



삼일회계법인

Industry Issue & Tax 03

PFV와의 비교를 통해 본 프로젝트리츠의 세제상 혜택

November 2025



1. 프로젝트리츠 제도 및 도입배경

리츠(REITs, Real Estate Investment Trusts)란 부동산에 투자하는 금융상품의 하나로서, 특정 법인을 통하여 다수의 투자자들로부터 자금을 조달하여 이를 부동산에 투자하고, 그 부동산에서 발생하는 임대수익 및 매각수익 등을 배당의 형태로 분배하는 구조이다.

이러한 리츠에 대하여는 투자자 보호, 시장 안정성 확보, 투명성 강화 등의 목적에서 여러가지 제도적 안전장치를 두고 있다.

이러한 일반리츠의 규제를 완화하면서, 일반적으로 완공된 자산에 투자하는 일반리츠와 달리 부동산 개발 단계부터 참여할 수 있도록 마련된 개발형 리츠가 바로 프로젝트리츠이다.

그렇다면 이러한 프로젝트리츠를 도입하게 된 이유는 무엇일까?

여러가지 이유 중 가장 큰 것은 PF(Projecting Financing)구조의 문제점 및 한계를 보완하기 위함이라고 보인다.

기존의 부동산시장에서의 개발사업은 PF 중심으로 자금을 조달해 왔었는데, 이 PF구조는 고금리 및 높은 외부자본 비중으로 인해 부실위험이 매우 높았다. 특히 최근 부동산시장의 악화 및 금리인상으로 PF 부실의 문제가 크게 확대되고 있는 추세이다.

이에 대한 대안으로 프로젝트리츠가 활성화될 경우 자기자본 비율을 높이고 공모를 통한 자금조달이 가능해져서 기존 PF 대비 재무 측면에서 안정성이 높아질 수 있다. 더불어, PF의 경우에는 외부로 정보가 제공되지 않는 폐쇄적인 구조임에 반해, 프로젝트리츠의 경우 공시, 감독기관 관리 등을 통해 투명성도 제고될 수 있다.

프로젝트리츠는 PF에 기존의 리츠의 장점을 접목한 제도로써, 개발사업의 자금조달은 안정적으로 유도하면서 장기적인 운영까지 가능하게 하는 제도로써 향후 부동산 개발사업에서 크게 주목받을 제도로 보인다.

2. 프로젝트리츠와 기존 리츠와의 차이

가장 큰 차이로 들 수 있는 것은 수익구조에 있어서의 차이라고 볼 수 있다. 기존리츠는 일반적으로 완공된 부동산을 투자대상으로 하여 완공된 자산의 매입 후 임대수익을 추구하는 구조라고 한다면, 프로젝트리츠는 개발 예정인 토지 및 부동산 단계에서부터 투자가 가능하며 개발이익과 임대수익을 동시에 추구할 수 있어 상대적으로 고위험, 고수익 투자를 추구할 수 있다.

그 다음으로는 설립 절차의 간소화를 들 수 있다. 기존리츠는 설립 후 영업인가를 받아야만 사업을 시작할 수 있었는데, 영업인가를 필요로 하므로 절차가 매우 복잡하다. 이에 반해 프로젝트리츠는 신고만으로 개발단계 착수가 가능하고 운영단계에서만 인가가 필요하므로 절차가 매우 간소화되는 효과가 있다.

개발단계에 있어서 자금조달 방식에 있어서도 큰 차이가 있다. 기존리츠는 영업인가 후 일반투자자로부터 자금을 조달하는 구조로서 1인(특별관계자 포함) 최대 지분율이 50%로 제한이 있었으나, 프로젝트리츠는 개발단계에서 1인이 100%까지 지분을 소유할 수 있도록 하여 초기에 대형 투자자를 중심으로 운영이 가능하도록 하였다.

