

미분양 CR리츠 세제 및 절차 설명



국토교통부

RE3

한국부동산원

Contents

- 01. 미분양 CR리츠 개요
- 02. 관련 세제 주요 내용
- 03. 설립 및 등록 절차
- 04. 질의 및 답변 (Q&A)

01.

미분양 CR리츠 개요

01. 미분양 CR리츠 개요

* CR리츠 : 기업구조조정리츠(Corporate Restructuring REITs), 기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하여 자산의 투자 및 운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

1. 미분양 기업구조조정(CR)리츠

- 지방 미분양 주택을 매입하여 **단기 임대 운영** 후 경기 회복 등 걱정 시점에 **매각**하여 **손실 최소화**

2. 일반 리츠와의 차이

- 일반 리츠는 임대사업자 등록을 하여야 세제지원,
- 반면 CR리츠는 **임대사업자 등록 없이도 세제지원**

* 법인 취득세 중과 배제 및 종부세 합산배제

01. 미분양 CR리츠 개요

3. CR리츠의 일반요건

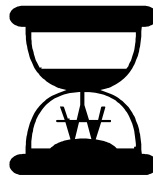
규정	내용
법 제49조의2	총자산의 70%이상을 다음 각 호의 부동산으로 구성(제1항)
제1호	기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환 하기 위해 매각하는 부동산 · 채무상환의 대상이 되는 채무 : <u>차입금, 사채권, 부동산 담보 채무 등 포함</u> (지침 제17조제2항) · <u>부동산 거래가격의 50%이상을 채무상환을 위해</u> 금융기관 등 <u>채권자와 약정 체결</u> 하고 <u>매각</u> (지침 제17조제3항)
제2호	채권금융기관과 재무구조 개선 약정 을 체결, 해당 약정 이행 등을 위해 매각하는 부동산
제3호	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생 절차 에 따라 매각하는 부동산
제4호	그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회 가 필요하다고 인정하는 부동산

01. 미분양 CR리츠 개요

4. 미분양 CR리츠의 효과



① 시행사 또는 시공사의
재무 부담 완화



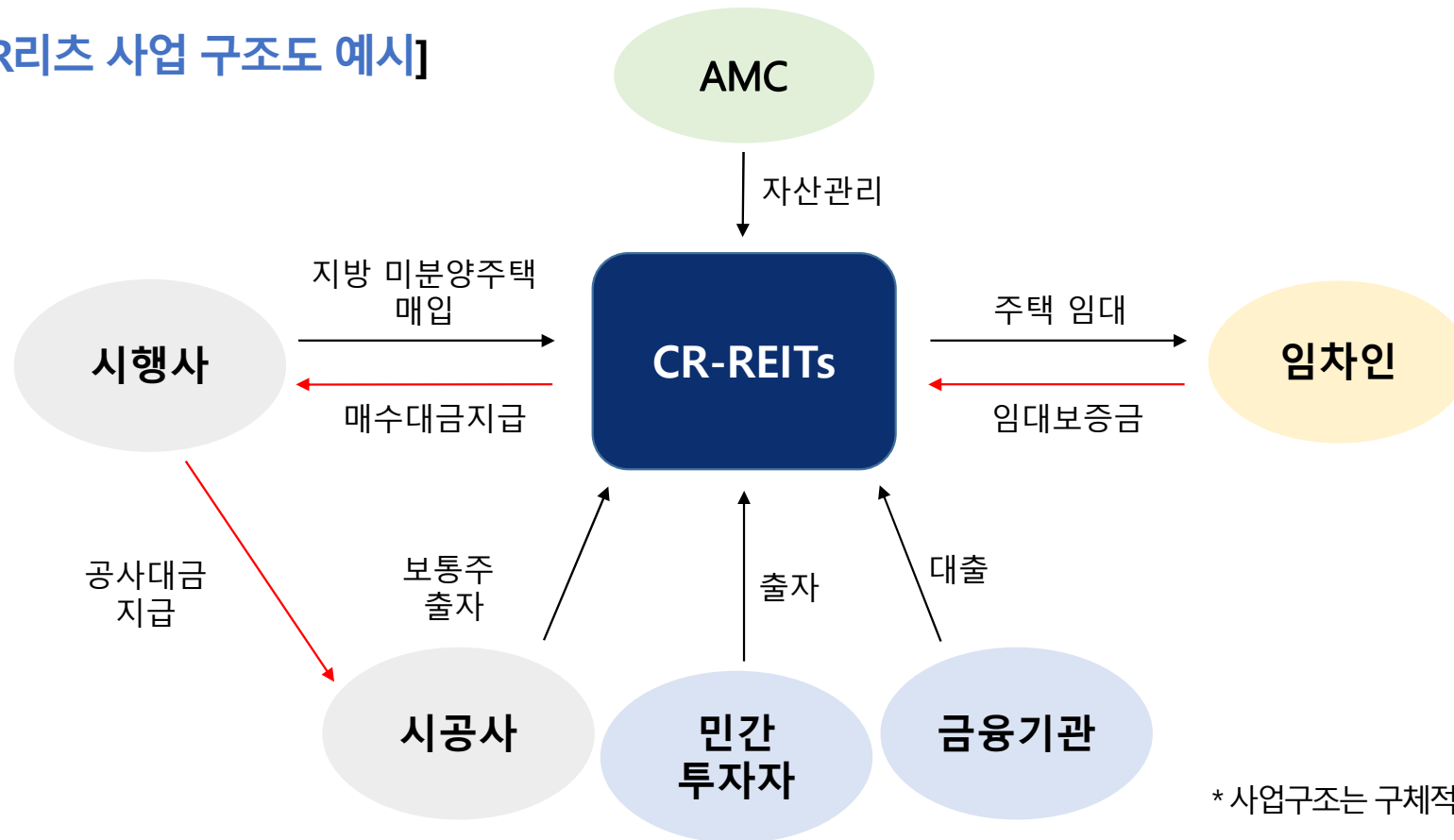
② PF 대출 상환에 따른
금융시장 리스크 완화



③ 타 PF사업 추진여력
마련

01. 미분양 CR리츠 개요

[미분양 CR리츠 사업 구조도 예시]



