

PFV(SPC)의 이해

2009. 2. 11.

CONTENTS

1. SPC(PFV) 개요
2. SPC(PFV) 구조 및 절차
3. SPC(PFV) 사업분석
4. PFV 실무

첨 부

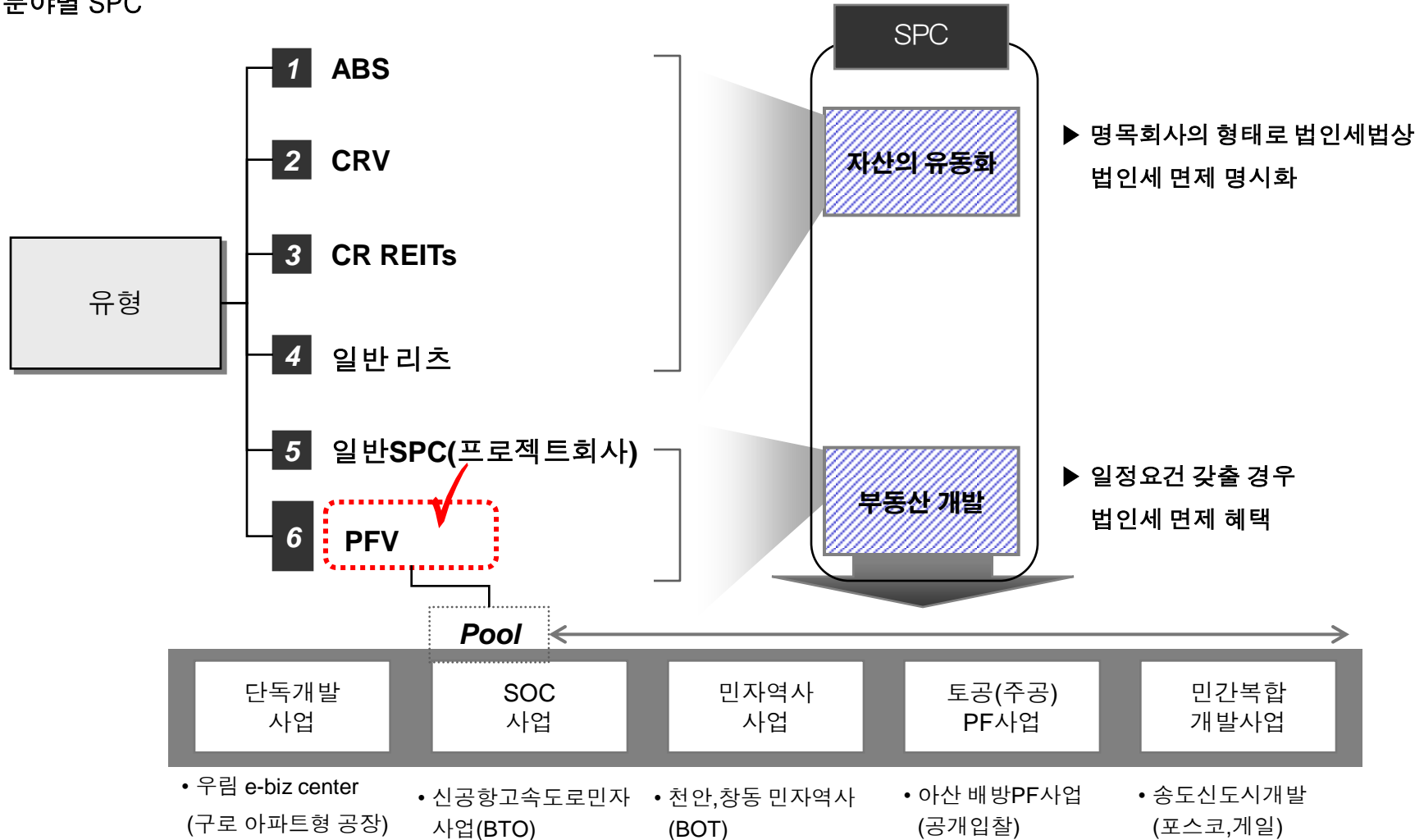
1. 법인세법상의 PFV 관련 조문
2. 조세특례제한법상의 PFV 관련 조문

1. SPC 개요

1) 정의

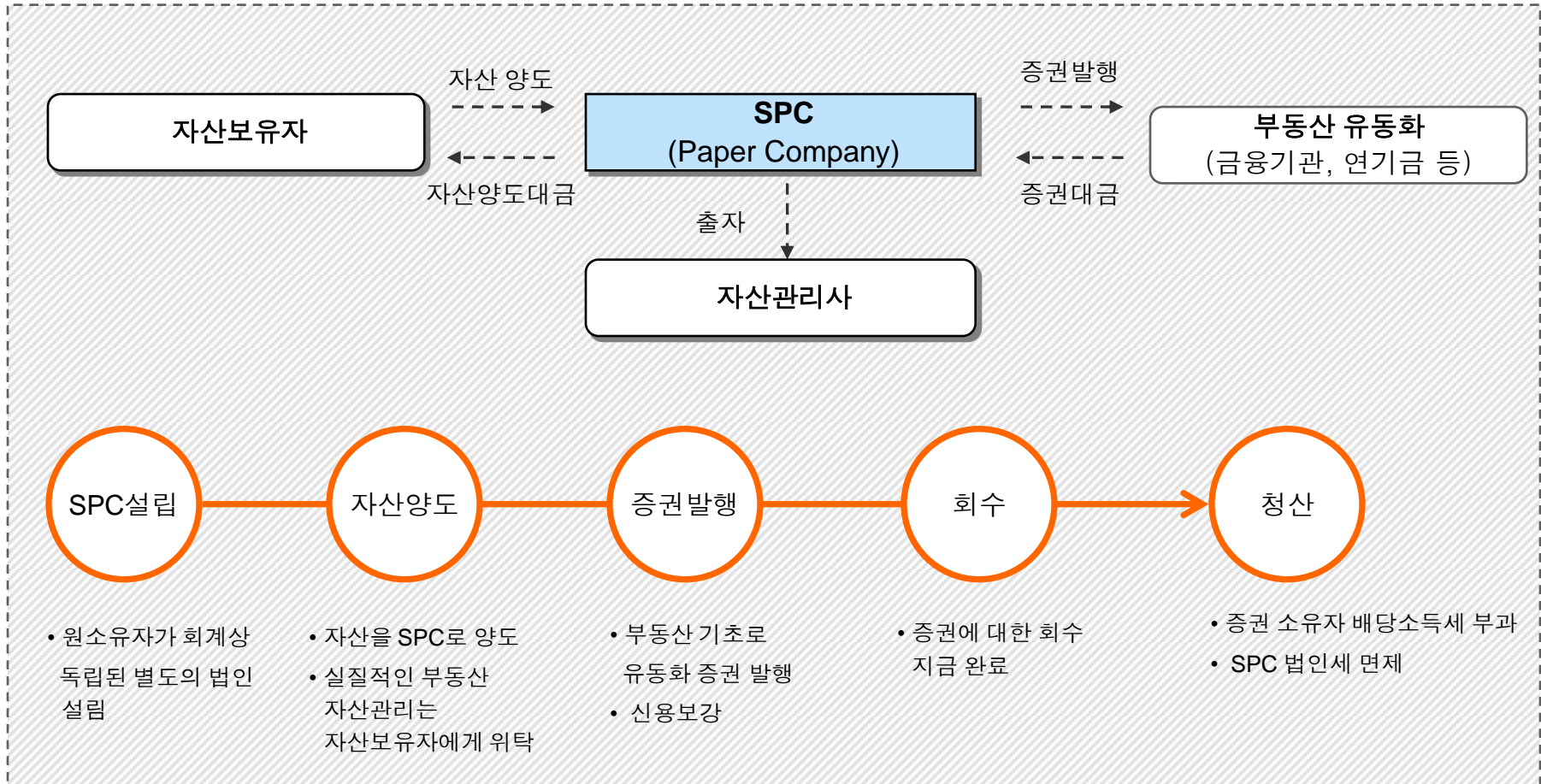
- SPC : 특수한 목적에만 사용되고 목적을 달성한 후 해산되는 영속적이지 않고 한시적인 회사
- PFV : SPC의 일종으로 부동산개발 SPC로서 일정조건을 충족 시 PFV(Project Financing Vehicle; 프로젝트금융투자회사)라고 지정함

