

리츠의 배당가능이익 관련 세무상 이슈 및 개선방안*

신일항** · 문태곤***

<요약>

리츠는 낮은 변동성과 더불어 높은 배당수익률과 환금성으로 주식과 채권의 대체투자자로 성장하였다. 그러나 세무적 이슈로 인한 배당가능이익 금액의 변동성이 증가하는 사례가 발생하였다. 이러한 변동성 증가는 투자자들에게 주의가 요구되며, 리츠의 세무 환경과 관련 규정에 대한 면밀한 검토가 필요하다. 본 연구는 최근 2023년 국내 리츠 시장에서의 화두인 코람코자산신탁에게 추가 법인세 사례를 통해 리츠 배당과 관련된 세무적 이슈를 검토하였다. 과세당국이 코람코자산신탁에게 추가 법인세를 부과한 이유는 회계상 감가상각비를 배당재원으로 사용함과 동시에 해당 배당에 따른 법인세 감면 혜택까지 복수로 적용받았기 때문이다. 코람코자산신탁 리츠는 부동산투자회사법에 근거하여 소득공제에 문제없음을 주장하였으며 결과적으로 과세전 적부심사에서 소득공제가 가능하다는 결과가 나왔다.

리츠는 부동산투자회사법에 따른 법인으로 법인세 납부 의무가 있다. 그러나 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 경우, 해당 금액은 사업년도 소득금액에서 공제되어 법인세를 부담하지 않는다. 이에 따라 리츠의 배당가능이익은 단순히 투자자에게 지급되는 배당금의 총액을 의미하는 것뿐만 아니라, 해당 배당금의 배당소득공제 가능 여부를 결정하는 중요한 기준이 된다. 이는 리츠의 법인세비용에 중대한 영향을 미치며, 배당정책 수립 시 필수적으로 고려해야 할 요소이다.

리츠 배당의 세무상의 이슈는 상법, 법인세법 그리고 법인세법과 부동산투자회사법 사이의 배당가능이익 산출의 시각차에서 비롯된다. 상법과 법인세법의 배당가능이익의 산출방식 차이는 미실현이익의 시각 차이로 발생하며 법인세법과 부동산투자회사법 사이의 배당가능이익 차이는 감가상각비로 발생하는 이월결손금 초과배당 가능 여부 차이로 인해 발생한다.

위와 같은 문제를 해결하기 위해 본 연구는 두 가지 개선 방향을 제시한다. 첫째, 법인세법의 미실현이익 평가 대상 자산 범위를 상법과 동일하게 개정을 제안하며 이는 배당가능이익으로 인한 소득공제 가능 여부에 대한 논란을 완화할 수 있다. 둘째, 법인세법 시행령을 개정하여 초과배당 시 이월된 결손금은 당기 배당가능이익에 포함하지 않는다는 예외를 적용하여 법인세법과 부동산투자회사법의 배당가능이익의 차이를 줄이도록 제안한다. 이러한 제안은 리츠가 장기적인 성장과 안정적인 배당정책을 유지하는 데 이바지할 수 있으며, 투자자들에게도 장기적인 수익을 보장하는 역할을 할 것이다.

* 본 연구는 2023년 가천대 교내연구비 지원에 의한 결과임(GCU-202304790001).

본 논문의 발전에 도움을 주신 조세심판원 이상길 원장님과 심사자님들께 감사의 말씀을 드립니다.

** 가천대학교 경영학부 회계세무학전공 부교수, jayshih00@gachon.ac.kr, 주저자

*** 연세대학교 박사과정, taegon.moon@yonsei.ac.kr, 교신저자

본 연구에서는 리츠 배당가능이익 관련 세무상 이슈 사례들로 하여, 각 관련 법들의 배당가능이익 산출방식과 충돌 이유에 대해서 살펴보고, 이를 토대로 배당가능이익 산출 시 이견이 없는 통일된 세법개정을 제안함으로써, 국내 리츠 시장 활성화에 도움이 될 것으로 기대한다.

<주제어> 리츠, 배당가능이익, 이월결손금, 미실현이익, 배당소득공제

I. 서 론

리츠(REITs : Real Estate Investment Trusts)란 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고, 그 운용수익 및 배각수익을 배당 또는 잔여 재산분배 형식으로 투자자에게 지급할 것을 목적으로, 국토교통부 장관의 영업인가(등록)를 받아 운영되는 부동산투자회사를 의미한다. 리츠는 자본시장과 부동산시장을 연결해 줌으로써 투자자가 자본시장을 통해 부동산에 투자할 기회를 제공하게 된다. 즉 리츠 투자를 통해 불특정 다수가 모인 자본시장과 부동산시장을 연결해 줌으로써 개인투자자들이 소액으로도 대규모 부동산에 투자할 수 있게 된다.

리츠는 다수 투자자의 자금을 모아 오피스 등 부동산에 투자하고 부동산에서 나오는 임대료 수입 등을 투자자에게 배분하는 회사다. 따라서 배당가능이익의 90%를 투자자인 주주에게 배당해 꾸준한 배당 수익을 올릴 수 있다는 것이 리츠의 장점이다. 더불어 투자대상이 실물자산인 부동산이므로 물가가 상승해도 투자가치의 하락 위험이 최소화되며, 최악의 경우 보유 부동산 처분으로 투자원금 손실을 최소화할 수 있으며, 상장된 리츠의 경우, 필요할 때 보유 주식을 팔아 현금화할 수 있는 장점도 있다. 또한, 배당 가능 이익의 90% 이상을 배당할 경우, 법인세가 거의 발생하지 않게 된다(법인세법 제51조의2). 개인이 부동산에 직접 투자하는 경우 토지에 대한 재산세와 종합부동산세가 누진과세(최고 세율 0.7%) 적용되나, 리츠를 통한 투자의 경우 토지재산세가 0.2%의 단일 세율을 적용받아 종합부동산세 대상에서 제외된다(지방세법 제106조 및 동법시행령 102조).

최근 미국 인플레이션 지표가 둔화 조짐을 보이면서 국내 리츠 시장의 수익성 개선에 대한 기대감이 형성되고 있다. 부동산에 간접 투자해 투자 수익과 함께 배당 수익 또한 거둘 수 있는 리츠는 그간 고금리 기조와 부동산시장 침체로 고전을 면치 못하다 최근 미국의 기준금리 인하에 대한 기대감이 커지면서 다시 주목받는 분위기다.

그런데 최근 국내 대형 리츠AMC(자산관리회사) 코람코자산신탁의 6개 리츠에 170억 원 규모의 법인세가 추가로 부과된 사실이 시장에 알려지면서, 리츠 투자에 대한 불안감은 더욱 높아지고 있다. 이미 고금리로 자금조달 비용이 커진 탓에 배당금이 줄었는데, 법인세 부담까지 늘어난다면 리츠의 운영 자체가 어려워질 수 있다는 지적도 나온다. 2023년 11월 삼성세무서는 코람코자산신탁의 6개의 리츠에 과거 6개월분 법인세 총 172억 원을 추가 납부를 통지하였다. 당

국의 과세 논리는 초과배당으로 지급된 감가상각비로 인해 이월결손금에 대한 소득공제가 잘못 적용되었다는 것이다. 코람코자산신탁에 부과된 법인 세액은 6개 리츠의 당기순이익에 36%에 달하는 금액이며 과세당국 논리대로라면 리츠에서 배당재원으로 사용된 감가상각비는 소득공제 취소 대상으로 전체 리츠 시장에 연간 3조 원까지 배당금이 줄어들 수 있다. 미국의 기준금리 인하 시기가 기대와 달리 미뤄져 고금리 자금조달로 리츠에 배당금이 줄어드는 상태에서 법인세 부담까지 늘어날 위험으로 인해 리츠 시장을 위축시킬 수 있는 상황이었다. 코람코자산신탁은 국토교통부 법령해석을 기반으로 국세청에 과세전 적부심사를 청구하였으며 국세청은 코람코자산신탁의 손을 들어주었다.

본 연구는 한국 리츠 시장에서 발생한 리츠 배당 관련 세무적 이슈를 살펴봄으로써 배당가능이익 관련 법 개선방안을 제시하고 국내 대체투자 시장 활성화 기여에 목적이 있다.

본 연구의 순서는 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 리츠의 현황과 배당가능이익 관련 이론적 배경 및 선행연구를 살펴보고 제Ⅲ장에서는 리츠 배당의 세무적 이슈를 살펴본다. 해당 연구에서는 배당가능이익 산출 시 발생하는 미실현이익과 이월결손금 시각 차이로 발생한 사례들을 통해 리츠 산업의 세무적 이슈를 살펴본다. 제Ⅳ장은 배당가능이익 관련 법규 개선방안 제시하였으며, 제Ⅴ장은 결론으로 앞에서의 논의를 정리하였다.

