 국토교통부	보 도 자 료	
	배포일시	2019. 9. 11(수) / 총 9매(본문9, 붙임 별도)
국토교통부 부동산산업과	담 당 자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 유혜령, 사무관 김중환, 심재문, 권지현 ☎ (044) 201-3411, 3414, 3415, 3417
기획재정부 금융세제과 법인세제과 민간투자정책과		<ul style="list-style-type: none"> • 금융세제과장 장영규, 사무관 권오현 ☎ (044) 215-4230, 4233 • 법인세과장 배병관, 사무관 이원준 ☎ (044) 215-4230, 4233 • 민간투자정책과장 권중각, 사무관 김민석 ☎ (044) 215-5450, 5455
행정안전부 부동산세제과 지방세특례제도과		<ul style="list-style-type: none"> • 부동산세제과장 이화진, 사무관 장현석 ☎ (044) 205-3831, 3839 • 지방세특례제도과장 서정훈, 사무관 장지원 ☎ (044) 205-3851, 3856
금융위원회 자산운용과		<ul style="list-style-type: none"> • 자산운용과장 강영수, 사무관 민인영 ☎ (02) 2100-2660, 2661
보 도 일 시		2019년 9월11일(수) 경제활력대책회의 종료 시 09:30부터 보도하여 주시기 바랍니다.

경제 활성화 및 국민의 소득증대를 위한 「공모형 부동산간접투자 활성화 방안」 발표

□ 정부는 경제활력대책회의(9.11)를 거쳐 관계부처 합동으로 경제 활성화 및 국민의 소득증대를 위한 「공모형 부동산간접투자 활성화방안」을 발표하였음

※ 주요내용은 아래를 참고하여 주시고,
자세한 내용은 붙임 자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

[붙임] : 공모형 부동산간접투자 활성화 방안

□ 정부는 국민들의 소득증대와 가계 유동성 흡수를 위한 「공모형 부동산간접투자 활성화 방안」을 관계기관 합동으로 마련하였다.

○ 이번 대책은 확대되는 가계유동성을 기업의 신사업투자·건설투자 등 생산적 분야로 흡수하고

- 일반투자자의 상업용 부동산 투자 참여를 통해서 국민의 소득 증대 기여를 목적으로 하고 있다.

< 공모 부동산간접투자 >

- (투자대상) 부동산, 부동산개발에 대출, 부동산과 관련된 증권 등
- (투자자) 투자자를 49인을 초과하여 모집하는 경우 공모(이외 사모), 대부분 증권회사, 은행 등에서 일반개인을 대상으로 모집
- (인허가) 리츠는 국토부인가, 부동산펀드는 금융위 등록(금감원 증권신고서 제출)

□ 그동안 리츠·부동산펀드는 업무용빌딩, 리테일(상가·백화점 등) 등 다양한 상업용 부동산에 투자되면서 양호한 수익을 달성했으나

* 오피스리츠 연수익률(리츠정보시스템): ('12년) 4.1%→('14년) 4.6%→('18년) 6.4%

○ 대부분 대형 투자기관만 투자하는 사모형태로 운영되어, 기관투자자, 외국인 등 일부 투자자의 전유물로 여겨져 온 측면이 있었다.

* 부동산간접투자는 '16년 105조원 → '18년 161.8조원으로 53.5% 성장했으나, '16년: 사모 100.4조, 공모 5조 → '18년: 사모 155.8조, 공모 6조

- 특히, 우량자산의 사모집중, 사모대비 차별적 혜택부족 등으로 공모가 활성화되지 못함에 따라 국민의 투자 기회가 부족하였다.

□ 이에 이번 활성화 방안은 공모 리츠·부동산펀드에 우량 신규자산 공급, 국민의 투자유인 확대, 안전한 투자환경 조성, 다양한 상품 개발 및 수익성 개선을 위한 규제합리화가 포함되어

○ 우량투자자산, 투자자, 투자환경·제도 등 부동산간접투자의 모든 분야에서 종합적으로 지원될 수 있도록 마련하게 되었다.

