

주 제 발 표 1

도시재생과 사회적경제 & 공동체 자산화

전 은 호 | 토지+자유연구소 시민자산화센터장

도시재생과 사회적경제 & 공동체 자산화

Community Commons &
Urban Regeneration

2017.11

 토지+자유연구소
INSTITUTE OF LAND AND LIBERTY
시민자산화지원센터장 전은호

목차

I. 공동체 자산화의 개념과 이해

II. 주요 사례

III. 도시재생 연계방안

I. 공동체 자산화의 이해

자산화가 필요한 이유_소유의역습

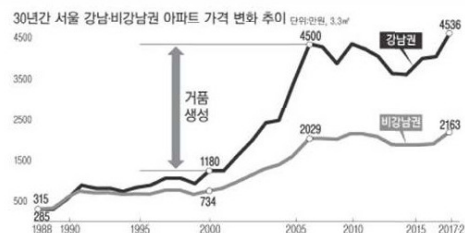


격차사회

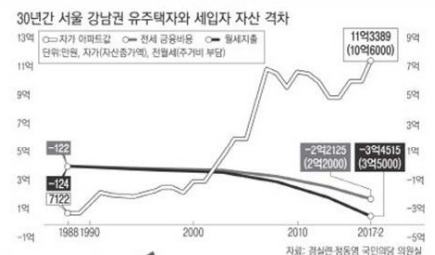
정권별 자산 격차(강북권) 단위:만원/호

구분	자산증가			자산격차	
	자가	전세	월세	자가vs전세	자가vs월세
노태우 정부	9669	915	1601	1억584	1억1270
김영삼 정부	1343	1453	2543	2797	3886
김대중 정부	9148	1861	3257	1억1009	1억2404
노무현 정부	2억3147	2913	5097	2억6059	2억8244
이명박 정부	-4283	3684	6585	-600	2302
박근혜 정부	7169	5545	7591	1억2714	1억4760
계	4억6193	1억6370	2억6673	6억2563	7억2866

동지내몰림



자원낭비

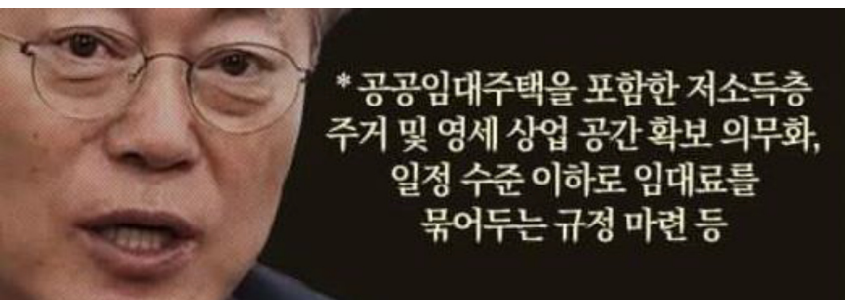
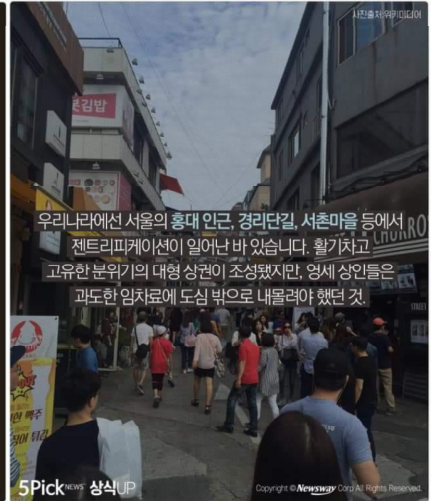


상실된 꿈



동지내몰림과 도시재생

출처:Newsway



시민자산이 무엇인가요?

자산이란

‘개인이나 집단이 미래에 성공하거나 발전할 수 있는 바탕이 될 만한 것을 비유적으로 이르는 말’로, ‘개인이나 법인이 소유하고 있는 경제적 가치가 있는 유형·무형의 재산’을 말함

시민(지역공동체)자산은,

‘시민이 함께 도시(공동체)의 미래를 발전시킬 수 있는 바탕이자 시민이 함께 만들어 내 소유하고 있는 유무형의 재산’으로 공공·민간영역을 넘어 ‘시민’이 함께 소유·운영하며 책임과 가치를 함께 공유하는 자산입니다.

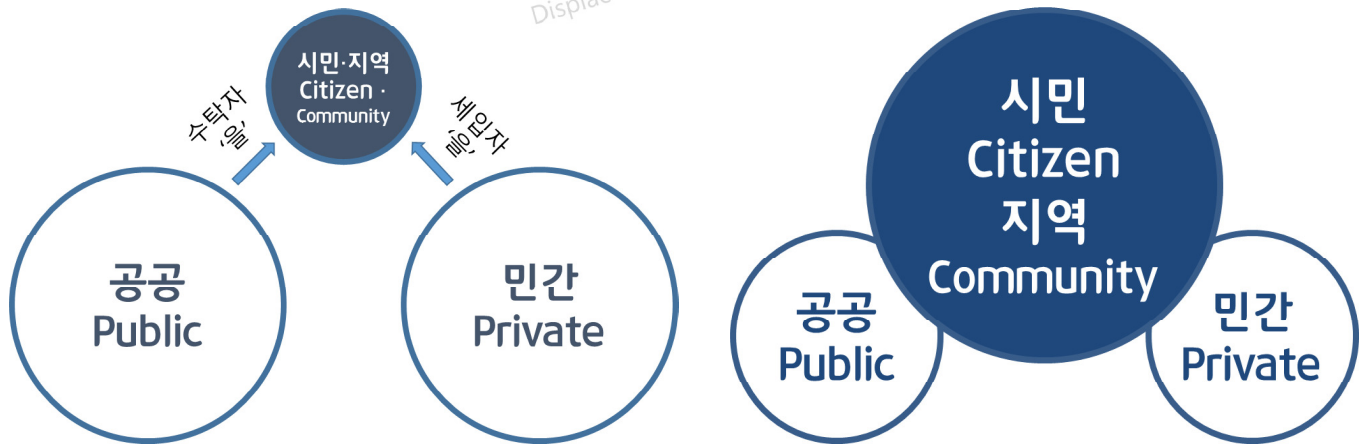
- ✓ 자산의 주인은 시민입니다.
- ✓ 뿌리내린 구성원들이 함께 공유(共有)합니다.
- ✓ 시민을 위하여, 시민에 의하여 운영합니다.
- ✓ 시민자산은 지속가능한 공유와 운영관리를 위하여 실탁됩니다.
- ✓ 기부, 시민펀딩, 사회투자, 공공기금 등 다양한 민관협력을 통하여 자산을 형성, 운영합니다.

제3의 소유권



왜 시민. 지역 인가?

높아진 임대료 때문에 쫓겨나는 시민
 민관협력을 빌미로 '을'이 되는 시민
 도시개발(재생) 과정에서 배제되는 시민



시민성의 회복

<http://leadershipwest.org/civic-ownership/>



A Civic Ownership Mindset is the highest manifestation of Love of Community.

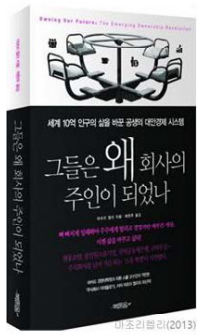
시민이 주인이라는 인식은 지역공동체에 대한 최고의 사랑 표현이다

시민자산화에서 주인됨은 청지기적 소유를 말한다

The term 'Ownership' as used in Civic ownership is not referring to possession, but to stewardship.

공동체 자산화에서 이야기하는 소유의 방식

추출적 소유에서 생성적 소유로



추출적 소유	생성적 소유
1. 금전적 목적 : 단기적 이익 최대화	1. 삶을 위한 목적 : 장기적 시각으로 삶을 위한 조건을 만들
2. 부재자 구성원 : 소유한 이들이 기업 활동에 참여하지 않음	2. 뿌리내린 구성원 : 기업 활동의 기반에 뿌리내리고 살아가는 사람들의 손에 소유권이 주어짐
3. 시장에 의한 통치 : 자본 시장이 자동항법 장치로 기업을 통제함	3. 사명 경영 통치 : 사회적 사명에 헌신하는 사람들이 통제함
4. 카지노 금융 : 자본이 주인 노릇	4. 이해당사자 금융 : 자본이 친구
5. 상품 네트워크 : 가격과 이윤에 초점을 맞춘 거래	5. 윤리적 네트워크 : 사회적, 생태적 규범에 대한 집단적 지원

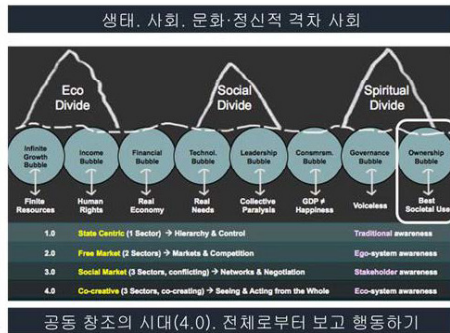
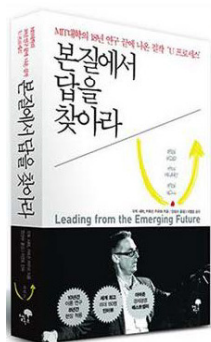
자발적 헌신과 통제력의 회복이 가능한 소유

소유권은 사실, 회사(마을)에 더 큰 관심과 고인, 노력을 쏟고 문제 해결에 더욱 열심히 매달리고 더 많은 아이디어를 도출해내도록 만든다. 단순히 말하자면 더 헌신하게 된다. 소유권은 우리 두뇌의 특정 부위를 자극해 인간의 감정이 지닌 또 다른 면을 발현시킨다.

