

SOC시설에 대한 국제간 리스의 활용

- 국제간 리스(cross-border lease)는 국가를 달리하는 리스회사와 리스이용자 간의 국경을 넘어 이루어지는 리스거래를 의미
 - 국제간 리스는 SOC의 확충과 운영의 원활화를 위해 리스크(risk), 유동성(liquidity), 그리고 환급구조(還給構造)의 적절한 균형을 제공하는 탁월한 금융수단임
 - 특히 자금규모와 조달비용을 고려할 때 국제자본시장에서 해외 자금을 조달하기 어려운 요즈음 국제 알선리스(leverage lease)*의 활용은 중요한 의미를 지님
- 국제 알선리스는 대규모 자본의 유치, 세금상의 레버리지(leverage)효과 및 다수의 투자자 모집에 따른 위험 분산 등의 장점을 지니고 있는 바, SOC부문에 적극 도입할 필요가 있음

* 알선리스(leverage lease)

리스회사가 전체 자금의 일부(보통 20~40% 수준)를 제공하고 그 나머지는 제3자인 대주단(third-party lender)이 자금을 공여하는 리스거래 형태를 의미. 리스회사가 받는 혜택이 통상적으로 리스자산의 총비용에 근거하기 때문에, 리스회사의 투자라는 것은 제3자 차입에 대한 “알선(斡旋)”이라 볼 수 있기 때문임

국제간 리스의 추세

○ 국제간 리스의 규모

- 현재 세계적으로 대규모 SOC나 프로젝트에 활용되는 국제간 리스금용의 최소 투자규모는 약 1,500억원에서 2,000억원 정도로 파악됨
- 가장 큰 알선리스시장인 미국의 총 리스규모는 2002년 기준 약 3000억불(약 375조원)에 이르는 것으로 추정되고 있음
- 따라서 방대한 국제 리스시장 가운데 미국베이스의 알선리스계약만 고려해도 대략 1,800건~2,500건이 진행 중인 것으로 파악됨

○ 주목 받는 QTE 리스시장

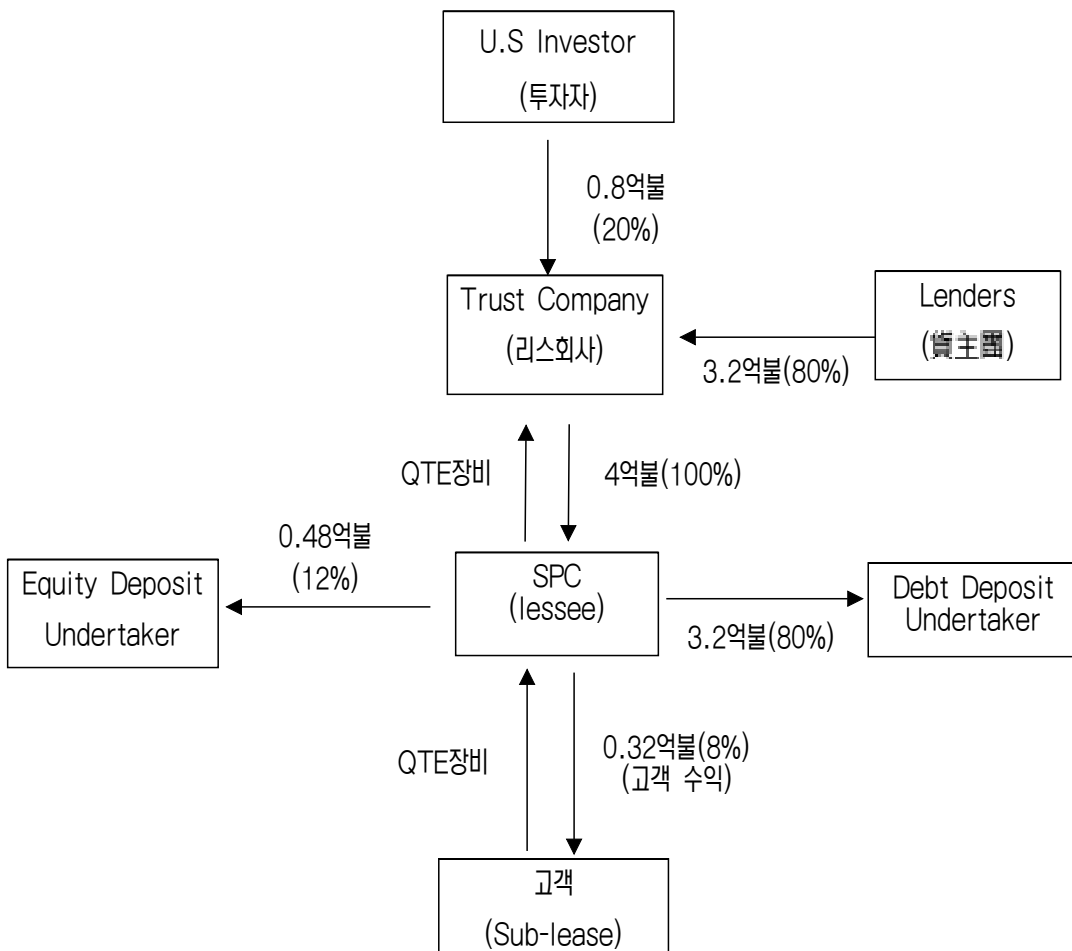
- 국제간 리스시장에서 가장 주목받는 리스상품 가운데 하나로 QTE(Qualified Technological Equipment)를 들 수 있는 바, QTE는 미국 국세청(IRS)에서 규정한 ‘첨단기술 의료장비’, ‘첨단 통신 장비’, 그리고 ‘컴퓨터와 주변기기’ 등을 의미
- 시장에서 실제로 거래되는 QTE 리스상품으로는 항공교통통제시스템, 수화물취급시스템, 우편물분류설비, 자동징수시스템, 선로 및 신호시스템, 전기통신조작시스템 등을 들 수 있음
- 대부분의 QTE 리스는 통신장비에 적용되므로, 항공기 시뮬레이터, 관제시스템, 그리고 교통관련 장비들은 QTE 기법의 활용 가능성도 높고 활용하기 용이함