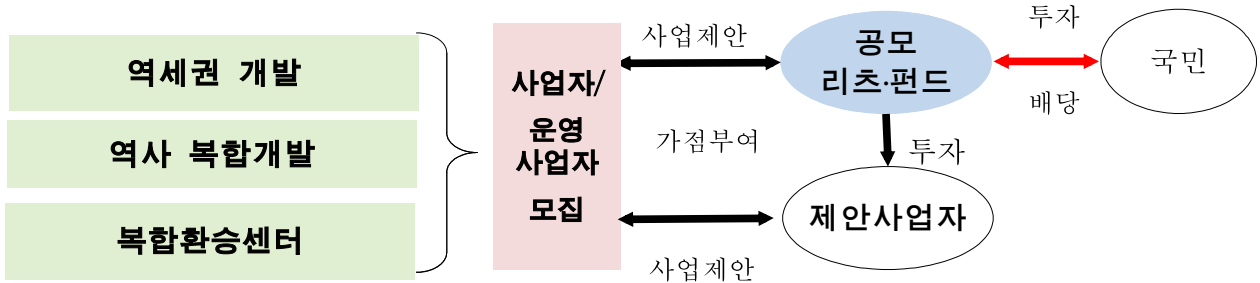
□ 활성화 방안의 주요내용은 다음과 같다.

【 공모 리츠·부동산펀드에 우량한 신규자산을 공급합니다. 】

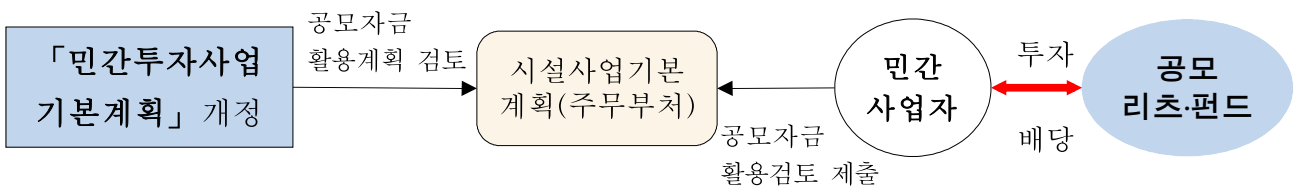
□ 공공시설의 민간 사업자(건설·운영) 선정 시, 공모 리츠·부동산펀드 사업자(이하 공모사업자) 및 공모자금을 조달하는 사업자에 우대 조치를 마련을 통해 우량 공공자산을 공급한다.

○ 역사복합개발, 역세권, 복합환승센터 등 공공자산 개발 또는 시설운영의 민간사업자 선정 시에 공모사업자(공모 리츠·부동산펀드) 또는 공모자금 활용 사업자를 우대

* 코레일·철도시설공단 내부지침, 「복합환승센터 개발계획 수립지침」 등 개정



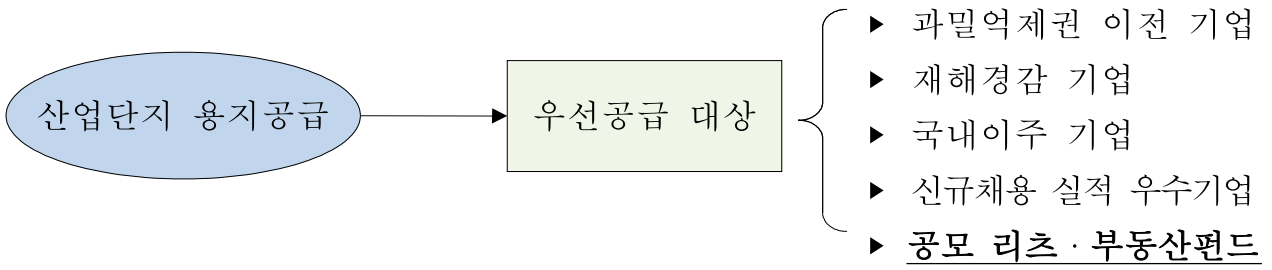
○ 주무부처가 고시하는 시설사업기본계획의 내용에 공모자금 활용에 관한 사항을 포함시켜, 민자 인프라 개발에 공모자금 활용을 촉진



