

REITs제도와 조세정책방향

김 병 두

서해대학 부동산정보과 부교수

The Tax System for REITs

Kim, Byungdoo

Associate Professor, Dept. of Real Estate, Sohae College

Abstract: Recently Korean Real Estate Investment Trusts (K-REITs) have been introduced in to the Korean real estate market as of July 1, 2001, according to the K-REITs Act. The purpose of this study is to analyze the direction of the tax system for K-REITs. In order to promote K-REITs, the following tax problems should be solved.

First, the double taxation of dividend income has to be solved. Because REITs is indirect investment through the real estate investment corporation.

Second, It is important to establish the relevant tax law for the REIT that failed, because REIT that failed should be required to pay tax at regular corporate rates and to levy a penalty tax.

Third, On the capital gain taxation about stocks, tax is not levied on only listed share of small stockholders. But in case the REITs stocks, tax should not be levied on all small stockholders' share which is a listed or an unlisted.

I. 서론

조세는 부동산투자에 관한 경제적 의사결정에 있어서 중요한 요소 중 하나이다. 조세는 부동산의 취득·보유·이전에 따르는 추가비용이므로 투자자들은 거의 본능적으로 조세부담을 줄이기 위하여 노력하며, 조세부담이 많을 것으로 예상될 때에는 투자를 포기하는 경우도 발생

한다.

건전한 경제구조를 위해서는 건전한 부동산 시장의 육성이 요구되며, 건전한 부동산시장은 부동산 투자자에게는 합리적인 수익을 가능하게 하고 사용자에게는 효율적인 이용료를 제시할 수 있는 시장이라야 한다. REITs(Real Estate Investment Trusts)에 의한 부동산 간접투자는 이를 실현할 수 있는 제도로써 정책적으로 육

성·발전시켜 나가야 할 제도이다.

최근 「부동산투자회사법」의 시행으로 국내 부동산시장에도 REITs제도가 도입되었다. REITs제도의 본격적 도입과 활성화를 위해서는 반드시 조세문제를 고려하여야 한다. 그 이유는 다음과 같다. 첫째, REITs제도는 일반적인 부동산거래와는 달리 부동산투자회사를 통한 간접투자방식이므로 투자자와 부동산투자회사에 이중과세의 문제가 발생할 수 있기 때문이다. 둘째, REITs에 의한 부동산투자는 그 목적이 일반적인 부동산투자와는 달리 투기적 요소가 배제되므로 단순한 시세차익보다는 개발과 운용에 의한 안정적 수익에 있기 때문이다. 셋째, REITs에 의한 투자자의사결정에 있어서 수익성의 결정요인으로 관련조세가 중요한 역할을 하기 때문이다.

II. REITs제도의 개요

부동산투자가 그 동안 사회적으로 바람직하지 못한 것으로 인식되어 오고있는 것은 부인할 수 없는 현실이다. 이는 부동산투자수익의 원천이 사회적으로 바람직한 개발 또는 운용에 있지 못하고 보유기간 동안의 시세차익으로 불로소득인 자본이득에 있기 때문이다.

또한 부동산은 거래대금의 규모가 크기에 기업의 신규사업에 있어서 많은 초기자금의 투입으로 유동성이 저하되는 등 본연의 생산활동을 위축시키는 요인이 되며 개인에 있어서는 자금력이나 정보력의 부족으로 투자할 수 있는 기회마저 상실하거나 기회를 갖는다 하더라도 투자위험 즉, 취득에 따르는 권리관계 또는 보유에 따르는 이용규제 또는 이전에 따르는 관련세제의 위협에 노출되게 된다.

REITs는 다수의 투자자로부터 모집한 거액의 자본을 부동산 등에 투자하여 부동산관련 전문인력의 효율적 관리로서 합리적인 수익을 창출하여 투자자에게 배분하는 부동산에 대한 간접투자방식이다. 따라서 REITs는 투자자에게는 투자위험을 방지하고 합리적인 투자수익을 제공하며 기업과 같은 부동산의 이용에 대한 수요자

에게는 합리적인 이용가격을 제시함으로써 효율적인 자금이용과 본연의 기업활동을 가능하게 한다.

REITs에 의한 부동산 간접투자는 위에서 설명한 바와 같이 부동산에 대한 투자자와 이용자 모두에게 경제적으로 긍정적인 작용을 한다. 따라서 REITs제도의 활성화는 경제정책적인 면에서 적극적으로 검토되어야 할 것이다. 특히 한국에 있어서는 현재 국내 경제상황에 지대한 영향을 미치고 있는 기업구조조정에서 큰 규모의 부동산을 처분할 수 있는 방안으로 제시되는 것이 바로 REITs제도이며 처분 후에도 합리적인 방향으로 운용될 수 있는 것 역시 REITs에 의한 운용이라 할 것이다.

REITs제도를 활성화하기 위해서는 REITs에 의한 부동산 간접투자를 유인할 수 있는 요소를 제시하여야 한다. 그 중에서 가장 중요한 요소가 합리적인 수익의 창출이다. 미국에 있어서는 REITs의 투자수익을 향상시키는 방법으로 REITs 수익의 조세에 혜택을 주고 있다.

미국에서의 REITs제도는 근본적으로 세법에 의하여 마련된 것이다. 미국세법(IRC : Internal Revenue Code)에서는 REITs의 주체 즉, 부동산투자회사 또는 부동산투자신탁 등을 실체가 없는 단지 REITs투자자에 의한 수익을 투자자에게 배분하는 도관체(pass-through entity)로 보고 일정한 요건을 갖춘 경우 REITs 주체의 소득에는 세금을 부과하지 아니하고 투자자에게 배분된 소득에만 세금을 부과하고 있다.

III. 한국의 REITs제도

2001년 7월 1일 부동산투자회사법의 시행으로 한국에서도 REITs에 의한 부동산 간접투자가 본격적으로 가능하게 되었다.¹⁾ 부동산투자회

1) 한국에서의 부동산 간접투자 도입 현황을 간략하게 살펴보면 다음과 같다.

