

■ 최신 법령 ■

부동산투자회사법 일부 개정

[법률 제13375호, 2015. 6. 22. 일부개정, 시행 2015. 10. 23]

1. 개정이유

연면적의 70% 이상을 임대주택에 투자하는 부동산투자회사에 대해 주식의 공모·분산의무를 면제하여 민간자본을 통한 임대주택의 확대를 모색하고, 일정 요건을 충족시키는 자기관리 부동산투자회사에 한하여 사업 추가 시 현행 인가제 대신 신고제를 도입함으로써 부동산투자회사의 활성화를 도모하려는 것입니다.

또한, 부동산투자회사의 영업인가 신청 시, 감정평가업자 추천제를 삭제하고, 개발전문 부동산투자회사를 폐지하고 개발사업에 대한 투자비율을 주주총회 특별결의로 결정하도록 하며 부동산투자회사의 금전배당의무를 완화하는 한편, 자산관리회사의 인가취소 사유를 신설하고, 부동산투자회사 정보시스템 법적근거 마련 등을 통해 사전적인 규제를 완화하고 사후적인 관리를 강화하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 부동산투자회사의 영업인가 신청 또는 현물출자 시 대통령령으로 정하는 기관으로부터 감정평가업자 추천을 받도록 한 것을 삭제하되, 부동산투자회사로 하여금 감정평가 의무는 유지함(제9조제6항, 제19조제4항).

현실적으로 금융주간사가 감정평가를 실시하여 투자를 유치하고 리츠를 설립한다는 점에서 리츠가 추천을 요청할 수 없고, 금융기관에 대출을 받을 경우, 해당 금융기관이 지정하는 감정평가업자에 의해 재감정을 받아야 하는 등 비효율성이 발생한다는 의견이 있어, 사업계획의 적정성을 판단하기 위해 감정평가서 제출의무는 유지하되, 감정평가업자 추천제도는 폐지함.

- 나. 보유하거나 개발할 건축물의 연면적 70% 이상을 임대주택으로 공급하는 부동산투자회사에 한하여 주식의 공모·분산 의무를 면제하도록 함(제14조의8, 제16조제3항).

현행법에 의하면 '총자산의 전부'를 임대주택사업에 투자하는 리츠만 주식의 공모·분산 의무를 면제하고 있어 민간임대주택 활성화에 제약된다는 의견이 있었는데, '연면적 70% 이상' 임대주택에 투자하면 공모·분산의무 면제되고 민간임대주택 추진 시 상가 등 주택 관련 업무시설 투자를 일부 허용하는 것으로 민간임대주택리츠 투자여건을 개선함.

- 다. 개발전문 부동산투자회사를 폐지하고 개발사업에 대한 투자비율을 주주총회 특별결의로 정하도록 함으로써 개발사업에 대한 투자를 자기책임 하 결정하도록 함(제26조의2 삭제).

현행법에 의하면 개발전문리츠는 상장에 관계없이 개발사업에 70% 이상 투자 운용해야 하고, 일반리츠는 상장 후 총자산의 30% 이내만 투자 가능하도록 되어 있으나, 개발사업 투자비율을 자율화하여 주주총회 특별결의로 결정하도록 함. 이에 따라 70% 이하로도 개발사업 투자가 가능해져 수익성/안정성 Portfolio화 가능하도록 개선함.

- 라. 부동산투자회사의 금전배당 의무를 완화하여 현물배당을 가능하게 하고, 자기관리 부동산투자회사의 이익배당 의무를 완화하고 이익준비금을 적립할 수 있게 함으로써, 자기관리 부동산투자회사의 성장을 제고하도록 함(제28조).

부동산산업의 특성상 유동성 제약이 크므로 현물배당을 허용하고, 자기관리리츠는 지속가능한 사업이 가능하도록 의무배당비율을 한시적으로 완화함(2016년말까지 90% → 50% 이상).

- 마. 부동산투자회사의 차입 및 사채발행 기준일을 폐지하여 부동산투자회사의 원활한 자금 차입을 가능하게 함(제29조).

차입 등의 기준이 되는 자기자본의 산정기준일 제한을 폐지하고(현재는 차입 직전 분기를 기준으로 차입), 자기자본 산정기준 현재화하여 자본 확보를 원활히 함.

- 바. 일정 요건을 만족시키는 자기관리 부동산투자회사를 대상으로 추가사업에 대한 진입요건을 인가제에서 신고제로 전환하여 자기관리 부동산투자회사의 추가사업 진행을 원활하게 하고자 함(제40조제2항).

현행법에 의하면 모든 리츠에 대해 인가제를 시행하고, 투자자산 추가에도 변경인가를 받아야 하지만, '건전성이 확보된' 우량한 자기관리리츠(자기자본 일정액 이상 등) 추가 사업을 시행할 경우에는 변경인가 대신 신고제를 적용하도록 하여 자기관리리츠 추가 사업 시 절차를 간소화함.

- 사. 자산관리회사가 설립인가 이후 3년동안 업무를 위탁받지 못한 경우 인가를 취소할 수 있도록 함으로써, 부동산투자회사의 건전성을 강화하고자 함(제42조제1항제2호의2).

인가 후 3년간 위탁받지 못한 자산관리회사에 대해 인가취소가 가능하도록 하여 행정낭비를 막고 부실 자산관리회사로부터 투자자보호를 가능하도록 함.

3. 다운로드 : [부동산투자회사법](#)

<출처 : 국가법령정보센터>