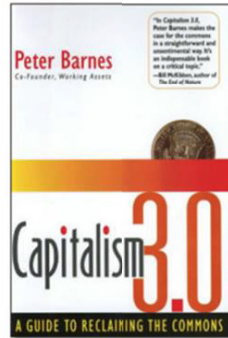
공동소유 효과 : 공정성, 책임감, 수익공유, 필요요소 : 진솔한 대화, 경청과 협의

데이비드 에드워스

공동창조 시대에 필요한 공동소유로

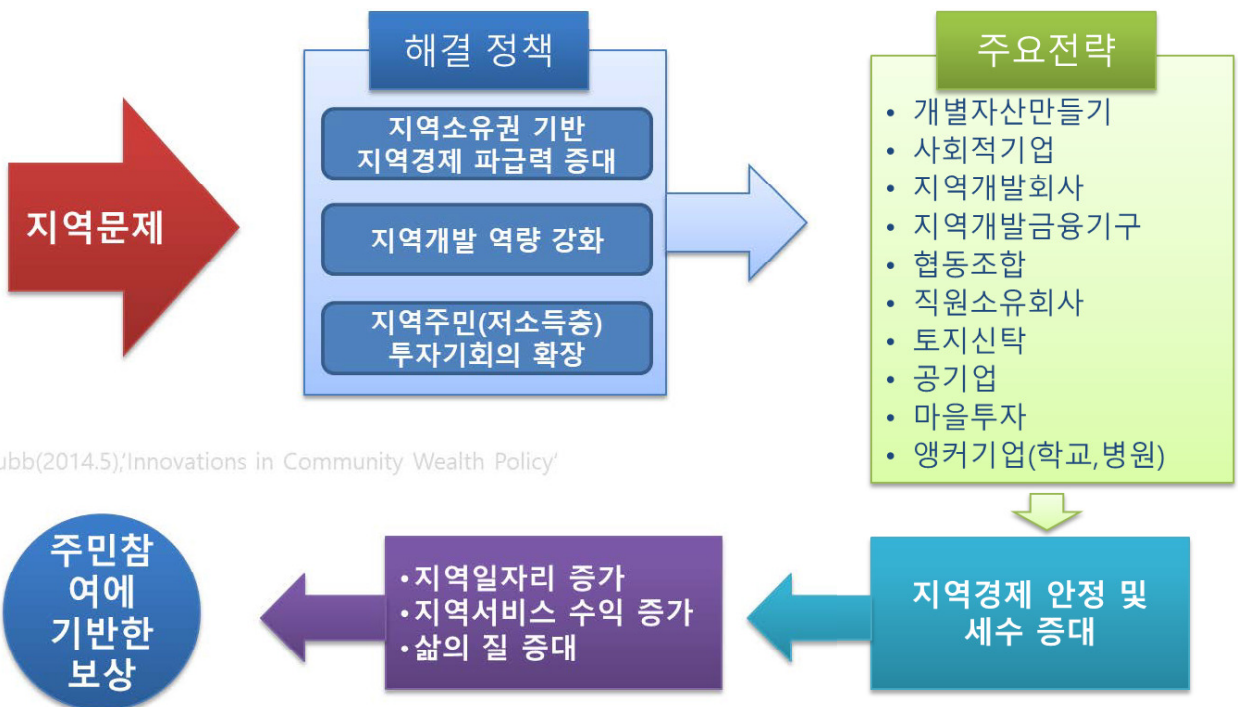


시민에게 이익이 공유되는 공유에 기초한 재산권



공유에 기초한 재산권은 미래 세대를 비롯한 사회 전체의 모든 이해당사자 그룹에 대한 책임있는 **신탁관리**자와 신뢰를 통해 제도화될 수 있다. 정부 소유의 경우 금전적 혜택이 정부로 돌아가고 개인 소유의 경우 금전적 혜택이 해당 이해당사자들에게 돌아가지만 **공유**의 경우 실질적인 **'시민 배당금'**을 지불함으로써 그 혜택이 해당 공동체의 모든 시민들에게 돌아가게 된다.

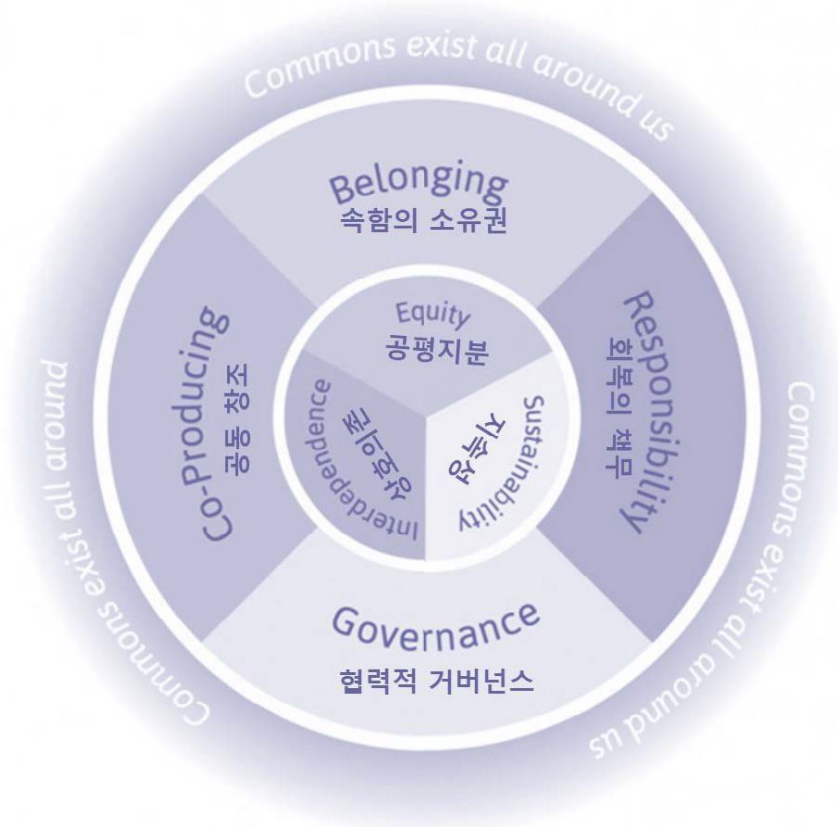
지역발전 그리고 자산화



Steve Dubb(2014.5); 'Innovations in Community Wealth Policy'

공유재(Commons)가 추구하는 가치들

A Framework for
the Commons
공유자산(지대)
구조
(<http://www.onthecommons.org/work/framework-commons>)



II. 주요 사례

자산화의 유형

민관협력



COOP



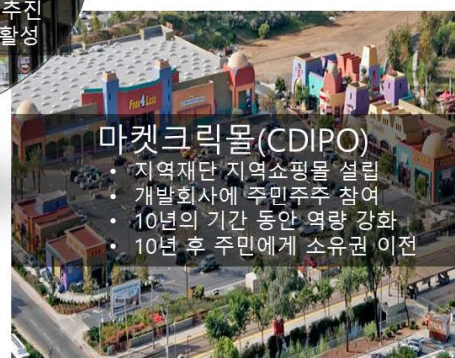
시민주도



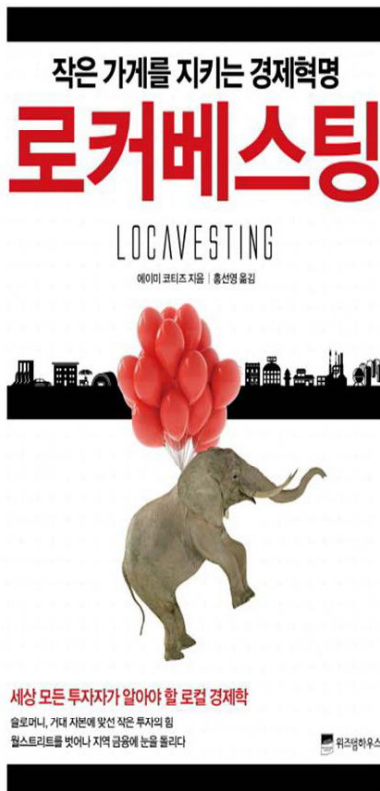
지역공동체주도



민민협력



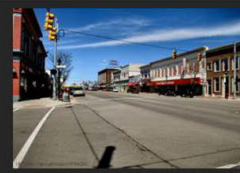
동네 서점이, 빵집이 문을 닫게 될 때...



왜 지켜야 하는가? 자산화의 이유



어떤 범죄보다도 심각했다.
무려 111년 된 동네 빵집이 문을 닫는다는 소식이었다.



더욱 심각한 것은 이미 다섯 개의 상점이 문을 닫았고
이 빵집까지 사라진다면 마을 정체는 큰 타격을 입을 거라는 사실이었다.



이에 9명의 마을 경찰들은 결정했다.



즉, 그들 각자가 1,500달러를 출자하여
가게를 직접 매입하기로 한 것이다.



