국토교통부 | 보도참고자료 | 다시 대한민국! 새로운 국민의 나라

보도시점 : 배포 즉시 보도 가능 / 배포 : 2024. 2. 2.(금)

「부동산투자회사법」 개정안 국회 본회의 통과

- 리츠(REITs) 투자자에게 더 많은 수익을 제공하고, 자산관리회사 설립은 빠르게

□ **국토교통부**(장관 박상우)는 2월 1일(목) 부동산투자회사*(이하 '리츠') 투자자에게 더 많이 배당하기 위한 **배당기준 개선**, 리츠 자산을 운용하는 **자산관리회사**(이하 'AMC') 설립기간 단축을 위한 **예비인가 제도 폐지** 등의 내용이 담긴 **「부동산투자회사법」 개정안**이 **본회의**를 **통과**했다고 밝혔다.

* 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자·운용하고 임대료 등 이익을 투자자에게 배분하기 위해 설립된 회사로, '23년 기준 총 자산규모가 94조원

□ 이번 법 개정은 2023년 1월에 발표한 **'리츠 시장대응력 강화방안'**에 포함된 내용으로, 주요 내용은 다음과 같다.

○ 기존에는 임대료 등 수익이 줄지 않았음에도 불구하고 자산의 평가액 하락에 따른 미실현손실분 만큼 유보하고 배당해야 해서 배당수익이 줄어드는 불이익이 있었으나, 이번 개정을 통해 **미실현손실분을 배당액 산정시 제외함으로써 부동산 수익을 온전히 투자자들에게 배당**할 수 있게 되었다.

○ 또한, AMC 설립은 예비인가 후 본인가의 2단계로 진행되어 절차가 중복되는 측면이 있었으나 **예비인가 제도**를 **폐지**함에 따라 절차가 간소화되고 그로 인한 **AMC 설립기간 단축**도 가능해졌다.

○ 아울러, 3기 신도시 등을 대상으로 한 **대토리츠* 설립시기 단축**을 유도하기 위해 주식거래 시기도 현물출자 후 1년이 경과하면 가능하도록 개선하고 리츠 투자자에게 정확한 정보를 제공하기 위한 **자산변동 현황**을 의무적으로 **공시**하는 내용도 반영되었다.

* 토지주들이 토지를 보상받는 권리를 리츠에 출자하고 리츠가 토지 개발 후 이익을 배분

□ 국토교통부 남영우 토지정책관은 "이번 개정을 통해 건전한 **부동산 투자 이익**에 대한 국민의 **접근성**이 **향상**될 것으로 기대된다"며, "앞으로도 선진국 수준으로 **리츠 시장**을 **활성화**하기 위해 노력하겠다"고 밝혔다.

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

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

참고 「부동산투자회사법」 개정안 신·구 대조표

현 행	상임위 의결안
제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ① ~ ③ (생 략) ④ 제1항에 따라 설립인가를 받으려는 자는 주식인수 전에 미리 국토교통부장관의 예비인가를 받아야 한다. ⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따라 예비인가 여부를 결정할 때 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다. ⑥ 국토교통부장관은 제1항에 따른 설립인가 신청을 받으면 제5항에 따라 예비인가 시 부여한 조건의 이행 여부를 확인한 후 설립인가를 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다. ⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따라 설립인가를 하거나 제4항에 따라 예비인가를 하였을 때에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여야 한다. ⑧ 예비인가 및 설립인가의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령	제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ---------- 제2항제2호 및 제3호에 대하여 미리 국토교통부장관의 확인을 ----------. <삭 제> ⑥ 국토교통부장관은 제1항에 따라 설립인가 여부를 결정할 때 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다. ⑦ ---------- 하였을 ----------. ⑧ 설립인가----------

령으로 정한다.	--.
⑨ ~ ⑪ (생 략)	⑨ ~ ⑪ (현행과 같음)
제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례)	제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례)
① ~ ③ (생 략)	① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제1항에 따라 특례등록을 한 부동산투자회사의 주주는 다음 각 호의 요건 중 어느 하나를 갖춘 경우에 한정하여 해당 부동산투자회사의 주식을 처분(매매, 증여, 담보설정, 유상감자, 신탁, 그 밖에 권리의 변동을 발생시키는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)할 수 있다.	④ ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
<신 설>	3. 주주가 부동산투자회사에 현물출자한 날로부터 1년이 경과할 것
⑤ ~ ⑧ (생 략)	⑤ ~ ⑧ (현행과 같음)
제28조(배당) ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.	제28조(배당) ① ---------- 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조에서 같다]---. ------.
② ~ ⑤ (생 략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)
제37조(투자보고서 및 공시 등) ① (생략)	제37조(투자보고서 및 공시 등) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따른 투자보고서에는	② ----------

재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.	---------- 구성·변동 현황 ---------- ----------.
③·④ (생 략)	③·④ (현행과 같음)
제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.	제50조(벌칙) ---------- ----------.
1. ~ 5. (생 략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
6. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제22조의3에 따른 자산관리회사의 예비인가·설립인가 또는 제40조제4항에 따른 변경인가를 받은 자	6. ---------- ---------- 설립인가 ---------- ----------
6의2.·7. (생 략)	6의2.·7. (현행과 같음)
	<부칙>
	이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제26조의3제4항 및 제28조제1항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.