2) 분야별 SPC



2. SPC 구조 및 절차

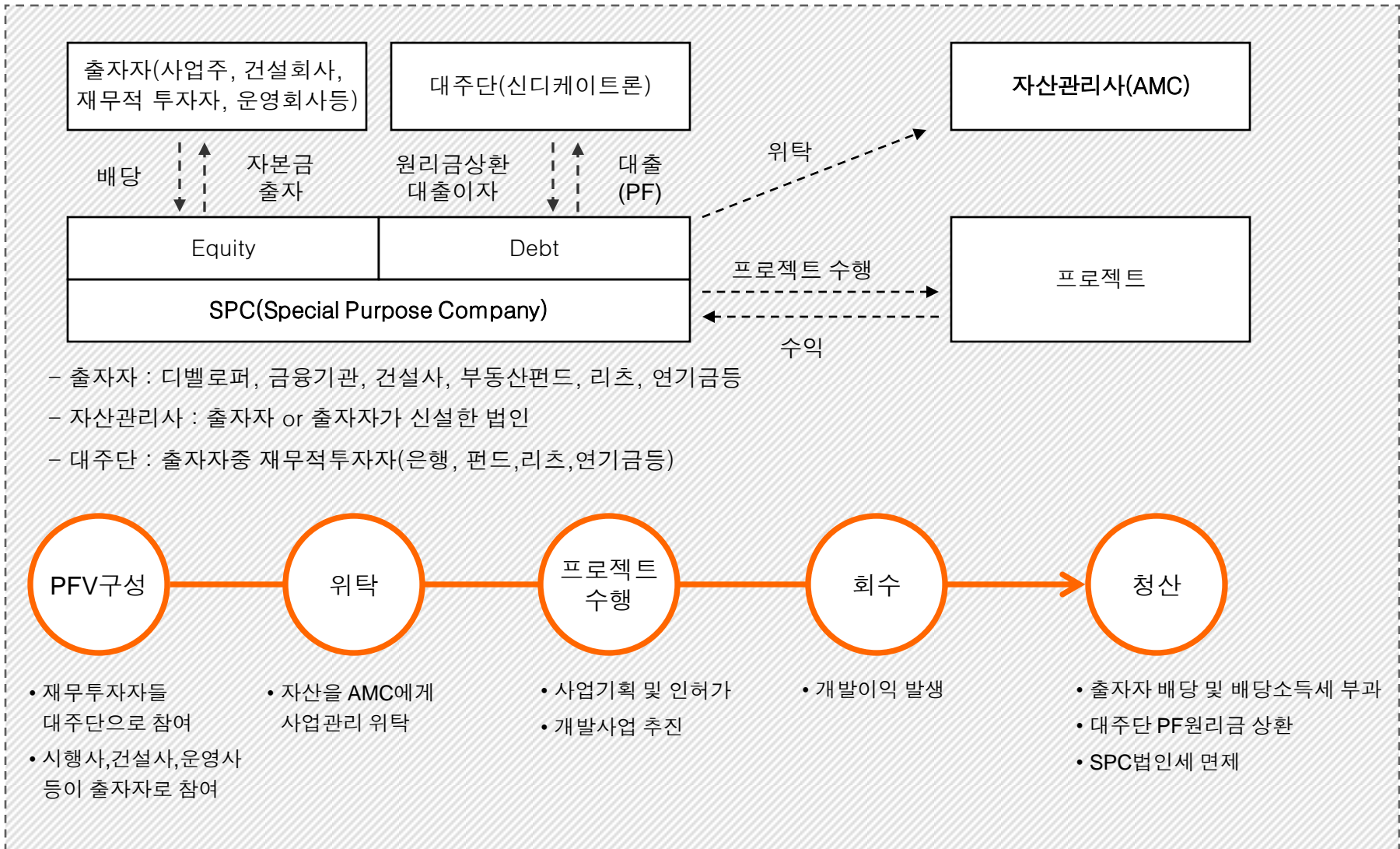
1) 유동화 SPC 구조 및 절차



2. SPC 구조 및 절차

2) 부동산 개발 SPC 구조

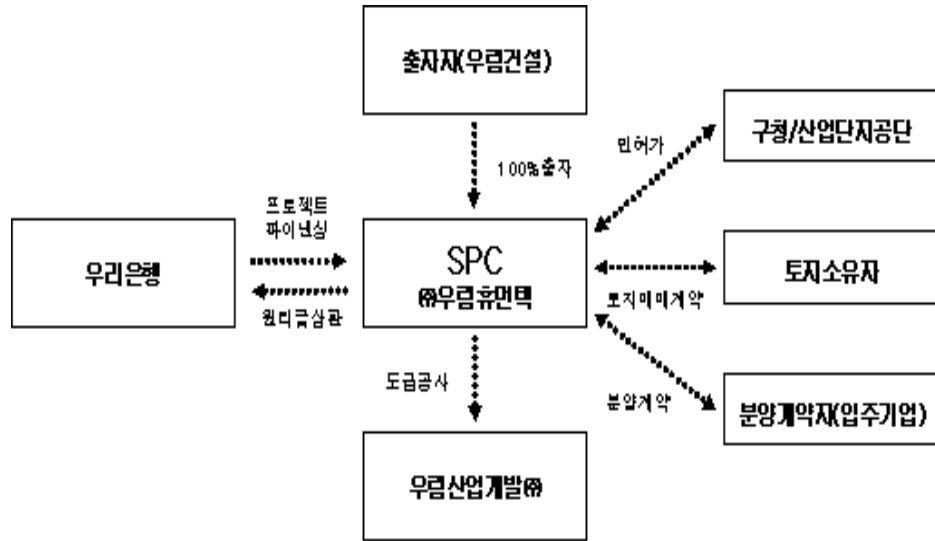