이렇게 현지에서 생산된 재료로 만들어진 빵에 붙은 재미난 이름들.
아경찰, 밀고자 도넛



빵집의 성공은 지역 커뮤니티에
약 60개의 새로운 일자리를 창출하는 효과를 불러일으켰고,

출처: 빌드 <https://www.facebook.com/buildoncommunity>

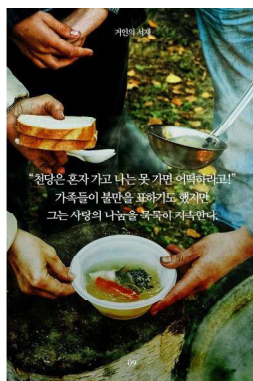
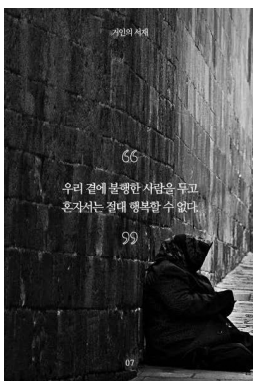


빵집은 매년 50만 명의 사람들이
미시간에 오면 꼭 다녀가는 관광지가 된다.



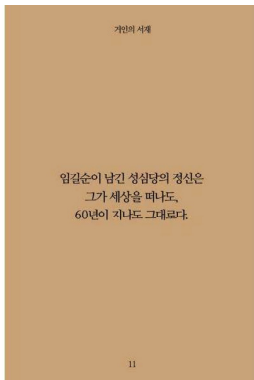
무엇보다, 마을의 가장 큰 변화는 지역 사람들이
사랑하고 자부심을 가질 수 있는 공간이 생겼다는 것이다.

지역에 이웃을 이롭게 하는 빵집이 있다면



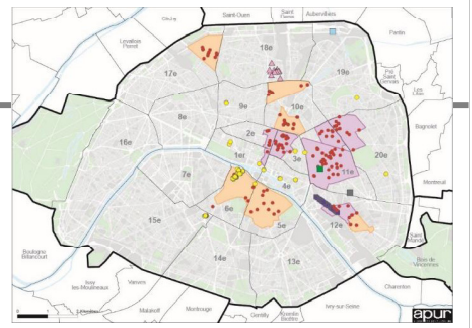
전국 3대 빵집으로 불리는
성삼당의 창업 초기 모습이다.

10



민관협력공사_SEMAEST

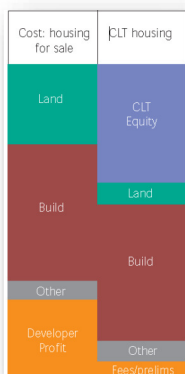
- ◆ 파리 인근에서의 10년 간 상업 및 문화예술 증진 활동:
 - 650 상업구역(73,000m²) 관리
 - 1500개 이상의 직접 일자리 창출
 - 구성 : 상점과 서비스, 문화 비즈니스, 아티스트, 공예가, 혁신&디자인
 - 소유권의 유형: 토지사용권, 건물사용권, 환매규제
- ◆ 상가 활성화를 촉진하기 위한 제도, 금융 지원 발전
 - 파리시는 선매권리를 위임, 인수의 50% 정도 선매권 사용
 - 공간개선을 위한 공공의 대출 기금 마련
 - Semaest 타겟팅: 상가거리 매입 및 개조-보수, 지역사회 요구에 따른 상가 선정, 사업개발 보조 및 임대 그리고 임차인에 상가 재판매
- ◆ 현재와 미래를 위한: 확장된 개입의 성공적 활용
 - 종합적 재생을 통한 사회적 유대감, 지역사회 고용과 삶의 질 향상
 - 사회임대회사와의 파트너십을 통한 semaest 활동의 증대 [잠재적 빌딩의 8000개 상점]



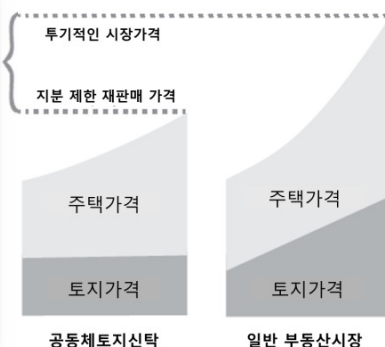
지역공동체주도형_공동체토지신탁(Community Land Trust)

공동체토지신탁의 강점 및 역할

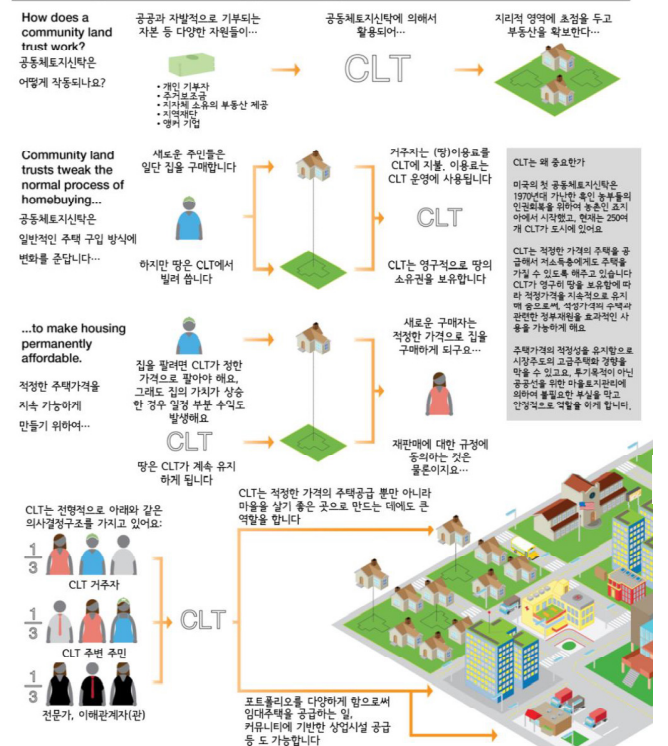
- 토지 임대(지속가능한 지불가능성)
- 자산 관리(커뮤니티 자산 형성)
- 마을만들기(주민참여, 역량강화)
- 비영리/사회적경제기업 역할
- 이용료 책정(사회적 효과 고려)
- 민주적 의사결정(3자 거버넌스)
- 사회투자/기금지원 유치



커뮤니티 토지 컨트롤에 의한 지불가능성 유지



Community Land Trusts 공동체 토지신탁



사회적경제조직 주도형_지역개발신탁

개발신탁 : 영국 전역에 750개, 자산가치 1조 3840억 원에 달함

앵커조직으로서의 개발신탁 역할

- 공동체적 목표를 달성하기 위한 커뮤니티 조직
- 모든 주민들에게 오픈된 회원제도
- 지역공동체의 사회, 경제, 환경적 재생을 실현
- 공동체의 유익을 위한 활동
- 지역, 자원단체, 시장, 정부 섹터 간 파트너십 참여

HACKNEY CO-OPERATIVE DEVELOPMENTS

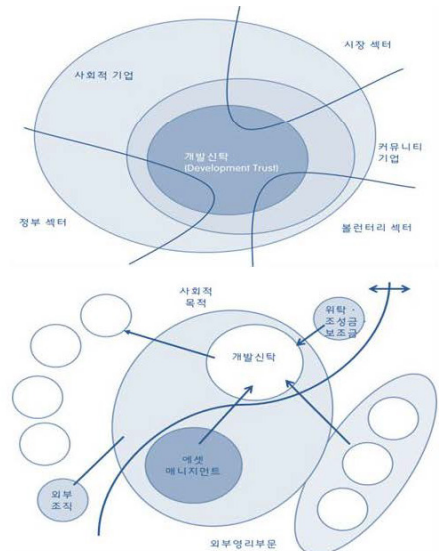
통후추 한 알로 사업을 시작한 HCD는 현재 달스턴 지역 내 80여 개의 사무실과 상점, 바(Bar) 또는 클럽, 작업실을 임대하는 사회적 기업으로 성장. 일부 건물은 구청으로부터 자산이전(Asset Transfer)을 받거나 싸게 사들였고, 임대료로 얻은 수익금으로 매입한 건물도 있음.

HCD의 현재 자산은 650만 파운드(약 100억)에 이릅니다.

HCD는 공동체 이익회사(Community Interest Company, CIC)로 등록.

HCD는 공동체의 이익을 위해 자산이전에 따른 운용(Asset Management)

<http://locality.org.uk/members/member-survey-2014/>



부동산투자협동조합_NEIC

Residents, Neighbors, Business Owners...
주민, 이웃, 사장님들.

Northeast 투자협동조합(NEIC)은 지역의 공간을 함께 소유하고 함께 재생시키고 함께 관리하기 위하여 지역공동체의 주민들이 함께 투자하는 협동조합입니다.

우리는 인내하는 자본을 투자함으로써 공동체자산을 하나씩 만들고,

이를 통하여 그곳에 공동체기업을 입주시킬 수 있고, 사업이 성장하는 데 도움을 줄 수 있다고 믿습니다.

NEIC의 조합원들은 혼자서는 할 수 없는 일이지만 함께 어려움을 헤쳐 나가면

낙후되어 가는 공간의 문제들을 해결해 갈 수 있다는 꿈을 공유합니다.



부동산투자협동조합_NEIC



도시재생과 시민자산화

-21-

부동산투자협동조합_NEIC

2015
First Profitable Year!

\$18,000 in net profits

\$12,000 in capital
returned to members

240+ Members
and growing!

