

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p> <p>중산층 주거혁신 NEW STAY 정책</p>	보 도 자 료		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시	2015. 8. 10(월) 총 3매 (본문 3)	
국토교통부	· 주택정책과 과장 권혁진, 서기관 강태석 사무관 조성태 ☎ (044) 201-3324		
보 도 일 시	2015년 8월 11일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8. 11(화) 06:00 이후 보도 가능		

“기업형 임대주택(New Stay), 회계기준 명확해져”

- 주택기금이 50% 미만 출자시에도, 건설사 연결대상에서 제외되는 모델 발굴 -

- 주택기금이 50% 이상 출자한 기업형 임대리츠에 민간건설사가 참여시 기업형 임대리츠는 민간건설사의 재무제표 연결대상에서 제외가 가능하며,
- 주택기금이 50% 미만으로 출자하는 경우에도, ①주택기금이 대주주인 경우, ②건설사가 대주주이나, 주택기금과 재무적투자자 1인 또는 2인의 출자비율 합이 50%를 넘거나, 건설사 출자비율보다 많은 경우에도 기업형 임대리츠는 민간건설사의 재무제표 연결대상에서 제외가 가능하다.
- 국토교통부(장관 유일호)는 위의 내용으로 하는 기업형 임대리츠가 민간건설사의 재무제표 연결대상에서 제외가능한 ‘기업형 임대리츠 표준모델’을 마련하였다고 밝혔다.
- LH 보유택지 1·2차 공모사업 및 민간택지에서 주택기금이 50% 이상 출자하는 기업형 임대리츠는 건설사의 재무제표 연결대상에서 제외 가능하다는 회계기준원의 1차(4.23) 및 2차(6.2) 회신에 이어,

- 국토교통부는 추가적으로 주택기금이 50% 미만 출자하는 기업형 임대리츠의 주요 의사결정 방식* 및 6가지 지분구조를 구성하여, 해당 리츠가 민간건설사의 재무제표 연결대상인지 여부에 대해 회계기준원에 3차 질의를 하였으며(7.10),

* 토지구매, 주택건설, 주택매각 등 기업형 주택임대사업의 주요 활동을 주주 총회 또는 이사회에서 결정

- 회계기준원은 이에 대한 회신(7.31)에서 질의한 기업형 임대리츠가 모두 재무제표 연결대상에서 제외 가능하다고 밝혀움에 따라, 최종적으로 기업형 임대리츠 표준모델을 마련하게 되었다.

□ 국토교통부 질의 및 회계기준원 회신을 통해 마련된 표준모델은 아래와 같다.

< 출자자별 출자비율 및 출자성격 >

구 분	주택기금 (누적적우선주)	건설사 (보통주)	재무적투자자 (누적적우선주)	비고
# 1	70%	30%	-	1차질의
# 2	50.01%	49.99%	-	2차질의
# 3	49%	49%	2명 각 1%	3차질의
# 4	40%	30%	2명 각 15%	
# 5	26%	49%	1명 25%	
# 6	30%	40%	2명 각 15%	
# 7	17%	49%	2명 각 17%	
# 8	20%	30%	2명 각 25%	

(단, #3~#8에서 주택기금, 재무적투자자는 건설사의 대리인 또는 특수관계인에 해당되지 않음)

- 모델 1과 2는 주택기금의 출자비율이 50% 이상인 경우, 기업형 임대리츠는 건설사의 재무제표 연결대상에서 제외가 가능하고,

- 모델 3과 4는 주택기금의 출자비율은 50% 미만이나, 주택기금이 대주주인 경우에도 건설사의 재무제표 연결대상에서 제외가 가능함을 의미한다.
- 또한, 모델 5과 6과 같이 건설사가 대주주이나, 주택기금과 재무적 투자자(FI) 1인의 출자비율 합이 50% 또는 건설사 출자비율보다 많은 경우뿐만 아니라,
 - 모델 7과 8과 같이 건설사가 대주주이나, 주택기금과 재무적투자자(FI) 2인의 출자비율 합이 50% 또는 건설사 출자비율보다 많은 경우에도, 연결대상에서 제외가 가능함을 의미한다.
- 국토교통부 관계자는 “총 세 번에 걸친 회계기준원 회신을 기초로 기업형 임대리츠 표준모델을 마련하였으며, 재무제표 연결대상 여부가 명확해져 건설사들의 회계 관련 리스크가 감소됨에 따라 기업형 임대주택 참여가 촉진될 것으로 전망된다.” 라고 밝히면서,
 - “앞으로도 기업형 임대리츠 표준모델 마련 이외에도 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 하위법령 마련, LH 부지를 활용한 3차 공모사업 실시 등을 차질 없이 추진하여 기업형 임대주택 활성화를 적극 지원할 계획이다.”라고 말했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 조성태 사무관(☎ 044-201-3324)에게 연락주시기 바랍니다.