
프로젝트리츠 추진사례 및 FAQ

2026. 4.



국토교통부

| . 프로젝트리츠 추진사례

추진사례

✓ 현재까지 프로젝트리츠 9개 설립신고 수리

◇ 8건 사업(1건은 모-자 리츠 구조)

◇ 기존 리츠 → 프로젝트리츠 전환 5건

◇ 오피스 4건, 복합사업 1건, 주택 1건, 헬스케어 1건, 물류센터 1건

◇ 개발사업 준공 후 운영 6건, 준공 후 청산 2건

◇ 인허가 전 단계 신고수리 2건, 인허가 후 신고수리 6건

추진사례

✓ 천안역세권혁신지구재생사업 프로젝트리츠 ('25. 12. 19. 설립신고 수리^{전환})



◇ **복합시설** 건설

(대지면적 15천㎡, 건축연면적 113천㎡)

◇ '21.3. ~ '28.12.

(개발 84개월, 청산 7개월)

◇ **총사업비 2,568억원**

※ **공사 중 단계에서 신고수리**

추진사례

✓ 엠디엠 프로젝트리츠 ('25. 12. 19. 설립신고 수리^{전환})



◇ 헬스케어시설 등 건설 및 운영
(대지면적 186천m², 건축연면적 632천m²)

◇ '24.11.~'39.9.
(개발 54개월, 운영 120개월)

◇ 총사업비 22,000억원

※ 매입 후 인허가 전 단계에서 신고수리

✓ 코람코가치투자강남 모-자 프로젝트리츠 ('26. 1. 16. 설립신고 수리^{전환})



◇ 오피스 건설

(대지면적 5.3천㎡, 건축연면적 64천㎡)

◇ '25.12. ~ '31.12.

(인허가 26개월, 개발 46개월)

◇ 총사업비 1,021억원

※ 인허가 후 착공 전 단계에서 신고수리

추진사례

✓ 제물포역도심복합 프로젝트리츠 ('26. 1. 26. 설립신고 수리^{전환})



◇ **공동주택 및 상가** 건설 및 운영
(대지면적 99천m², 건축연면적 576천m²)

◇ '25.7. ~ '41.10.
(개발 72개월, 운영 123개월)

◇ **총사업비 19,804억원**

※ 인허가 후 착공 전 단계에서 신고수리

✓ 에이치엘제6호성수 프로젝트리츠 ('26. 1. 26. 설립신고 수리^{전환})



- ◇ **오피스** 건설 및 운영
(대지면적 2.6천m², 건축연면적 24.6천m²)
- ◇ '25.11.~'32.6.
(개발 42개월, 운영 36개월)
- ◇ 총사업비 2,476억원

※ 인허가 후 착공 전 단계에서 신고수리

✓ 에이치엘제7호성수 프로젝트리츠 ('26. 2. 10. 설립신고 수리)



- ◇ **오피스** 건설 및 운영
(대지면적 2.5천m², 건축연면적 24.6천m²)
- ◇ '26.2. ~ '32.10.
(개발 42개월, 운영 36개월)
- ◇ **총사업비 3,060억원**
- ※ **인허가 전 단계에서 신고수리**

추진사례

✓ 투게더논현동오피스제8호 프로젝트리츠 ('26.3.11. 설립신고 수리)



◇ **오피스** 건설 및 운영
(대지면적 1.5천㎡, 건축연면적 12.7천㎡)

◇ '25.4. ~ '39.1.
(개발 42개월, 운영 123개월)

◇ **총사업비 1,635억원**

※ **인허가 후 착공 전 단계에서 신고수리**

✓ 디디아이여주스마트 프로젝트리츠 ('26. 3. 11. 설립신고 수리)



- ◇ **물류센터 건설 및 운영**
(대지면적 30천㎡, 건축연면적 59천㎡)
- ◇ '26.3. ~ '28.9.
(개발 22개월, 운영 8개월)
- ◇ **총사업비 1,095억원**