1991. 2: 부동산신탁제도 시행

1998. 9: 자산담보부증권 (ABS : Asset Backed Securities)제도 시행

<표1> 부동산투자회사와 기업구조조정부동산투자회사 비교표

구 분	부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사
설립	건교부장관 인가	좌동
회사형태	실체있는 영속회사	페이퍼컴퍼니(존속기간 정관기재)
업무	부동산 매입·관리·개발·처분	좌동
자본금	500억원 이상	좌동
자금모집	주식발행	좌동
투자대상	모든 부동산	구조조정용 부동산
자산구성	1. 총자산의 70% 이상 부동산 2. 총자산의 90% 이상 부동산 및 관련 유가증권과 현금	총자산의 70% 이상 구조조정부동산
자산운용	1. 개발사업 : 자기자본 30% 이내에서 허용 2. 차입 : 원칙적으로 금지 일정한 경우 예외 허용 3. 나대지처분 : 금지(개발후 처분) 4. 단기처분 : 금지(3년이후 처분)	1. 개발사업 : 좌동 2. 차입 : 좌동 3. 나대지처분 : 허용 4. 단기처분 : 허용
자산관리	자기관리 또는 위탁관리	위탁관리 (자산관리회사 : 자본금 70억 이상)
배당	90% 이상 금전배당	제한없음 (단, 90% 이상 배당의 경우 법인세 감면)
감독	건교부 인가 및 감독	건설교통부 인가 건설교통부·금융감독위원회 공동감독

사법상 한국의 REITs제도는 부동산투자회사와 기업구조조정부동산투자회사로 크게 2원화 되어 있으며 법인의 실체에 대한 개념과 투자대상의 범위를 달리하고 있다. 부동산투자회사는 실체가 있는 주식회사이며 부동산 전반에 투자가 가능한 반면에 기업구조조정부동산투자회사는 실체가 없는 한시존속형 주식회사(paper company)이며 기업구조조정용 부동산에 한하여 투자가 가능하다.

부동산투자회사법에서는 기업구조조정을 촉진하기 위하여 기업구조조정부동산투자회사에 대하여는 자산의 구성·운용·관리상의 제약을 부동산투자회사보다 완화하고 있으며 회사에 대한 개념을 '실체가 없고 단지 REITs투자에 의한 수익을 투자자에게 배분하는 도관체(pass-through entity)'로 규정하고 있으므로(부동산투자회사법 제 49조의2) 세법에서 법인소득 중 주주의 배당금에 해당하는 금액에 대하여 법인세를 면제할 수 있는 등 세법상 세제혜택의 범위를 부동산투자회사보다 확대적용 할 수 있도록 하고 있다.²⁾

부동산투자회사법에 근거하여 부동산투자회

1999. 1: 주택저당채권(MBS : Mortgage Backed Securities)제도 시행

2001. 7: REITs(Real Estate Investment Trusts)제도 시행

<표2> 부동산 취득관련조세

세 목	주 요 내 용
취득세	취득행위에 대한 조세
등록세	등기·등록행위에 대한 조세
농어촌특별세	취득세의 납부세액에 대한 부가세 취득세·등록세의 감면세액에 대한 부가세
지방교육세	등록세의 부가세
인지세	부동산취득계약서에 인지첨부로 납부하는 조세
부가가치세	사업자로부터 건물의 취득에 대한 조세 *매수자 : 당세자
면허세(수시분)	건축허가 등에 대한 조세

사와 기업구조조정부동산투자회사의 차이점을 비교하면 다음과 같다.

IV. REITs제도와 조세정책

REITs제도의 본격적 도입과 활성화를 위해서는 먼저 REITs에 의한 부동산 취득·보유·이전에 따르는 조세체계를 기존의 조세체계에서 부동산정책적 과세요인을 파악하여 배제하여야 하고 다음으로 REITs제도의 활성화에 의한 경제적 효과를 감안하여 세제혜택을 마련하여야 한다.

REITs관련 합리적인 조세체계를 제시하기 위하여 먼저 일반적인 부동산조세체계를 살펴보고 다음으로 REITs에 대한 세제지원 현황을 살펴보고 마지막으로 직접투자와 REITs투자의 세제를 비교하여 살펴보고 한다.

1. 부동산관련 조세

부동산조세는 부동산의 경제활동 과정에 따라 취득관련·보유관련·이전관련 조세로 구분할 수 있다. 먼저 부동산의 취득과정과 이전과정은 권리의 변동과정으로 그에 대한 조세부과는 일회성에 그치는 조세이다. 반면에 부동산의 보유과정은 당해 부동산의 사용·수익과정이므로 그에 대한 조세는 보유기간 동안에 계속·반복적으로 부과되어 진다. 부동산의 권리변동에 따

르는 조세는 부동산 소유권의 취득과정과 이전 과정에 부과되고 부동산의 보유에 따르는 조세는 부동산을 보유하고 있는 동안에 부과되는 조세이다.

현행 세법체계 내에서 부동산과 관련된 조세만을 발췌하여 재구성한 부동산조세를 부동산경제활동과 관련하여 분류하면 다음과 같다.

(1) 부동산취득관련 조세

부동산취득관련 조세는 먼저 주요조세로 취득세·등록세가 있으며, 사업자로부터 건물을 취득하는 경우에 부담하는 부가가치세³⁾가 있다.

기타 조세로는 취득세의 납부세액에 대한 부가세(附加稅)로 농어촌특별세가 있고 등록세의 납부세액에 대한 부가세로 지방교육세가 있으며 취득세와 등록세의 감면세액에 대한 부가세로 농어촌특별세가 있다.

또한 매매계약서에 인지를 첨부하는 방법으로 부담하는 인지세와 건축허가 등과 관련하여

- 2) 법인세의 과세는 법인실재설에 근거하므로 부동산투자회사법에서 '기업의 실체가 없이 단지 페이퍼 컴퍼니'로 규정한 기업구조조정 부동산투자회사에는 법인세의 면제가 가능하지만, 기업의 실체가 있는 회사로 규정한(부동산투자회사법 제3조) 부동산투자회사에 대하여는 면제가 불가능하다.
- 3) 전용면적 85㎡ 이하의 주택은 조세특례제한법에 의하여 부가가치세가 면제된다.