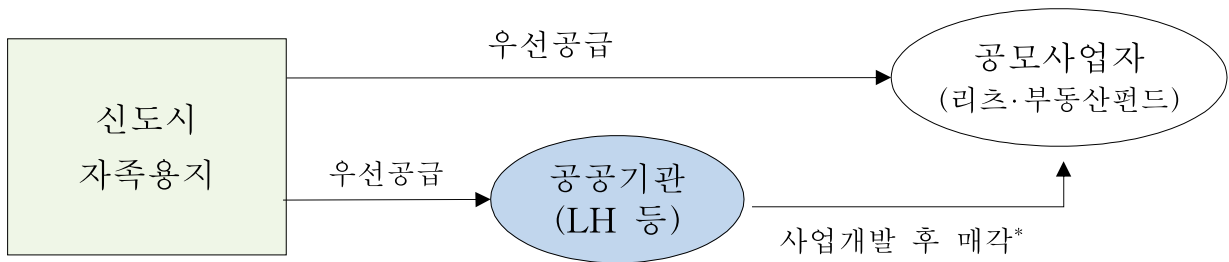
○ 도시재생뉴딜사업을 추진하는 지자체에 리츠 구조절차를 상담·지원하고, 공모리츠와 연계한 복합개발방식을 검토

□ 공공개발을 통해 조성된 상업용부동산(시설·용지 등)을 공모사업자(리츠·부동산펀드) 또는 공모자금을 활용하는 사업자에게 우선 공급

○ 공모사업자를 도시첨단산업단지 산업용지 우선공급 대상에 포함

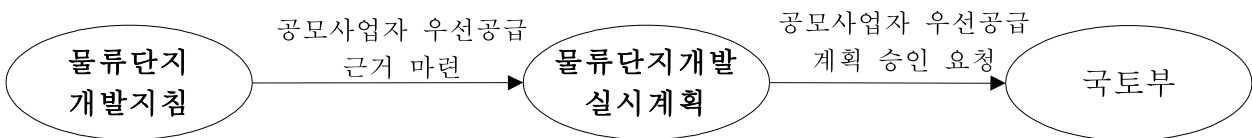


- 공모사업자에게 신도시 내 자족용지 우선 공급하거나 공공기관이 자족용지에 부동산을 개발한 후 공모 리츠·부동산펀드에 우선 매각



* 사례 : 판교 알파돔 빌딩을 LH에서 개발한 후 상장리츠에 매각

- 대형 물류시설용지 분양 시 우선공급 대상에 공모사업자를 포함 (물류단지개발지침 개정)



