복잡하게 설계되어 있으므로 정책 목적을 고려하여 이를 명확히 할 필요가 있음
- (개인 투자자: 저율분리과세) 공모리츠 투자로 인한 배당소득에 대하여 저율분리과세로 지원하는 방식은 개인의 세부담을 완화함으로써 안정적인 소득창출에 따른 자산형성을 가능³⁴⁶케 하는 리츠로의 투자를 유도한다는 점에서 타당하다고 판단됨
 - 다만 직접적인 혜택이 고소득층에 집중될 수 있다는 우려가 제기되고 있으나 2021년 1월 이후 최초 보유 또는 계약 연장을 하는 경우에는 직전 3개 연도 내 1회 이상 금융소득종합과세 대상자는 해당 과세특례를 적용받을 수 없음
- (법인 투자자: 현물출자 양도소득세 과세이연) 내국법인이 공모리츠에 토지와 건물을 현물출자하여 발생한 양도차익에 대한 법인세를 출자 대가로 받은 리츠 주식을 처분할 때까지 과세이연 하는 방식은 기업이 보유한 우량 부동산을 공모리츠에 유도하기 위한 측면에서 타당하다고 판단됨³⁴⁷
 - 2020년 신규 리츠의 배당수익률이 전년 대비 2.09%p 상승한 5.89%로 나타났으며, 이는 자산규모가 3천억원 이상인 대형리츠³⁴⁸가 신규 진입함에 기인한 것으로 시장에서는 평가하고 있음³⁴⁹
 - 다만 현물출자를 악용할 수 있는 소지도 있으므로 이에 대한 투자자 보호장치를 마련할 필요가 있는 바, 현행 「부동산투자회사법」에서는 현물출자 가액 산정의

346) 리츠는 우량한 부동산에 투자하고 전문가에 의한 효율적인 자산운용이 가능하므로 일반적으로 직접 투자에 비해 수익률이 높게 나타남

347) 2016년 세법개정안에 따르면, 당초 과세이연방법은 현물출자로 발생한 자산의 양도차익은 해당 사업 연도의 종료일 이후 3개 사업연도의 기간 동안 균분한 금액 이상을 익금에 산입하도록 하였음

348) 2019년 롯데쇼핑이 리츠에 4,200억원을 현물출자함

349) 한국부동산원, 「리츠 수익률, 3년 연속 상승세 기록」, <https://www.reb.or.kr/reb/na/ntt/selectNttInfo.do?mi=9565&bbsId=1154&nttSn=48505>, 검색일자: 2022. 2. 18.

적정성을 담보하기 위하여 둘 이상의 감정평가법인 등에게 감정평가를 받도록 하고 있음³⁵⁰⁾

- 조사 대상국 중 글로벌 상장리츠 시장을 주도하고 있는 미국과 일본에서도 과세특례를 한시적으로 운용하고 있는 것으로 조사되었으나, 일반적으로 리츠 유형이나 설립방식에 따라 차등하여 적용하지는 않음
 - 미국은 개인 투자자의 순자본이득과 적격배당을 제외한 일반배당에 대하여 20%의 소득공제를 2025년까지 허용하고 있음
 - 이 외에도 부동산 소유자들이 리츠에 부동산을 이전함에 따라 부여받은 운영 파트너십 지분을 매각하기 전까지는 부동산 매매차익에 대하여 과세이연할 수 있는 혜택을 제공함^{351), 352)}
 - 일본은 리츠 단계에서의 부동산 취득세 및 등록면허세 경감 조치를 2023년까지 시행 중이나 우리나라처럼 공모리츠에 한정하여 적용하고 있지는 않음³⁵³⁾
- 다만 공모리츠 세제혜택에 대하여 정부 역할의 적절성 및 타당성이 인정되더라도 정책 목적 달성 여부 및 조세형평성 차원에서 일몰기한 연장을 비롯한 지원 대상 및 지원방식 등 적용요건에 대하여는 지속적인 검토와 심층적인 평가가 필요하다고 판단됨

350) 「부동산투자회사법」 제19조, 「부동산투자회사법 시행령」 제16조

351) IRC §351, §721

다만 미국은 일반법인에 대해서도 원칙적으로 의결권 있는 주식 등의 80% 이상을 보유하는 통제권을 가진 자가 출자하는 경우에는 손익을 인식하지 않도록 하고 있음(홍범교·정훈·홍성희, 2017, p. 55)

352) 미국에서 1992년에 업리츠가 도입된 이후 하나의 리츠가 다수의 자산을 보유하기에 용이해져 대형 리츠가 나타는 계기가 되었다는 평가가 있음(우중하, 2018, p. 17)