\$25,000

McKnight Grant for Project #2

이익도 생겨서 배당이 가능해졌습니다

조합원은 240명을 넘어서고 있어요

재단으로부터 기금도 받았죠

도시재생과 시민자산화

-22-

민민협력형_마켓크릭프라자개발사례

버려진 공장지대가
지역주민들의 쇼핑몰이 되기까지



주민이 주인이 되면 마을은 변화한다

주민 참여

- 마켓크릭 내 자산과 사회적 기업은 지역 공동체에 의해 소유되어야 함
- 지역공동체소유는 장기적 변화, 주민들이 지역자산의 공동체적 활용 의사를 전할 수 있는 핵심 요소



금융메커니즘

JCNI의 역할과 책임



주민이 주인이 되면 마을은 변화한다

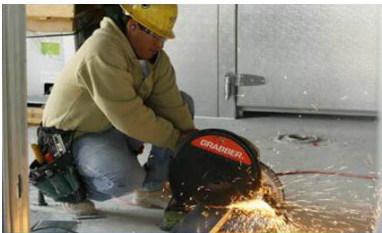
주민 참여

JCNI의 역할과 책임

금융 메커니즘

- JCNI는 마켓크릭플라자의 개발과 금융을 지원하고, 지역공동체의 참여를 돕는 역할에 충실함
- 다이아몬드 지역에 투자하고, 투자자를 모으는 일
- 새로운 모델을 통한 개발이 제도적으로 걸림돌이 생기지 않도록 전문 팀 구성
- 소유권 설계팀을 조직하고 관리해 줌
- 지역공동체의 참여 프로세스를 지원하고 지지
- 필요에 따른 진행과정 조정
- 자산의 지역공동체 이전
- 무엇보다 지역주민의 리더쉽과 오너쉽을 신장시켜주는 일에 집중

몰 운영관리를 전담하는 사회적기업들 & 일자리창출



DIAMOND MANAGEMENT, INC

Diamond Management, Inc. (DMI) oversees property development and management, business development, contractor development, and operations for the Jacobs Center for Neighborhood Innovation. DMI's mission as a training business is to reclaim blighted properties and build social and economic value in the Diamond Neighborhoods.



MARKET CREEK PARTNERS, LLC



MARKET CREEK EVENTS & VENUES

Market Creek Events & Venues is a dynamic social enterprise venture that builds a bridge between the Diamond Neighborhoods of southeastern San Diego and the city's multi-billion dollar meetings and events industry.



ARTS & CULTURE

The Village at Market Creek is primed to grow into one of San Diego's most lively, multi-cultural arts destinations.

HOW DOES OWNERSHIP WORK?

Your units make you one of the Diamond Community Investors (DCI). DCI will share ownership of Market Creek Partners, LLC with Jacobs Center for Neighborhood Innovation (JCNI), Diamond Management, Inc. (DMI), and a new resident-created charitable foundation, the Neighborhood Unity Foundation (NUF).

Market Creek Plaza

Market & 47th

The two properties discussed in the offering

Rent Space To

Shops, Restaurants, Services

The individual businesses that lease the land and buildings

Pay Rents To

Market Creek Partners, LLC

The company that owns Market Creek Plaza and Market & 47th, collects the rents, and provides ownership opportunities to community members

Is Owned By

Diamond Community Investors (YOU)

A group of residents and stakeholders who invest in Market Creek Partners, LLC

Jacobs Center for Neighborhood Innovation (JCNI), and its subsidiary Diamond Management, Inc. (DMI)

A private foundation investor (JCNI) and the manager of both properties (DMI)

Neighborhood Unity Foundation (NUF)

A community-led charitable foundation serving the local neighborhoods

주민이 주인이 되면 마을은 변화한다

주민 참여

JCNI의 역할과 책임

금융 메커니즘

Community Development IPO(지역개발 주식공모)

- 주민이 이끄는 지역소유권 설계팀은 쇼핑몰의 소유권을 지역주민에게 이전하는 방법을 찾았고 그것이 지역개발 주식공모(CDIPO)
- 2006년 7월부터 10월까지 415명의 투자자가 50,000주 매입(1주 당 10\$, 최소 200~1000\$ 까지 가능)
- 2008~2009년 Diamond Community Investors(직접투자자)는 투자금의 10% 배당 받음
- NUF은 후순위 배당을 받음. 배당금의 10%는 다이아몬드 지역의 주민 프로젝트에 사용됨
- JCNI가 보유한 60% 지분은 사회적 효과를 만들어내는 데 사용됨(예, 지역주민고용, 청소년 직업훈련, 풍부한 문화 제공)
- 2018년부터 마켓크릭LLC에 있는 지분에 대한 지역주민 투자가 가능해짐. 최종 목표는 모든 회사의 주식을 지역주민들이 소유하게 하는 것

왜 자산화 전략이 주요했는가



주민의 쇼핑몰(마켓크릭플라자)를 조성한 제이콥스재단이 밝히는 시민자산을 만들어야 하는 이유

1. 공동체와 재생(개발) 그 사이를 연결시킨다.
2. 계획권(Ownership of Plan)은 변화에 대한 믿음과 비전을 만들어낸다
3. 실행권(Ownership of Implementation)은 역량과 기술을 향상시킨다.
4. 소유권(Ownership of Assets)은 변화에 대한 기대를, 변화에 대한 책임을, 미래의 변화를 위한 지렛대로 컨트롤 할 수 있는 자산을 형성해 낸다.
5. 지역공동체에 지구력을 만들어 낸다.

부동산투자신탁? 공동체투자신탁!

공동체 투자 신탁 COMMUNITY INVESTMENT TRUST



도시재생과 시민자산화

-29-

공동체주식으로 마을 펍(PUB) 되살리기



Type of organisation: Co-operative Society
Amount raised: £787,000
Number of members: 540

도시재생과 시민자산화

-30-

Ⅲ. 도시재생 연계방안

지역기반 비즈니스 투자의 사례

청년장사꾼의 8번째 열정도, 가맥집!

우리 모두 다 함께 잘 먹고 잘 살자!



105%



모집 목표 75,000,000 원

78,660,000 원 모집완료
+ 4,260,000 원 입금대기중

87 명의 투자자

18 일 남음

주식 발행 모집

🕒 청약 신청이 가능한 시간입니다. (5시~23시)

투자하기



지역기반 비즈니스 투자의 사례



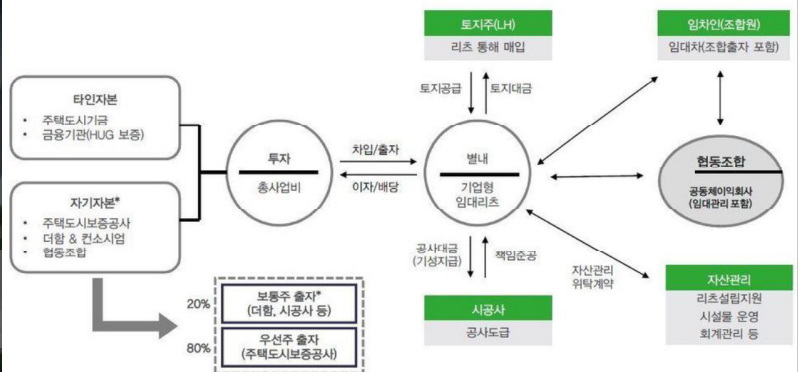
로컬비즈니스 기업 빌드(주)
북카페 창업을 위한 펀딩 성공

연 수익률	6.00%
모집금액	2,500 만원 / 2,500 만원
상환기간	6개월
상환방식	월금일상환

부동산투자회사 방식을 통한 사회적개발 시도들



■ 별내(토지매입방식) 사업구조



* 준공시점에는 협동조합이 보통주 전부, 우선주 일부 인수하여 30% 이상 지분 확보

사회주택/ 협동조합주택 등 다양한 대안의 등장

1호 사회주택_마포구 성산동, 녹색친구들+SH+사회투자기금

서울시가 서민 주거복지 강화를 위해 추진하는 사회주택 사업은 서울시가 토지를 매입해 주택협동조합이나 사회적기업 등 민간사업자에게 30년 이상 저렴하게 임대해 주고 해당 사업자가 주택을 조성해 저렴한 가격에 임대하고 관리하는 방식