Ⅱ. 리츠산업 현황과 배당가능이익 관련 이론적 배경 및 선행연구

1. 리츠의 정의 및 산업 현황

리츠(Real Estate Investment Trust)란 부동산투자회사법 제2조 제1호에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산 및 부동산 관련 증권 등에 투자 및 운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사이다. 리츠의 유형은 투자대상이나 환매 여부 등 다양한 기준에 의하여 분류할 수 있으나 부동산투자회사법은 리츠를 자기관리리츠, 위탁관리리츠, 기업구조조정리츠로 분류하고 있다. 첫째로 자기관리리츠란 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 및 운용을 직접 수행하는 회사로 정의하고 있다. 즉, 자산관리 및 운용기능이 부동산투자회사 내부에 존재하며 위탁관리리츠 및 기업구조조정리츠와 비교하여 책임의 소재가 수탁자에게 명확하다는 장점이 있다. 그러나 신탁형이라는 점에서 자기관리리츠도 자산운용 및 관리절차에 대하여 투자자가 직접 통제할 수 없는 문제는 여전히 존재한다. 또한, 실체형 회사라는 점에서 법인세 감면 혜택이 없다는 것이 특징이다. 둘째, 위탁관리리츠는 자산의 투자 및 운용을 자산관리회사(AMC)에 위탁하는 회사로 자기관리리츠와는 달리 상근하는 임직원이 운용되는 명목회사이다. 이는 실체형 회사인 자기관리리츠의 법인세 감면 혜택 없다는 단점을 보완하고자 2005년 부동산투자회사법 개정으로 도입되었으며 부동산투자회사법 제28조

제3항에 따라 상법 제462조의 규정에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 초과배당금은 당해 연도의 감가상각비의 범위 안에서 배당하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다. 이러한 특례사항을 제외한 회사의 설립, 투자 및 운용과 관련한 모든 기준은 자기관리리츠와 동일하다. 셋째, 기업구조조정 리츠는 기업의 구조조정을 원활하게 하도록 도입된 제도로 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등을 상환하기 위하여 매각하는 부동산 등을 투자대상으로 하여 자산의 투자 및 운용을 자산관리 회사에 위탁하는 회사이다. 2024년 3월 기준 국내 운용 리츠 개수는 373개이며 이중 위탁관리리츠가 355개로 시장에서 인식하는 리츠 대부분은 위탁관리리츠이다. 국내 증시에 상장된 리츠는 총 23개로 주택(47.3%) 오피스(28.2%), 리테일(8.1%), 물류(7.4%) 자산이 구성되어 있으며 2022년 상장리츠의 배당수익률을 7.8%(시가기준)로 나타낸다.¹⁾

위와 같은 높은 배당수익률을 지속하기 위해 리츠는 부동산투자회사법에 따라 해당연도 배당가능이익²⁾의 90% 이상을 주주에게 배당하여야 하며 배당가능이익의 90% 이상을 배당한 경우, 그 금액은 해당 사업연도의 소득금액에서 공제한다고 법인세법에서 규정하고 있다. 다음은 L리츠의 손익계산서이다.

〈그림 1〉 L리츠 손익계산서

포괄손익계산서

제 10 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

제 9 기 2023.01.01 부터 2023.06.30 까지

제 8 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
영업수익 (주8,15,22,24)	59,415,198,441	58,664,677,147	57,920,144,213
영업비용 (주8,16,22)	23,281,628,216	23,899,281,227	23,812,030,108
영업이익(손실)	36,133,570,225	34,765,395,920	34,108,114,105
금융수익 (주18)	646,103,928	628,056,686	546,683,252
금융비용 (주18)	33,601,813,534	29,527,949,700	20,539,989,189
기타수익 (주17)	17,928	17,395	16,646
기타비용 (주17)	208	13	11
법인세비용차감전순이익(손실)	3,177,878,339	5,865,520,288	14,114,824,803
법인세비용(수익) (주19)	0	0	0
당기순이익(손실)	3,177,878,339	5,865,520,288	14,114,824,803
기타포괄손익	0	0	0
총포괄손익	3,177,878,339	5,865,520,288	14,114,824,803
주당이익(손실) (주14)			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	13.0	24.0	58.0
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	13.0	24.0	58.0

출처 : 전자공시시스템

- 1) 한국리츠협회(<https://www.kareit.or.kr/index.php>)
- 2) 상법 제462조 제1항

해당 리츠의 손익계산서를 살펴보면 결산기는 6개월이며 법인세비용은 전혀 없는 것으로 나타난다. 이는 리츠가 배당가능이익의 90% 이상을 배당하였기 때문에 법인세법³⁾에 따라 배당금액이 해당 사업연도의 소득금액에서 공제되어 법인세비용이 발생하지 않았기 때문이다. 이처럼 배당금액을 해당 사업연도의 소득금액에서 공제하는 이유는 배당금액에 대한 리츠와 주주의 이중과세를 조정하기 위한 목적이다. 따라서 리츠는 일반기업과 달리 법인세비용이 없다는 것이 일반기업과의 차이점이라 할 수 있다.

2. 배당가능이익의 다양한 정의

리츠는 배당가능이익의 90% 이상을 배당해야만 부동산투자회사법에 따라 소득공제가 가능하다. 따라서 배당가능이익 산출 방법과 정의에 따라 소득공제 가능 여부가 달라질 수 있으므로 배당가능이익의 정의에 대해 알아보려고 한다.

주주는 회사 청산 시 가장 후순위의 권리를 가지는 이해관계자로 우선으로 변제받을 권리가 있는 채권자의 담보 가치를 무분별한 배당으로 인하여 훼손할 가능성이 존재한다. 따라서 채권자의 담보 가치 훼손을 방지하기 위해 최소한의 자산을 보유해야 할 필요가 있어 배당가능이익을 자본, 지불불능(insolvency), 재무비율 기준으로 하여 제한하고 있다.

자본 기준은 재무상태표를 기준으로 배당가능이익을 산출하는 방식으로 순자산의 자본금을 차감하는 잉여금 기준과 자본잉여금까지 제외하는 이익잉여금 기준이 있으며 이는 3가지 유 의 사항이 존재한다. 첫째, 잉여금 기준의 배당가능이익은 자본금을 제외한 회사의 잉여금을 이익 배당의 재원으로 사용할 수 있으므로 자본금의 산정 기준에 따라 채권자의 담보 가치 훼손을 초래하는 단점이 존재해 채권자 보호를 위해 적정한 최소자본금이 담보로 설정되어야 한다. 그러나 최소자본금 제도는 건전성 규제(바젤3)가 강제인 금융회사인 경우를 제외하면 실질적인 효율성에 문제가 있어 2011년 상법 개정에서 삭제되었다. 따라서 주주는 배당재원의 기준이 사라짐에 따라 부당하게 회사 재원을 유출할 가능성이 증가함으로 해당 주주의 기회주의적 행동을 더욱 엄격하게 제한할 필요성이 있다.

둘째, 주식 발행 시 자본금 산정에 따라 잉여금이 달라질 수 있다. 주식 발행 시 납입되는 자금(액면가, 액면초과발행금, 무액면주식)을 투자금에 귀속시킨다면 자본금 증가로 인해 채권자의 최소 담보로 제공될 수 있다. 그러나 액면초과발행금과 무액면주식발행으로 인한 투자금을 회사 재량을 통해 잉여금으로 귀속시키면 주주가 납입한 금액과 채권자를 위한 책임재산과의 괴리가 발생하고 이는 주주가 납입한 금액 일부는 배당을 통해 반환될 수 있으므로 주주유한책임원칙에 위배되는 단점이 있다.

셋째, 회사의 자본금 감소 시 채권자를 위한 책임자산이 줄어드는 단점이 있다. 예시로 미국

3) 법인세법 제51조의2

텔라웨어 주에서는 자산이 채무 금액을 능가할 때만 자본금 감소를 허용한다. 따라서 자본금 변동 시 채권자의 보호제도가 수반되어야 하는 단점이 존재한다. 이익잉여금 기준은 잉여금 기준에서 자본잉여금까지 배당가능이익에서 차감한 기준으로 주주의 투자금액 모두를 배당가능이익에서 제외하는 기준으로 각 나라의 상법에 따라 해당 기준이 강화되거나 약화 될 수 있다. 우리 상법에서는 준비금의 경우 이익잉여금에서 차감한 금액을 이익배당가능이익으로 인정하고 있다.

지급불능 기준은 자본 기준 대신 회사의 지급불능 가능 여부 판단을 통해 배당가능이익을 산출하는 방법이다. 지급불능의 대표적인 예시는 개정모범회사법(Revised Model Business Corporation Act (RMBCA))⁴⁾으로 실질지급불능 기준과 채무상태표 기준인 지급불능기준(bankruptcy test)에 하나라도 미달 될 시 이익분배가 불가능하다. 지급불능기준에 부합하기 위해선 이익분배 후 자산의 합이 채무와 잔여재산 분배우선주식의 합 이상이어야 적법한 이익분배가 가능하다.⁵⁾

마지막으로 재무비율기준은 자산과 부채의 비율로 배당가능이익을 산출하는 방식이다. 예시로 미국 캘리포니아주 회사법에서는 배당 후 총자산과 부채의 비율이 1.25 이상이며 유동자산이 유동부채를 초과할 경우 이익잉여금을 배당가능이익으로 사용할 수 있다.