<표3> 부동산보유관련 조세

세 목	주 요 내 용
재산세	보유 건축물에 대한 조세
종합토지세	보유 토지에 대한 조세
소득세	개인의 부동산 임대소득에 대한 조세
법인세	법인의 부동산 임대소득에 대한 조세
부가가치세	부동산임대소득에 대한 조세 *임대사업자 : 냉세자
공동시설세	공동시설로 혜택을 받는 것에 대한 조세
지역개발세	개발로 인하여 환경을 훼손하는 것에 대한 조세
지방교육세	재산세·종합토지세의 부가세
도시계획세	도시계획사업으로 혜택을 토지·건물에 대한 조세
사업소세	환경개선 및 정비를 유발시키는 사업소에 대한 조세
주민세(소득할)	소득세·법인세의 납부세액에 대한 부가세
농어촌특별세	소득세·법인세의 감면세액에 대한 부가세 종합토지세의 납부세액에 대한 부가세
인지세	부동산전세(임대)계약서에 인지침부로 납부하는 조세

부담하는 면허세(수시분) 역시 부동산취득관련 (3) 부동산이전관련 조세 조세에 해당한다.

(2) 부동산보유관련 조세

부동산보유관련 조세는 주요조세로 먼저 보유재산에 대하여 재산세·종합토지세가 있다. 다음으로 부동산 임대사업에 대하여 개인에는 소득세가 있고, 법인에는 법인세가 있다. 그리고 개인이나 법인에 상관없이 부가가치세를 납부하여야 한다.⁴⁾

기타조세로는 먼저 목적세로서 공동시설세·지역개발세·도시계획세 및 사업소세가 있다. 다음으로 재산세의 부가세(附加稅)로 지방교육세가 있고 종합토지세의 부가세로 지방교육세와 농어촌특별세가 있으며 소득세·법인세의 납부세액에 대한 부가세로 주민세(소득할)과 감면세액에 대한 부가세로 농어촌특별세가 있다. 인지세 역시 부동산임대계약서 등을 작성하는 경우에 납부할 의무가 있다.

4) 주택임대사업에 대하여는 부가가치세가 면세된다.

(3) 부동산이전관련 조세

부동산이전관련 조세로는 먼저 주요조세로 양도소득에 대하여 개인에게는 양도소득세가 있고, 법인에게는 특별부가세가 있다. 다음으로 부동산매매업과 관련하여 개인에는 소득세가 있고, 법인에는 법인세가 있다. 그리고 부동산매매업에 해당하는 건물의 매도에 대하여는 개인이나 법인에 상관없이 부가가치세를 납부하여야 한다.

또한 양도소득세·특별부가세 및 소득세·법인세의 납부세액에 대한 부가세(附加稅)로 주민세(소득할)과 감면세액에 대한 부가세로 농어촌특별세가 있다. 인지세 역시 매매계약서 등을 작성하는 경우에 납부할 의무가 있다.

2. REITs에 대한 세제지원

(1) 회사에 대한 세제지원

부동산투자회사법에 의하여 한국에서 REITs 투자가 가능한 회사는 부동산투자회사와 기업구조조정부동산투자회사가 있다. 기업구조조정부동산투자회사는 법인의 실체가 없는 한시존속형

<표4> 부동산이전관련 조세

세 목	주 요 내 용
양도소득세	개인의 양도소득에 대한 조세
특별부가세	법인의 양도소득에 대한 조세
소득세	개인의 부동산매매 사업소득에 대한 조세
법인세	법인의 부동산매매 사업소득에 대한 조세
부가가치세	사업자로서 건물의 매도에 대한 조세 *매도자 : 납세자
주민세(소득할)	양도소득세·특별부가세·소득세·법인세 납부세액에 대한 부가세
농어촌특별세	양도소득세·특별부가세·소득세·법인세 감면세액에 대한 부가세
인지세	부동산매도계약서에 인지첨부로 납부하는 조세

<표5> 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사에 대한 세제지원 비교표

구 분	부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사
법인의 성격	실체가 있는 영속적 회사	유추일편드형태의 페이퍼컴퍼니
법인세	순투자액의 50% 손금산입→4년후 익금산입(투자손실준비금)	배당가능이익의 90% 이상 배당시 당해배당금액 소득공제(면제 효과)
특별부가세	50% 감면	50% 감면
취득세·등록세	50% 감면	면제
종합토지세	분리과세(경과세)	분리과세(경과세)
농어촌특별세	취득세·등록세 감면분 비과세	좌동
기타 세제지원	지급이자 손금불산입대상 타법인주식에서 제외	좌동
주식의 양도소득세	최초 출자분 비과세	최초 출자분 비과세
배당소득세	금융소득 분리과세	금융소득 분리과세

페이퍼컴퍼니이므로 배당소득이 일정금액 이상의 경우에는 당해 배당금액을 소득공제의 방법으로 법인세를 감면한다. 그러나 부동산투자회사는 실체가 있는 영속적 회사이므로 현행 법인세법상 법인세를 면제할 수 없다. 부동산투자회사와 기업구조조정부동산투자회사에 대한 세제지원을 비교하면 다음과 같다.

부동산투자회사의 수익은 주로 부동산의 매입·개발·관리·처분에 의하여 발생한다. 따라서 부동산투자회사에 대한 세제지원은 부동산의 취득·보유·이전관련 조세와 사업소득관련 조세로 구분하여 살펴보아야 한다.

1) 취득관련조세의 비교

부동산을 취득하는 경우 부동산 취득가액에 추가하여 취득관련조세를 부담하여야 한다. 취득관련조세는 직접세로서 부동산가액 전체에 대하여 취득세·등록세·농어촌특별세·지방교육세 등이 부과되고 간접세로서 건물가액에 대하여 부가가치세가 부과된다. 간접세인 부가가치세는 취득자가 사업자가 아닌 경우에는 추가부담이 되지만 사업자인 경우에는 매입세액으로서 공제되기 때문에 추가부담이 되지는 아니한다. 따라서 여기에서는 간접세를 제외한 직접세만을 기준으로 살펴보기로 한다.

