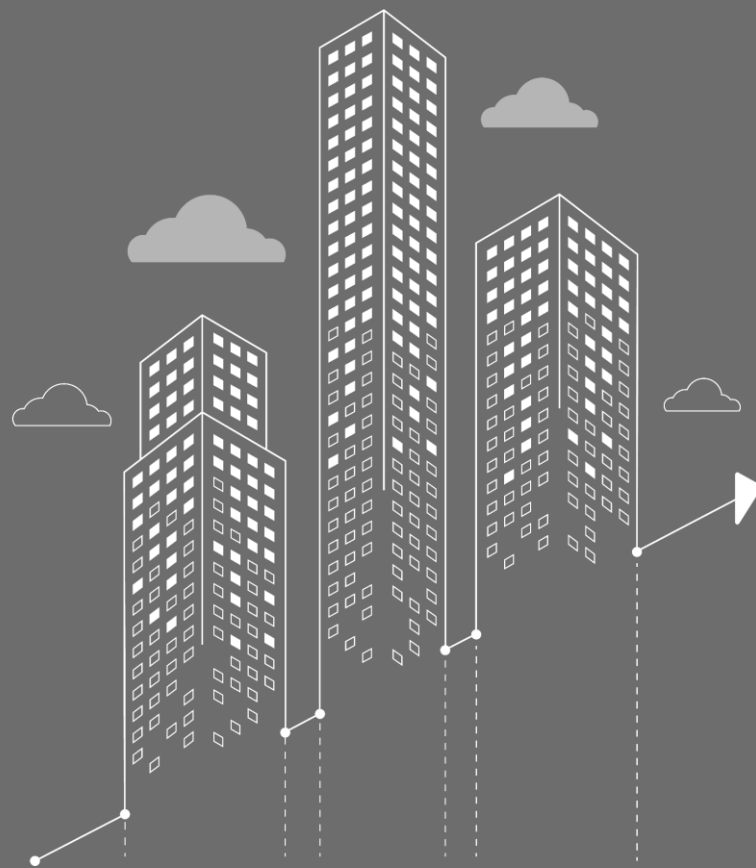


## Part 5.

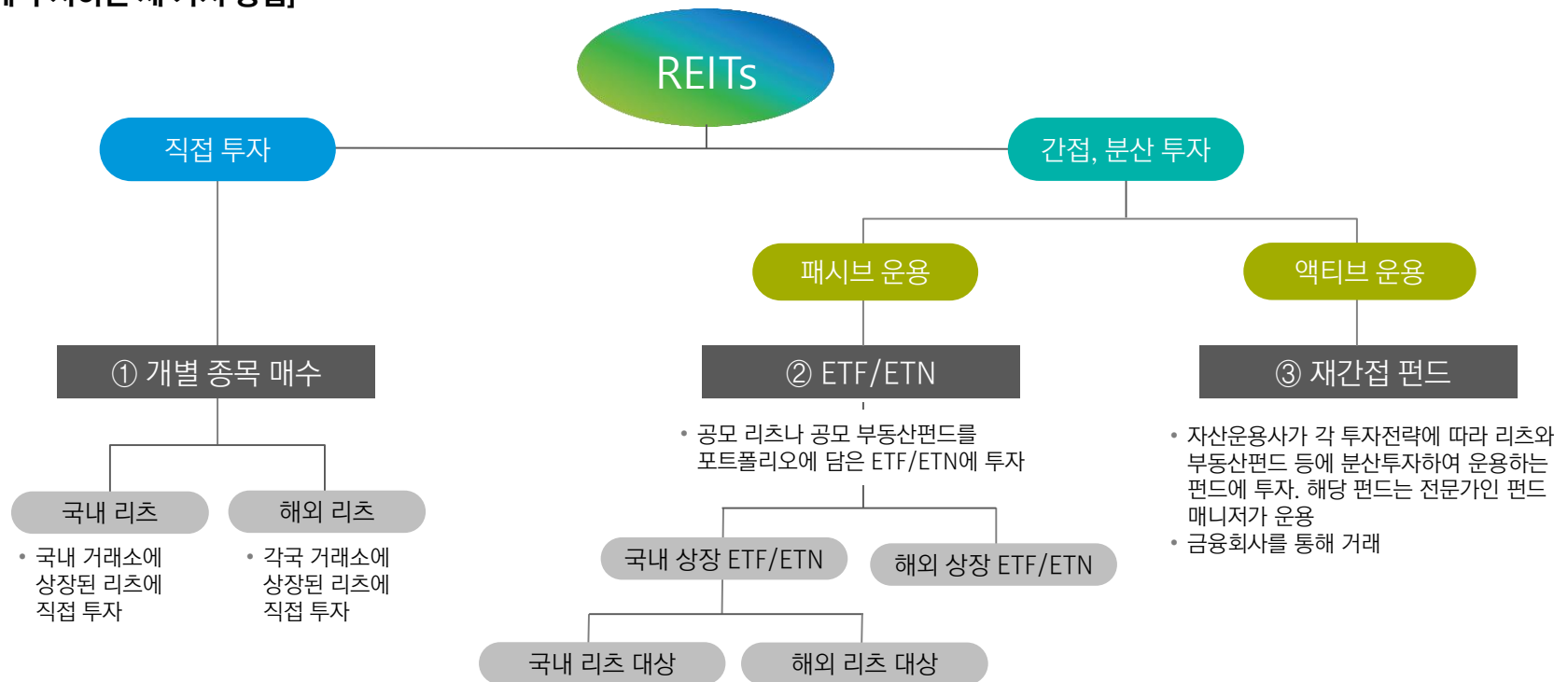
# 리츠 투자 실전편

- 리츠에 투자하는 방법에는 ①개별 종목 투자, ②ETF 매수, ③재간접 펀드 가입이 있습니다.
- 각 투자 방법에 따라 수익률에 영향을 미칠 수 있는 세금과 비용 등에 대한 차이를 이해해야 합니다.



- 거래소에 상장되어 있어 일반 주식을 거래하듯이 매매가 가능하므로 매수와 매도가 편리합니다.
- 투자 목적 및 투자자 유형에 따라 ①개별 종목 매매, ②리츠에 투자하는 ETF/ETN 매매, ③리츠에 투자하는 펀드를 매매하는 방식에 따른 투자가 가능합니다.

## [리츠에 투자하는 세 가지 방법]



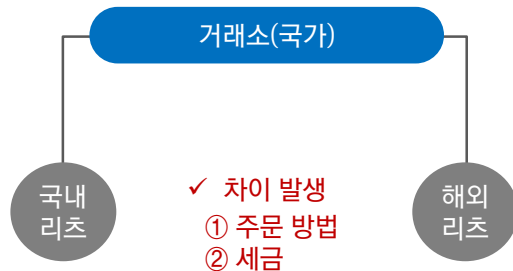
주 : 국내 리츠를 대상으로 하는 국내 상장ETF는 아직 없음(2020년 9월 기준)