3. 배당가능이익 법규별 정의 및 소득공제요건

가. 상법 (제462조)

상법상의 배당가능이익은 재무상태표상 순자산액에서 1) 자본금, 2) 결산기까지의 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액, 3) 결산기에 의무적으로 적립하여야 할 이익준비금, 그리고 4) 대통령령으로 정하는 미실현이익을 차감하여 계산한다. 미실현이익의 대표적인 예는 단기매매 금융자산 평가이익, 지분법평가이익, 파생상품평가이익, 외화환산이익 등이 있으며 해당 평가이익을 배당가능이익으로 편입 시 채권자 이익을 침해받을 수 있으므로 상법상 미실현이익에 해당하는 금액은 배당재원으로 사용할 수 없도록 규정하고 있다. 더불어 상법상 배당가능이익 계산 시 미실현이익과 미실현손실은 상계하지 못하며 다만 파생상품평가손실의 경우에는 예외를 인정하여 서로 상계하여 처리한다. <표 1>은 상법상 배당가능이익과 관련된 자본의 구성요소에 대한 상법과 기업회계기준의 내용을 비교한 표이다.

4) RMBCA(1984) § 6.40(c).

5) RMBCA(1984) § 6.40(c)(2).

〈표 1〉 상법상 배당가능이익과 관련된 자본 구성요소에 대한 상법과 기업회계기준 비교

내역	상법	재무보고(기업회계기준)
발행주식의 액면총액	자본금	자본금
자본거래에서 발행한 잉여금	자본준비금	자본잉여금, 자본조정 ⁶⁾
지급배당금의 일정 비율에 해당하는 법정적립금	이익준비금	이익준비금
자산 및 부채에 대한 평가로 인하여 증가한 미실현이익	미실현이익	기타포괄손익누계액, 이익잉여금의 일부

기업회계기준상 미실현이익은 크게 나누어 기타포괄손익에 누적된 금액과 당기손익에 반영되어 이익잉여금에 누적된 금액으로 분류할 수 있다. 우선 기타포괄손익누계액은 주주와의 거래가 아닌 거래에서 발생한 순자산의 변동액 중 장기미실현손익으로 분류되어 당기손익에 반영되지 못하는 항목의 누계잔액으로, 대표적인 예로서 매도가능증권평가이익, 유형자산재평가이익 등이 있다. 당기손익에 반영된 후 이익잉여금에 누적된 미실현이익이 대표적이 예로서 당기손익인식금융자산평가이익, 파생상품평가이익, 지분법평가이익 등이 있다. 결론적으로 상법상 배당가능이익의 계산은 재무보고상 이익잉여금에서 당기손익에 반영된 미실현이익 항목을 파악하고, 동 금액을 이익잉여금에서 차감하여 구할 수 있다.

나. 법인세법 시행령

법인세법상 배당가능이익은 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상의 법인세비용을 차감 후 이월이익잉여금과 이월결손금을 공제한 후 의무적으로 적립하여야 할 이익준비금과 당기손익, 이월이익잉여금 및 이월결손금에 유가증권 등의 평가손익을 차감하여 계산한다. 해당 평가손익 범위에는 주식, 채권 및 집합투자재산이 있으며 다만, 시가법으로 평가한 투자회사 등의 집합투자재산의 평가손익은 배당가능이익에 포함된다. <표 2>는 법인세법 시행령 제86조의3 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 관한 내용을 정리한 표이다.

6) 자본거래에서 발생하는 차액으로 잔액이 양(+)이면 자본잉여금, 잔액이 음(-)이면 자본조정 항목으로 표시

〈표 2〉 법인세법 시행령 제86조의3

법인세법 시행령

제86조의3[유동화전문회사 등에 대한 소득공제] ① 법 제51조의2 제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 배당가능이익”이란 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상의 법인세 비용 차감 후 당기순이익에 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고, 「상법」 제458조에 따라 적립한 이익준비금을 차감한 금액을 말한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 제외한다.

1. 법 제18조 제8호에 해당하는 배당
2. 당기순이익, 이월이익잉여금 및 이월결손금 중 제73조 제2호 가목부터 다목까지의 규정에 따른 자산의 평가손익. 다만, 제75조 제3항에 따라 시가법으로 평가한 투자회사등의 제73조 제2호 다목에 따른 자산의 평가손익은 배당가능이익에 포함한다.

다. 부동산투자회사법

부동산투자회사법상 배당가능이익은 상법 제462조 제1항에 따른 이익배당한도를 기초로 90% 이상을 주주에게 배당하여야 하며 이 경우 주주총회로 결의되며 이익준비금은 차감하지 않는다. 해당 부동산투자회사법에도 불구하고 자기관리 부동산 투자회사의 경우 주주총회의 특별결의에 따라 50% 이상을 배당할 수 있으며 이에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다. 또한, 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정 금액을 결정하며 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정할 경우, 주주총회의 결의 대신 이사회의 결의로 배당을 시행할 수 있다. <표 3>은 부동산투자회사법 시행령 제32조 초과배당의 범위를 설명한 표이다.

〈표 3〉 부동산투자회사법 제32조 초과배당 범위

제32조(초과배당의 범위 등) ① 위탁관리 부동산투자회사가 법 제28조제3항에 따라 초과배당을 하려는 경우 초과배당금의 분배절차 및 시기 등을 포함하여 필요한 사항을 정관으로 미리 정하여야 한다.

② 초과배당은 해당 연도의 감가상각비의 범위에서 배당하되, 초과배당으로 인하여 전기(前期)에서 이월된 결손금(缺損金)은 당기(當期)의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다.

③ 초과배당은 금전으로 하여야 한다.

④ 법 제28조제4항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 10을 말한다. <신설 2013. 6. 17.>

라. 유동화전문회사 등에 대한 소득공제

리츠는 부동산투자회사법에 따라 법인격을 부여받고 있으므로 법인세 납부 의무가 있다. 법인세 과세방식은 일반적인 법인과 동일한 과세방식으로 투자부동산 운용에서 발생하는 소득과 부동산 처분으로 발생하는 이익을 모두 합산하여 법인세를 과세하고 있다. 그러나, 부동산투자회사법에 따른 기업구조조정부동산투자회사 및 위탁관리부동산투자회사인 경우 배당가능이익의 90% 이상을 배당할 경우, 해당 금액은 해당 사업연도의 소득금액에서 공제되어 사실상 법인세를 부담하지 않는다. 리츠의 부동산 관련 조세는 리츠가 투자하는 부동산에 관한 세금으로 부동산 취득 시 발생하는 취득세, 보유 시 발생하는 재산세(지방세)와 종합부동산세(국세)가 대표적이다.

이와 같은 소득공제의 이유는 배당소득과 관련된 이중과세 문제 때문이다. 리츠는 부동산 간접투자기구로써 투자부동산 운영으로 발생하는 수익에 대하여 리츠 단계에서 과세함과 동시에 투자자 단계에서도 배당소득 과세로 인해 이중과세 문제가 있다. 이러한 이중과세를 조정하기 위해 소득공제요건인 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 경우 리츠는 해당 금액에 대한 법인세를 부담하지 않는다. 반면, 리츠 투자자들은 리츠로부터 수취하는 배당금에 대해 법인 주주는 익금불산입, 개인 주주는 배당소득 공제 규정을 적용받지 못하는 방법으로 이중과세를 조정하고 있다. <표 4>는 유동화전문회사 등에 대한 소득공제의 대상법인, 소득공제요건, 공제금액, 공제배제를 정리한 표이다.