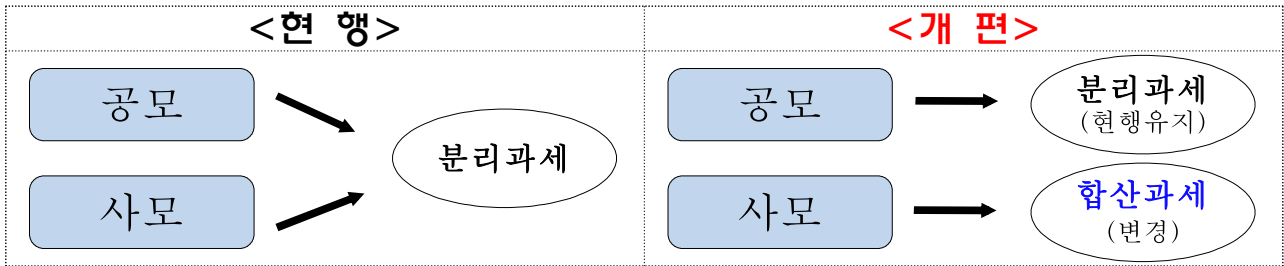
【 투자자 및 공모 리츠·부동산펀드에 대한 세제혜택을 지원합니다. 】

- 공모형 리츠·부동산펀드에 투자하는(개인·기업)투자자에 대한 충분한 세제혜택을 지원한다.
- 부동산 간접투자에 5천만 원 한도로 일정기간(예시:3년) 이상 공모 리츠·부동산펀드 또는 재간접 리츠·부동산펀드의 주식·수익증권에 투자하여 발생한 배당소득에 대하여 분리과세(세율 9%)

□ 사모대비 공모 리츠·부동산펀드에 대한 경쟁력을 강화한다.

○ 공모 리츠·부동산펀드뿐만 아니라 공모 리츠·부동산펀드가 투자(100%)하는 사모 리츠·부동산펀드에도 재산세 분리과세를 적용

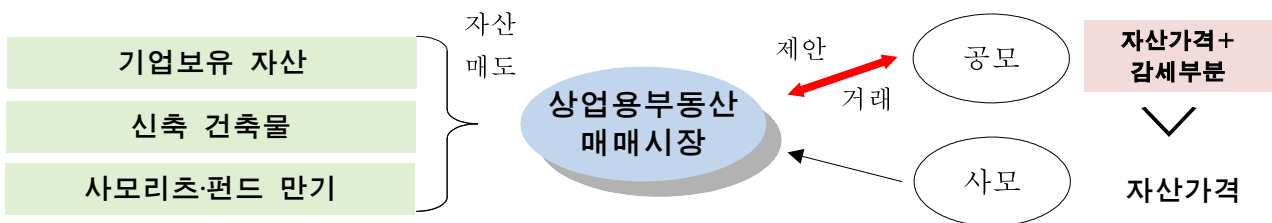
* 공모형 리츠·부동산펀드는 분리과세를 유지(세율 0.2%, 종부세 제외)하고 사모형은 합산과세하는 지방세법 시행령 개정을 추진('20년부터 적용)



○ 공모(리츠·부동산펀드) 또는 공모가 투자(100%)하는 사모(리츠·부동산펀드)에 대해 취득세 감면 타당성 검토* 추진

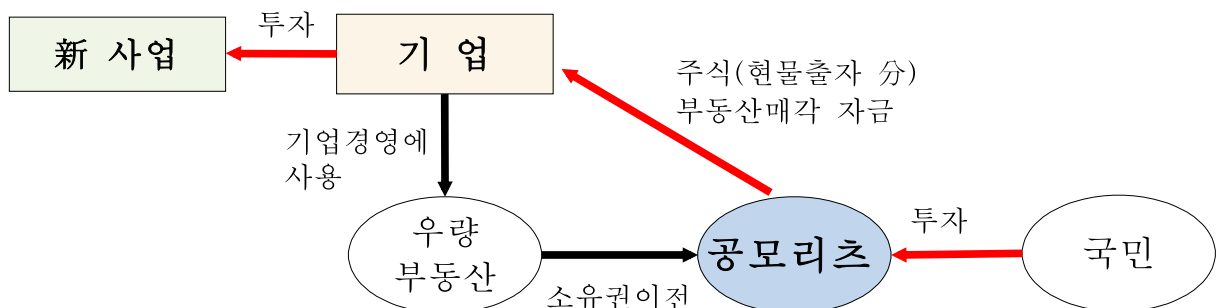
* 과밀억제권역 취득세 중과배제 타당성 및 공모에 대한 취득세 추가 감면을 함께 검토