국제간 알선 리스(cross-border leverage lease)의 수익창출 구조 사례

- 미국을 기반으로 하는 국제간 리스의 전형으로 전대(sub-lease)를 통하여 고객이 선불지급(up-front)의 혜택을 받는 국제리스 계약의 일반모형은 다음과 같음

* 가정과 전제

1. 고객의 QTE 양도금액은 USD 4억불로 가정
2. 고객 수익 0.32억불은 추정치이며 Debt Deposit Undertaker에 예치되는 예금 금리, 자기자본 수익률, 리스 기간 등의 변수에 의해 변동 가능한 수치임



[그림 1] 국제간 알선리스의 수익창출 구조

- 미국 투자자들이 QTE에 투자한 금액은 미국에서 자산투자자로 인정되어 세금혜택을 받게 됨. 예컨대 연 3억불의 당기 순이익 기관은 QTE 자산에 투자한 4억불 중 첫해에 감가상각 처리되는 약 0.8억불에 대한 세금을 면제받고 약 2.2억불에 대해서만 세금이 부과됨(현재 미국 법인세는 33%임)
- 투자자들의 실제 투자금액은 0.8억불이지만 대주단(貸主團)으로 부터의 차입을 거래구조에 포함시킴으로써 세금혜택은 총 4억불을 받게 되어 레버리지 효과를 갖게 됨
- 투자자들이 투자한 QTE 자산 가운데 하드웨어는 5년간 감가상각하고 소프트웨어는 3년간 감가상각하게 되며, 이것이 비용으로 처리되어 세금혜택을 받게 됨
- 투자자들 입장에서는 현재 지급해야 하는 세금을 QTE 감가상각비 및 이자만큼 나중에 지급하게 되어 세금지급 이연효과를 누리게 되며, 이것이 바로 轉貸리스를 하는 고객의 순현재 편익(NPV Benefit)으로 나타남
- 이연된 세금은 향후 발생하는 수익(리스이용료)으로 미래에 납부하게 되지만 이연된 세금과 향후 납부해야 하는 세금은 동일하게 되어 시차 편익(Time Benefit)에 의해 수익이 창출됨
- 투자자들 입장에서는 현재 지급해야 하는 세금을 이연함으로써 그 이연된 자금(0.8억불)을 운용하고 목표수익률에 따라 순현재 편익이 영향을 받게 됨
- 투자자들의 QTE 자산에 대한 투자는 자기자본부분(20%)에 대해서만 同社의 대차대조표에 반영되고 대출부분(80%)에 대해서는 반영되지 않으므로 同社의 총자산수익률(ROA)를 향상시키는 효과를 가짐
- 미국 재무회계표준위원회(FASB) 13 회계규정에 의하면 레버리지 리스 회계처리 방식은 재무회계와 세무회계로 구분되어 처리됨. 재무회