〈표 4〉 유동화전문회사 등에 대한 소득공제

구분	내용
대상법인	1. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화전문회사 2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자회사, 투자목적회사, 투자유한회사, 투자합자회사(경영참여형 사모집합투자기구는 제외) 및 투자유한책임회사 3. 「기업구조조정 투자회사법」에 따른 기업구조조정투자회사 4. 「부동산투자회사법」에 따른 기업구조조정부동산투자회사 및 위탁관리부동산투자회사 5. 「선박투자회사법」에 따른 선박투자회사 6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따른 특수 목적 법인 7. 「문화산업진흥 기본법」에 따른 문화산업전문회사 8. 「해외자원개발 사업법」에 따른 해외자원개발투자회사
소득공제요건	배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 경우

〈표 4〉 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 (계속)

구분	내용
공제금액	다음과 같이 계산한 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 경우 그 배당금액 $\text{배당가능이익} = \text{당기순이익} + \text{이월이익잉여금} - \text{이월결손금}$ －상법에 따라 적용한 이익준비금 * ㉠ 당기순이익 : 기업회계기준에 의하여 작성한 재무제표상의 법인세비용 차감 후 당기순이익 * ㉡ 당기순이익, 이월이익잉여금 및 이월결손금 중 유가증권평가에 따른 손익은 제외하되, 투자회사의 집합투자재산의 평가손익에 대하여는 그러하지 아니 함 배당가능이익에서 법인세법 제18조 제8호에 따른 배당은 제외
공제배제	1. 배당을 받은 주주 등에 대하여 그 배당에 대한 소득세 또는 법인세가 비과세되는 경우 2. 배당을 지급하는 내국법인이 다음의 요건에 모두 해당하는 경우 ㉠ 사모방식으로 설립된 법인일 것 ㉡ 개인 2인 이하 또는 개인 1인 및 그 친족이 발행주식총수 또는 출자총액의 95% 이상의 주식 등을 소유하는 법인일 것. 다만, 개인 등에게 배당 및 잔여재산의 분배에 관한 청구권이 없는 경우를 제외함

출처 : 국세청

4. 배당가능이익에 관한 선행연구

배당가능이익에 관한 선행연구는 상법상 배당가능이익의 산출방식의 문제와 개선방안에 대하여 논의되어왔으며 2012년 상법 개정 전후 선행연구로 크게 나눌 수 있다. 상법 개정 전 선행연구에서는 상법상 회계규정과 기업회계기준 사이의 문제점과 개선사항에 관한 연구가 주를 이루었으며 상법 개정 후 선행연구에서는 2011년 도입된 국제회계기준과 비교하여 상법상 배당가능이익이 가지고 있던 문제점과 개선방안을 논의하였다. 우선 상법 개정 전 선행연구에서 김지홍과 박정우(1999)는 상법에서 규정한 회계규정과 기업회계기준 간의 불일치로 인해 발생하는 회계 처리의 혼란을 지적하였다. 이를 해결하기 위해 저자들은 상법상의 회계규정을 회계기준 개정 시기와 일치시키거나, 상법에서는 기본적인 항목만을 규정하고 구체적인 사항은 기업회계기준에 위임하는 방법을 제시하였다. 박정우(2002)는 상법 제462조에 따른 순재산액 계산이 실무적인 어려움을 동반한다고 지적하였다. 이러한 문제를 해결하기 위해 배당가능조정명세서를 구체적으로 작성하는 방법을 통해 위법 배당의 문제를 해결하고자 하였다. 김광윤(2006)은 기업회계기준 및 외감법과의 비교 분석을 통해 상법상 회계규정의 개정 동향과 문제점을 지적하였다.

상법 개정 후 연구에서는 배당가능이익 산출 시 새로이 차감하는 미실현이익에 관한 연구가 진행되었다. 김광윤과 강경진(2014)은 2012년 개정된 상법의 배당가능이익 계산 규정이 의도와

는 달리 미실현이익의 문제점을 지적하였다. 개정된 상법상 배당가능이익을 계산할 때 차감되는 미실현이익의 정의가 매우 포괄적이며 구체적인 계산 방법이 모호성으로 인해 배당가능이익의 법적 안정성 및 예측 가능성을 저해할 수 있다고 분석하였다. 특히 배당가능이익 계산 시 차감하는 미실현이익 계산의 복잡성 그 비용에 대해 강조하였다. 미실현이익은 지속적인 관리를 통해 후속 평가가 진행되어야 하는데 그 과정에서 지속해서 발생하는 관리비용으로 인해 정확한 배당가능이익을 산출하는 데 실익에 대한 고민이 필요할 것이라고 주장하였다. 해당 문제를 개선하기 위해 배당가능이익의 계산 방법을 수정 필요성을 제안하였는데 배당가능이익을 산출할 때 미실현이익을 제거하고, 미실현손실을 가산하는 균형 방안과 함께 이익잉여금에 반영된 미실현이익은 배당가능이익 계산 시 별도로 고려되지 않아야 한다는 방법을 제안하였다. 또한, 미실현이익만을 차감하는 현행 계산 원칙의 변경이 어려운 경우, 최소한 상계 금지 원칙 제도를 명확히 하는 것이 필요하다고 주장하였다. 이에 더해 현재의 이익잉여금 처리 계산서는 배당 예정액만을 기재하고 있어 배당가능이익을 명확히 파악하기 어렵다는 문제점도 존재하여 이익잉여금 처리 계산서를 상세히 기재하고 주식으로 배당가능이익 계산 내용을 공시할 필요성이 있음을 설명하였다.

하미혜 등(2015)은 배당가능이익은 기업가치를 평가하는 중요 정보임에도 불구하고, 회계기준은 이를 명확하게 정의하고 있지 않을 뿐만 아니라 상법상의 배당가능이익과의 차이가 있음을 설명하며 이러한 상황은 투자자들에게 중요한 정보를 제공하지 못하며, 투자 결정에 영향을 줄 수 있는 심각한 결점으로 여겨졌다고 분석하였다. 해당 연구는 3개의 상장기업을 대상으로 배당가능이익 정보의 제공 현황을 분석하고, 배당가능이익과 상법상의 배당가능이익과의 일치 여부를 재무정보 이용자의 관점에서 비교하였다. 연구 결과, 상법상의 배당가능이익과 재무제표상의 배당가능이익의 일관된 기준이 있어야만 배당가능이익에 관한 정확한 정보가 공시될 수 있다고 설명하였으나 구체적인 통일된 기준을 제시하지 않았다.

심영(2014)은 주식회사에서 산출된 배당가능이익이 신뢰성에 문제가 있다고 판단하며 회사의 위법배당 가능성을 줄이고 감시 기능을 높이기 위해 공시제도가 필요성을 상법상 배당가능이익의 계산과정 설명을 통해 주장하였다. 산출된 배당가능이익의 신뢰성을 높이기 위해 이사는 재무제표와 함께 배당가능이익의 구체적인 산정 내용을 작성하여 보관하고, 이를 채권자에게 공시하는 방안을 제안하였다.

신현결(2022) 상법상 배당가능이익과 이익잉여금처분계산서상의 배당가능이익 간의 주요 차이가 어떤 항목에서 발생하는지에 대하여 자본조정 항목의 공제 여부에 집중하였다. 해당 연구는 이를 입증하기 위해 상장법인의 공시 재무제표 데이터를 기반으로 실태 분석을 수행하여 자신의 주장을 뒷받침하였다. 연구 결과, 순자산액에서 자본조정을 공제한 이익잉여금처분계산서상 배당가능이익과 미실현이익을 세후 금액으로 환산하여 계산한 상법상 배당가능이익은 자본조정을 공제하지 않고 세전 미실현이익으로 계산한 배당가능이익과 상당한 차이를 나타냈다. 이러한 결과는 상법상 배당가능이익의 계산 규정이 명확하지 않기 때문에, 동일한 상황에서도 각 기업이 서로 다른 배당가능이익을 산출할 가능성을 시사한다. 더불어 상법에 따른 배당가능이익

이 공시되지 않음에 따라, 외부 정보 이용자는 이익잉여금처분계산서의 정보를 통해 배당가능이익을 파악하나 상법상 배당가능이익과 이익잉여금처분계산서상의 배당가능이익은 산출방식이 크게 다르므로 두 금액 간에는 상당한 차이가 존재하며, 이러한 차이는 주로 임의적립금에서 비롯된 것으로 분석하였다. 해당 연구는 외부 정보 이용자가 이익잉여금처분계산서를 근거로 기업의 배당능력을 판단한다면 잘못된 의사결정으로 이어질 수 있다고 설명하며 이와 같은 부정적인 이슈를 줄이기 위해 배당가능이익 산출 시 자본조정 항목의 공제를 포함하고, 공제되는 미실현이익은 세후 금액으로 규정되어야 하며, 이익잉여금처분계산서의 공시 대신 계산 근거를 포함한 상법상 배당가능이익과 배당 예정액을 재무제표 주석으로 공시하는 방안을 제시하였다.

Ⅲ. 리츠 배당의 세무상 이슈

1. 상법과 법인세법 간 배당가능이익 관련 세무상 이슈

가. 상법과 법인세법 간 배당가능이익 범위 차이 : 미실현손실 제외 여부

배당가능이익이란 주주에게 배당할 수 있는 최대치의 이익배당금이다. 만일 주식회사가 주주에게 과도한 이익배당을 할 경우, 또 다른 이해관계자인 채권자에게 피해를 줄 가능성이 있으므로 상법⁷⁾에서는 이익배당을 배당가능이익의 범위 내에서만 하도록 규정하고 있다. <표 5>는 상법상의 배당가능이익 산출 관련 2011년 상법 개정 전후를 비교를 나타낸다.