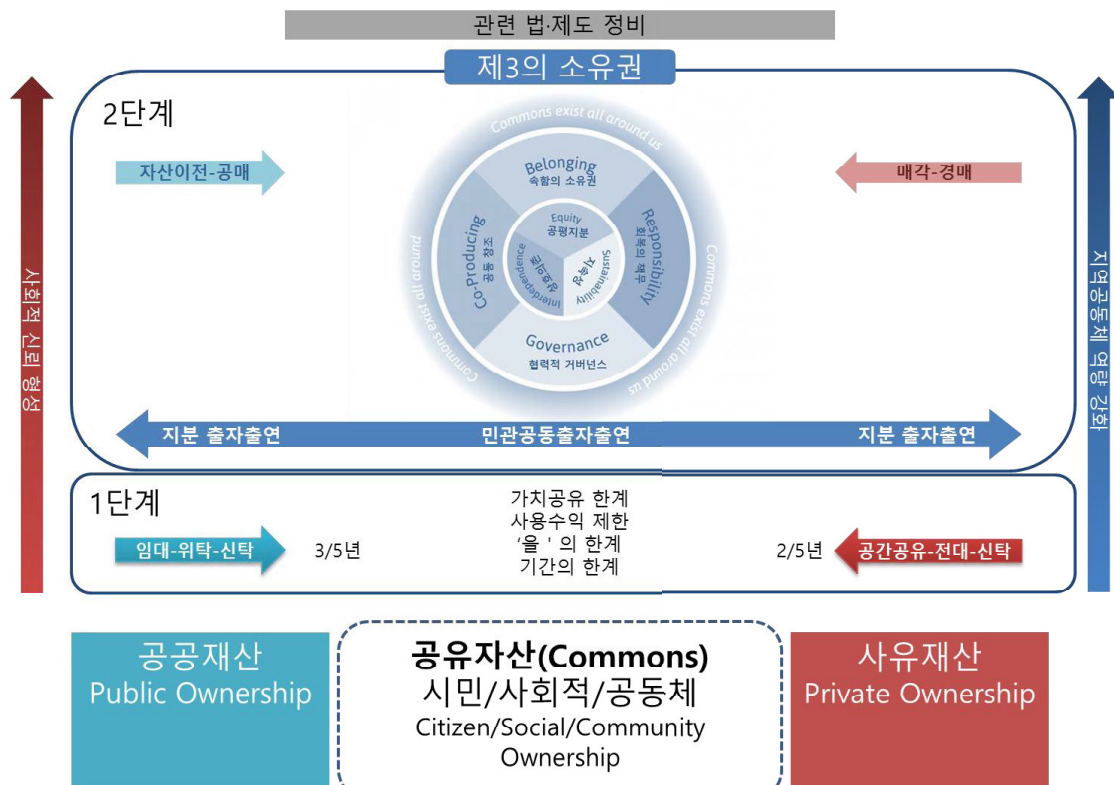
함께주택협동조합



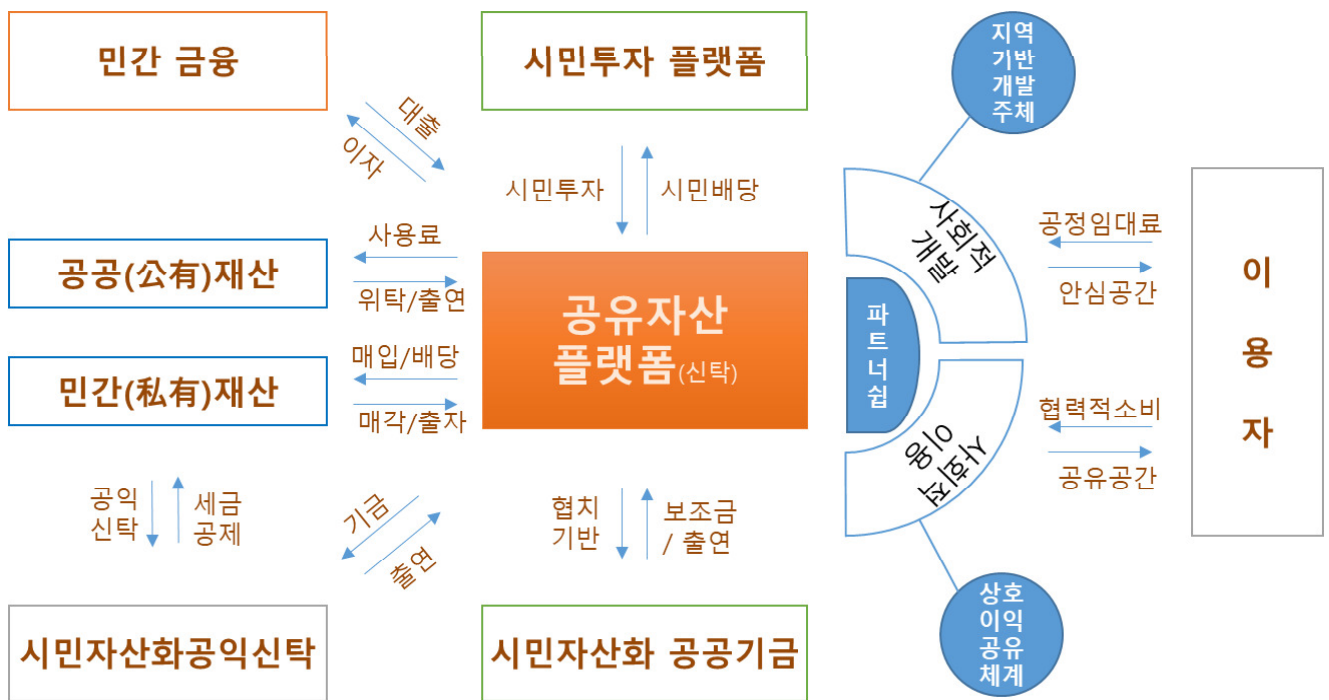
1. 조합원의 주택 이용 = 조합의 자산 축적 = 주거공공성 강화, 사회적 기여
2. 주거비용의 절감 즉 지속가능한 조합운영
3. 사업에 운영을 통한 조합원의 필요와 욕구 충족 + 결사체로서 민주적 참여와 협력

- 시민 여러분이 함께주택1호의 지분을 공동으로 소유해 주세요!!!
- 월간 임대료 20만원이 내기대로 80%는 부채로 상환하고 있습니다.
- 80%의 부채는 함께주택1호에 거주하는 거주조합원의 사용료로 감당하고 있습니다.
- 운영은 조합원 돈을 빌리긴 어려워지 않는다는 것입니다. 그리고 운영을 시장상황에 따라 변동 가능하게끔 하였습니다.