3. 조세특례제한법상 PFV의 세제혜택 및 PFV와의 비교를 통해 본 프로젝트리츠의 세제상 장점

조세특례제한법상 PFV의 세제혜택

(1) 프로젝트금융투자회사(PFV) 개요

PFV는 회사의 자산을 설비투자, 사회간접자본 시설투자, 자원개발, 그 밖에 상당한 기간과 자금이 소요되는 특정사업에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하는 회사로서 조세특례제한법 제104조의31과 조세특례제한법 시행령 제104조의28에 PFV 법인이 갖추어야 할 요건을 규정하고 있다. PFV제도는 당초 2004년에 법인세법에 신설하였던 것을 2020년 12월 29일 조세특례제한법으로 이관하였다.

(2) PFV 법인세법상 소득공제

PFV는 조세특례제한법상 다음의 요건을 모두 갖춘 법인이 **2025년 12월 31일 이전에 끝나는 사업연도**에 대하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당한 경우에, 그 금액을 해당 배당을 결의한 잉여금 처분의 대상이 되는 사업연도의 소득금액에서 공제한다.

- ① 회사 자산을 설비투자, 사회간접자본 시설투자, 자원개발, 그 밖에 상당한 기간과 자금이 소요되는 특정사업에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하는 회사일 것(특정사업 영위 요건)
- ② 본점 외의 영업소를 설치하지 아니하고 직원과 상근하는 임원을 두지 아니할 것(명목회사 요건)
- ③ 한시적으로 설립된 회사로서 존립기간이 2년 이상일 것
- ④ 상법이나 그 밖의 법률의 규정에 따른 주식회사로서 발기설립의 방법으로 설립할 것
- ⑤ 발기인이 기업구조조정투자회사법 제4조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하고 법 소정의 일정한 요건을 충족할 것
- ⑥ 이사가 기업구조조정투자회사법 제12조 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것
- ⑦ 감사는 기업구조조정투자회사법 제17조에 적합할 것
- ⑧ 자본금 규모, 자산관리업무와 자금관리업무의 위탁 및 설립신고 등에 관하여 일정한 요건을 갖출 것

프로젝트리츠의 세제상 장점 (vs. PFV)

PFV와 프로젝트리츠 모두 법인세 신고시 소득공제를 적용받을 수 있는 법인이라는 하지만, PFV의 경우에는 그 요건에 조세특례제한법 제104조의31에 구체적으로 열거가 되어 있어 세무조사시 그 요건에 부합하는지 여부와 관련하여 항상 다툼의 여지가 있음에 반해, 프로젝트리츠의 경우에는 부동산투자회사법에 따른 설립신고 수리절차를 거친 경우를 요건으로 하고 있을 뿐이어서, 프로젝트리츠(기업구조조정리츠 및 위탁관리리츠에 한정)가 법인세법상 소득공제를 더 안정적으로 받을 수 있다.

예를 들어, PFV의 경우에는 소득공제의 요건으로 특정사업 영위요건, 명목회사 요건, 자산관리회사 요건 등 여러가지 요건을 구체적으로 열거하고 있는데, 각각의 요건에 대하여 아직까지 여전히 불명확한 부분이 존재하여 납세자들이 예규질의 등을 통하여 확인을 하고는 있으나 여전히 세무상 리스크는 상존하고 있는 상황이다.

특히, 특정사업 영위요건과 관련하여 PFV는 해당 규정상 대규모 개발사업만을 전제하고 있을 뿐이어서 만약 PFV가 개발사업 준공 후 해당 부동산을 운영하는 경우에 대하여는 제한적으로 예규 등을 통하여 허용하고 있는 바, 이는 어디까지나 예외적으로 인정하고 있을 뿐이어서 세무상으로는 리스크가 매우 높은 상황에 해당한다. 이에 비해 프로젝트리츠는 개발단계부터 운영단계까지 영위하더라도 부동산투자회사법 상 설립된 법인(기업구조조정리츠 및 위탁관리리츠에 한정)이기만 하면 소득공제 요건을 충족한다는 점에서는 PFV에 비해 세무상 리스크가 낮은 것이다.