<표 5> 상법 개정 전후 배당가능이익 산출 비교

	[법률 제6488호, 2001. 7. 24, 일부개정]	[법률 제10600호, 2011. 4. 14, 일부개정]
상 법	제462조(이익의 배당) ① 회사는 대차대조표상의 순자산액으로부터 다음의 금액을 공제한 액을 한도로 하여 이익배당을 할 수 있다. 1. 자본의 액 2. 그 결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액 3. 그 결산기에 적립하여야 할 이익준비금의 액	제462조(이익의 배당) ① 회사는 대차대조표의 순자산액으로부터 다음의 금액을 공제한 액을 한도로 하여 이익배당을 할 수 있다. 1. 자본금의 액 2. 그 결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액 3. 그 결산기에 적립하여야 할 이익준비금의 액 4. 대통령령으로 정하는 미실현이익

상법 개정 후 상법상 배당가능이익은 대차대조표상의 순자산액에서 자본금, 결산기까지의 적

7) 상법 제462조

립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액, 그 결산기에 의무적으로 적립하여야 할 이익준비금, 대통령령으로 정하는 미실현이익을 차감하여 계산한다.

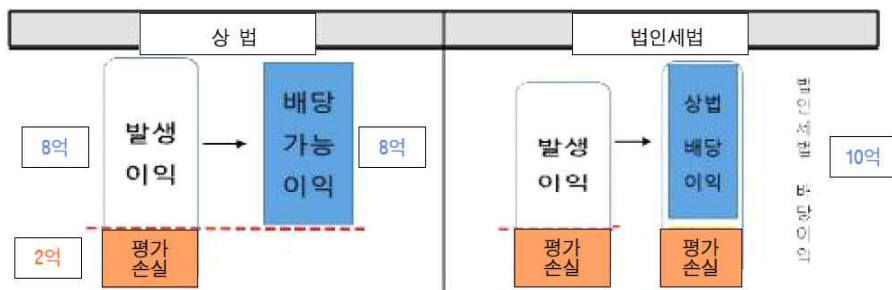
법인세법상 배당가능이익은 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상의 법인세비용을 차감 후 이월이익잉여금과 이월결손금을 공제한 후 의무적으로 적립하여야 할 이익준비금과 당기순이익, 이월이익잉여금 및 이월결손금에 유가증권 등의 평가손익을 차감하여 계산하며 유가증권 등 평가손익의 범위는 주식, 채권 및 집합투자재산으로 한정한다. 다만, 시가법으로 평가한 투자회사 등 집합투자재산의 평가손익은 배당가능이익에 포함한다. <표 6>은 상법과 법인세법 간 배당가능이익 계산식을 비교한 표이다.

<표 6> 상법과 법인세법 간 배당가능이익 계산식 비교

상법	법인세법
배당가능이익=순자산(자산-부채=자본총액) -자본준비금-이익준비금- <u>미실현이익(원칙적으로 미실현손실과 상계 불인정)</u>	배당가능이익=당기순이익(법인세 차감 후) +이월이익잉여금-이월결손금-이익준비금 적립액- <u>유가증권 등의 평가손익</u>

여기서 배당가능이익 산정 시 발생하는 법인세법과 상법 간의 차이는 미실현손실의 제외 여부에 있다. 상법에서는 원칙적으로 미실현이익과 미실현손실의 상계가 불가능하지만, 법인세법의 미실현이익과 미실현손실을 상계할 수 있다. 이를 쉽게 풀어서 설명하면 법인세법은 배당가능이익을 상정할 때 유가증권 등의 평가손익과 평가손실 모두를 배당가능이익에서 제외하는 반면, 상법에서는 배당가능이익 산정 시 미실현이익은 제외하나 미실현손실은 원칙적으로 제외하지 않고 배당가능이익에 포함하도록 규정하고 있다는 뜻이다. 즉 상계하지 못한 미실현손실이 존재하는 경우, 상법상 배당가능이익이 법인세법상 배당가능이익보다 평가손실만큼 줄어들게 되어 배당가능이익에 차이가 발생하는 것이다. <그림 2>는 평가손실이 존재 시 상법과 법인세법상의 배당가능이익에 차이를 나타낸다.

<그림 2> 평가손실로 인한 상법과 법인세법 배당가능이익 차이 (단위 : 억 원)



출처 : 국토교통부 홈페이지 참조

<그림 2>에서 해당 기업의 발생이익을 8억 원 평가손실을 2억 원으로 가정한다면 상법상의 배당가능이익은 평가이익은 제외하나 평가손실은 배당가능이익에 포함되기 때문에 평가손실만큼 배당가능이익에서 음(-)의 영향을 주어 총 8억 원의 배당가능이익을 산출할 수 있다. 그러나 법인세법은 평가손익 손실 모두를 배당가능이익에서 제외하기 때문에 배당가능이익에 평가손실의 음(-)의 영향을 미치지 못한다. 따라서 법인세법 배당가능이익은 상법과 비교하여 평가손실만큼의 배당이익이 증가한 10억 원임을 알 수 있다.

나. 부동산투자회사법 개정안(리츠 배당확대법)으로 인한 영향

2024년 2월 20일 상법과 법인세법과의 미실현손실로 인한 배당가능이익 차이를 완화하기 위해 배당가능이익 산출 시 평가손실을 고려하지 않도록 부동산투자회사법(제28조)을 개정하였다. 해당 개정안은 현행 상법상 “이익배당한도”를 “이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)을 제외한 금액”으로 개정하여 법인세법과 배당가능이익의 범위를 일치시켜 본 개정을 통해 미실현손실로 인한 배당가능이익의 차이가 해소되었음을 알 수 있다.⁸⁾

<표 7> 부동산투자회사법 개정 전후 비교

	[법률 제19681호, 2023. 8. 16, 일부개정]	[법률 제20338호, 2024. 2. 20, 일부개정]
부 동 산 투 자 회 사 법	제28조(배당) ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조 제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.	제28조(배당) ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조 제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조 및 제52조에서 같다]의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. <개정 2024.2.20>

다. 평가손익 및 미실현이익의 평가 대상 자산의 범위에 있어 차이

더불어 평가손익 및 미실현이익의 평가 대상 자산 범위에 차이로 배당가능이익의 차이가 발생할 수 있다. 법인세법상 배당가능이익에서 제외하도록 하는 평가손익⁹⁾은 주식, 채권 및 집합

8) 김수성·최경진(2024)는 본 개정안과 같은 개선방안을 제시하였다.
9) 제73조[평가대상 자산 및 부채의 범위] 법 제42조 제1항 제2호에서 “재고자산(在庫資産) 등 대통령령으로 정하는 자산과 부채”란 다음 각 호의 것을 말한다.

투자재산에 관한 평가손익으로 열거하는 것에 반해 상법상 제외하도록 하는 미실현이익은 자산 및 부채에 대한 평가로 인하여 증가한 대차대조표상의 순자산액으로 계산한다. 따라서 주식, 채권 및 집합투자재산 이외의 당기순이익에 반영된 평가이익 등이 있는 경우, 상법에 따른 배당가능이익이 법인세법에 따른 배당가능이익보다 평가이익만큼 작아진다. <그림 3>은 평가이익 따른 상법과 법인세법의 배당가능이익 차이를 설명한다.

〈그림 3〉 평가이익으로 인한 상법과 법인세법 배당가능이익 차이 (단위 : 억 원)



출처 : 국토교통부 홈페이지 참조

기존 예시와 같이 해당 기업의 발생이익을 10억 원으로 가정할 때, 상법상의 미실현이익은 법인세법상 배당가능이익에서 제외하는 평가손익인 주식, 채권 및 집합투자재산을 포함하는 자산과 부채에 대한 순자산액이므로 주식, 채권 및 집합투자재산 이외의 당기순이익에 반영된 평가이익이 2억 원으로 가정할 때, 상법상의 배당가능이익은 8억 원이 되며 법인세법상의 배당가능이익은 평가이익을 포함한 10억 원이 됨을 알 수 있다.

라. 상법과 법인세법 간 배당가능이익 차이로 인한 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 배제 사례

이와 같은 차이가 발생하게 된 배경은 2011년 상법을 개정할 당시 미실현이익을 배당가능이익에서 제외하도록 한 효과를 법인세법에서도 동일하게 개정하지 못해 발생한 측면이 있다. 따

1. 다음 각 목의 1에 해당하는 재고자산 (생략)
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 유가증권 등
 - 가. 주식등
 - 나. 채권
 - 다. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제20항에 따른 집합투자재산
 - 라. 「보험업법」 제108조 제1항 제3호의 특별계정에 속하는 자산

라서 법인세법상 소득공제대상 법인¹⁰⁾ 중에 배당가능이익 계산에 대하여 관련법에서 상법을 따르도록 하는 리츠의 경우에는 해당 세제지원을 받지 못하는 경우 발생한다. 즉 상법에 따른 배당가능이익이 법인세법에 따른 배당가능이익의 90%에 미치지 못하는 경우 소득공제 적용을 받지 못하는 사례가 발생하였다.