** 법정절차(조세전문기관 예비타당성조사)를 거쳐 감면 적정성 판단



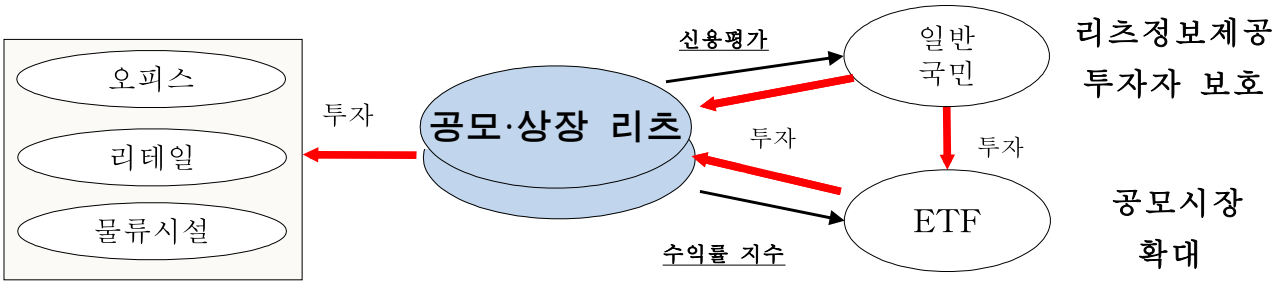
○ 기업이 보유한 부동산을 공모리츠에 유도하기 위해 공모리츠의 현물출자 과세특례* 적용기한을 3년 연장('19→'22년)

* 공모리츠에 현물출자로 발생한 양도차익에 대한 법인세를 출자 대가로 받은 리츠의 주식의 처분 시까지 과세를 이연



[투자자가 안심하고 투자할 수 있는 여건을 조성하겠습니다.]

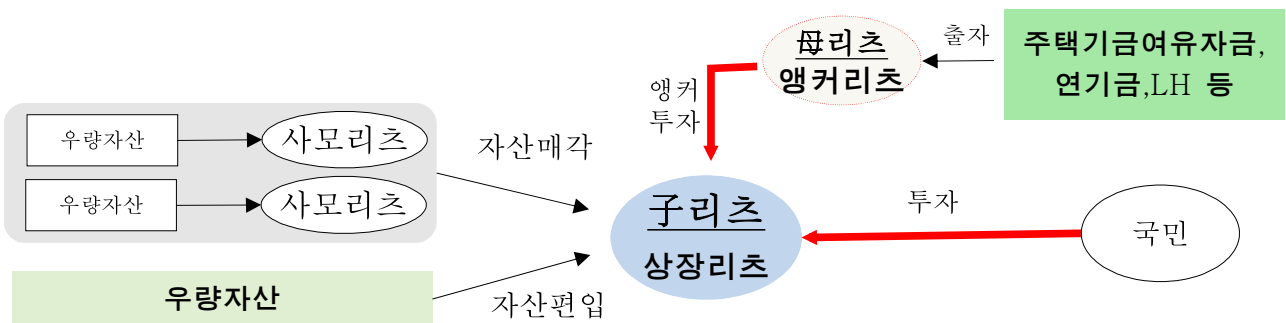
- 개인이 안심하고 공모·리츠 부동산펀드에 참여할 수 있는 투자 환경을 조성하여 개인의 투자를 유인한다.
 - 일정규모 이상의 자산을 보유한 상장리츠에 대해서 전문신용평가 기관의 신용평가를 받고 평가결과를 공시
 - 상업용 부동산시장의 객관적인 투자성과 기준을 보여주는 투자지수 개발을 위해 정부·민간 합동으로 TF를 구성하여, 지역·자산·규모별 수익률 지수의 개발을 지원



- 공모 리츠·부동산펀드에 투자하는 앵커리츠 조성하여 개인들의 안정적 참여를 유도한다.