계에서는 금융리스로 간주하지만 대차대조표상 리스거래를 자산 및 부채에 반영하지 않는 簿外金融(off-balance)으로 처리함. 하지만 세무 회계에서는 감가상각을 할 수 있게 되어 있음. 이 같은 재무 및 세무 회계 처리방식은 레버리지 리스에 독특하게 적용되는 회계처리 방식임

- 레버리지 리스는 투자잔고가 있는 동안 투자자들에게 투자수익을 발생시킴. 이 경우 투자잔고가 있는 5년간 향후 리스기간 동안 발생할 모든 수익을 반영하게 하므로 투자자들의 5년간 자기자본수익률(ROE)은 매우 높아져 국제간 리스에 참여하게 하는 가장 큰 이유가 됨

SOC 확충/운영을 위한 리스 활용 사례

○ 대전도시철도 건설 민간투자사업

- BLT(build-lease-transfer) 여신전문금융방식으로 진행되는 대전도시철도 민간투자사업은 대전광역시가 임차인이고, 민간투자사업의 사업시행자가 임대인임
- 사업시행자가 금융 및 7개 분야(전력, 전차선, 신호, 통신, AFC, 차량, 검수)에 총 2,845억원을 투자하여 시설준공 후 일정기간 대전광역시에 운영권을 임대하여 투자비를 회수하며, 약정 임대기간 종료 후 시설물 소유권을 대전광역시에 이전
- 리스회사는 사업시행자인 삼성엔지니어링 컨소시움이 선정하고, 리스회사 및 금융회사와 더불어 팩키지로 사업을 시행함

○ 캐나다 에드먼튼시의 경전철 연장선 건설 및 재원조달

- 에드먼튼시는 경전철 연장선(LRT Extension) 건설/운영을 위해 재원조달 후 리스하는 방식을 활용하였음
- 캐나다 세법체계에서는 에드먼튼시가 리스이용기업(lessee)과 세금혜택을 공유하는 리스약정이 불가능하였으나, 미국의 리스이용기업과 함께

미국베이스의 국제간 리스 계약을 통해서도 가능하였음

- 에드먼튼시는 미국의 특정 기업에게 경전철시스템을 판매하고, 이를 다시 리스하여 일정 기간 동안 리스료를 납입하는 데, 경전철 매각대금으로 리스이용료를 납부한다는 약정으로 자본을 유치함
- 미국의 해당 기업은 경전철자산의 소유에 따른 감가상각 처리분에 대한 세금면제 혜택을, 에드먼튼시는 공유되는 세금혜택에 대해 선불급(up-front) 형태의 현금을 지급받아 양자가 모두 혜택을 봄

서울시 SOC 건설 사업에의 시사점

- 향후 서울시는 SOC 관련사업(SOC의 확충이나 운영 및 유지관리)의 재원을 리스를 통하여 조달하여 초기 투자비용의 상당부분을 절감할 수 있음
 - 예컨대 도시철도의 건설 및 운영에 국내외 리스 전문회사나 투자자를 통하여 민자유치 형식의 다양한 리스계약을 체결할 수 있음
 - 대표적으로 BLT(build-lease-transfer) 중장기 설비금융방식에 의해 신호, 통신, AFC, 차량, 검수 등의 분야에 대해 투자자가 직접 자금을 조달하여 설치하도록 하고, 약정기간 동안 리스료를 지불하고 운영권을 임차한 후 약정기간 종료 후 시설소유권을 이전받을 수 있음
- 서울시의 도시철도 운영기관이 리스로 차량을 도입하는 경우
 - 도시철도 분야에서 리스를 활용할 수 있는 대표적인 제품이 차량인바, 리스기간 종료 시점에 차량의 노후화내지 진부화로 새로운 제품의 구입이 필요하다면 운용리스, 법적인 사용 연수에도 불구하고 실제 사용 가능 연수가 더 길다면 금융리스가 적합할 것임
 - 운용리스와 금융리스의 적절한 선택을 위해서는 도시철도 운영기관의 기존 차량 사용 사례를 참고할 필요가 있을 것임

- 그 외에도 향후 서울시에서 국제간 리스활용이 유망한 분야로는 다음을 들 수 있음
 - 저상버스와 같은 대중교통분야와 자원회수시설, 하수처리장, 정수시설과 같은 상하수도 및 환경관련 시설/설비에 활용 가능
 - QTE 제품인 전자통신장비, 신호 및 요금징수시스템(automated tolling system) 등도 국제간 리스를 통하여 조달 가능한 설비라 할 수 있음

이종규 . 서울시정개발연구원 연구위원
jglee@sdi.re.kr