<표6> 취득관련조세 비교표

구 분	직접투자	REITs투자	
		부동산투자회사	구조조정부동산투자회사
취득세	2%	1%	-
등록세	3%	1.5%	-
농어촌특별세	0.2%	0.1%	-
지방교육세	0.6%	0.3%	-
부가가치세	10%(건물분)	10%(건물분)	10%(건물분)

먼저 부동산에 직접투자를 하는 경우에는 개인이나 법인에 상관없이 취득가액에 대한 2%의 취득세와 3%의 등록세⁵⁾ 그리고 취득세 납부세액에 대한 10%의 농어촌특별세와 등록세 납부세액에 대한 20%의 지방교육세를 취득관련조세로 부담하게 된다. 이것을 부동산 취득가액 기준으로 환산하면 5.8%에 해당하는 금액이 된다.

그러나 REITs투자의 경우에는 직접투자에 비하여 취득관련조세의 부담이 줄어든다.

먼저 부동산투자회사의 경우에는 취득세와 등록세가 각각 50% 감면된다. 또한 취득세와 등록세의 감면세액에 대하여는 감면되는 세액의 20%를 농어촌특별세로 부과하지만 REITs의 부동산 취득에 대한 취득세와 등록세 감면세액에는 농어촌특별세를 부과한다.(농어촌특별세법 제4조제6항) 따라서 감면되는 세액에 대하여 추가되는 조세부담은 없으며 납부세액에 대한 농어촌특별세와 지방교육세만 부담하게 된다.

부동산투자회사가 부동산에 투자하는 경우에는 취득가액에 대하여 취득세 1%와 등록세 1.5% 그리고 취득세 납부세액에 대한 10%의 농어촌특별세와 등록세 납부세액에 대한 20%의 지방교육세를 취득관련조세로 부담하게 된다. 이것을 부동산 취득가액 기준으로 환산하면 2.9%에 해당하는 금액이 된다.

다음으로 기업구조조정부동산투자회사가 부동산에 투자하는 경우에는 취득세와 등록세가

면제되고 면제세액에 대한 농어촌특별세 역시 비과세 되므로(동법 동조 동항) 취득관련조세부담이 전혀 없다.

2) 보유관련조세의 비교

부동산을 보유한 경우 개인이나 법인에 상관없이 건물에는 재산세가 부과되며 토지에는 종합토지세가 부과된다. 재산세와 종합토지세는 부동산가액에 대하여 부과되며 부동산가액은 지방세법상 시가표준액⁶⁾을 기준으로 한다.

또한 보유관련 기타조세로서 재산세와 종합토지세 납부세액에 대한 부가세인 지방교육세와 종합토지세 납부세액에 대한 부가세인 농어촌특별세가 있지만 여기에서는 주요조세에 해당하는 재산세와 종합토지세만을 살피기로 한다.

먼저 재산세는 직접투자자와 REITs투자에 상관없이 동일한 세율이 적용되며 주택과 일반사업용 건축물로 구분 적용된다. 주택에 대하여는 1,200만원이하 0.3%부터 4,000만원 초과 7%까지

- 6) ① 건물에 대한 시가표준액은 $\text{철근콘크리트 스라브 구조 아파트의 신축기준가격} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별 잔존가치율}$ 을 적용한 가액으로서 2001년 신축기준가격이 165,000원/㎡인 점을 감안하면 현실적인 시가와는 상당한 차이가 있는 가액이다.
 ② 토지에 대한 시가표준액은 $\text{개별공시지가} \times \text{과세표준액 적용비율}$ 을 적용한 가액으로서 2001년 과세표준액 적용비율이 30% 수준인 점을 감안하면 현실적인 시가와는 상당한 차이가 있는 가액이다.

5) 농지를 취득하는 경우에는 1%이며, 건물을 신축 또는 증축하는 경우에는 0.8%이다.

<표7> 보유관련조세 비교표

구 분	직접투자	REITs투자	
		부동산투자회사	구조조정부동산투자회사
재산세	주택(0.3%-7%) 기타건축물 (0.3%)	좌동	좌동
종합토지세	별도합산과세(0.3%-2%) 종합합산과세(0.2%-5%) 분리과세(5%· 0.3%)	분리과세(0.3%)	분리과세(0.3%)

6단계의 초과누진세율이 적용되며 일반사업용 건축물에는 0.3%의 비례세율이 적용된다.

다음으로 종합토지세는 직접투자와 REITs 투자에 상당히 다른 세율이 적용된다.

먼저 직접투자한 토지에는 토지의 이용효율에 따라 초과누진세율과 차등비례세율이 적용된다. 첫째, 일반적으로 사용되고 있는 토지에 대하여는 1억원 이하 0.3%부터 500억원 초과 2%까지 9단계의 초과누진세율을 적용한다. 둘째, 나대지 또는 일정기준을 초과하여 보유한 토지 등에 대하여는 2천만원 이하 0.2%부터 50억원 초과 5%까지 9단계의 초과누진세율을 적용한다. 셋째, 사치성재산 등에 해당하거나 기준면적 초과 주거용 건축물의 부속토지에는 중과세율로서 5%를 적용한다. 넷째, 자경농지·목장용지 등에 대하여는 경과세율로서 0.3%를 적용한다.

다음으로 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사가 투자한 토지에는 토지가액 또는 용도에 상관없이 0.3%의 비례세율로서 분리과세세율을 적용한다.

3) 소득관련조세의 비교

법인의 본질에 대한 학설은 자연인과 별도의 독립적 존재로 보는 법인실재설과 자연인의 집합체로서 의제적 존재로 보는 법인의제설이 있다.

법인세는 법인의 소득에 대하여 부과되는 조세로서 부과의 이론적 근거는 법인실재설에 있으며 한국은 법인실재설을 취하여 법인세를 부과한다.

법인소득에 대한 법인세의 부과는 동일한 소득에 대하여 주주의 배당소득과 이종과세의 문제가 발생한다. 현행 법인세법에서 채권에 대한 지급이자 비용으로 인정되는 것과는 대조적으로 배당금은 이익의 분여(分與)로서 비용으로 인정되지 아니하기 때문이다.