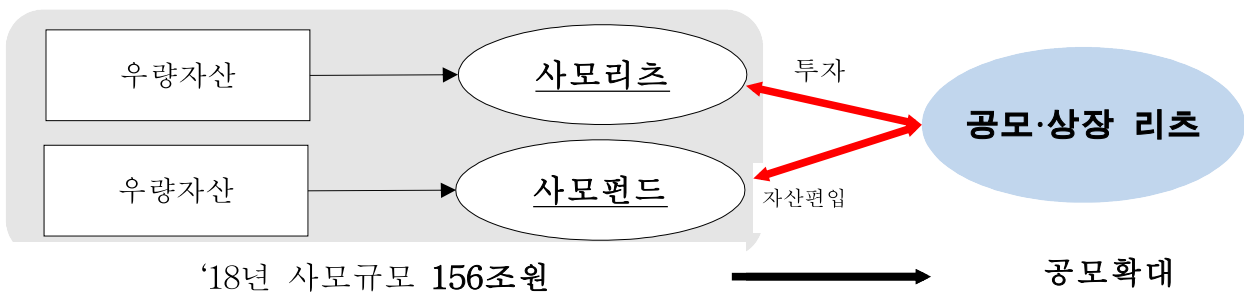
- 주택기금여유자금, 금융기관 등이 출자하는 앵커리츠를 블라인드 방식으로 조성*하여 다수의 공모 자리츠·펀드의 출현 견인

* 주택도시기금 여유자금, 연기금, LH 등이 출자하여 모태펀드 형태로 조성



【상품 다양화 및 사업성강화를 위한 규제를 합리화 하겠습니다.】

- 투자자의 각기 다른 투자성향에 대응할 수 있는 다양한 상품 개발 및 사업성 강화를 위해 관련제도를 개선한다.
 - 공모 재간접 리츠가 자산 80%이상을 사모 리츠·부동산펀드에 투자하는 경우 재간접 리츠와 사모리츠·부동산펀드의 투자자 합산 예외
 - * 공모 재간접리츠가 사모리츠·부동산펀드에 10%이상 투자하는 경우 사모리츠·부동산펀드의 투자자수를 공모와 합산하도록 하여, 사모리츠·부동산펀드가 공시 등 공모의무 등이 발생하여 투자사례가 없었음
 - 부동산·특별자산 재간접펀드의 사모 리츠에 대한 투자 한도를 현행 10%에서 50%로 확대



- 공모 리츠·부동산펀드에 입지규제최소구역 활용, 개발밀도 완화 입체복합개발 권고 등을 통해 사업성 강화한다.
 - 공모리츠·부동산펀드가 사업대상지에 직접 입지규제최소구역을 지정할 수 있도록 도시관리계획 입안을 제안을 허용
 - 노후화 된 상업용 건축물의 재건축 사업에서 공모리츠·펀드가 공공 시설, 기반시설, 임대주택 등을 함께 건축하는 경우에는 한시적으로 국토계획법상 상한까지 용적률을 완화
 - 공모리츠·부동산펀드가 도시계획시설을 활용한 개발사업을 하는 경우 입체복합개발을 권고하여 입체복합개발 활성화 유도

【기대효과】

- 국토교통부는 “공모 부동산간접투자가 활성화되면 주택시장 등에 유입되는 가계유동성을 산업단지·물류시설 등 공공 인프라와 상업용부동산 등 경제효과가 큰 분야로 흡수하고, 일부 기관 투자자에 집중되었던 부동산간접투자 수익을 국민에게 재분배되는 효과가 기대된다.” 라고 밝히면서
- 앞으로 양질의 상업용부동산 등이 공모 리츠·부동산펀드에 우선적으로 공급될 수 있도록 금번 대책과 관련된 지침개정 등을 차질 없이 실행하여 기존 주택을 중심으로 이루어지던 부동산 투자 패러다임의 변화를 유도할 예정이다.