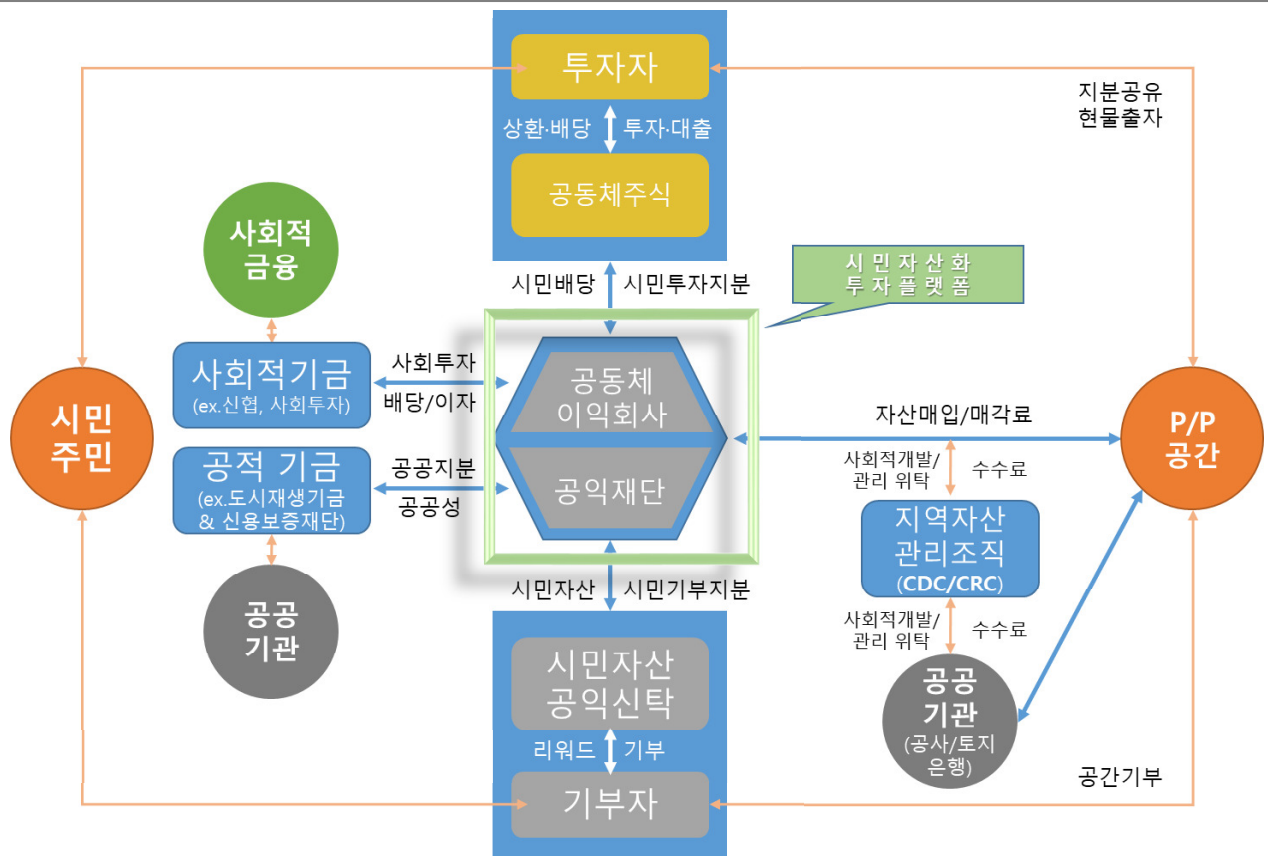
단계별로 공동체 자산화를 향해 가야 하는 길



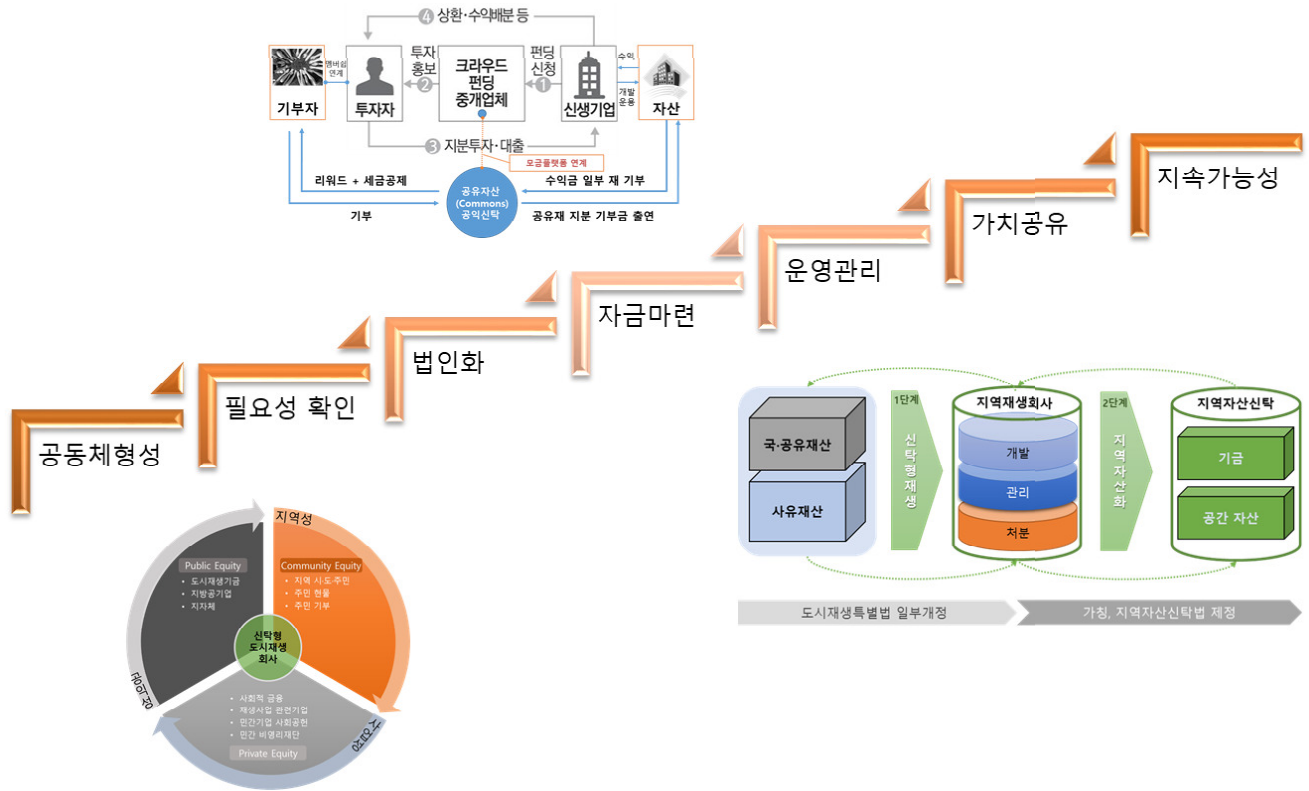
지역기반의 공유자산 플랫폼 구축



공동체 자산화 구조



단계별 전략



공동체 자산화 과정 및 단계별 활동

STEP 1. 자산화 조직형성

지역 주민의 자산화 조직

- 사민자산화**
- 주민주체의 지역의제 발굴
 - 주민의 시민자산화 공감대 형성
 - 조직 비전 및 사업방향 수립
 - 주민 자치조직 구성

- **조직설립자문 :**
- 비전에 따른 조직형태
 - 조직인력, 자금 등 운영설계

STEP 2. 자산조직 사업 시행

자산조직 비즈니스 모델 설립

- 지역 비즈니스**
- 주민사업 운영역량강화
 - 주민 주체비즈니스 조직 인큐베이팅

- **비즈니스 컨설팅 :**
- 지역 비즈니스 모델 검토
 - 주체발굴 및 역량확인
 - 수익타당성 검토

STEP 3. 시민자지역자산 투자

시민지역자산 투자

- 기부
- 주민 투자
- 자산매입
- 금융기관 대부
- 공공자금

- **자본조달 및 소유권 법적 자문:**
- 조직구조, 투자지분 검토
 - 자본조달 및 부동산 매입 검토

단계별 검토사항

STEP 4. 자생적 관리 및 지역 확산

지역임팩트 확산

- 사업타당성 (지속가능성) 측정
- 커뮤니티 임팩트 측정
- 정책모델 개발

민관협력 공공모델 제시

울타리너머 자산화 과정

STEP 1. 자치모임형성

주민 자치모임 형성

시민자산화

- 주민주체의 지역의제 발굴
- 주민의 시민자산화 공감대 형성
- 조직 자치모임 형성

STEP 2. 시민지역자산매입

주민활동 공간 마련

자본

- 출자금 / 기부 /
- 대부: 금융기관 /개인대출

STEP 3. 비즈니스 운영 및 조직화

지역 비즈니스 개발

지역아동센터

협동조합카페 마실

조직구분과 법적 형태 수립

울타리 너머 -> 비영리 임의단체

지역아동센터 -> 개인사업자

마실 -> 협동조합

단계별 분석에 따른 고려사항

■ 주민모임으로 시작, 조직화 미흡

- 사업방향
- 조직법적형태
- 인력운영 및 재무구조가 선고려되지 않음

■ 자산운용계획 미수립

- 매입비용, 대출금 상환 등을 위한 적정수익 (임대료 등) 미책정
- 투자, 기부, 출자금 등 조달자본의 경계 불분명
- 자산소유구조 불분명
- 개인대출 등 고금리 위험 자본 활용

■ 비즈니스 모델에 따른 및 수익구조 및 역량 미고려

- 사업운영 적정수익 미책정
- 업종 별 비즈니스 역량 필요
- 사업별 이해관계자 (일반 이용자/회원 등) 미 구분
- 조직 인력 및 재무회계 혼용

울타리너머 현황 _ 조직 및 이해관계자

울타리너머

단체목적

- 지역사회 네트워크 활성화 및 마을 사업조직

이해관계자

- 출자자
- 일반회원

지역아동센터

단체목적

- 지역공동체 육아 및 청소년 활동 및 공간 제공

이해관계자

- 울타리너머회원
- 지역아동센터 회원 (출자자)
- 지역주민이용자

마실

단체목적

- 지역주민 활동 및 공간 제공
- 지역여성 공동체 모임지원

이해관계자

- 울타리너머 회원
- 협동조합 조합원(출자자)
- 지역주민이용자

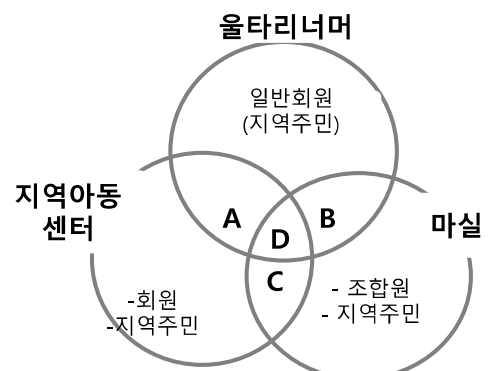
복합이해관계자

A. 울타리너머 / 지역아동센터 출자자

B. 울타리너머 회원 / 마실 조합원

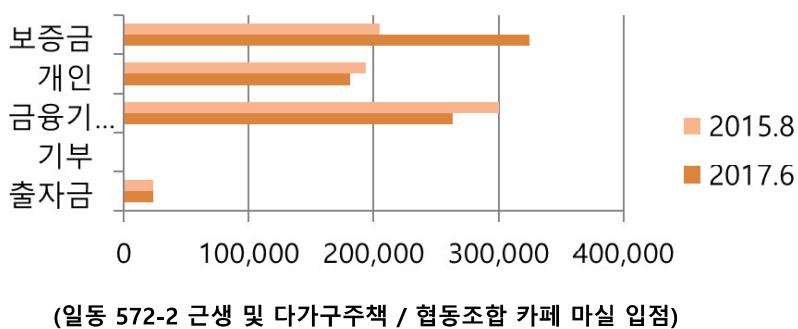
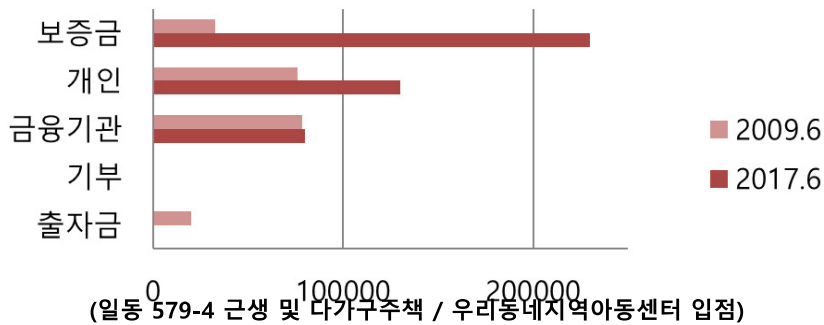
C. 울타리너머 회원 / 지역아동센터 출자자 / 마실 조합원