자료: 대신증권 Research Center

# 1. 리츠 투자에 앞서 세 가지 측면에서의 검토가 필요합니다

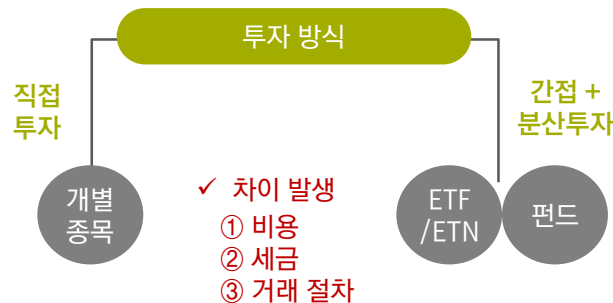
## 1 투자하고자 하는 대상 리츠를 확인하세요.

- 먼저 투자하고자 하는 리츠가  
① 국내에 상장된 것인지, ②  
해외에 상장된 것인지 확인합  
니다. 상장 국가에 따라 주문  
방법 및 세금 발생 등의 측면에  
서 차이가 있습니다.



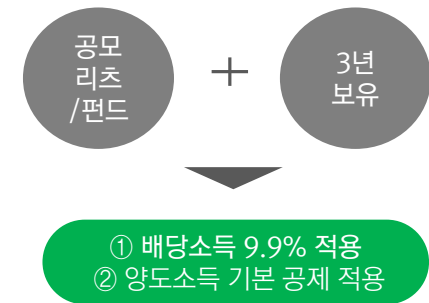
## 2 ① 직접투자 할 것인지, ② 간접투자 할 것인지 선택하세요.

- 직접투자를 위해서는 개별 리츠 종목을  
직접 매수하고, 간접투자를 위해서는  
ETF/ETN, 펀드를 매매하면 됩니다. 간  
접투자 상품은 분산 투자의 효과 또한  
있습니다. 투자 방법에 따라 거래 절차,  
비용 및 세금 등에서 차이가 있습니다.