주요 과제별 담당 부서

추진과제	담당자 및 연락처
1. 공공사업에 대한 참여기회 확대 및 우량자산 공급	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공자산 개발, 공공시설 운영 사업자 모집시 공모 우대 	<p style="text-align: center;">국토부 철도정책과 김창연 서기관(☎044-201-3942)</p> <p style="text-align: center;">대도시권광역교통위원회 광역환승시설과 김성수 사무관(☎044-201-5132)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 산업단지·신도시자족용지·물류시설용지를 공모리츠·펀드에 우선 공급 	<p style="text-align: center;">국토부 산업입지정책과 김성환 사무관(☎044-201-3677)</p> <p style="text-align: center;">국토부 공공택지관리과 장사연 사무관(☎044-201-4524)</p> <p style="text-align: center;">국토부 부동산개발정책과 윤창훈 사무관(☎044-201-3455)</p> <p style="text-align: center;">국토부 물류시설정보과 배기훈 사무관(☎044-201-4007)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 민자도로·철도 등 자금재조달 시 공모투자 유인 	<p style="text-align: center;">기재부 민간투자정책과 김민석 사무관(☎044-215-5455)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 도시재생뉴딜사업 추진 시 공모투자 활용 	<p style="text-align: center;">국토부 도시재생경제과 염지원 사무관(☎044-201-4926)</p>
2. 공모 투자자 및 공모리츠·부동산펀드에 대한 세제 혜택	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 부동산 간접투자에 대한 배당소득세 분리과세 	<p style="text-align: center;">기재부 금융세제과 권오현 사무관(☎044-215-4233)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공모리츠·펀드 보유부동산에 대한 재산세 분리과세 유지 	<p style="text-align: center;">행안부 부동산세제과 장현석 사무관(☎044-205-3839)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공모리츠·펀드에 대한 차별적 세제 지원 검토 	<p style="text-align: center;">행안부 지방세특례제도과 장지원 사무관(☎044-205-3856)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공모리츠 현물출자 과세특례 기한 연장 	<p style="text-align: center;">기재부 법인세제과 이원준 사무관(☎044-215-4222)</p>
3. 국민의 안전한 투자를 위한 투자환경 마련	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공모리츠·펀드에 대한 신용평가 실행 	<p style="text-align: center;">국토부 부동산산업과 권지현 사무관(☎044-201-3417)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 투자용부동산 수익률지수 개발 등 투자정보 제공 확대 	<p style="text-align: center;">국토부 부동산산업과 김중한 사무관(☎044-201-3414)</p>

추진과제	담당자 및 연락처
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공모리츠·펀드(子) 육성을 위한 앵커리츠·펀드(母) 조성 	국토부 주택기금과 이선면 사무관(☎044-201-3340)
4. 다양한 상품개발 및 사업성 강화를 위한 규제 합리화	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 리츠-펀드간 상호 투자 및 재간접 투자 확대 	금융위 자산운용과 민인영 사무관(☎02-2100-2661)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공모리츠·펀드의 입지규제최소구역 활용여건 개선 	국토부 도시정책과 이종현 사무관(☎044-201-3708)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공모리츠·펀드 사업에 대한 개발밀도 완화 	국토부 부동산산업과 김중한 사무관(☎044-201-3414)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공청사 등 도시계획시설의 공모자금 활용 입체복합개발 활성화 	국토부 부동산산업과 김중한 사무관(☎044-201-3414)



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

1. 산업단지용지·물류단지용지 우선공급을 활용한 공모사업자의 사업추진 방식은?