단체 · 사업별
이해관계자 중복



울타리현황_ 부동산자산현황_1

자본 및 부채 변동



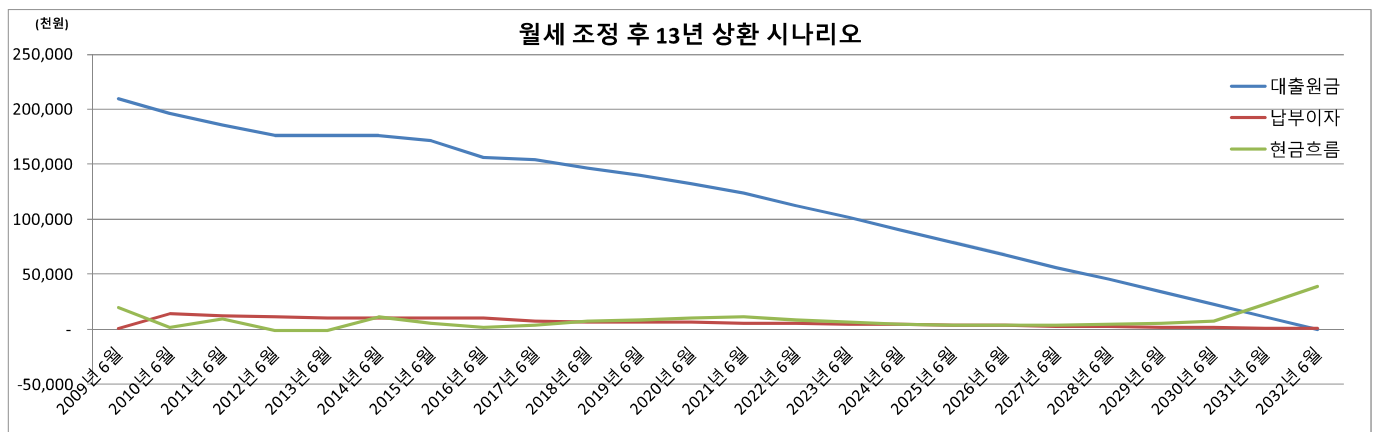
원리금 상환

상환내역	미상환내역
금융기관: 1,600 천원 개인대출: 6,000천원	금융기관: 42,505천원 개인대출: 42,875천원
이자 및 원금 상환이 소규모 진행됨	

상환내역	미상환내역
금융기관: 300,000 천원 개인대출: 194,000천원	금융기관: 37,000천원 개인대출: 13,000천원
전세보증금 증액으로 부채 축소. 그러나 임대료 감소, 이자 및 세금에 따른 자본잠식 진행 중	

부채 상환시나리오_1

(일동 579-4 근생 및 다가구주택 / 우리동네지역아동센터 입점)



■ 현황

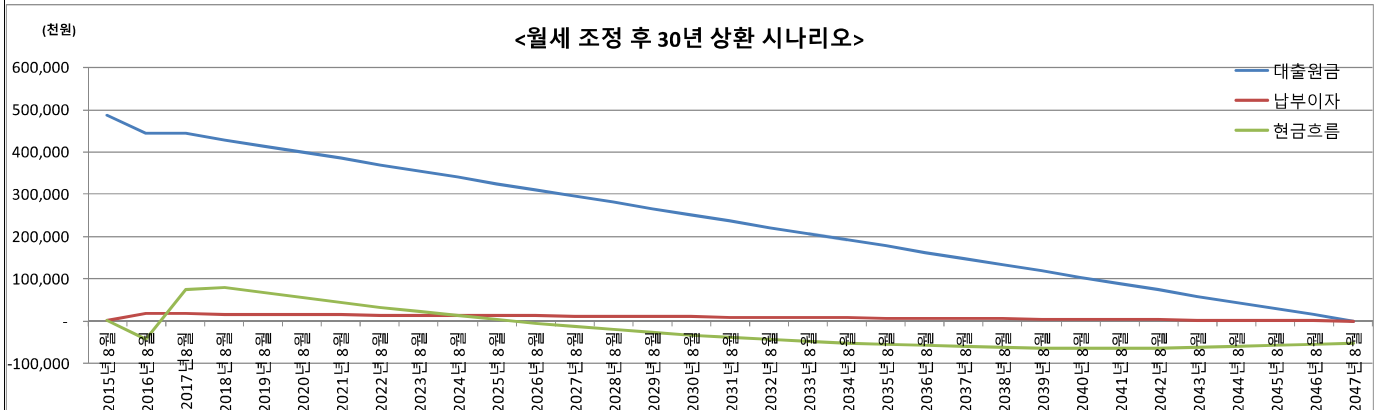
지역아동센터에서 월세 명목 이자 대납. 납부한 이자는 금리에 따라 지속적 변동
매입 8년차 에 약 680만원 이자 부담. 2016년 하반기 금융기관 고금리 대출을 저금리로 변경. 이자부담 감소

■ 조정

지역시세 및 여건 감안. 지역아동센터의 보증금과 월세 조정 시 (4천만원, / 130만원) 지급이자 제외, 매년 1천만원 상당 재정 증가.
(이자 및 자금 조건 변화가 없는 경우, 13년 후(2030년). 대출금 전액 상환 가능

부채 상환시나리오_2

(일동 572-2근생 및 다가구주택 / 협동조합카페 마실 입점)



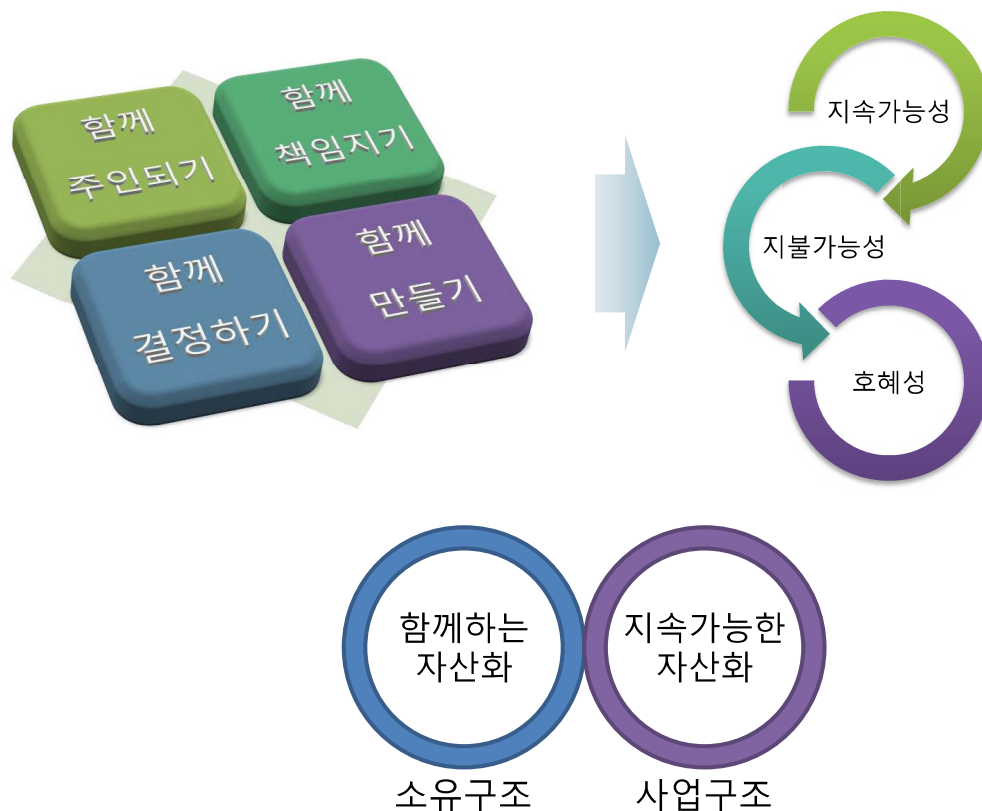
■ 현황

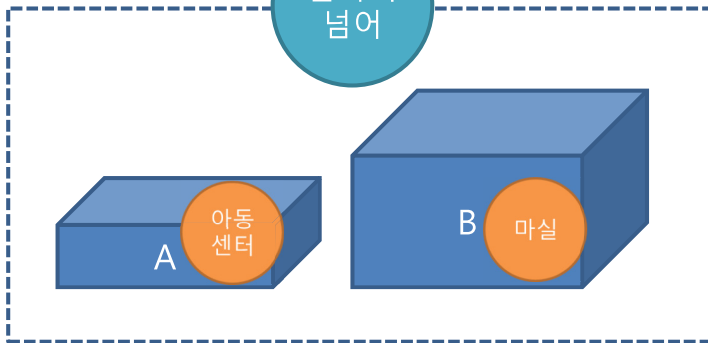
주택임대료 수입 월 94만원. 카페마실 임대료이 없기에, 연 임대료 수입은 1,130만원, 자산구입에 따른 연 납부이자(현재 조건 하) 1,700만원으로 현재 자본잠식 진행 중

■ 조정

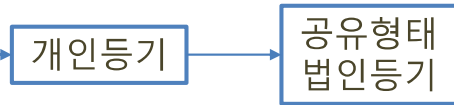
지역시세 및 여건 감안. 카페마실과 임대차를 보증금 2천만원, 월세 60만원으로 조정 시 연 임대료 수입 1,840만원 발생. 원금상환은 역부족, 저금리대출 전환, 카페마실 수익성 개선, 적정시기 자산 매각등을 통한 부채감소 방안 필요.