## 3 절세포인트를 확인하세요.

- 2021년 12월 31일까지 한시적으로,  
공모 리츠 종목 및 펀드 보유 시 ① 배  
당 소득에 대한 9.9% 분리 과세(배당  
소득세 9% + 주민세 0.9%, 투자원  
금 5천만원 한도), ② 양도소득 기본  
공제(250만원)가 적용되고 있습니다.
- 단, 해당 펀드 및 리츠 종목을 3년 이  
상 보유해야 하며, 세금 혜택도 3년  
간만 적용됩니다(3년 미만 보유 시,  
기존 세금 혜택 반환).



## 2. 투자하는 방법에 따라 유동성, 분산투자 효과, 세금 등의 측면에서 차이점이 존재합니다

Part 5

### [리츠 투자 방식별 특징]

|                                | 1. 유동성      |                                   | 2. 환금성      |                        | 3. 비용 |                              | 4. 세금  |             |                                        | 5. 분산투자               |                                    | 6. 투명성                |             |             |             |
|--------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|------------------------|-------|------------------------------|--------|-------------|----------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                | 일평균 거래대금    |                                   | 매매가격 결정일    |                        | 결제일   |                              | 총 운용보수 |             | 배당소득세                                  |                       | 양도소득세                              | 증권거래세                 | 구성 종목 수     |             | 종목 공개 주기    |
| 국내리츠                           | ★<br>★<br>☆ | 8.6억원<br>(리츠 평균)                  | ★<br>★<br>★ | 실시간                    | T+2~3 | ★<br>★<br>★                  | 없음     | ★<br>★<br>★ | 9.9%<br>(3년 이상<br>보유 시)                | 비과세                   | 0.25%                              | ★<br>☆<br>☆           | 단일 종목       | -           | -           |
| 해외리츠                           | ★<br>★<br>★ | 1,100억원<br>(Top100<br>평균)         | ★<br>★<br>★ |                        |       | ★<br>★<br>☆                  | 없음     | ★<br>☆<br>☆ | 15.4%                                  | 22%                   | 비과세                                | ★<br>☆<br>☆           |             | -           | -           |
| 국내<br>상장ETF                    | ★<br>☆<br>☆ | 1.4억원<br>(ETF평균)                  | ★<br>★<br>★ |                        |       | ★<br>★<br>☆                  | 0.2%   | ★<br>★<br>☆ | 9.9%<br>(3년 이상<br>보유 시)                | 9.9%<br>(배당소득세<br>항목) |                                    | ★<br>★<br>★           | 10~80개      | ★<br>★<br>★ | 매일          |
| 해외<br>상장ETF                    | ★<br>★<br>★ | 950억원<br>(ETF평균)                  | ★<br>★<br>★ |                        |       | ★<br>★<br>☆                  | 0.3%   | ★<br>☆<br>☆ | 15.4%                                  | 22%                   |                                    | ★<br>★<br>★           |             | ★<br>★<br>☆ | 매일          |
| 재간접<br>펀드                      | -           | 335억<br>(AUM평균)                   | ★<br>☆<br>☆ |                        |       | T+2~5                        | T+3~9  | ★<br>☆<br>☆ | 1.5%                                   | ★<br>★<br>☆           | 9.9%<br>(3년 이상<br>보유 시)            | 9.9%<br>(배당소득세<br>항목) | ★<br>★<br>☆ | 20~30개      | ★<br>★<br>☆ |
| ✓ 해외리츠,<br>ETF의 유동성이<br>양호합니다. |             | ✓ 재간접 펀드는 펀드 매매를<br>위한 시차가 발생합니다. |             | ✓ 재간접 펀드의<br>비용이 높습니다. |       | ✓ 해외 리츠, ETF의 세금부담이 가장 높습니다. |        |             | ✓ 국내, 해외 ETF의<br>분산투자 효과가<br>가장 뛰어납니다. |                       | ✓ 국내, 해외<br>ETF는<br>투명성이<br>뛰어납니다. |                       |             |             |             |

