

부동산 투자 구조

이 권*

한국에서의 부동산금융은 1997년 발생한 IMF 위기 극복을 위하여 기업들이 보유한 자산을 유동화 하여 기업의 재무적 건전성을 도모하기 위해 시작되었다. 이를 위하여 (1) 1998년에 「자산유동화법」(Asset-Backed Securitization Act: ABS Act), (2) 2001년에 「부동산투자회사법」(Real Estate Investment Company Act: REITs Act)이 제정되고 시행되었다.

이에 추가하여, 2003년에 제정되고 2004년부터 시행된 「간접자산투자운용법」(Indirect Investment Asset Management Business Act: IIAMBA)은 종전에 유가증권 등에 한정되어 있던 펀드의 투자대상에 부동산을 포함하여 부동산금융기법이 보다 다양하게 되었다. IIAMBA상 REF는 크게 Corporate-type REF와 Trust-type REF로 구별된다. Corporate-type REF는 그 재산의 70% 이내에서만 부동산 투자할 수 있는 제한이 있어 많이 이용되지 아니하고 있어, Trust-type REF에 한정하여 논의하기로 한다.

ABS Structure 하에서는 매도인(Originator)이 금융기관, 상장법인 또는 일정한 신용등급 이상의 회사이어야 한다. REITs의 경우에는 (1) 기업 구조조정형 REITs는 총 자산의 70% 이상이 기업 구조조정목적 부동산이어야 하고, (2) 다른 형태의 REITs들은 세제혜택이 없거나(자기관리형), 1인 투자 지분이 30% 이하로 제한(위탁관리형)된다. REF의 경우에는 투자대상인 부동산의 매도인에 어떠한 제한도 없어서 기업구조조정 목적의 부동산이 아닌 경우에도 세제혜택이 주어지며, 1인의 지분이

* 김&장, 변호사

80%까지 가능하다.

ABS와 REITs 모두 회사를 설립해야 하고, ABS의 경우 금융위에 대한 유동화계획 예비신청에 약 2주 정도 소요된다. Trust-type REF는 회사 설립이 필요하지 아니하고 신탁약관을 금융위에 사전(공모의 경우) 또는 사후(사모의 경우)에 보고하기만 하면 된다.

위에서 서술한 tax efficient 부동산 투자 구조는 취득세 및 등록세가 50% 면제되고, 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 경우 소득공제가 가능하다(단, Trust-type REF 경우 법인세 과세 없음).

마지막으로 한국 내 부동산에 대한 투자에 관하여 일반적인 외환상의 규제는 없다. 최초 부동산 취득 시에 투자자금의 도입에 대해서는 단순히 외국환은행에 신고를 하면 된다.

주제어 : 자산유동화법, 부동산투자회사법, 간접자산투자운용법