353) 일본 「지방세법 부칙」 제11조, 「조세특례제한법」 제83조의2의3

참고문헌

- 건설교통부, 『부동산투자회사제도 안내』, 2004.
- 국세청, 『금융소득종합과세 해설』, 2020.
- 국토해양부, 『부동산투자회사 등 인가매뉴얼』, 2011.
- 국회사무처, 「제303회-기획재정소위제9차 기획재정위원회 회의록」, 2011.
- 금융감독원, 『자산운용 법규 실무안내』, 2015.
- 기획재정부, 『조세특례제한법 조문별 제·개정이유서』, 2021.
- _____, 『조세지출예산서』, 2021.
- 김갑래, 『미국 주식 자본이득 과세제도의 주요 내용 및 시사점』, 자본시장연구원, 2016.
- 김용민·박동규·양중식, 『금융상품과 세금』, 한국세정신문, 2021.
- 김진수, 「법인기업과 개인기업의 세부담 비교: 법인원천소득의 이중과세 문제를 중심으로」, 『재정포럼』, 4월호, 한국조세연구원, 2007.
- 대신증권, 『일본 부동산과 J-REITs의 모든 것』, 2021.
- 문종국, 「부동산투자회사제도의 법리와 세제」, 『조세법연구』, 세법연구회, 2001.
- 박민선, 『한국 부동산투자회사(K-REITs)의 상장 활성화 방안에 관한 연구』, 명지대 부동산대학원, 명지대학교, 2019.
- 박병식 외, 『부동산 투자회사(REITs) 도입방안에 관한 연구』, 건설교통부, 2001.
- 안전행정부 해명자료, 「부동산시장 살린다더니...리츠·펀드 등 세금 폭탄 기사 관련」, 2014.
- 우종하, 『리츠산업 활성화를 통한 주거안정 및 부동산산업 발전방안 연구』, 국토교통부, 2018.

이상엽·송은주·서동연, 『금융투자소득세 도입 현황 및 쟁점』, 세법연구 20-08, 한국조세재정연구원, 2020.

최수 외, 『부동산간접투자제도의 발전방안 연구』, 국토연구원, 2011.

한국주택금융공사, 『한국의 주택금융 70년』, 2016.

홍범교·김재진·김진수·전병목, 『간접투자세제의 개선방안』, 한국조세연구원, 2008.

홍범교·정훈·홍성희, 『도관과세제도 연구 - 공동사업과 동업기업 과세제도를 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2017.

Griffith, C., “Practical Tax Considerations for Working with REITs,” *State Tax Notes*, 2011, pp. 315~320.

Capozza, D. and P. Seguin., “Debt, Agency and Management Contracts in REITs: The External Advisor Puzzle,” *Journal of Real Estate Finance and Economics*, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* volume 20, 2000, pp. 91~116.

EPRA, *EPRA Global REIT Survey 2021*, 2021.

EPRA, *Global Real Estate Total Markets Table*, 2021.

KPMG, *Taxation of Real Estate Investment Trusts*, 2013.

PWC, *Compare and Contrast: Worldwide Real Estate Investment Trust(REIT) Regimes*, 2013.

_____, *Worldwide Real Estate Investment Trust(REIT) Regimes*, 2021.

Wolters Kluwer, *2020 U.S. Master Tax Guide*, 2019.

한국 국가법령정보시스템, <https://www.law.go.kr/>

한국 국세청, <https://www.nts.go.kr/>

한국 금융투자협회, <http://isa.kofia.or.kr/>

한국 리츠정보시스템, <http://reits.molit.go.kr/>

한국부동산원, <https://www.reb.or.kr/>

한국 한국자산신탁, “리츠란”, <https://www.kait.com/>, 한국자산신탁, <https://www.kait.com>

미국 국세청, <https://www.irs.gov/>

미국 리츠정보시스템, <https://www.reit.com/>

일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/>

일본 리츠정보시스템, <https://j-reit.jp/en/about/>

일본 법령정보시스템, <https://elaws.e-gov.go.jp/>

영국 국세청, <https://www.gov.uk>

영국 법령정보시스템, <https://www.legislation.gov.uk/>

Bloomberg Tax, <https://www.bloomberglaw.com/>

EPRA, <https://www.epra.com/>

JPX, <https://www.jpx.co.jp/>

세법연구 21-09
부동산투자회사(REITs) 과세제도 연구

발 행 2021년 12월 31일
저 자 홍범교 · 강문정 · 허운영
발행인 김재진
발행처 한국조세재정연구원
30147 세종특별자치시 시청대로 336
TEL: 044-414-2114(대) www.kipf.re.kr
등 록 1993. 7. 15. 제2014-24호
조 판 및 인 쇄 (주)삼일기획
© 한국조세재정연구원 2021 ISBN 979-11-6655-136-9

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.