자료: 대신증권 Research Center

### 3. 특히 각 리츠 투자 방법에 따른 수익과 비용 및 세금 구조의 차이점을 이해해야 합니다

#### [리츠 투자에 따른 수익과 비용]

|           |               | 1                     | 2            |                                 | 3                                   |                        |          |                                                 |                       |
|-----------|---------------|-----------------------|--------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------|-------------------------------------------------|-----------------------|
|           |               | 매수                    | 보유           |                                 | 매도                                  |                        |          |                                                 |                       |
|           |               | 비용                    | 비용           | 수익                              | 세금                                  | 비용                     | 수익       | 세금                                              |                       |
| 개별 리츠 매수  | ① 국내리츠        | 매매<br>수수료<br>0.1~0.2% | 없음           | 배당금<br>(분배금)<br>월, 분기,<br>반기,연간 | 배당소득세<br>9.9%<br>(5천만원 한도,<br>분리과세) | 매매<br>수수료<br>0.1~0.2%  | 매매<br>차익 | 비과세                                             | 거래세<br>0.25%          |
|           | ② 해외리츠        |                       |              |                                 | 배당소득세<br>15.4%                      |                        |          | 양도<br>소득세<br>22%                                | 250<br>만원<br>기본<br>공제 |
| ETF / ETN | ③ 국내<br>상장ETF | 0.1~0.2%              | 운용보수<br>0.2% | 배당금<br>(분배금)<br>월, 분기,<br>반기,연간 | 배당소득세<br>9.9%<br>(5천만원 한도,<br>분리과세) | 매매<br>수수료<br>0.1~0.2%  | 매매<br>차익 | 매매차익<br>9.9%<br>(배당소득세 항목,<br>5천만원 한도,<br>분리과세) | 거래세<br>없음             |
|           | ④ 해외<br>상장ETF |                       | 운용보수<br>0.3% |                                 | 배당소득세<br>15.4%                      |                        |          | 양도<br>소득세<br>22%                                |                       |
| 재간접 펀드    |               | 수수료/운용보수<br>1.5%      |              | 배당금<br>(분배금)<br>월, 분기,<br>반기,연간 | 배당소득세<br>9.9%<br>(5천만원 한도,<br>분리과세) | 환매<br>수수료<br>(만기전 환매시) | 매매<br>차익 | 매매차익<br>9.9%<br>(배당소득세 항목,<br>5천만원 한도,<br>분리과세) | 거래세<br>없음             |

주1: 매매수수료는 증권사, 투자 금액, 투자 국가 등에 따라 소폭 상이하여 평균적인 수준으로 적용하였음

주2: 운용 보수(운용 수수료)는 2020년 6월 23일 기준, 상장 및 거래 중인 각 종목들의 총 보수를 가중평균(시가총액 대비)하여 계산하였음

주3: 국내ETF의 매매차익에 대한 세금은 매매차익과 과표기준가격 차 중 더 작은 금액 기준으로 부과. 과표기준가격은 ETF수익 중 과세대상이 되는 부분만 계산하여 고시한 세금 계산의 기준가격

주4: 해외 리츠/ETF거래 과정에서 발생하는 환전 수수료는 반영하지 않음

자료: 대신증권 Research Center

## 4. 각 리츠 투자 방법별 차이점에 따라 투자수익이 달라질 수 있기 때문입니다

- 동일 조건에서 각 리츠 투자 방법에 따른 투자 수익률이 어떻게 달라지는지 확인해 보세요.

### “투자를 위한 가정”

(단위: 원)

① 투자금

5천만원 투자



+

② 투자 기간

3년 유지 (\*세제혜택기간)



+

③ 연간 수익률

배당수익률 주가상승률

5% 10%

“세후 연  
수익률은?”

|     |             | 국내리츠      | 해외리츠      | 국내상장<br>ETF(해외리츠) | 해외상장<br>ETF | 펀드        |
|-----|-------------|-----------|-----------|-------------------|-------------|-----------|
| 수익  | 배당금         | 2,500,000 |           |                   |             |           |
|     | 매매수익        | 5,000,000 |           |                   |             |           |
| 비용  | 매수 시        | 50,000    | 100,000   | 50,000            | 100,000     | -         |
|     | 매매 수수료      |           |           |                   |             |           |
|     | 매도 시        | 55,000    | 110,000   | 55,000            | 110,000     | -         |
| 세금  | 운용수수료       | -         | -         | 100,000           | 150,000     | 750,000   |
|     | 증권거래세       | 137,500   | -         | -                 | -           | -         |
|     | 배당소득세       | 247,500   | 385,000   | 247,500           | 385,000     | 247,500   |
| 순이익 | 양도소득세       | -         | 550,000   | 495,000           | 550,000     | 495,000   |
|     | 투자 순이익      | 7,010,000 | 6,355,000 | 6,522,500         | 6,205,000   | 6,007,500 |
|     | 투자 순이익률(연간) | 14.02%    | 12.71%    | 13.11%            | 12.41%      | 12.02%    |

주1: 배당소득세 9.9%, 양도소득세 22%, 증권거래세 0.25%, 매매수수료 0.1%(국내)/0.2%(해외)를 적용하여 계산하였음

주2: 배당소득세 9.9%는 3년 이상 보유 시 적용되는 세율로, 3년 미만 보유 시는 15.4%를 적용받아 연간 투자 수익률이 달라질 수 있음  
이외 모든 금액은 연간 기준

주3: 해외 리츠/ETF거래 과정에서 발생하는 환전 수수료 및 환차손익은 반영하지 않았음

※ 위 성과는 설명 목적으로 제공되는 자료입니다. 실제 성과와 차이가 있을 수 있으며 위 결과는 미래의 수익을 보장하지 않습니다.

