

■ 개발사업에 적용가능한 특수목적법인의 제도 비교

구분		부동산투자회사(REITs)	부동산펀드 (REF-회사형, 신탁형)	프로젝트금융회사 (PFV)	유동화전문회사 (ABS)
근거 법령		부동산투자회사법	자본시장과 금융투자에 관한 법률	법인세법51조의2	자산유동화에 관한 법률
설립		국토해양부 인가	금융위원회 등록	명목회사 설립신고 (관할 세무서장)	금융위원회 등록
법적 성격		주식회사	주식회사(회사형)	주식회사	유한회사
최소자본금		50억원 (자기관리 70억원)	10억원(신탁형은 제한없음)	50억원	10억원
등록세 통과		3배 통과 면제(자기관리리츠제외)	좌중	좌중	좌중
부동산의 자산구성 비율		총 자산의 70%이상	총자산의 50%초과 70% 미만	제한없음	제한없음
투자대상		부동산 및 부동산관련 유가증권	부동산, 부동산대출, 부동산투자목적 회사 출자지분, 파생상품 등	2년이상 소요되는 개발사업 (총자산의 100%)	대출채권, 외상매출금, 부동산 등 현금성자산
개발사업		상장후 총자산의 30%이내 가능 (단, 개발리츠의 경우 상장여부와 관계없이 총자산의 100% 가능)	원칙: 총자산의 30% 이내 (단, PF형 펀드는 100%)	총자산의 100%	총자산의100%
자금차입규모		순자산의 10배 가능	제한없음	제한없음	순자산의 100% 이내
자금대여		금지	가능 (순자산의 100% 이내)	가능 (순자산의 100% 이내)	사채발행가능
자산관리(위탁)		내부형:자기관리리츠 외부형:자산관리회사	외부형: 자산관리회사(AMC)	외부형: 자산관리회사 (PFV에 출자한 회사) PFV의 시행사역할 (개발업무수행)	운용회사,증권회사등
등록세 통과		3배 통과 면제(자기관리리츠제외)	좌중	좌중	좌중
취·등록세		30% 감면	30% 감면	50% 감면	50% 감면
보유세 (토지)	재산세	분리과세	분리과세	별도합산과세	해당사항 없음
	종합 부동산세	비과세	비과세	별도합산과세	해당사항 없음
법인세 감면여부		◦ 자기관리리츠 : 해당사항 없음 ◦ 위탁관리 및 CR리츠 : 배당가능이익의 90%이상 배당시 공제 ※ 감가상각비 초과배당 가능 → 배당금증가	배당가능이익의 90% 이상 배당시 공제	배당가능이익의 90% 이상 배당시 공제	배당가능이익의 90% 이상 배당시 공제
이익준비금 적립의무 (당기순이익의 中 일부적립)		의무없음 (법인세 부담없음)	의무있음 (적립금 해당액에 법인세 부과)	의무있음 (적립금 해당액에 법인세 부과)	의무있음 (적립금 해당액에 법인세 부과)