부동산과 관련하여 소득은 보유기간 동안의 임대소득과 이전과정에 발생하는 사업소득과 양도소득이 있다. 이전과정에 발생하는 소득은 재고자산에 해당하는 부동산을 양도하는 경우에 발생하는 통상소득인 사업소득과 부동산의 보유기간 동안에 형성된 시세차익으로서 자본이득에 해당하는 양도소득이 있다.

이때 통상소득에 해당하는 임대소득과 사업소득에 대하여 개인에는 소득세가 과세되며, 법인에는 법인세가 과세된다. 또한 자본이득에 해당하는 양도소득에 대하여 개인에는 양도소득세가 과세되며, 법인에는 법인세와 특별부가세가 이중으로 과세된다. 또한 개인 또는 법인에 상관없이 소득세 납부세액의 10%가 주민세(소득할)로서 부과된다.

REITs법인의 부동산 소득관련조세는 일반법인과 비교하여 다음과 같은 특례가 적용된다.

먼저 부동산투자회사부터 살펴보면 법인세 과세소득의 계산에 있어서 순투자액의 50%를 손금으로 산입한 후 일정기간 경과후 미상계금액은 익금에 산입하도록 하여 법인세를 일정기간 유예하는 효과를 준다.(조세특례제한법 제55조의 2제1항) 또한 양도소득에 대한 특별부가세의 세율을 50% 감면하여 일반법인에는 15%를 적용하지만 부동산투자회사에는 7.5%를 적용한다.(동법

<표8> 개인과 일반법인의 부동산 소득관련조세 비교표

구 분	개 인		법 인	
	세 목	세 율	세 목	세 율
사업소득	소득세	10%-40%	법인세	16%-28%
	주민세(소득할)	소득세의 10%	주민세(소득할)	법인세의 10%
양도소득	양도소득세	20%-40%	법인세 특별부가세	16%-28% 15%
	주민세(소득할)	양도소득세의 10%	주민세(소득할)	법인세와 특별부가세의 10%

<표9> 일반법인과 REITs법인의 부동산 소득관련조세 비교표

구 분	세 목	일반법인	REITs	
			부동산투자회사	구조조정부동산투자회사
사업소득*	법인세	16%-28%	순투자액의 50% 손금산입→4년후 익금산입(투자손실준비금)	배당가능이익의 90% 이상 배당시 당해배당금액 소득공제(면제 효과)
	주민세(소득할)	법인세의 10%	좌동	좌동
양도소득	특별부가세	15%	7.5%	7.5%
	농어촌특별세	-	1.5%	1.5%
	주민세(소득할)	특별부가세의 10%	좌동	좌동

*사업소득은 일반사업소득과 양도소득을 합산한 금액이다.

동조제3항)

다음으로 기업구조조정부동산투자에는 부동산투자회사보다 조세특례의 범위를 확대하여 적용한다. 배당가능이익의 90% 이상을 배당하면 당해 배당금액을 법인세 과세표준 계산에 있어서 소득공제를 적용하여 법인세 면제효과를 준다.(법인세법 제51조의2) 또한 양도소득에 대한 특별부가세의 세율은 부동산투자회사와 동일한 50% 감면을 적용한다.(조세특례제한법 제55조의2제3항)

(2) 투자자에 대한 세제지원

REITs는 부동산에 대한 간접투자방식이다. 부동산의 간접투자란 투자자가 부동산을 직접 취득하지 아니하고 부동산투자를 전문으로 하는 부동산투자회사 또는 부동산투자목적신탁에 간접적으로 투자하는 것이다. REITs의 자금운용은 증권투자회사와 유사하므로 부동산투자의 뮤추얼펀드(mutual fund)라 할 수 있으며 투자에 대한 수익은 배당금과 REITs 지분의 양도에 따른 자본이득으로 구성된다.

현행 소득세법상 REITs 배당금은 금융소득에 해당하며 금융소득에 대한 과세방법은 유형

<표10> 개인 투자자에 대한 주식투자와 REITs투자의 세제비교

구 분	세 목	주식투자	REITs 투자	
			부동산투자회사	구조조정 부동산투 자회사
주식 양도소득	양도소득세	상장주식·코스닥주식 : 대주주지분 만 과세(소액지분 과세대상 제외) 일반 비상장주식 : 지분상관없이 과세	2003년까지 출자한 최초 출자분에 한하여 과세대상 제외	좌동
	주민세(소득할)	소득세액의 10%	좌동	좌동
배당소득	종합소득세	이자소득·배당소득 합계 4천만원 초과 : 종합과세	분리과세 (2003까지 한시적용)	좌동
	주민세(소득할)	소득세액의 10%	좌동	좌동

에 따라 분리과세와 종합과세의 방법이 있다. 그 내용을 간략하게 살펴보면 다음과 같다.

먼저 분리과세는 원칙적으로 이자소득과 배당소득의 합계액이 4천만원 이하의 경우에 적용하며 일반적으로 적용되는 세율은 15%이다. 그러나 장기채권 또는 장기저축에 의한 금융소득으로서 분리과세를 신청한 경우에는 금융소득의 합계액에 상관없이 분리과세를 적용하며 적용세율은 30%이다.(소득세법 제14조제3항제4호 및 제29조제1항제1호) 다음으로 종합과세는 이자소득과 배당소득의 합계액이 4천만원 초과인 경우에 적용하며 적용세율은 1천만원 이하 10%부터 8천만원 초과 40%까지 4단계의 초과누진세율이다.⁷⁾ 그러나 사채이자·상장주식의 대주주배당·비상장주식의 배당은 금액에 상관없이 종합과세한다.(동법 제14조제4항)

REITs의 배당금은 금융소득에 해당하므로 위의 내용에 의하여 소득세가 과세된다. 그러나 REITs의 상장주식 대주주배당·비상장주식 배

당에 대하여는 2003년 12월 31일까지 한시적으로 분리과세를 적용하여 배당소득의 누진세율 부담을 줄여준다. (조특법 55조의2제4항)

또한 지분의 양도소득에 대하여는 2003년 12월 31일까지 출자한 최초 출자분에 한하여 과세대상에서 제외한다. (동조 동항)

REITs의 개인 투자자에 대한 세제지원 현황을 살펴보기 위하여 개인의 주식투자와 REITs 투자에 대한 세제를 비교하여 살펴보면 다음과 같다.