자료: 대신증권 Research Center

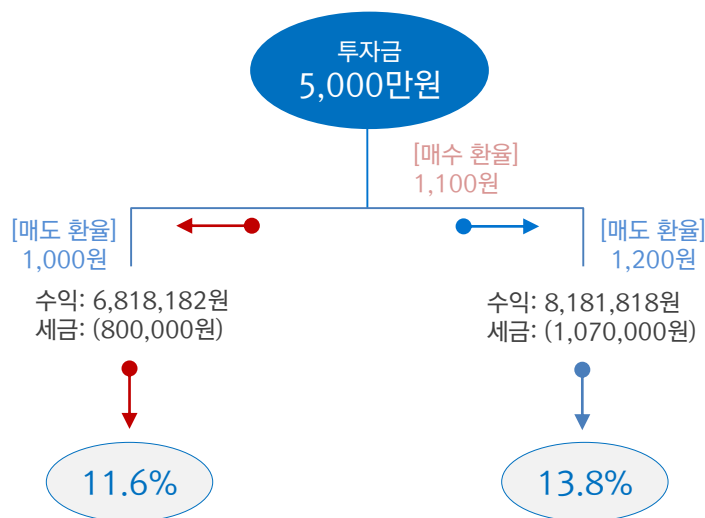
## 5. 해외 리츠/ETF 투자 시에는 환율 변동에 따른 투자 수익 변화 등에 대한 고려가 필요합니다

Part 5

### 1. ①해외 리츠 ②해외 ETF 투자 시 → 투자 수익률 변동

- 매수/매도 시의 환율 변동에 따라 투자 수익률이 어떻게 달라지는지, 미국 리츠 투자 사례를 예시로 확인해 보세요.  
투자 조건은 앞장과 동일합니다.
- 양도소득세 산출 시 적용되는 환율은 매도/매수 결제일의 매매 기준환율입니다.

“ 연 투자 순 수익률은? ”



### 2. ①국내 ETF, ②해외 ETF 투자 시 → 환헤지 상품 선택

- ①국내 ETF와 ②재간접 펀드는 해외 리츠/ETF에 투자하기 때문에, 환헤지 된 종목 선택을 통해 환율 변동에 따른 손실을 방어할 수 있습니다.
- 2020년 6월말 기준, ①국내 ETF와 ②재간접 펀드의 약 66%가 환헤지 된 종목이며, 헤지가 된 상품은 종목명 뒤에 H가 붙습니다.

|                                                      |           |                        |  |
|------------------------------------------------------|-----------|------------------------|--|
| KODEX 다우존스미국리츠(H) 352560 코스피 2020.07.02 10:43 기준(장중) |           |                        |  |
| <b>10,795</b><br>전일대비 ▲325 +3.10%                    | 전일 10,470 | 고가 10,795 (상한가 13,610) |  |
|                                                      | 시가 10,790 | 저가 10,785 (하한가 7,330)  |  |

주: 환율은 원 달러 기준

※ 위 성과는 설명 목적으로 제공되는 자료입니다. 실제 성과와 차이가 있을 수 있으며 위 결과는 미래의 수익을 보장하지 않습니다.

자료: 대신증권 Research Center

- 리츠는 거래소에 상장되어 있어 일반 주식을 거래하듯이 매매가 가능하므로 매수와 매도가 편리합니다.



세부  
절차

|         |                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------|
| ① 계좌개설  | ① 영업점 방문, ② 모바일 앱을 이용하여 계좌 개설<br>(※ 해외 거래 경우, 계좌 개설 후 해외 증권 상품 등록)     |
| ② 자금 입금 | 원화 투자 자금을 고객 명의의 종합 계좌에 입금                                             |
| ③ 매매주문  | ① 온라인 주문: CYBOS 5(HTS)/CYBOS Touch(MTS)/홈페이지<br>② 전화 주문: 지점 및 고객센터로 전화 |
| ④ 환전    | ① CYBOS(HTS), ② 영업점 방문, ③ 고객센터/영업점 전화(유선)                              |
| ⑤ 매매주문  | 체결 건에 대해 국가별로 결제가 이루어짐 (각 국가별 상이, n일)                                  |

# Compliance Notice

- 
- 금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없습니다.
  - 당사의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 위 언급된 종목을 제외한 동자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부의 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자: Research Center)
  - 본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.