대안 모색_소유구조와 지속가능성





◆ 소유 구조의 변화



◆ 소유 구조의 변화 필요성

- ✓ 절차적 정당성 확보
- ✓ 공동체사업 자원 연계 수월
- ✓ 세제 및 금융 리스크 최소화
- ✓ 지속가능성 확보

공유형태 법인 선택지 예시

비영리임의단체

비영리(사/재)법인

(사회적)협동조합

주식회사

소유구조 변화 시 고려사항

제반비용 최소화

- > 이전 시 현 소유자는 양도소득세, 취득 법인은 취득등록세 등 발생
- > 이전에 따른 비용 최소화를 위하여 현물출자 및 신탁 등의 방식도 고려
- > 현물출자 : 현물출자는 개인기업이 법인전환을 할 경우 부동산이나 유형자산 중 취득등록을 해야 할 때 취득등록세 등을 내야하는 부분에 있어 세금이 많이 부과되어 부담스러워 하는 기업들에게 조세특례제한법 제 32조에 의거 세액의 감면 및 이월세액공제 등을 받아 법인전환
- > 민사신탁 : 세법 상 거래행위가 아닌 소유권을 이전하는 신탁계약을 통해 관련 세금 미발생, 별도 법인과 개인 간의 민사신탁 계약 행위로 가능

※ 워크숍 결과에 따라 별도 전문 법률 및 회계사 컨설팅 필요

공유자산 운영에 적합한 의사결정 등 운용구조 고려

- > 비영리형 vs 영리형, 협동조합형 vs 주식회사형

지속가능성 고려

- > 사회적기업, 중소기업 등에 대한 혜택 활용
- > 공익신탁 연계 기부 창구 활성화
- > 협동조합 선택 시 조합원 참여 확대

참고. 운영 상 세제 감면 혜택

사회적기업

1. 법인세 · 소득세 감면

- 사회적기업에 법인세 · 소득세 3년간 100%, 향후 2년 50% 감면('19. 12.31.까지)

2. 취득세 · 등록면허세 · 재산세 감면

- 사회적기업에 취득세 · 등록면허세 50% 감면, 재산세 25% 감면('18년 12월 31까지)
- 사회적기업이 직접 사용하기 위해 취득하는 부동산에 대한 취득세 50%, 법인등기에 대한 등록면허세 50%, 고유업무에 직접 사용하는 부동산의 재산세 25% 감면

※ 각종 정책자금 및 보증 이용 가능

2. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업.
3. 「협동조합 기본법」 제2조에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회

협동조합_중소기업법 상 지원

1. 법인세 · 소득세 감면

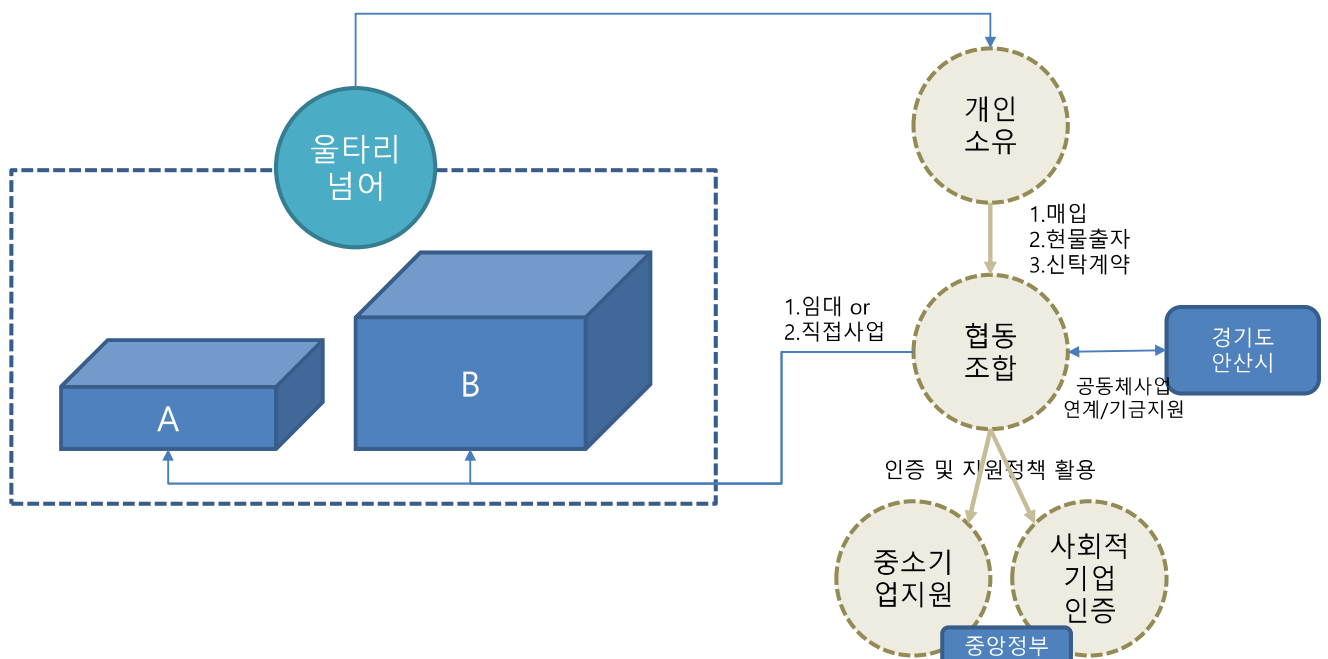
구분	창업중소기업	창업벤처중소기업
대상기간	2018년12월31일 까지 창업한기업	2018년12월31일 까지 창업한기업
감면기간	최초소득발생년도 + 4년	최초소득발생년도 + 4년
감면율*	50%	50%

*청년창업기업의 경우 최초+2년은 75%, 그후 2년은 50% 감면적용

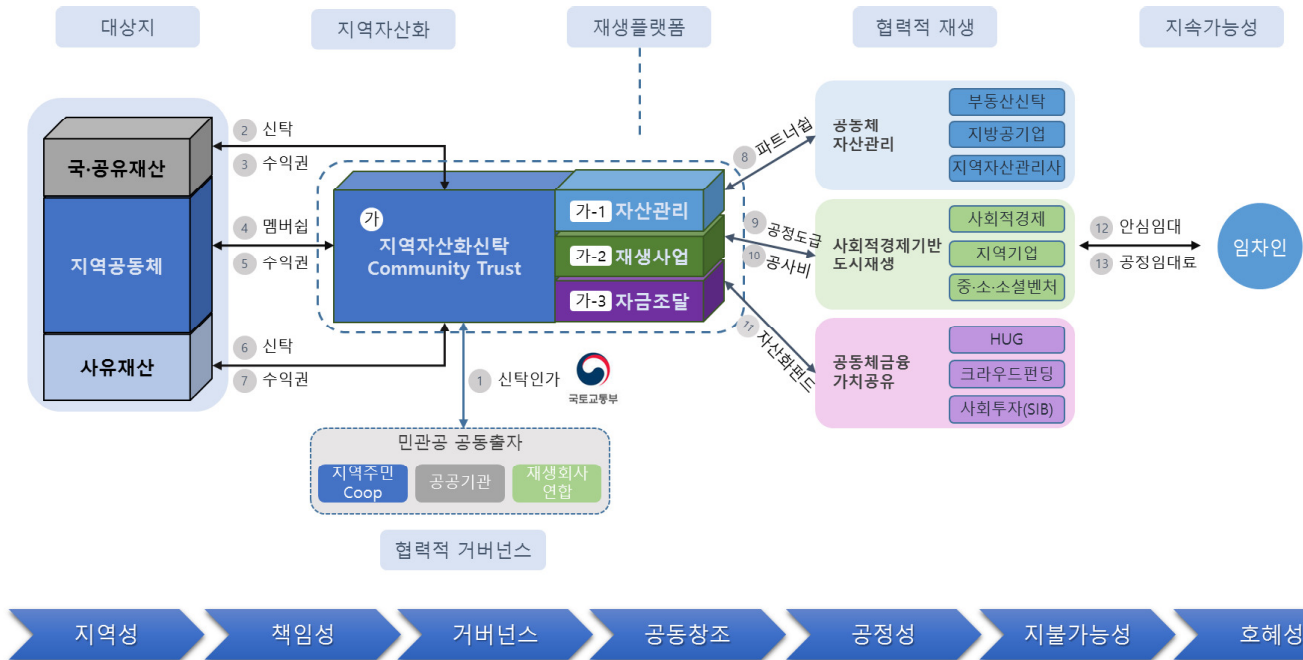
2. 취득세 · 등록면허세 · 재산세 감면

구분	창업중소기업	창업벤처중소기업
취득세	대상기간	2017년12월31일 까지 창업한기업
	감면기간	창업일로부터 4년
	감면율	75%
재산세	대상기간	2017년12월31일 까지 창업한기업
	감면기간	창업일로부터 5년
	감면율	50%
등록면허세	대상기간	2017년12월31일 까지 창업한기업
	감면기간	법인설립등기 (4년 이내 증가등기)
	감면율	100%

지속가능한 조직화 및 민관협력



도시재생 적용의 [예]



감사합니다