■ PFV(Project Financing Vehicle) 기본 구조 및 절차



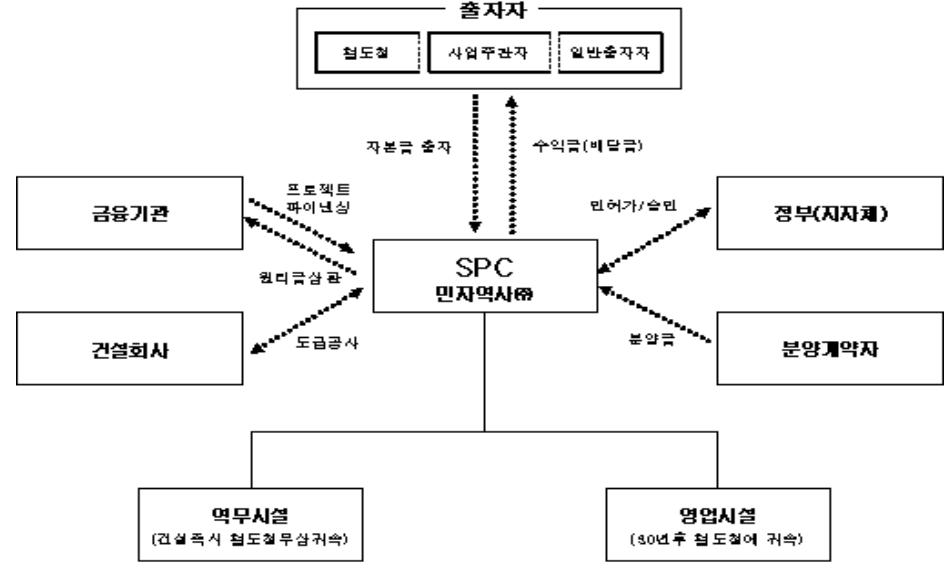
2. SPC 구조 및 절차

■ 부동산개발 SPC 유형

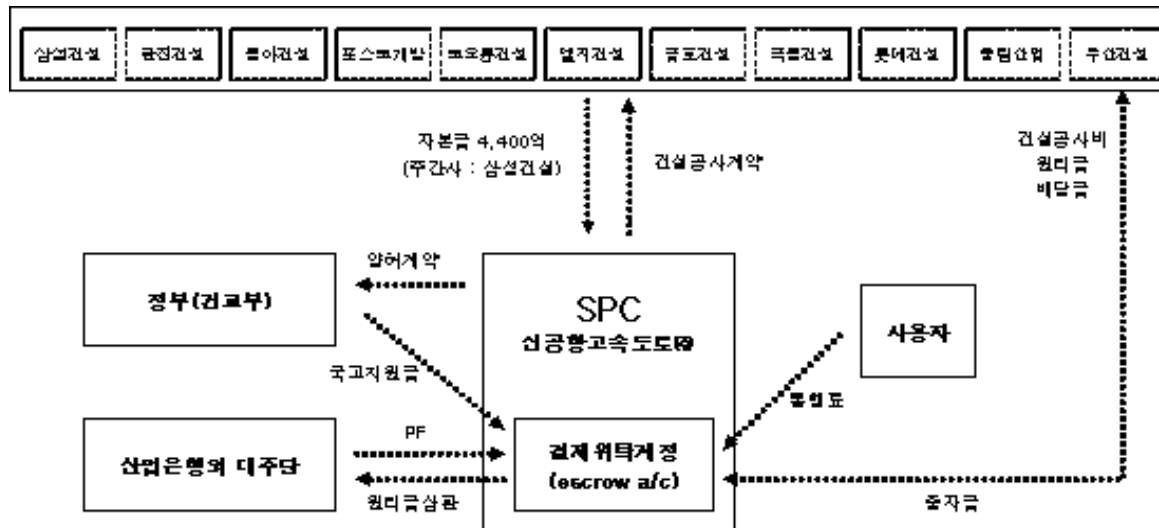
1) 단독개발 SPC



2) 민자역사사업(BOT방식)