V. REITs 관련조세의 정책방향

1. 부동산투자회사에 대한 세제지원의 정책방향

(1) 법인세 면제의 확대

REITs에 대한 세제지원은 크게 사업소득에 대한 법인세의 면제와 양도소득에 대한 특별부가세의 감면이 있다.

사업소득에 대한 법인세의 면제는 부동산투자회사법에서 부동산투자회사와 기업구조조정부동산투자회사에 대한 법인의 본질을 2가지로 구분함으로써 세제지원이 달리한다. 먼저 부동산투자회사는 실체가 있는 것으로 보아 법인세의 면

7) 종합소득세율이 소득금액 1천만원 이하 10%, 1천만원 초과 4천만원 이하 20%, 4천만원 초과 8천만원 이하 30%, 8천만원 초과 40%의 4단계 초과누진세율이므로 4천만원 초과분에 적용되는 금융소득 종합과세는 20% 이상의 초과누진세율이 되므로 소득금액이 클수록 분리과세에 비하여 세부담이 더 많아진다.

<표11> 세제개편안에 의한 일반법인과 REITs법인의 부동산소득관련조세 비교

구 분	세 목	일반법인	REITs	
			부동산투자회사	구조조정부동산투자회사
사업소득	법인세	비업무용부동산관련 비용 손금불산입	손금산입	좌동
		-	순투자액의 50% 손금산입 →4년후 익금산입(투자 손실준비금)	배당가능이익의 90% 이 상 배당시 당해배당금액 소득공제(면제 효과)
	주민세 (소득할)	법인세의 10%	좌동	좌동

제를 적용하지만, 기업구조조정부동산투자회사는 실체가 없고 단지 REITs투자에 의한 수익을 투자자에게 배분하는 도관체(pass-through entity)로 보아 배당소득에 해당하는 금액에 대하여 법인세를 면제한다. 다음으로 양도소득에 대한 특별부가세의 감면은 부동산투자회사와 기업구조조정부동산투자회사 모두에게 50%의 감면을 적용한다.

그러나 2001년 8월 재정경제부가 정국국회에 제출한 세제개편안에 의하면 2002년 1월부터 법인의 양도소득에 대한 특별부가세를 폐지할 예정이다. 동 세제개편안대로 특별부가세가 폐지된다면 REITs 중 부동산투자회사의 부동산투자소득에 대한 세제지원이 거의 없는 상태가 되어서 일반법인과 거의 동일한 조세부담을 하게된다.

결국 일반법인과 비교하여 부동산투자회사에 대한 세제지원은 투자손실금의 손금산입(조세특례제한법 제55조의2)과 비업무용 부동산관련 비용의 손금산입(법인세법 제27조)을 적용하는 것에 불과하다.

투자손실준비금은 장래에 발생할지도 모르는 손실의 보전목적으로 현실적으로 발생하지 아니한 비용을 미리 손금처리하여 사내유보하였다가 장래에 손실이 발생하면 이와 상계하고 일정기간 경과후 미상계 금액은 익금에 산입함으로써 법인세를 일정기간 유예하여 주는 제도이므로 REITs투자를 유도할 만한 세제지원이라 하기는 어렵다.

한편 법인세법에서는 업무와 관련없는 비용을 손금불산입하도록 하고 있어서 법인이 일정

기간 이내에 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산 관련비용은 손금으로 인정하지 아니한다. 이때 법인의 업무라 함은 법령으로 정해진 업무나 법인등기부상의 목적사업 등을 말한다. 따라서 일반법인이 부동산에 투자한 경우 관련비용이 손금으로 인정될 수 없지만 REITs의 부동산 관련비용은 손금으로 산입되는 차이점이 있다. 그러나 이것은 법인세법에서 일반적으로 적용되는 규정이므로 REITs에 대한 세제지원이라 할 수 없다.

따라서 REITs에 의한 부동산시장이 부동산에 대한 투자자는 물론 기업과 같은 수요자에게도 효율적인 면을 제공함으로써 경제전반에 긍정적인 영향을 줄 수 있다는 면을 고려하여 부동산투자회사에 대한 법인세 혜택을 기업구조조정부동산투자회사에 대한 수준으로 적용하여야 한다. 즉, 투자손실금제도에서 배당금액의 소득공제제도로 전환하여 부동산투자회사에 대하여도 배당가능소득의 90% 이상 금전 배당의 경우에는 당해 배당금액에 해당하는 금액에 대하여 소득공제를 적용하여야 한다.

2002년부터 시행될 세제개편안에 의하여 일반법인과 REITs법인의 부동산투자에 대한 소득관련조세를 비교하면 <표11>과 같다.

(2) 사후관리 등에 의한 추정제도 도입

비과세와 감면 등 조세에 대한 특례는 부문간 세부담의 불평등·세수(稅收)의 감소·과세의 중립성 훼손 등 과세의 형평과 효율을 저해하지만

특정한 정책목적을 달성하기 위해서는 행사할 수 밖에 없는 수단이기도 하다. 따라서 정책적 목적을 달성하기 위한 세제지원의 수단으로 행하여지는 조세특례는 첫째, 조세의 본원적 목적의 범위를 벗어나서는 아니 되며 그 행사도 최소한에 그쳐야 한다. 둘째, 조세특례에 의한 세제 지원은 정책목적에 해당하는 경우에만 적용하여야 하며 나아가 이미 적용된 조세특례는 사후관리를 통하여 목적에 벗어난 부분에 대하여는 추가징수할 수 있는 제도를 마련하여야 한다. 그러나 현행 REITs에 대한 세제 지원은 REITs의 주체인 회사를 기준으로 마련되어 있어 REITs의 요건을 실패할 경우에 일반법인에 준한 과세 또는 추가징수제도의 보완이 시급한 실정이다.⁸⁾

부동산투자회사에 대한 합리적인 세제 지원과 사후관리에 의하여 추가징수하여야 할 사항은 다음과 같다.