해당 사례는 기업구조조정 리츠가 상법상 미실현이익을 제외하고 배당한 금액이 법인세법상 배당가능이익의 90% 미달하는 경우 지급배당금에 대한 소득공제 가능 여부에 관한 내용이다. 해당 리츠는 2014년 법인세 신고금액이 2015년 12월 8일 법인세법 제51조의2에 따른 배당가능이익의 90% 이상을 배당한 것으로 판단하여 배당소득공제를 적용하여 2014년 법인세 납부 금액 환급을 위한 경정청구를 제기하였으나 처분청에서 이를 거부하였다. 과세당국에서 경정청구를 거부한 이유는 해당 리츠는 부동산투자회사법에 따라 기업구조조정 부동산투자회사이며 법인세법에 따라 배당가능이익에 90% 이상을 배당하였을 때 배당금액은 해당 사업연도의 소득금액에서 공제할 수 있으나 법인세법 시행령¹¹⁾ 제75조 제3항에 따라 시가법으로 평가한 집합투자재산 평가손익은 배당가능이익에 포함되므로 평가손익을 더한 배당가능이익을 기준으로 계산하면 해당 리츠가 지급한 배당금액이 배당가능이익의 90%를 넘지 못하므로 배당금액을 소득금액에서 공제할 수 없어 경정청구를 반대하였다. 반면, 해당 리츠의 주장에 따르면 2014년도 기업회계기준으로 국제회계기준을 적용하여 유형자산을 공정가치로 평가 시 평가이익이 발생하였으나 부동산투자회사법은 배당한도액을 상법에 따르도록 명시하고 있으므로 상법상 미실현이익인 투자부동산 평가이익을 제외하고 상법에 정해진 배당한도액 안에서 최대로 배당하였다. 그럼에도 불구하고 해당 배당지급액은 법인세법상의 배당가능이익 상법상의 계산 방법 차이로 인해 법인세법상 배당가능이익의 90% 넘지 못하는 결과가 발생하였으나 부동산투자회사법에서 규정하는 최대배당액까지 배당하는 경우 해당 배당금은 배당소득공제가 가능하다고 주장하였다. 본 사례의 이해를 돕기 위해 예시를 통해 살펴보고자 한다.

10) 대상법인

- 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화전문회사
- 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자회사, 투자목적회사, 투자유한회사, 투자합자회사 (같은 법 제9조 제19항 제1호의 경영참여형 사모집합투자기구는 제외한다) 및 투자유한책임회사
- 「기업구조조정투자회사법」에 따른 기업구조조정투자회사
- 「부동산투자회사법」에 따른 기업구조조정 부동산투자회사 및 위탁관리 부동산투자회사

- 11) 제75조[유가증권 등의 평가] ③ 투자회사등이 보유한 제73조 제2호 다목의 자산은 시가법에 따라 평가한다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제230조에 따른 환매금지형집합투자기구가 보유한 같은 법 시행령 제242조 제2항에 따른 시장성 없는 자산은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 시가법 중 해당 환매금지형집합투자기구가 법 제60조에 따른 신고와 함께 납세지 관할 세무서장에게 신고한 방법에 따라 평가하되, 그 방법을 이후 사업연도에 계속 적용하여야 한다.

〈표 8〉 미실현이익으로 인한 상법과 법인세법 간 배당가능이익 차이

구분	상법	법인세법
법인세비용 차감 후 당기순이익	100	100
미실현이익	15(차감)	15(미차감)
배당가능이익	85	100
배당금액	80	80
배당가능이익의 90% 이상 배당 여부	94.12%	80%
배당소득공제 가능 여부	가능	불가능

출처 : 국세청

<표 8>은 법인세법과 상법의 미실현이익 차감 여부에 따라 발생하는 배당가능이익의 차이를 설명하는 예시이다. 해당 리츠에 법인세비용 차감 후 당기순이익이 100이라 가정한다면, 본 리츠가 국제회계기준을 적용하여 유형자산을 공정가치 평가에서 발생한 미실현이익 15는 상법상의 배당가능이익에서 차감하여 배당가능이익이 85가 되었으며 여기서 94.12%인 80을 배당한다. 해당 배당금액은 배당가능이익의 90% 이상 배당하였기 때문에 배당소득공제가 가능하다는 점을 주장하며 경정청구를 신청한 것이다. 그러나 과세당국은 법인세법에 따라 해당 미실현이익 배당가능이익에서 차감하지 않기 때문에 배당가능이익이 100이 된다. 따라서 상법상으로 배당가능이익의 90%가 넘는 배당금액 80은 법인세법에서는 90%를 넘지 못하기 때문에 배당소득공제가 불가능하여 해당 경정청구를 거부한 것이다.

2. 법인세법과 부동산투자회사법 간 배당가능이익 관련 세무상 이슈

가. 법인세법과 부동산투자회사법 간 배당가능이익 차이 : 이월결손금

리츠의 영업수익은 해당 투자부동산의 임대료, 개발이익 등과 같이 구성되어 있으며 대표적인 영업비용으로 부동산의 관리비용과 감가상각비가 존재한다. 감가상각비는 자산의 가치가 시간에 지남에 따라 감소하여 발생하는 비용으로 현금으로의 지출이 아닌 회계상의 지출 항목이다. 본 감가상각비가 중요한 이유는 일반기업인 경우, 법인세법에 따라 감가상각비가 비용으로 처리되어 배당가능이익에 포함되지 않지만, 리츠는 부동산투자회사법에 따라 해당 연도의 감가상각비 범위 안에서 초과배당이 가능하다.

해당 내용을 일반기업 A와 리츠 B의 가상 예시를 통해 일반기업과 리츠의 배당가능이익 차이에 대해서 살펴보고자 한다. 일반기업 A는 2022년 설립되어 2022년 말 처음으로 손익을 결산하였으며 손익결산 후 당기 100억 원의 당기순이익을 냈다. 해당 100억 원은 당기순이익은 자본

항목으로 이동하여 이익잉여금(누적) 기록되면 해당 이익잉여금¹²⁾ 처음으로 발생하였다. A는 30억 원을 배당하기로 하였으며 배당 결정액 30억 원을 제외한 나머지 이익잉여금 70억 원은 다음 결산기로 이월된다. A는 2023년 말 또다시 100억 원의 당기순이익이 발생하여 A의 이익잉여금이 170억 원(2022년에 이월이익잉여금 70억 원과 2023년 당기순이익 100억 원의 합)으로 증가하였다. A는 2023년 50억 원을 배당 결정하여 이익잉여금이 120억 원으로 계상되고 이 금액은 다음 결산기인 2024년으로 이월된다. 이처럼 일반기업은 A는 매해 이익잉여금의 일부분을 배당하여 차기로 이월되는 이익잉여금이 발생하여 이익잉여금의 누적치는 시간이 지날수록 커지게 된다.

이에 반해 리츠는 매 결산기에 발생하는 순이익의 90% 이상을 배당으로 투자자에게 배분한다. 즉 일반기업과는 다르게 이월되는 이익잉여금이 없다는 것을 알 수 있다. <표 9>는 해당 예시의 리츠 기업의 초과배당과 이월결손금 미치는 영향을 정리한 표이다.

<표 9> 감가상각비 초과배당으로 인한 리츠 기업의 배당가능이익과 이월결손금

단위 : (억 원)	2022년	2023년	2024년
당기순이익	100	100	110
누적이익잉여금 (배당가능이익)	100	50	(10)
배당	150	170	190
감가상각비	50	70	80
차기이월결손금	(50)	(120)	(200)

일반기업 A와 같은 조건으로 리츠 B를 설명하면 다음과 같다. 리츠 B는 2022년 A와 같은 100억 원의 당기순이익을 기록하였다. 리츠 B는 해당 당기순이익인 100억 원의 90% 이상 배당하여야 하지만 리츠인 경우, 감가상각비 안에서 초과배당이 가능하다. 따라서 감가상각비 50억 원을 더하여 총 150억 원을 배당으로 지급하여 결손금 50억 원(당기순이익 100억 원과 배당금 150억 원 차이)이 발생하였으며 해당 결손금은 다음 결산기로 이월된다. 2023년 말 B는 A와 같이 100억 원의 당기순이익을 기록하였으나 전기 결손금(50억 원) 이월로 인해 이익잉여금이 50억 원으로 축소된다. 더하여 2023년 감가상각비 70억 원을 초과로 배당하면서 총 170억 원(당기순이익 100억 원과 감가상각비 70억 원)을 배당한다. 결과적으로 120억 원의 결손금이 발생하게 된다. 이처럼 리츠는 순이익을 초과하여 배당금을 지급하기 때문에 결손금이 증가하여 본 예시와 같이 2024년도 누적이익잉여금은 -10억 원을 기록, 이익잉여금(배당가능이익) 음(-)수인

12) 본 예시에서는 이해를 돕기 위해 이익잉여금을 법인세법상 배당가능이익으로 설정하였다. 배당가능이익에 대한 자세한 사항은 2장에 설명하였다.