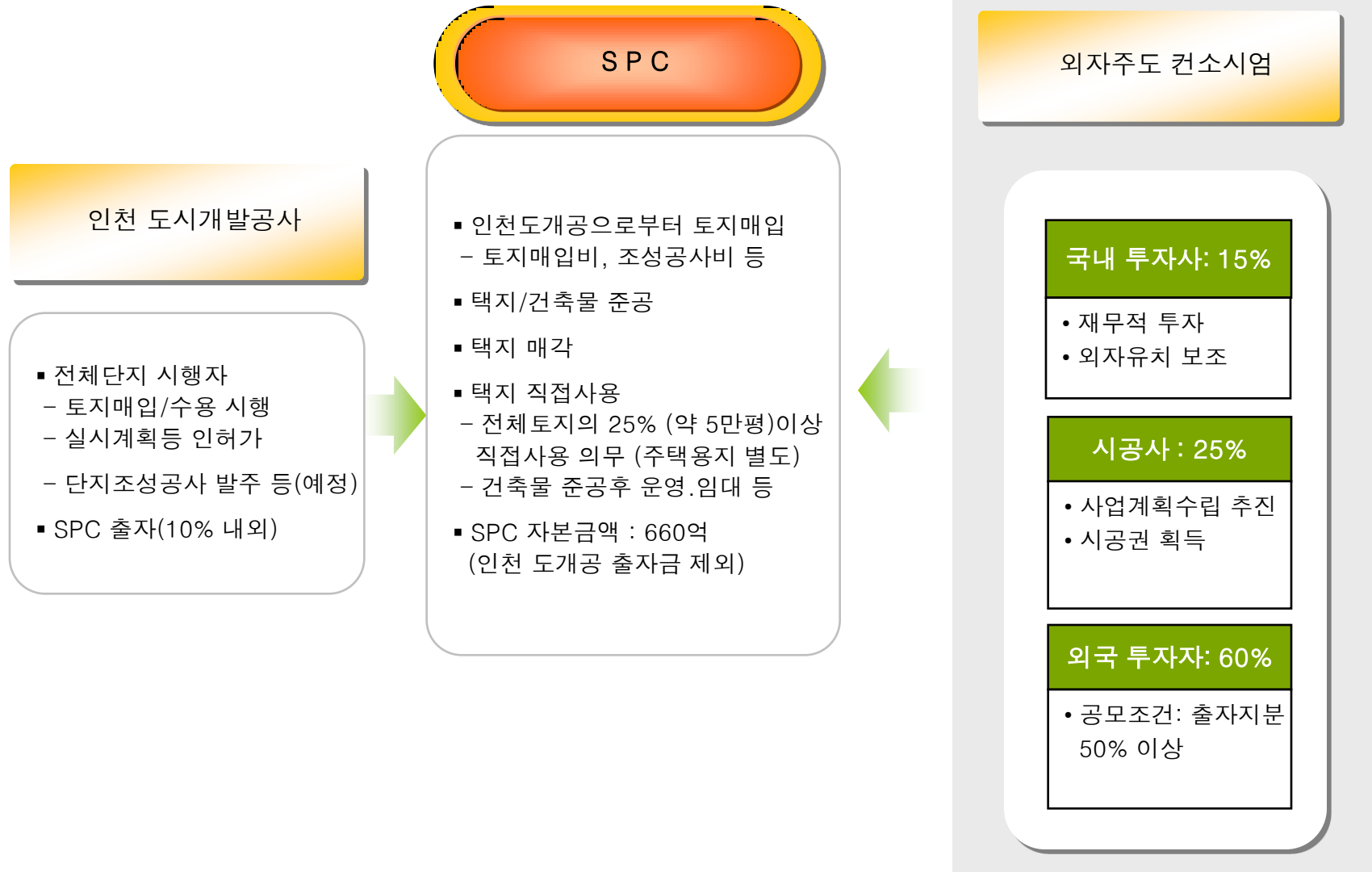
3) SOC사업(BTO방식)



2. SPC 구조 및 절차

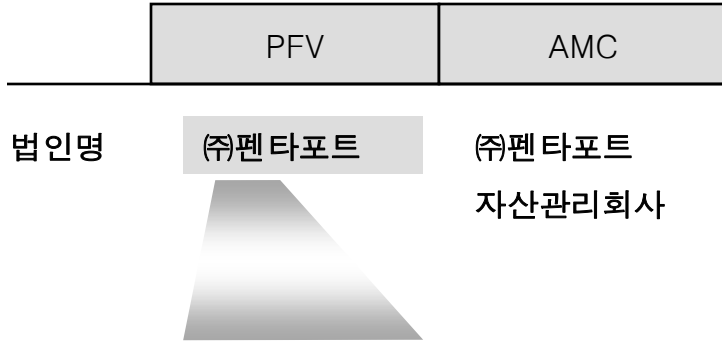
4) 민간복합개발사업(운북복합레저단지)

■ 운북복합레저단지

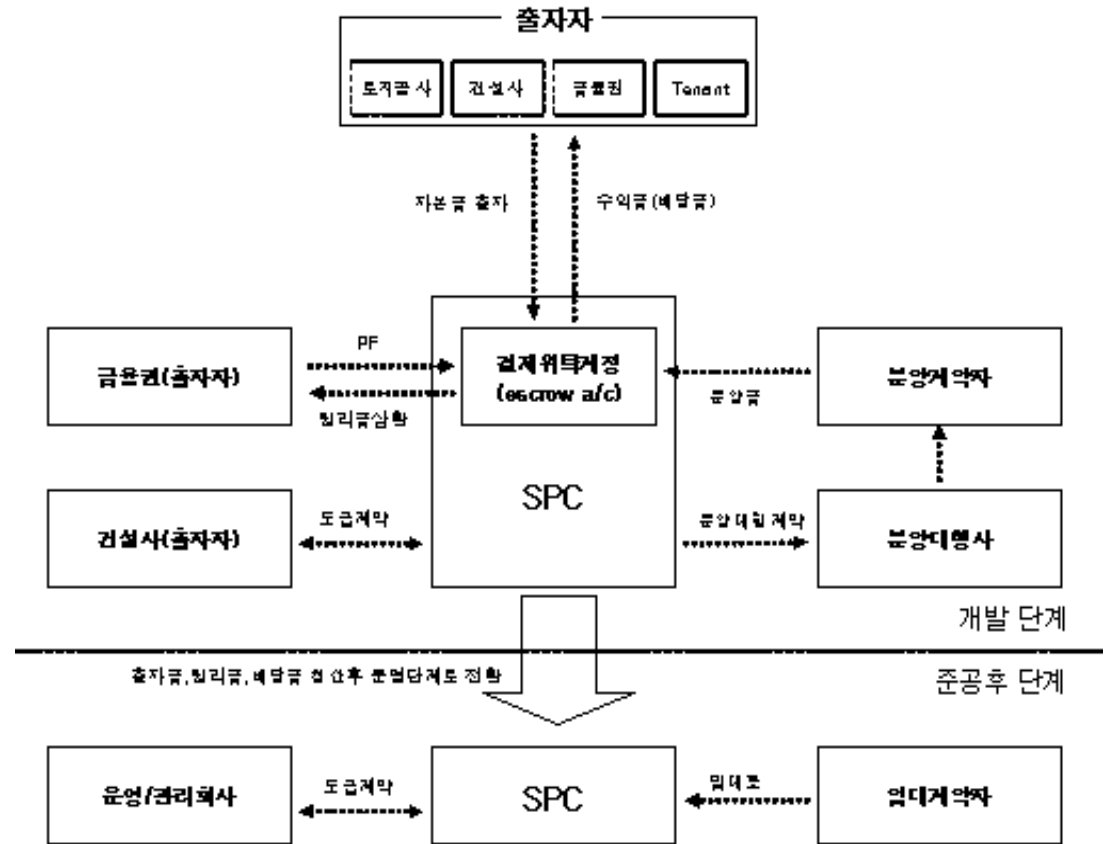


2. SPC 구조 및 절차

5) 주공 · 토공PF사업(ex;아산배방PF)