1) 취득 및 보유관련 세제 지원의 사후관리

첫째, 취득세와 등록세를 감면받은 자산이 일정기간 이내에 REITs의 자산구성요건을 실패하거나⁹⁾ 설립인가가 취소되는 경우¹⁰⁾ 감면받은 취득세와 등록세를 추징하여야 한다. 이때 일정기간은 5년 정도가 타당할 것이다.

둘째, 종합토지세 세율이 분리과세로서 0.3%를 적용받는 토지가 REITs의 자산구성요건을 실패한 기간에는 일반법인과 동일한 세율을 적용하여야 한다.

2) 소득관련 세제 지원의 사후관리

첫째, 자산구성요건에 실패한 REITs에 대하여는 투자손실준비금 또는 배당세액금액의 소득

- 8) 세법을 근거로 하는 미국의 REITs는 일정요건에 실패할 경우 위반세(Penalty Tax)를 부과한다.
- 9) 부동산투자회사법 제25조 위반의 경우를 예로 들 수 있다.
- 10) 부동산투자회사법 제42조 위반의 경우를 예로 들 수 있다.

공제 및 비업무용 부동산관련비용의 손금산입을 적용하지 아니하여야 한다. 이때 신설 REITs에 대하여는 설립 후 일정기간 유예기간을 주어야 하며 이때 일정기간은 3년 정도가 타당할 것이다.

둘째, 배당소득금액의 소득공제 인정으로 면제효과를 받거나 비업무용 부동산관련비용의 손금산입으로 혜택을 받은 법인세도 이후 사후관리에 의하여 당해요건을 갖추지 못한 경우에는 일반법인에 준하여 법인세를 추징하여야 한다.

셋째, 처분제한된 부동산의 처분(부동산투자회사법 제24조)이나 금지된 부동산 투자(동법 제26조) 또는 금지된 유가증권 투자(동법 제27조) 또는 제한된 거래(동법 30조) 등에 의하여 발생한 소득에 대하여는 법인세를 과세하여야 한다.

2. 투자자에 대한 세제 지원의 정책방향

(1) 배당소득에 대한 법인세 면제 확대 적용

REITs에 있어서 배당금의 원천은 법인의 소득으로부터 비롯되며 법인소득에 대한 법인세는 법인실제설에 의하여 과세되므로 현행 REITs 중 부동산투자회사의 소득에는 법인세와 배당소득세가 이중으로 과세되지만 현행 소득세법에서는 배당금에 대한 법인세와 배당소득세의 이중과세를 완화하는 방법으로 일정율의 배당세액공제를 적용한다.¹¹⁾ 배당세액공제는 일반법인의 배당소득에도 공통적으로 적용되는 사항이므로 REITs 투자에 대한 세제 지원이라 할 수 없다.

그러나 구조조정부동산투자회사에는 배당가

11) 종합소득에 해당하는 배당소득의 Gross-Up 제도로서 배당소득금액을 실제 배당금액과 법인에서 납부한 법인세액 중 배당금에 해당하는 부분을 환산한 금액을 합산한 금액으로 하고 환산한 배당금에 해당하는 법인세액 상당액을 종합소득세 산출세액에서 세액공제한다.

* 법인세액 중 배당금액에 해당하는 부분의 비율계산
 $(0.16/1 - 0.16) \times 0.19$ (*0.16은 법인세 기본세율)

능소득의 90% 이상을 금전으로 배당하는 경우 당해 배당금액은 소득공제의 방법으로 법인세를 면제하는 효과가 있으며 결과적으로 REITs 투자자의 수익율을 증가시키는 세제지원에 해당한다. 따라서 REITs에 의한 부동산간접투자가 투자자에게는 합리적인 투자수익을 제공하고, 부동산 이용자에게는 합리적인 이용가격을 제시함으로써 경제전반에 긍정적 영향을 미치는 점을 감안하여 법인의 배당소득에 대한 소득공제를 부동산투자회사에도 확대 적용하여 REITs에 의한 부동산 간접투자를 활성화하여야 한다.

(2) REITs 배당금의 분리과세 적용

현행 소득세법상 REITs 배당금은 금융소득에 해당하므로 다른 금융소득과 합산하여 소득금액이 4천만원 이하이면 분리과세가 적용되고 4천만원을 초과하면 종합과세가 적용된다. 그러나 금융소득 중 장기채권 또는 장기저축에 의한 소득은 납세자가 분리과세를 신청하면 금융소득의 합계액에 상관없이 분리과세를 적용한다. 물론 이때 적용하는 분리과세 세율은 일반적으로 적용되는 15%에 비교하여 다소 높은 30%가 적용된다.¹²⁾

정부에서는 REITs 배당금에 대한 세제지원으로 2001년 12월 31일까지 한시적으로 분리과세를 적용하지만 REITs에 의한 부동산 간접투자를 활성화하기 위해서는 영구적인 분리과세가 요구되며 최소한 위와 같은 납세자의 선택에 의한 분리과세의 적용을 제도화하여야 한다.

(3) REITs 지분 양도소득 과세의 축소

현행 세법상 REITs 지분의 양도소득에는 일반 주식과 동일하게 양도소득세가 과세된다. 일

반 주식의 경우 상장주식과 코스닥주식은 대주주지분¹³⁾에만 과세하며 일반 비상장주식은 소유지분에 상관없이 과세한다. 한편 REITs 주식은 일정기준을 갖추어야 상장 등이 가능하다.(부동산투자회사법 제20조) 따라서 일정기준을 갖추지 못한 일반 비상장 REITs 주식의 양도에는 소유지분에 상관없이 양도소득세가 과세된다.

정부에서는 REITs 지분 양도소득에 대한 세제지원으로 2003년 12월 31일까지의 최초 출자분에 한하여 비과세를 적용하지만 자산운용요건·배당요건 등 그 범위가 제한적인 면을 고려하여 REITs 지분의 양도소득은 상장·비상장에 불문하고 대주주지분에만 과세하여야 한다.