* 사업구조는 구체적인 경우 달라질 수 있음

01. 미분양 CR리츠 개요

[미분양 CR리츠 재무구조 예시]

(단위 : %)

구 분	항 목		비 율
필요재원	부동산취득가액		98.0
	취득부대비용		1.8
	주식발행비용		0.2
	합계		100.0
자금조달	자기자본	민간투자자	6.5
		시공사	33.2
	타인자본	금융기관	24.4
		임대보증금	35.9
	합계		100.0

02.

관련 세제 주요 내용

02. 관련 세제 주요 내용

[주요 세제 지원내용]

(단위 : 백만원, %)

구 분	현 행	세제 지원내용	적용대상
취득세	중과 적용 (세율 12%)	중과배제 (세율 1~3%) * 취득가액 6억원 이하 1% 적용	'24.3.28~'25.12.31 취득분
종부세	합산 적용	합산배제 (취득 후 5년간)	'24.3.28~'25.12.31 취득분

- 취득세 중과배제(준공 후 미분양주택 限) 및 종부세 합산배제 지원

03.

설립 및 등록 절차

03. 설립 및 등록 절차

1. 설립요건(CR리츠의 경우)

- 부동산투자회사법상 **설립자본금 3억원이상**, 등록 후 6개월 내 **50억원 이상 최저자본금 확보**
- 인적 요건(발기인, 임원 등 결격사유, 필수인력 등), 정관 필수 기재사항 등 기타 부동산투자회사법상 요구하는 필수요건

* CR리츠의 경우 : 부동산투자회사법상 주식 공모 및 분산의무, 처분 제한기간 및 부동산 자산 구성 비율 제한, 은행법/보험업법/자본시장법에 따른 출자한도 제한, 재산운용 제한 및 투자 제한 등 미적용

03. 설립 및 등록 절차

2. 설립절차(발기설립의 경우)

정관작성	● 1인이상 발기인 작성, 발기인 전원 기명날인 또는 서명(상법 제289조)
공증인 인증	● 공증인 인증을 받아 정관 효력발생(상법 제292조)
주식 발행사항의 결정	● 정관에 정하지 않은 경우 발기인 전원 동의로 정함(상법 제291조)
주식 인수 및 납입	● 발기인이 발행주식 전부 인수, 주금 납입(상법 제295조)
임원 선임	<ul style="list-style-type: none">● 발기인은 의결권의 과반수로 이사 및 감사 선임(상법 제296조)● 정관으로 주주총회에서 대표이사 정하도록 한 경우 대표이사 선임(상법 제389조 제1항)
회사설립 조사보고	● 이사와 감사는 회사설립에 대해 법령 또는 정관 위반여부 조사, 발기인에게 보고(상법 제298조 제1항)
대표이사 선임	● 이사회에서 대표이사 선임(정관상 발기인회에서 대표이사 선임경우 제외)
설립등기	<ul style="list-style-type: none">● 회사설립 조사보고 2주 내에 등기(상법 제317조 제1항)* 목적, 상호, 회사발행 주식 총수, 1주의 금액, 본점 소재지, 공고 방법 등

03. 설립 및 등록 절차

3. 등록절차(부투법 제9조의2 요건 충족시*)

- * CR리츠의 경우 : 적법한 리츠 설립, 제49조의2제1항의 기준[CR리츠 요건]에 적합하게 자산 구성, 총자산 중 부동산개발사업 투자비율 30%이하일 것

리츠설립

- 통상 발기설립의 방법으로 설립

등록신청

- 등록신청서 및 첨부서류 일체(부동산원 접수) * 신청 전 사전협의

신청사실 공고

- 신청사실 공고(국토부 홈페이지)

등록요건 검토

- 등록요건의 적격성, 부동산투자회사법상 요건 등 심사
* 등록 전 금융위원회의 의견을 들어야 함(부투법 제49조의2 제2항)

등록 결정

- 등록여부 결정 및 통보 * 경우에 따라 금융위에 통보

03. 설립 및 등록 절차

4. 등록 신청서류

* 수요조사가 아닌 정식 CR리츠 등록 신청에 필요한 서류임

● CR리츠의 경우

- 기업 감사보고서(첨부 재무제표 포함)
- 채무상환 약정서(채권금융기관 채무상환약정서) + 리츠 등록 신청서류(공통)
 - * 부동산거래가격의 50%이상 채무 상환 내용

03. 설립 및 등록 절차

5. 미분양CR리츠 수요조사

- **수요조사(4.8~4.30)** : 대국민 리츠정보시스템 홈페이지 서식 다운로드 작성 후 이메일 제출
(<https://reits.molit.go.kr> 리츠정보시스템 알림마당 → 공지사항 / 제출 k26342@reb.or.kr)
- **수요조사 및 미분양 CR리츠 관련 문의** : 한국부동산원 리츠심사부 (053-663-8775)

향후 CR리츠 설립 후 별도 인가/등록 신청 필요

- **CR리츠 인가/등록 신청** : 한국부동산원 리츠심사부 (053-663-8775, 053-663-8595)
* 사전 협의 후 절차 및 일정, 필요서류 요청 및 안내

04.

질의 및 답변 (Q&A)

감사합니다



국토교통부

RE3 한국부동산원