참여업체	업무 범위	출자지분	시공지분
주공	지분투자, 토지매각	19.9%	
SK	공사도급	20.1%	35%
지방공제	지분투자	18.0%	
대림	공사도급	6.5%	25%
두산	공사도급	5.5%	21%
계룡	공사도급	5.0%	19%
신한	금융,자금관리	5.0%	
농협	금융,자금관리	5.0%	
알에프씨	사업추진	5.0%	



3. SPC(PFV) 사업분석

1) 설립 목적

1 사업위험분산

- ❑ 프로젝트 회사가 차입의 주체로서 프로젝트 영업 부진 시 사업주에 대한 직접 상환청구대상이 되지 않음
- ❑ SPC를 포기하는 것도 가능함

2 자금조달부담 분담

- ❑ 대규모 부동산 개발사업의 경우 초기 자금이 막대하기 때문에 여러 출자자들과 공동으로 출자하여 위험분산
- ❑ 주 사업자는 출자지분의 비율을 조정하여 주간사의 역할을 수행함으로써 사업의 주체로서의 역할을 가능

3 부채수용능력 확대

- ❑ 프로젝트 사업주는 경제성이 있는 프로젝트를 위한 자금조달을 기존 사업과 분리하여 행할 수 있음
- ❑ 모 기업에 재무구조상 허용되는 차입수준을 초과하여 타인자본 조달 가능

4 대차대조표외 금융

- ❑ 프로젝트 파이낸싱에서 SPC는 별개의 회사이며, SPC 차입에 대해 비소구가 원칙이므로 대차대조표에 기재되지 않음

5 사업의 단일화

- ❑ 프로젝트만을 위해 설립된 SPC에 대한 Project Financing은 상환자원 및 담보를 대출대상 프로젝트에만 의존하는 파이낸싱 방식으로 수익성 및 위험 분석을 엄밀히 행하고 충분한 확신 하에 대출결정

3. SPC(PFV) 사업분석

2) 설립 요건

	PFV	AMC
법적 근거 조항	<ul style="list-style-type: none"> 법인세법 제51조의 2 제1항 제6호에 의거 설립된 특수목적 법인 	<ul style="list-style-type: none"> 법인세법 시행령 제86조의 2(유동화 전문회사 등에 대한 소득공제) 제3항 2호
기능	<ul style="list-style-type: none"> 명목상 회사(Paper Company), 계약주체 자산 및 개발업무 AMC 위임 자금관리업무 자금관리사무수탁회사(신탁업 겸영하는 금융기관)에 위임 	<ul style="list-style-type: none"> 실질 자산 관리 및 개발업무 위탁
설립조건	<p>1. 회사자산이 상당한 기간과 자금이 소요되는 특정사업에 운용되고, 그 수익이 주주에게 배분될 것</p> <p>2. 명목회사(Paper Company)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본점외 영업소가 없고, 직원 또는 상근임원 없음 <p>3. 한시적으로 설립되어야 하나, 최소 2년 이상 일 것</p> <p>4. 상법상 주식회사로 발기설립 및 금융감독위원회 등록 할 것</p> <p>5. 금융기관(연기금 포함)이 100분의 5이상 지분을 참여할 것 (발기인으로 참여)</p> <p>6. 이사의 자격(특수관계인이나 자산관리회사로부터 보수 수취자 자격 안됨)</p> <p>7. 감사의 자격(공인회계사 등)</p> <p>8. 자본금 규모/자산관리회사/자금관리회사 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> - 자본금 50억원 이상, PFV의 출자자 등이 자산관리회사, 신탁기능이 있는 금융사가 자금관리 역할 수행, 회사설립 관련자료를 관할 세무서에 신고 	<ul style="list-style-type: none"> PFV 설립 후 2 개월 이내 설립 자본금 제한 사항은 없음 (단, 주택개발사업은 3억원 이상) 출자 방식 <ul style="list-style-type: none"> - 1안 : PFV에 출자한 개별 법인 - 2안 : PFV 출자자가 단독으로 설립한 법인 - 3안 : PFV 출자자가 공동으로 설립한 법인 대표이사 1인, 이사 2인, 감사 1인 필요 대표이사 그룹임직원 불가(현직/퇴직 2년이내) 감사는 회계법인에 속한 공인회계사

3. SPC(PFV) 사업분석

3) 금융 세제 지원

지원 사항		주요 내용	시사점
금융	출자제한	• 금융기관의 출자에 대한 제한규정 배제	PFV방식 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 대출기준: 특정 개발 사업의 사업성 판단 ✓ 공사비: 단순 도급계약에 따른 원가 낮음 ✓ 수익성: 사업의 수익성 증가 ✓ 자금조달: 사업주에게 용이한 자금조달 기회 ✓ 금융기관: 지분투자 및 대출을 통한 수익배가 ✓ 시공사: 연대보증 부담 없이 실적 및 이윤 획득
	신용공여	• 은행이 자회사에 대한 신용공여의 한도를 산출 시 PFV를 대상적용에서 배제함	
	계열사 적용기준	• 연결재무제표 작성대상에서 제외, 30%이상 출자시 “공정거래법” 상 동일 계열에서 포함되나 예외 인정	
세제	취등록세	• PFV 자산 취득시 취 등록세 50% 감면 ※ 조세특례제한법 제119조(등록세면제), 제120조(취득세면제)	PF방식 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 대출기준: 시공사 credit ✓ 공사비: 원가 높음 ✓ 수익성: 사업의 수익성 낮음
	설립 등록세	• PFV 대도시 설립될 경우 등록세에 대하여 종과세율(1.2%)대신 일반세율(0.4%)적용	
	현물 출자	• PFV에 대한 현물출자는 취득세(2%), 등록세(3%) 면제	문제점 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 금융기관의 전문성 부재 ✓ 현실과 제도의 괴리감(시공사 보증 여전히 요구)
	법인세	• PFV가 배분 가능한 이익의 90%이상을 투자자에게 배당 시 사업연도 소득금액 계산에 있어 공제함	