특성이 있음을 알 수 있다. 이와 같은 차이점은 부동산투자회사법 시행령 기준 배당가능이익과 법인세법 시행령 기준 배당가능이익 관련 법 조항의 차이로 인해 발생한다. 다음은 해당 관련 법상의 배당가능이익 개념과 배당가능이익 시각 차이에 따른 세무상 이슈인 코람코자산운용 사례를 살펴본다.

나. 법인세법과 부동산투자회사법 간 배당가능이익 차이로 인한 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 배제 사례

이월결손금으로 인한 법인세법과 부동산투자회사법 간 배당가능이익 차이를 다시 정리하면 부동산투자회사법상 리츠는 순이익을 초과하여 감가상각비만큼을 초과배당하며 초과배당하는 감가상각비만큼 이월결손금이 발생하고 이 차이는 법인세법상의 배당가능이익과 부동산투자회사법과 시행령 기준 배당가능이익의 차이로 인해 발생하는 것을 알 수 있다. 위와 같은 관련 법 차이로 인해 최근 삼성세무서가 국내 대형 리츠 자산관리회사(AMC)인 코람코자산신탁의 6개 리츠에 170억 원 규모의 법인세가 추가로 부과된 사실이 알려지면서 리츠 시장에 대한 불안감이 고조되었다. 삼성세무서에 따르면 해당 추가 법인세 부과 요인은 코람코자산신탁의 리츠가 배당 관련 규정을 잘못 적용하여 이월결손금 공제가 불가해 추가 법인세를 부과하였다고 설명하였다. 삼성세무서는 해당 리츠가 회계상 감가상각비(이월결손금)를 배당재원으로 사용하면서 해당 배당에 따른 법인세 감면 혜택까지 복수로 적용받은 점을 문제로 삼았다. 즉 법인세법상으로 회사에 남아있어야 하는 감가상각비가 배당에 포함되었고 동시에 법인세를 감면받았으니 그동안 적게 부과된 세금을 추가로 납부해야 한다는 것이 삼성세무서의 논리였다. 해당 이슈는 현재 고금리로 자금조달 비용이 늘어나 투자자들에 관심이 줄어든 리츠 시장 전반에 매우 큰 악영향을 미칠 수 있다. 삼성세무서의 논리대로 배당소득공제가 불가능하다면 지금까지 모든 리츠에서 배당재원으로 사용된 감가상각비는 소득공제 취소 대상이 되며 연간 3조 원까지 투자자들에게 배당될 배당금액이 줄어 리츠 시장을 위축시킬 수 있기 때문이다. 코람코자산신탁은 국토교통부의 법령해석을 요청했다. 국토부의 법령해석은 2005년 개정된 부동산투자회사법에 따라 리츠는 감가상각비의 범위에서 초과배당이 가능하다고 답변했다. 해당 답변은 리츠 투자를 활성화하기 위한 입법 취지에 따른 것이었다. 코람코자산신탁은 해당 국토부 법령해석을 기반으로 국세청에 과세전 적부심사를 청구하였다. 심사 결과 국세청은 리츠는 배당을 목적으로 설립된 주식회사이기 때문에 일반 법인세법이 아닌 부동산투자회사법을 기반으로 과세해야 한다는 코람코자산신탁의 입장을 받아들였다. 해당 결과는 리츠 업계와 부동산업계에서 매우 긍정적으로 평가하며 최근 정부가 추진하는 리츠 배당 확대 정책에도 부합하는 결과라고 시장참여자들은 평가하였다.

코람코자산신탁 리츠 사례를 통해 배당가능이익을 산출할 때 부동산투자회사법과 법인세법 중 어느 법을 적용하는지에 따라서 배당소득공제 가능 여부가 달라지는 문제가 있음을 알 수 있

다. 즉 감가상각비 초과배당으로 인한 이월결손금을 배당가능이익에 포함 여부에 대한 두 법 시각 차이로 인해 발생한 사례이다. 따라서 법인세법과 부동산투자회사법의 이월결손금 시각 차이로 인해 배당소득공제 여부에 어떻게 영향을 미치는지 예시를 통해 살펴보고자 한다. 부동산투자회사법 시행령¹³⁾에서의 배당가능이익은 초과배당(감가상각비 범위 안에서 초과배당 가능)으로 발생한 전기의 이월된 결손금을 당기의 배당가능이익에 미차감 한다. 반면 법인세법¹⁴⁾ 시행령에서의 배당가능이익은 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상 법인세비용 차감 후 당기순이익에 이월이익잉여금을 가산 또는 이월결손금을 차감하고, 이익준비금을 차감하는 금액이라 명시되어 있다. 정리하면 부동산투자회사법 시행령은 이월결손금이 배당가능이익에 포함되지 않지만, 법인세법 시행령에서의 이월결손금은 배당가능이익에 포함되지 않는다. <표 10>은 법인세법과 부동산투자회사법의 이월결손금 시각 차이로 인해 발생하는 배당가능이익의 차이를 설명하는 예시이다.

<표 10> 이월결손금으로 인한 법인세법과 부동산투자회사법 간 배당가능이익 차이

구분	법인세법	부동산투자회사법
법인세비용 차감 후 당기순이익	100	100
이월결손금	15(차감)	15(미차감)
배당가능이익	85	100
배당소득공제 가능 배당금액 (90%)	76.5	90

출처 : 국세청

위 표와 같이 리츠의 법인세비용 차감 후 당기순이익이 100이라 가정하였을 때, 전기에 초과배당으로 인한 이월결손금 15는 법인세법 기준에서 배당가능이익에서 차감하지만, 부동산투자회사법에서는 배당가능이익에 해당 이월결손금이 포함된다. 따라서 법인세법상의 배당가능이익은 전기에 이월된 결손금 15를 차감한 85가 배당가능이익이 되며 부동산투자회사법상의 배당가능이익은 이월결손금을 포함하기 때문에 법인세비용 차감 후 당기순이익인 배당가능이익이 100으로 같다. 즉 배당소득공제를 가능 배당금액이 76.5억 원과 90억 원으로 차이가 발생하게 되며 이는 리츠 시장을 위축시키기 충분한 영향력이 있는 사례임을 알 수 있다.

13) 부동산투자회사법 시행령 제32조(초과배당의 범위 등) 제2항

14) 법인세법 시행령 제86조의3(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 제1항

IV. 리츠 배당가능이익 관련 법규 개선방향

위 사례들을 종합해 볼 때 리츠 배당의 세무상 이슈는 법인세법과 상법상 배당가능이익 산출 방식 차이로 인해 발생한다. 배당가능이익이 리츠에서 중요한 이유는 첫째로 투자자에게 배분되는 배당금에 크기가 결정되기 때문이다. 리츠는 기존 투자상품인 주식과 채권과 비교하여 높은 배당수익률과 유동성을 자랑한다. 따라서 리츠 주주 관점에서 배당가능이익이 많을수록 더 많은 현금을 배분받을 수 있다. 그러나 위 사례들과 같이 관련 법에 따라 배당가능금액이 변동될 수 있는 여지가 있다면, 안정적인 현금흐름을 위해 리츠에 투자한 투자자들의 목적과는 상반된 결과를 가져올 수 있다. 더불어 투자자산 평가손실만큼 순자산액 감소로 인해 이익배당 한도가 축소되어 배당금액이 적어지고, 이에 따라 리츠는 배당하지 못한 이익에 대해 법인세를 납부하면 해당 잔여 금액을 청산 시점까지 유보해야 하므로 청산 시점 주주들에게 이익이 이전되는 불공정한 현상이 발생하는 문제도 발생할 수 있다. 더불어, 리츠 기업 관점에서 배당가능이익이 중요한 이유는 리츠의 배당소득공제 가능 여부가 배당가능이익 기준으로 정하기 때문이다. 리츠는 배당가능이익 기준 90% 이상을 투자자들에게 배당해야만 배당소득공제를 받아 법인세비용에서 벗어날 수 있다. 그러나 관련법상 통일된 기준이 없으므로 예상하지 못한 법인세비용이 부과되어 리츠의 장점인 배당의 안정성이 담보되지 못할 수 있다. 두 가지 이유 모두 투자자들에게 배분되어야 하는 배당금액의 변동성을 증가시키는 원인으로 리츠 시장에 악영향을 미칠 수 있다. 종합해 보면, 해당 리츠 배당의 세무 이슈를 완화하기 위해서는 1) 상법과 법인세법과 미실현이익 2) 법인세법과 부동산투자회사법과의 이월결손금으로 발생하는 배당가능이익의 차이를 최대한 일치시켜 세제지원 효과를 제고할 필요가 있다.