※ 인허가 후 매입 전 단계에서 신고수리

II. 프로젝트리츠 FAQ

✓ 프로젝트리츠는

‘부동산개발사업에 필요한 범위’에 한정하여 업무 가능

사전규제

사후관리

설립신고

✓ AMC가 자본금 50억원 전부를 출자 주식보유비율 30%초과 하여
프로젝트리츠 설립이 가능한지

☞ 설립신고 수리 후 3개월 내, 주식 비율 30% 준수 조건으로 허용

※ 설립신고 수리 시, 30% 초과 보유 지속은 설립신고 취소 대상에 해당됨을 안내

< 유의사항 >

- 프로젝트 리츠의 자산관리회사는 리츠 주식의 30% 초과 보유 불가(법 제26조의4 제6항, 제22조의4 제1항)
- 초과보유 시 초과분은 의결권 제한(법 제22조의4 제2항)
- 초과보유 지속 시 국토교통부는 리츠가 보고하는 사업투자보고서 모니터링 등을 통해 처분명령 예정(법 제22조의4 제3항), 처분명령 미이행 시 프로젝트 설립신고 취소 가능(법 제42조제1항 제5호)

설립신고

✓ 프로젝트리츠 설립신고(수리) 전에

매매계약 체결 및 계약금 지급을 할 수 있는지

☞ 가능. 법 제9조제1항에 따른 영업인가 전에 할 수 있는 업무에 해당

✓ 자산관리 위탁계약, 일반사무관리 위탁계약, 자산보관 계약을

조건부(설립신고 수리 시, 효력 발생)로 해도 인정되는지

☞ 설립신고 수리시 인정되는 범위에 해당

현물 출자

✓ 현물출자하는 부동산에 대출이 있을 경우,
부채에 대한 과세특례^{양도세 이연}도 적용되는지

☞ 조세특례제한법 등 관계법령에 따라 대토리츠 등
일반적인 현물출자와 동일하게 처리될 것으로 판단

✓ 현물출자시 양도세 이연 외 취득세 감면도 되는지

☞ 지방세법 등 관계법령에 프로젝트 리츠로의 현물출자를 사유로
취득세를 감면해 주는 조항은 없는 것으로 알고 있음

- ✓ 임대 중인 건물 매입 후 신축하는 프로젝트리츠 추진 시,
착공 전 임대운영 가능한지(가능하다면 그 기간은)
 - ☞ 건물 매입 당시 잔여 임차기간(잔여기간이 가장 긴 임차 기준) 동안 임대 가능
- ※ 재축, 증축·개축, 대수선도 동일하게 적용

■ 사업구조

✓ 모-자 구조 형태의 프로젝트리츠가 가능한지

👉 부동산개발사업 시행·투자하는 프로젝트리츠의 증권을 취득하는 리츠도 프로젝트리츠로 가능

✓ 개발사업을 시행하는 펀드, PFV, SPC 등에 투자하는 리츠도 프로젝트리츠로 가능한지

👉 부동산개발사업에 필요한 범위에 한정하여 증권에 투자하는 리츠는 프로젝트리츠로 추진 가능

■ 사업구조

✓ 개발사업을 시행하는 법인, 리츠 등에게 대출형태로
투자자산을 운용할 수 있는지

☞ 대부업법 등 관련 법령이 허용하는 범위에서 부동산개발사업 목적
법인 등에 대한 대출 등 요건 충족 시 프로젝트리츠로 가능

✓ 개발사업 중인 자산의 선매입도 프로젝트리츠로 가능한지

☞ 부동산개발사업 중인 자산을 취득하는 계약은 원칙적으로
프로젝트리츠로 가능하나, 세부사항은 사업별 검토 필요

■ 사업구조

✓ 임대 중인 건물의 증축, 대수선은 규모 제한 없이
프로젝트리츠로 가능한지

☞ 개발 중 임대는 부동산개발사업에 필요한 범위에 한정하여 가능

↳ 재축 · 개축 · 수직증축: 종전 건물의 철거 · 구조보강 등이 수반되는 점을 고려, 최소 규모 제한 없이 프로젝트리츠로 가능

↳ 대수선 · 증축 수직 외: 종전 건물 연면적 50% 이상의 범위에 해당하는 공간^{호실} 등에서 이뤄지는 경우^{개발사업} > 임대 프로젝트리츠로 가능