4. PFV 실무

1) 사업 방식 검토

	PFV	자체사업
Scheme	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 투자회사법에 의한 PFV(SPC) 설립 후 사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> 모건설에서 토지매입을 통한 자체사업 수행
세제 혜택	<ul style="list-style-type: none"> 취등록세 50% 경감 	<ul style="list-style-type: none"> 절감 사항 없음
부채 비율	<ul style="list-style-type: none"> 영향 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 차입금 100% 재무제표에 반영
공정 거래	<ul style="list-style-type: none"> 공정거래법상 위장계열사 판정 문제 잠재 	<ul style="list-style-type: none"> 해당 없음
우호 법인 관리 측면	<ul style="list-style-type: none"> 사업종료시까지 관리 운영 RISK내재 (출자법인 부도 등 기타) 	<ul style="list-style-type: none"> 해당 없음
회계 처리	<ul style="list-style-type: none"> SPC 단독 회계처리 	<ul style="list-style-type: none"> 토지매입비용 사업 종료 시까지 모건설회사 회계 반영 건축부문 부담요소 작용
계약 주체	<ul style="list-style-type: none"> 특수관계인 부담의혹 회피가능 	<ul style="list-style-type: none"> 거래가격의 적정성 여부 시비(특수관계인 부담)
기 타	<ul style="list-style-type: none"> 추진 절차 다소 복잡(PFV, AMC구성등) 금융사의 자금집행 관리 발생 및 금융자문보수 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 사업 추진 구도 단순 Cash Burden 최대

4. PFV 실무

2) AMC 검토

별도 법인 설립

업무 위탁

방식

- 출자

- 대행 계약

조건

- 자본금 3억원 이상 (주택개발사업 목적법인)
- 임원 선임 (이사 1인, 감사 1인:5억미만 법인)
- PFV출자사가 공동으로 출자하여 법인설립

- PFV에 출자한 법인
- 출자사에게 AMC 업무위임

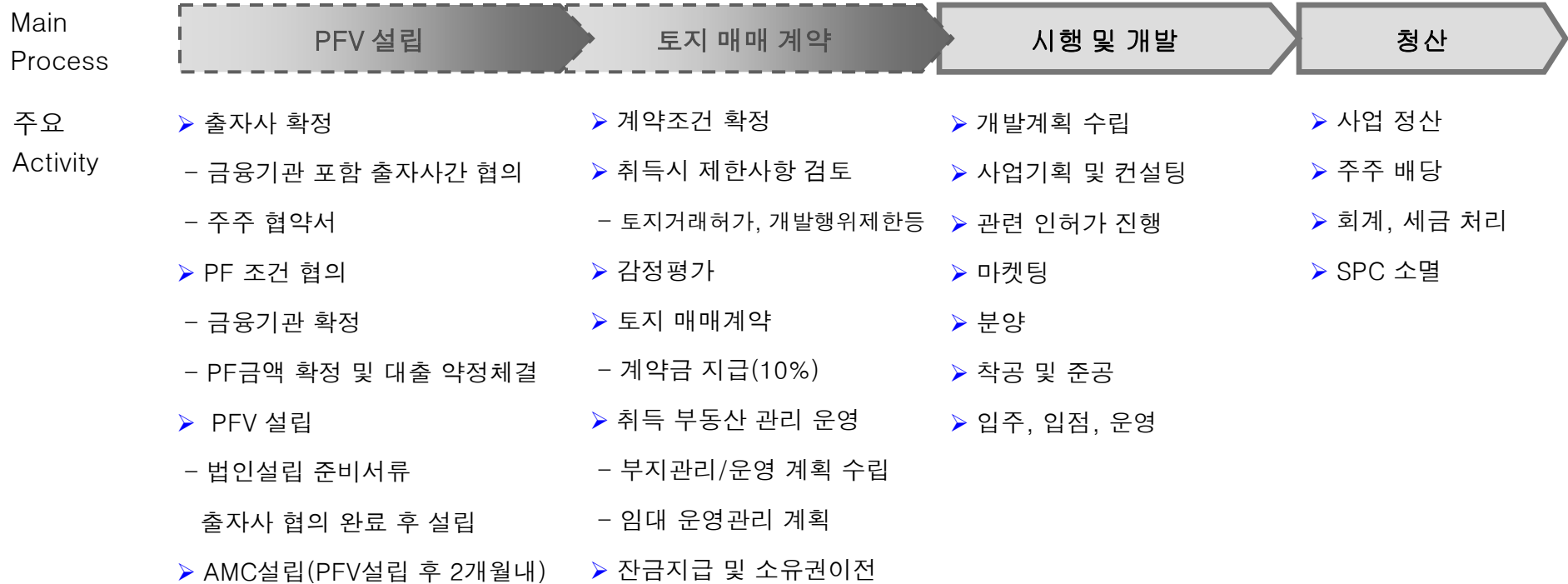
장 단점

- PFV출자사 공동출자로 공정성, 투명성 확보
- 임원선임 문제 (퇴직 임직원 활용가능)
- 절차상 번거로움, 외형상 공정성 확보
- 출자사 관리 필요
- 비용발생(관리비용, 출자금 등)
- 계열사 편입문제 발생 공정위 문제내포

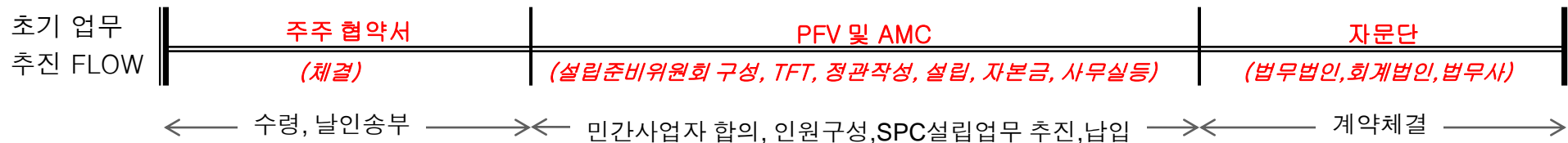
- 업무간편, 업무효율성 제고 ,비용절감 가능
- 프로젝트관리용이
- 별도법인 설립 및 임원 선임등 절차 불필요
- 관리요소 절감 가능