첫째, 평가손익 및 미실현이익의 평가 대상 자산 범위로 인해 발생하는 배당가능이익 차이는 2011년 상법을 개정할 당시 미실현이익을 배당가능이익에서 제외하지 못해 발생한 차이이므로 법인세법에서도 동일하게 주식, 채권 및 집합투자재산 이외의 당기순이익에 반영된 평가이익 등을 배당가능이익에서 제외하도록 개정함으로써 소득공제대상 법인인 리츠가 세제지원에 대한 논란을 완화할 수 있을 것이다.

둘째, 법인세법과 부동산투자회사법과의 이월결손금으로 인한 배당가능이익의 차이를 완화하기 위해 법인세법 시행령을 개정하여 위탁관리 부동산 투자회사가 감가상각비 범위에서 초과배당할 경우 초과배당으로 인하여 이월된 결손금은 당기 배당가능이익 산정 시 차감하지 않는 예외를 적용이 필요하다. 해당 예외가 적용된다면, 법인세법과 부동산투자회사법과의 초과배당 범위 산출 시 불필요한 충돌에서 벗어나 코람코자산신탁 리츠 사례와 같은 시장의 혼란은 방지할 수 있으며 장기적인 배당 확대를 통해 미래 리츠 활성화에 긍정적인 영향을 줄 수 있을 것으로 기대한다.

〈표 11〉 법인세법 시행령 제86조의3 개정 방안

현 행	개정안
① 법 제51조의2 제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 배당가능이익”이란 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상의 법인세비용 차감 후 당기순이익에 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고, 「상법」 제458조에 따라 적립한 이익준비금을 차감한 금액을 말한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 제외한다.	① 법 제51조의2 제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 배당가능이익”이란 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상의 법인세비용 차감 후 당기순이익에 이월이익잉여금을 가산하거나 <u>이월결손금을 공제(부동산 투자회사가 감가상각비 범위에서 초과배당할 경우 초과배당으로 인하여 발생한 이월된 결손금은 당기 배당가능이익 산정 시 차감하지 않는다)</u> 하고, 「상법」 제458조에 따라 적립한 이익준비금을 차감한 금액을 말한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 제외한다.

V. 결 론

본 리츠 배당 관련 세무적 이슈들 사례를 요약하면, 리츠는 부동산투자회사법을 기준으로 배당가능이익을 산출하여 배당가능이익의 90% 이상의 배당금을 분배하여 소득공제를 받아 법인세비용에서 벗어났으나 법인세법상 배당가능이익 산출법이 부동산투자회사법과 달라 배당금이 배당가능이익의 90% 초과하지 못하는 상황이 발생하여 그동안 받았던 소득공제에 문제가 공통적인 리츠 배당 관련 세무적 이슈이다. 따라서 해당 혼란을 줄이기 위해 법인세법과 부동산투자회사법과 충돌되는 배당가능이익 산출법을 통일시킬 필요가 있다.

2024년 2월 리츠 배당확대법이 통과되면서 배당가능이익에서 기초자산의 평가손실을 차감하지 않기로 결정되었다. 본 결정은 배당가능이익의 증가로 투자자들에게 더 많은 배당이 분배 가능함을 뜻하는 것은 물론 법인세법과 상법(부동산투자회사법)과의 배당가능이익 산출 시 미실현손실에 관한 이견이 없다는 점은 더 이상 배당소득공제 여부에 대한 충돌이 없음을 의미한다. 이처럼 미실현이익의 평가 대상 자산 범위로 인해 발생하는 배당가능이익 차이와 법인세법과 부동산투자회사법과의 이월결손금으로 인한 배당가능이익의 차이 또한 완화하여 불필요한 시장의 혼돈을 억제할 필요성이 있다.

리츠는 낮은 변동성과 더불어 높은 배당수익률과 환금성으로 주식과 채권의 대체투자자로 성장하였다. 그러나 세무적인 이슈로 인해 배당가능이익 금액의 변동성이 증가한다면 해당 리츠의 장점이 유지되지 못하여 리츠의 투자 매력이 하락할 가능성이 있다. 따라서 이견이 없는 통일된 세법개정을 통해 리츠 배당가능이익에 변동성을 억제함으로써 한국 리츠 시장을 활성화할 수 있을 것으로 기대한다.

참고문헌

- 김광윤·강경진. 2014. “개정상법상 배당가능이익 계산제도의 문제점과 개선방향”. 회계·세무와감사연구 제59호 : 147-177.
- 김광윤. 2006. “최근 상법상 회계규정의 개정시안에 대한 비판적 고찰”. 회계저널 제15권 제4호 : 23-41.
- 김수성·최경진. 2024. “리츠(REITs) 배당가능이익에 대한 세제의 문제점 및 개선방안”. 조세논총 제9권 제1호 : 77-107.
- 김지홍·박정우. 1999. “기업회계원칙과 상법상의 기업회계규정에 나타난 차이인식 및 문제연구”. 회계저널 제8권 제1호 : 53-78.
- 박정우. 1999. “기업회계제도의 법적규제에 관한 연구”. 회계저널 제8권 제2호 : 141-169.
- 박정우. 2002. “상법상 계산제도의 개선에 관한 연구”. 세무회계연구 제10권 : 91-118.
- 신현걸. 2022. “상법상 배당가능이익의 계산과 공시의 개선”. 상업교육연구 제36권 제5호 : 71-96.
- 심 영. 2014. “주식회사의 배당가능이익 계산과 미실현이익”. 상사법연구 제33권 제3호 : 43-71.
- 하미혜·박경진·유영태. 2015 “재무보고상 배당가능이익과 상법상의 배당가능이익의 차이에 관한 연구”. 회계저널 제24권 제3호 : 317-345.

Tax Issues and Improvement Measures Related to Distributable Profits of REITs

Ilhang Shin* · Taegon Moon**

<Abstract>

Real Estate Investment Trusts (REITs) have become an alternative investment to stocks and bonds due to their low volatility, high dividend yields, and liquidity. However, increased volatility in distributable profits due to tax issues has emerged, requiring investor caution. This study examines the tax issues related to REITs dividends through the recent case of Koramco Asset Trust, a prominent topic in the 2023 domestic REITs market. The tax authorities imposed additional corporate tax on Koramco Asset Trust, arguing that the carried-forward losses generated from depreciation, which is the source of excess dividends, should be excluded from income deductions. Koramco Asset Trust, however, asserted that there were no issues with income deductions based on the Real Estate Investment Company Act and ultimately concluded that income deduction was possible.

As a corporation under the Real Estate Investment Company Act, REITs are obligated to pay corporate tax. However, if more than 90% of distributable profits are distributed as dividends, the amount is deducted from the taxable income, exempting the REITs from corporate tax. Therefore, the distributable profit of a REITs is crucial not only as the total amount of dividends paid to investors but also as the key criterion determining the eligibility for dividend income deduction. This significantly impacts the corporate tax expenses of REITs and is an essential factor in establishing dividend policies.

The tax issues related to REIT dividends stem from differences in the perspectives between the Commercial Act, the Corporate Tax Act, and the disparity between the Corporate Tax Act and the Real Estate Investment Company Act regarding the calculation of distributable profits. The difference in the calculation of distributable profits between the Commercial Act and the Corporate Tax Act arises from their differing views on unrealized gains. Meanwhile, the difference between the Corporate Tax Act and the Real Estate Investment Company Act regarding distributable profits is due to the differing perspectives on whether it is permissible to distribute dividends in excess of retained earnings, which result from losses carried forward due to depreciation expenses.

* Associate Professor, College of Business, Department of Accounting & Taxation, Gachon University, jayshih00@gachon.ac.kr, First Author

** Ph.D. Candidate, School of Business, Yonsei University, taegon.moon@yonsei.ac.kr, Corresponding Author

This study proposes two improvement directions. First, it suggests amending the Corporate Tax Act to align the scope of assets subject to unrealized gains with that of the Commercial Act. This amendment could alleviate the controversy surrounding the deductibility of income due to distributable profits. Second, it recommends revising the enforcement decree of the Corporate Tax Act to apply an exception where losses carried forward are not included in the current distributable profits during excess dividend distributions. This would help reduce the discrepancy between the Corporate Tax Act and the Real Estate Investment Company Act regarding distributable profits.

This study aims to contribute to the long-term growth and stability of REITs' dividend policies, thereby ensuring long-term returns for investors. It examines various cases involving tax issues related to distributable profits in REITs are examined to understand the calculation methods and reasons for conflicts among the relevant laws. Based on this analysis, a unified amendment to the tax law is proposed to resolve differences in the calculation of distributable profits, which is expected to help revitalize the domestic REIT market.

<Key words> REITs, Distributable Profits, Carried-Forward Losses, Unrealized Gains and Losses, Dividend Income Deduction