☞ 공모리츠·부동산펀드를 도시첨단산업시설용지·물류시설용지의 우선공급 대상에 포함하여 용지를 공급받아 지식산업센터·물류시설을 건설하고 임대운영

□ 공모리츠·부동산펀드가 산업시설용지를 우선공급* 받아 지식산업센터를 설립 후 입주기업에 분양 또는 임대운영

* 우선공급대상 : ①과밀억제권역으로부터 이전한 기업, ②재해경감 우수기업, ③국내이주기업, ④신규채용 실적 우수기업 등 + 공모 리츠·부동산펀드

○ 분양 또는 임대를 통해 발생한 수익은 일반 국민에게 환원함으로써 개발 이익의 공공성을 강화하는 효과

□ 물류시설 용지의 우선공급 대상에 공모리츠·펀드를 포함하여, 공모리츠·펀드가 용지를 공급받고

○ 이커머스 등 물류기업과 사전 장기 임차공급 계약을 체결하여 물류시설을 건립 후 임대하는 형태로 개발 가능,

- 국민은 투자의 안정성과 수익성을 얻을 수 있고

- 물류기업은 장기간 안정적으로 물류시설을 확보할 수 있으며, 창고 등의 물류시설 확보 비용을 절감하는 효과 기대

2. 이번 대책을 통한 수익률 개선 효과는?

☞ 양질의 자산공급, 세제혜택 등으로 공모 수익률이 개선될 것으로 예상되나 구체적인 수익률 개선 효과는 투자대상에 따라서 상이

- 배당세 분리과세(운영이익)

→ 일반과세 대비 0.4%p, 종합과세대비 2.2%p 수익률 우위

- 재산세 분리과세 → 사모대비 공모 수익률 약0.3%p 우위

○ (배당세 분리과세) 배당소득세 9%의 저율 분리과세를 적용 시 일반과세 대비 약 0.4%p, 종합과세 대비 약2%p의 수익률 개선

* 50 백만원 투자(일반과세 14%, 종합과세 35% 적용), '18년 리츠평균수익 약8.5%, 평균청산수익 32.6% 적용

○ (재산세 분리과세) 사모가 0.2%~0.5% 더 높은 재산세율 적용됨에 따라, 공모수익률이 사모대비 연 0.34%p 우위

- 사모와 공모가 동일 수익률인 경우 사모대비 약 2.47%의 자산매입 경쟁력 확보 가능

3. 앵커리츠 조성시기 및 투자방법 ?

☞ 자산관리회사를 공개 모집하여 연내 조성할 예정이며 공모리츠·펀드에 청약에 참여하거나 우량자산을 우선 매입하고 향후 공모하는 방식으로 투자할 예정

- 주택기금융여유자금 이외 연기금, 금융기관 등 공동 투자자를 유치할 예정, 공동투자자 유치 및 투자운영전략 등을 고려하여 자산관리회사를 선정(10월 예정)
- 공모리츠 청약 참여 이외 투자방법으로 앵커리츠가 자리츠를 통해 양질의 자산을 우선매입 할 수 있도록 지원하고, 일정기간 이후에 자리츠를 공모로 전환하는 방법도 함께 검토

4. 신용평가제도를 도입하여 기대되는 효과는?

☞ 리츠의 자산 및 운영현황에 대한 전문가의 평가정보 결과를 기호로 표시하여 제공함으로써 국민이 리츠 투자에 대한 의사결정 비용을 낮추는 효과

- 상업용부동산의 운영현황 및 공모리츠의 수익성에 대한 정보를 제공하여 개인투자자의 투자정보 취득이 쉬워지고
- 투자자가 운영위험 등을 사전에 인지할 수 있는 효과도 기대

5. 복합환승센터, MICE(전시·컨벤션) 등 도시계획시설에 공모자금을 활용한 복합개발을 유도하는 이유는 ?

☞ 지역 주민들이 공모리츠·펀드의 주주로서 직접 도시 기반시설투자에 참여하여 도시계획시설에서 발생하는 수익을 향유

- 공모리츠·펀드는 기반시설 사업에 대한 투자를 통해 안정적인 수익을 확보할 수 있을 뿐만 아니라
- 복합환승센터 등 도시계획시설을 입체·복합개발에 공모리츠·펀드의 자금을 활용하여 사업비 조달 부담을 완화