4. PFV 실무

3) 사업 추진 Flow



법인 설립절차	주주,이사,감사등 구성원결합	회사형태 결정	상호 결정	정관작성,인증	주식발행사항 결정	자본금 납입	이사회 소집	설립등기	사업자등록
---------	--------------------	---------	-------	---------	--------------	--------	--------	------	-------



첨 부 1. 법인세법상 PFV(프로젝트금융투자회사) 관련 조문

법인세법 제51조의2 (유동화전문회사등에 대한 소득공제)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내국법인이 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액에서 이를 공제한다. <개정 2000.12.29, 2001.12.31, 2003.12.30, 2004.1.29, 2004.12.31, 2005.12.31, 2006.12.30>

1. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화전문회사
2. 「간접투자자산 운용업법」에 따른 투자회사, 사모투자전문회사 및 투자목적회사
3. 「기업구조조정 투자회사법」에 따른 기업구조조정투자회사
4. 「부동산투자회사법」에 따른 기업구조조정부동산투자회사 및 위탁관리부동산투자회사
5. 「선박투자회사법」에 따른 선박투자회사

5의2. 「임대주택법」에 따른 특수목적법인 등으로서 대통령령이 정하는 법인

5의3. 「문화산업진흥 기본법」에 따른 문화산업전문회사

5의4. 「해외자원개발 사업법」에 따른 해외자원개발투자회사 및 해외자원개발투자전문회사

6. 제1호 내지 제5호 및 제5호의2 내지 제5호의4와 유사한 투자회사로서 다음 각 목의 요건을 갖춘 법인일 것

가. 회사의 자산을 설비투자, 사회간접자본시설투자, 자원개발 그 밖에 상당한 기간과 자금이 소요되는 특정사업에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하는 회사일 것

나. 본점외의 영업소를 설치하지 아니하고 직원과 상근인 임원을 두지 아니할 것

다. 한시적으로 설립된 회사로서 존립기간이 2년 이상일 것

라. 「상법」 그 밖의 법률의 규정에 의한 주식회사로서 발기설립의 방법으로 설립할 것

마. 발기인이 「기업구조조정 투자회사법」 제4조제2항 각호의 1에 해당하지 아니하고 대통령령이 정하는 요건을 충족할 것

바. 이사가 「기업구조조정 투자회사법」 제12조 각호의 1에 해당하지 아니할 것

사. 감사는 「기업구조조정 투자회사법」 제17조의 규정에 적합할 것. 이 경우 동조중 "기업구조조정투자회사"는 "회사"로 본다.

아. 자본금 규모, 자산관리업무와 자금관리업무의 위탁 및 설립신고 등에 관하여 대통령령이 정하는 요건을 충족할 것

첨 부 1. 법인세법상 PFV(프로젝트금융투자회사) 관련 조문

기업구조조정투자회사법

제4조 (발기인)

- ① 기업구조조정투자회사의 발기인은 3인 이상으로 하되, 채권금융기관이 2인 이상 포함되어야 한다.
- ② 다음 각호의 1에 해당하는 자는 발기인이 될 수 없다. <개정 2005.3.31>
 1. 미성년자·금치산자·한정치산자
 2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
 3. 금고 이상의 실형의 선고를 받거나 이 법 기타 대통령령이 정하는 금융관련법령(이에 상당하는 외국의 법령을 포함한다. 이하 같다)에 의하여 벌금형 이상의 형을 선고받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 면제된 후 5년이 경과되지 아니한 자
 4. 금고 이상의 형의 집행유예의 선고를 받고 그 유예기간중에 있는 자
 5. 이 법 기타 대통령령이 정하는 금융관련법령에 의하여 영업의 허가·인가 또는 등록 등이 취소된 법인 또는 회사의 임·직원이었던 자(그 허가 등의 취소사유의 발생에 관하여 직접 또는 이에 상응하는 책임이 있는 자로서 대통령령이 정하는 자에 한한다)로서 당해 법인 또는 회사에 대한 취소가 있는 날부터 5년이 경과되지 아니한 자
 6. 이 법 기타 대통령령이 정하는 금융관련법령을 위반하여 해임되거나 면직된 후 5년이 경과되지 아니한 자

제12조 (이사의 자격)

다음 각호의 1에 해당하는 자는 이사가 될 수 없다.

1. 제4조제2항 각호의 1에 해당하는 자
2. 자산관리회사의 발행주식총수의 100분의 1 이상의 주식을 소유하고 있는 자(이하 "주요주주"라 한다) 및 대통령령이 정하는 특수관계인
3. 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 자

첨 부 1. 법인세법상 PFV(프로젝트금융투자회사) 관련 조문

기업구조조정투자회사법

제17조 (감사의 자격)

- ① 감사는 공인회계사법에 의한 회계법인에 소속된 공인회계사이어야 한다.
- ② 다음 각호의 1에 해당하는 자는 감사가 될 수 없다
 - 1. 제4조제2항 각호의 1에 해당하는 자
 - 2. 당해 기업구조조정투자회사와 관련하여 공인회계사법 제 21조의 규정에 의하여 감사가 제한되거나 동법 제33조의 규정에 의하여 직무가 제한되는 회계법인에 소속된 자
 - 3. 직무정지기간중에 있는 자
 - 4. 업무정지기간중인 회계법인에 소속된 자
 - 5. 다음 각목의 1에 해당하는 자로부터 공인회계사업무외의 업무와 관련하여 계속적으로 보수를 받고 있는 자 및 그 배우자
 - 가. 당해 기업구조조정투자회사의 주요주주
 - 나. 당해 기업구조조정투자회사의 이사
 - 다. 당해 기업구조조정투자회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사·자산보관회사 또는 일반사무수탁회사

법인세법 시행령 제86조의2 (유동화전문회사 등에 대한 소득공제)

① 법 제51조의2제1항 본문에서 "대통령령이 정하는 배당가능이익"이라 함은 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상의 법인세비용 차감후 당기순이익(유가증권의 평가에 따른 손익을 제외한 금액을 말하되, 「간접투자자산 운용업법」에 의한 투자회사의 경우에는 그러하지 아니하다)에 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고, 「상법」 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액을 말한다. <개정 2000.12.29, 2001.12.31, 2003.12.30, 2005.2.19>