VI. 결 론

현재 한국의 부동산시장은 급변하고 있다. 세계시장의 상황변화에 따라 ABS(Asset Backed Securities : 자산유동화제도)·MBS(Mortgage Backed Securities : 주택저당채권제도)(Asset Backed Securities)·REITs(Real Estate Investment Trust : 부동산신탁제도) 등의 도입으로 한국의 부동산시장에도 부동산의 유동화 바람이 거세게 불고있다. 특히 최근 도입된 REITs에 의한 부동산 간접투자는 투자자에게는 합리적인 수익을 실현하고 사용자에게는 효율적인 이용료를 제시하는 점을 감안하여 앞으로 정책적으로 육성·발전시켜 나가야 할 제도이다.

투자의사결정은 투자대상의 수익과 위험에 의하여 결정된다. 따라서 동일한 위험에서는 수익이 많은 대상에 투자를 결정하게 된다. 이때 관련조세는 수익률의 결정에 지대한 영향을 주는 요소로 작용한다. REITs에 의한 부동산투자 역시 취득과 운용 그리고 처분에 따른 조세제도에 따라 수익성에 영향을 받게 되므로 그 방향과 성과가 관련조세에 따라 크게 달라진다는 것은 선진 각국의 사례를 통해서 쉽게 볼 수 있

12) 그러나 금융소득금액이 많은 경우에는 선택적인 분리과세가 종합과세와 비교하여 세부담이 작아진다. 예를 들어 금융소득 2억원의 경우 소득세 산출세액을 살펴보면 선택적인 분리과세를 적용하면 6천만원이지만 종합과세의 경우에는 6천7백만원이 된다.

13) 직전연도 종료일을 기준으로 발행주식 3% 이상을 소유하거나 시가총액 100억원 이상 소유한 자를 말한다.

다.¹⁴⁾

미국의 REITs는 세법에 근거를 두고 있지만 한국의 REITs는 부동산투자회사법에 근거를 두고 있으며 세법에서는 조세특례제한법·법인세법·소득세법·지방세법 등에서 각각의 세제지원 조항을 두고 있다. 한국에서의 REITs제도 육성·발전도 REITs투자에 대한 세제지원으로부터 비롯될 것이며, 이 과제는 관련조세제도의 재정비로서 풀어야 한다. 조세제도의 재정비에서 가장 시급하게 이루어져야 하는 것은 다음과 같다.

첫째, 부동산투자회사에 대한 법인세 혜택을 기업구조조정부동산투자회사에 대한 수준으로 적용하여야 한다. 즉, 투자손실금제도에서 배당금액의 소득공제제도로 전환하여 부동산투자회사에 대하여도 배당가능소득의 90% 이상 금전 배당의 경우에는 당해 배당금액에 해당하는 금액에 대하여 소득공제를 적용하여야 한다.

둘째, 부동산투자회사법상 REITs의 요건을 실패한 법인에는 일반법인에 준하여 과세하고 이미 적용된 세제혜택에 대하여는 추가징수할 수 있는 제도의 보완이 시급하다.

셋째, REITs 배당금에 대한 과세에 있어서 납세자의 선택에 의한 분리과세를 적용할 수 있도록 하여야 한다.

14) 미국의 REITs제도는 1981년 경제부흥세법(Economic Recovery Tax Act of 1981)의 제정에 의하여 REITs의 투자손실을 개인의 소득세신고에서 공제할 수 있도록하자 무분별한 부동산개발과 무차별적인 부동산구입이 계속되었다. 그후 1986년 조세개혁법(Tax Reform Act of 1986)의 제정에 의하여 투자이익에 대한 매력이 줄어들자 투자자들이 대규모의 환매요청이 있게되고 급기야는 1990년 부동산산업의 붕괴와 많은 은행들의 파산을 초래하는 미국의 경제위기를 불러 일으켰다. 그후 1992년부터 REITs의 재도약이 있게 되었는데 그 이유는 REITs 재산에 대한 세금혜택(배당금의 손금처리로 법인과 주주에 대한 이중과세방지·상속세경감 등)을 주었기 때문이다. : 한국토지신탁, 부동산을 움직이는 REITs, 부연사, 2000, pp. 27-38.

넷째, REITs 주식의 양도소득과세에 있어서 소액지분은 상장·비상장에 불문하고 과세대상에서 제외하여야 한다.

본 연구는 REITs에 의한 부동산간접투자의 육성·발전을 도모할 수 있는 조세제도의 기본적인 방향을 제시하는 데 중점을 두었다.

앞으로의 연구과제로는 REITs제도를 정착시킬 수 있는 종합적인 정책수립이 요구된다. 예를 들면 REITs 지분에 대한 양도소득세나 상속세의 비과세 도입 등도 신중한 고찰되어야 할 과제이다. REITs제도의 성공여부는 그 상당 부분이 조세제도에 의하여 결정되기 때문이다.

참고문헌

김기완, "우리나라 REITs 제도의 현황, 문제점 및 투자시 유의사항", 「한국의 REITs 현황과 투자전략(2001. 5. 9)」 세미나, 2001

김병두, "부동산관련세법", 코원, 2001

이성근, "부동산금융론", 주택문화사, 2000

이소환, "부동산투자회사제도의 발전방향", 「부동산학연구 제7집 제1호」, 한국부동산분석학회, 2001

이태로, "조세법강의", 박영사, 1998

재정경제부, "2001년 정기국회제출 세제개편(안)", 재정경제부, 2001

한국토지신탁, "부동산을 움직이는 RIET's", 부연사, 2000

한화리츠팀, "부동산투자신탁 리츠", 청림출판, 2000

Wiedemer, John P., "Real Estate Finance", Prentice Hall, 1999

Block, Ralph L., "Investing in REITs", Bloombreg Press, 1998

Hoven, Vernon, "The Real Estate Investor's Tax Guide", Real Estate Education Company, 1998

さくらい・りょうじ, "日本の土地税制, 税務經理協會", 1998

松本 繁雄, 資産税の 實務, "經濟法令研究會",
1998