PFV 소득공제 규정은 한시적 규정임에 반해 프로젝트리츠 소득공제 규정은 영구적규정이라는 점도 차이점으로 들 수 있다. PFV의 소득공제에 관한 조세특례제한법 규정은 2025년 12월 31일 이전에 끝나는 사업연도에 대해서까지만 적용되는 한시적 규정인 바, 만약 일몰기한이 연장되지 않을 경우 PFV에 대한 소득공제 혜택은 소멸하게 되는 위험성도 존재한다.(일몰기한을 2028년 12월 31일 이전에 끝나는 사업연도로 연장하는 정부개정안이 국회에 계류 중이므로 일몰기한 연장 여부는 국회의 통과 여부를 지켜볼 필요가 있다.). 반면에, 프로젝트리츠에 대한 소득공제 규정인 법인세법 제51조의2 제1항은 한시적 규정이 아니므로, 법률이 개정되지 않는 한 그에 따른 소득공제 혜택이 소멸할 위험은 없다.

프로젝트리츠의 경우 재산세 분리과세 혜택을 받을 수 있다는 점도 장점으로 들 수 있다. 지방세법에 따르면 부동산투자회사법에 따른 공모리츠의 경우에는 해당 리츠가 목적사업에 사용하기 위하여 보유하고 있는 토지에 대하여는 재산세 분리과세 대상에 해당하는 것으로 정하고 있는 바, 이에 따라 재산세 분리과세 혜택 및 종합부동산세 과세제외의 혜택을 받을 수 있는 것이다(지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호). 이에 반해 PFV의 경우에는 이러한 별도의 규정이 없어 보유 부동산에 대하여 재산세 세부담 증가 뿐 아니라 종합부동산세 과세 위험도 존재할 수 있다.

4. 프로젝트리츠에 대한 현물출자 과세특례 신설(안) (2025년 세제개편안)

기획재정부는 2025년 7월 31일 2025년 세제개편안을 발표하였는데, 여기에는 당초 기대했던 프로젝트리츠에 대한 현물출자 과세특례 신설이 포함되었다.(조세특례제한법 제97조의10, 조세특례제한법 시행령 제97조의10 신설)

이번 세제개편안에 따르면 현물출자 과세특례 주요내용은 다음과 같다.

과세특례 대상	프로젝트리츠
과세특례의 내용	현물출자로 취득한 주식 처분시까지 양도세 납부이연 또는 법인세 과세이연
과세특례를 적용받을 수 있는 현물출자 기한	프로젝트리츠의 설립신고 수리일부터 5년 이내
사후관리(과세이연 종료) 사유 및 추정금액	<ul style="list-style-type: none"> 현물출자로 취득한 주식 누적처분비율이 50% 미만인 경우: 이연받은 세액 × 주식처분비율 현물출자로 취득한 주식 누적처분비율이 50% 이상인 경우 및 리츠가 해산한 경우: 이연받은 세액 전액 리츠의 영업인가 취소 등: 이연받은 세액 전액 및 이자상당액
적용기한	2028. 12. 31.
적용시기	2026.1.1. 이후 현물출자하는 분부터 적용

Contact Us

부동산 세무 전문

정복석 Partner

boksuk.jung@pwc.com

02-709-0914



삼일회계법인

삼일회계법인의 간행물은 일반적인 정보제공 및 지식전달을 위하여 제작된 것으로, 구체적인 회계이슈나 세무이슈 등에 대한 삼일회계법인의 의견이 아님을 유념하여 주시기 바랍니다. 본 간행물의 정보를 이용하여 문제가 발생하는 경우 삼일회계법인은 어떠한 법적 책임도 지지 아니하며, 본 간행물의 정보와 관련하여 의사결정이 필요한 경우에는, 반드시 삼일회계법인 전문가의 자문 또는 조언을 받으시기 바랍니다.

S/N: 2511T-RP-136

©2025 Samil PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see pwc.com/structure for further details.