② 법 제51조의2제1항제5호의2에서 "대통령령이 정하는 법인"이라 함은 임대사업을 목적으로 「임대주택법 시행령」 제9조의2제4항제4호의 규정에 따른 요건을 갖추어 설립된 법인을 말한다. <신설 2006.2.9>

③ 법 제51조의2제1항제6호 마목에서 "대통령령이 정하는 요건"이라 함은 다음 각호의 요건을 말한다. <신설 2004.3.22, 2005.7.15, 2006.2.9>

1. 발기인 중 1인 이상이 다음 각목의 어느 하나에 해당할 것

가. 제61조제2항제1호 내지 제12호·제21호 및 제34호의 어느 하나에 해당하는 금융기관(이하 이 조에서 "금융기관"이라 한다)나, 「국민연금법」에 의한 국민연금관리공단(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제2호의 규정에 의한 방식으로 민간투자사업을 시행하는 투자회사의 경우에 한한다)

2. 제1호 가목 또는 나목에 해당하는 발기인이 100분의 5(제1호 가목 또는 나목에 해당하는 발기인이 다수인 경우에는 이를 합산한다)이상의 자본금을 출자할 것

④ 법 제51조의2제1항제6호 아목에서 "대통령령이 정하는 요건"이라 함은 다음 각호의 요건을 말한다. <신설 2004.3.22, 2005.2.19, 2005.7.15, 2006.2.9>

1. 자본금이 50억원 이상일 것. 다만, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제2호의 규정에 의한 방식으로 민간투자사업을 시행하는 투자회사의 경우에는 10억원 이상일 것

2. 자산관리·운용 및 처분에 관한 업무를 다음 각목의 1에 해당하는 자(이하 이 조에서 "자산관리회사"라 한다)에게 위탁할 것
가. 당해 회사에 출자한 법인

나. 당해 회사에 출자한 자가 단독 또는 공동으로 설립한 법인

3. 자금관리업무를 「신탁업법」에 의한 신탁업을 영위하는 금융기관(이하 이 조에서 "자금관리사무수탁회사"라 한다)에게 위탁할 것

4. 주주가 제2항 각호의 요건을 갖출 것. 이 경우 "발기인"을 "주주"로 본다.

5. 법인설립등기일부터 2월 이내에 다음 각목의 사항을 기재한 명목회사설립신고서에 재정경제부령이 정하는 서류를 첨부하여 납세지관할세무서장에게 신고할 것

가. 정관의 목적사업

나. 이사 및 감사의 성명·주민등록번호

다. 자산관리회사의 명칭

라. 자금관리사무수탁회사의 명칭

⑤ 법 제51조의2제1항제6호에 해당하는 법인이 제3항제5호의 규정에 의하여 신고한 후에 이사·감사 및 주주가 법

제51조의2제1항제6호 바목·사목 및 제3항제4호의 요건을 충족하지 못하게 되는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 1월 이내에 당해 요건을 보완하는 경우에는 그 법인은 당해 요건을 계속 충족하는 것으로 본다. <신설 2004.3.22, 2006.2.9>

⑥ 법 제51조의2제1항제6호에 해당하는 법인이 제3항제5호의 규정에 의하여 신고한 후에 동호 각목의 1에 해당하는 사항이 변경된 경우에는 그 법인은 변경사항이 발생한 날부터 2주 이내에 당해 변경사항을 기재한 명목회사변경신고서에 재정경제부령이 정하는 서류를 첨부하여 납세지 관할세무서장에게 신고하여야 한다. <신설 2004.3.22, 2006.2.9>

⑦ 법 제51조의2제1항의 규정에 의하여 공제하는 배당금 상당액이 당해 사업연도의 소득금액을 초과하는 경우 당해 초과금액은 이를 없는 것으로 본다. <개정 2006.2.9>

⑧ 법 제51조의2제1항의 규정을 적용받고자 하는 법인은 법 제60조의 규정에 의한 과세표준신고와 함께 재정경제부령이 정하는 소득공제신청서를 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다. <개정 2001.12.31, 2006.2.9>

⑨ 법 제51조의2제2항에서 "대통령령이 정하는 기준에 해당하는 법인"이라 함은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 법인을 말한다. <신설 2006.2.9>

1. 사모방식으로 설립되었을 것

2. 개인 2인 이하 또는 개인 1인 및 그 친족(이하 이 호에서 "개인등"이라 한다)이 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 95이상의 주식등을 소유할 것. 다만, 개인등에게 배당 및 잔여재산의 분배에 관한 청구권이 없는 경우를 제외한다.[본조신설 1999.12.31] 제7관 소득금액계산의 특례

첨 부 2. 조특법상 PFV(프로젝트금융투자회사) 관련 조문

조세특례제한법 제119조(등록세의 면제등)

⑥ 다음 각호의 1에 해당하는 부동산(지방세법 제112조제2항 각호의 1에 해당하는 부동산을 제외한다. 이하 이 항 및 제120조 제4항에서 같다)에 관한 등기에 대하여 등록세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면한다. 이 경우 지방세법 제138조제1항의 세율을 적용하지 아니한다<개정 2003.12.30, 2004.7.26, 2004.12.31>

1. 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사(이하 이 조 및 제120조에서 “부동산투자회사” 라 한다)가 2006년 12월 31일까지 취득하는 부동산
2. 간접투자자산운용업법에서 정하는 부동산간접투자기구(이하 “부동산간접투자기구” 라 한다)의 간접투자재산으로 2006년 12월 31일까지 취득하는 부동산
3. 법인세법 제51조의2제1항제6호에 해당하는회사(이하 이 조 및 제120조제4항에서 “프로젝트금융투자회사” 라 한다)가 취득하는 부동산

조세특례제한법 제120조(취득세의 면제등)

④ 다음 각호의 1에 해당하는 부동산에 대하여는 취득세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면한다.

<개정 2003.12.30, 2004.7.26, 2004.12.31>

1. 부동산투자회사가 2006년 12월 31일까지 취득하는 부동산
2. 제119조 제6항의 규정에 의한 부동산 간접투자기구의 간접투자재산으로 2006년 12월 31일까지 취득하는 부동산
3. 프로젝트금융투자회사가 취득하는 부동산