✓ 도시개발사업의 시행자로 프로젝트리츠 참여 가능한지

☞ **현행** 도시개발법 시행령 상 프로젝트리츠는 시행자로 참여가 제한
(시행자 조건 중 하나로 '영업인가' 명시), 허용하는 방안 검토 중

✓ 도심복합개발사업의 시행자로 위탁관리리츠만 가능한데, 프로젝트리츠가 복합개발 사업의 시행자가 될 수 있는지

☞ 위탁관리리츠 형태로 프로젝트리츠를 설립하는 경우 가능

PFV → 프로젝트리츠 전환

✓ **전환 시 취득세는 부과되지 않는지** ➡ 부과대상 미해당

《 행정안전부 질의회신(1) 》



행 정 안 전 부

제목 프로젝트금융투자회사가 프로젝트 부동산투자회사로 전환되는 경우의 취득세
납세의무에 대한 질의 회신

2. 질의요지

○ '프로젝트금융투자회사'가 '프로젝트 부동산투자회사'로 전환됨에 따라 과세대상 재산이 이전(명의 변경)되는 경우 취득세 납세의무가 있는지 여부

3. 회신내용

○ 일반적으로 지방세 과세체계 내에서 법인의 조직변경 시의 과세 문제는 실질과세 원칙에 따라 그 조직변경 전후의 법인격 간에 실체가 다른 경우에는 서로 다른 법인으로 보아 과세요건을 적용하고 동질성이 인정되는 경우에는 같은 법인으로 보아 과세요건을 적용하여야 할 것인데(같은 취지의 대법원 2012. 2. 9. 선고 2010두6731 판결 등 참조),

PFV → 프로젝트리츠 전환

《 행정안전부 질의회신(2) 》

- 프로젝트금융투자회사가 '프로젝트 부동산투자회사'로 전환되는 경우 「상법」 상 주식회사의 요건을 종전과 동일하게 갖추고 있는 점, 실제 회사 전환 전후의 의결권 적용방식에 차이가 없는 점, 그 전환 절차상 「상업등기법」 등의 규정에 따라 해산 후 새로 설립하는 방식이 아닌 변경등기만을 요하고 있는 점, '프로젝트 부동산투자회사' 제도의 도입 취지가 취약한 프로젝트금융투자 사업의 안정성을 제고하고 건설투자 등을 지원하기 위한 것인 점 등을 고려할 때,

- 프로젝트금융투자회사가 '프로젝트 부동산투자회사'로 전환되어 그 과세물건 등의 이전(명의 변경)이 있다고 하더라도 취득세 납세의무가 없다고 보는 것이 타당하다 할 것입니다.

○ 다만, 이는 과세권이 있는 지방자치단체가 그 사실관계 등을 구체적으로 확인하여 최종 판단할 사항임을 알려드립니다. 끝.

PFV → 프로젝트리츠 전환

✓ PFV는 AMC를 2곳 둘 수 있는데, 프로젝트리츠도 가능한지

☞ 리츠는 AMC 1곳과 계약만 인정

※ PFV와 달리 리츠의 AMC는 법률에 따른 각종 의무의 주체

✓ 전환 시, 차입비율 10배가 일시 초과되는 조건으로
프로젝트리츠 설립신고 수리 가능한지

☞ 설립신고 수리 후 3개월 내, 차입비율 준수 조건으로 허용

※ 설립신고 수리 시, 차입비율 초과 지속은 설립신고 취소 대상에 해당됨을 안내

PFV → 프로젝트리츠 전환

✓ 준공 후 운영 중인 PFV도 대수선 등 부동산개발사업을 추진하는 경우 프로젝트리츠 전환대상에 포함되는지

☞ 준공된 경우도 부동산개발사업을 시행 중인 PFV는 전환 가능

✓ PFV로 추진 중인 개발사업의 착공이 전환기한^{5.29.} 이후에도 프로젝트리츠 설립신고 수리 가능한지

☞ 설립신고 신청 당시 해당 개발사업에 대한 인허가 또는 공사착수가 이뤄지지 않은 경우라 하더라도, 전환 가능대상에 포함

질의 응답

감사합니다