

리스계약 회계처리의 적정성에 대한 검토*

이창우**
송인만***
정도진****

.....

본 연구에서는 회사의 구체적인 계약이 금융리스인가 또는 운용리스인가를 명확히 하는 것에 대한 판단을 위해 검토를 하였다. 그 결과 주어진 상황에서의 리스계약은 리스 기준서상 금융리스에 해당하지 않는다고 판단하였다. 그의 근거로는 회사가 보유한 우선매수선택권의 외부기관의 감정평가가격과 우선매수선택권 행사가격 및 회사의 과거 경험을 고려했을 때, 리스이용자가 선택권을 행사할 수 있는 시점의 공정가치보다 충분히 낮을 것으로 예상되는 가격으로 리스자산을 매수할 수 있는 선택권을 가지고 있으며, 그 선택권을 행사할 것이 리스약정일 현재 거의 확실한 경우에 해당하지 않을 수 있다고 보았기 때문이다.

한편, 회사의 SPC 차입금에 대한 지급보증은 리스자산 소유에 따른 위험과 보상의 이전 여부에 대한 논란이 될 수 있지만, 이 또한 외부기관의 감정평가가격과 우선매수선택권 행사가격 및 지급보증금액을 고려했을 때 '대부분'의 위험이 이전되었다고 판단되지 않는다.

또 다른 이슈로서, 회사와 펀드 간 리스계약이 손실부담계약이 되기 위해서는 임차료가 예상 임대료를 초과하여야 하며 그 가능성이 높아야 한다. 따라서 임차료가 예상 임대료를 초과하지 않을 가능성이 초과할 가능성보다 높다는 판단이 적절하였다면 손실부담계약에 따른 충당부채의 인식은 필요 없었다. 참고로, 관련 기준서에서는 결과 및 재무적 효과의 추정은 경영자가 종합적으로 고려하여 판단하도록 규정하고 있다. 다만, 임차료가 예상 임대료를 초과할 가능성이 초과하지 않을 가능성보다 아주 낮은 경우가 아니라면, 우발부채의 공시 가능성에 대한 검토는 필요하다고 본다.

.....

*본 연구는 서울대학교 경영연구소의 연구비 지원을 받아 수행되었다.

**서울대학교 경영대학 교수

***성균관대학교 경영대학 명예교수

****중앙대학교 경영대학 교수

I. 리스와 손실부담계약의 회계처리

K-IFRS 제1017호 ‘리스’ (이하 ‘K-IFRS 1017’) 문단 10¹⁾에 의하면, 건설계약에 의한 리스는 계약의 형식보다 거래의 실질에 따라 금융리스나 운용리스로 분류하여야 한다. 즉, K-IFRS 1017²⁾에서 금융리스의 예를 들면서 다음과 같이 소유권의 이전 여부, 우선매수선택권의 행사가능 여부, 리스기간의 문제, 리스료의 현재가치의 크기, 그리고 리스자산의 특수성 여부 등에 대해 규정하고 있다. 이때, 리스계약에 포함된 우선매수선택권이 ‘행사될 것이 거의 확실하다’라는 표현은 회계실무상에서 혼란을 가져올 수 있는 문제가 된다. 만약 우선매수선택권에 대한 외부기관의 감정평가가격이 회사의 우선매수선택권 행사가격과 비교했을 때 현저히 크게 차이가 나지 않는 경우라면 리스이용자가 선택권을 행사할 수 있는 시점의 리스자산의 공정가치보다 충분히 낮을 것으로 예상되는 가격으로 리스자산을 매수할 수 있는 선택권을 가지고 있다고 보지 않을 수 있는 것이다. 한편, 회사가 지급보증을 제공하는 리스계약의 경우 리스자산 소유에 따른 위험과 보상의 이전이 논란이 될 수 있으며 이 경우에는 외부기관의 감정평가가격과 회사의 우선매수선택권 행사가격 및 지급보증금액을 고려했을 때 ‘대부분’의 위험이 이전되었는지의 여부에 대한 판단이 중요하게 된다.

또 다른 회계실무상의 이슈로서 손실부담계약의 문제가 있는데, 먼저 K-IFRS 제1037호

-
- 1) K-IFRS 문단 10: 리스는 계약의 형식보다는 거래의 실질에 따라 금융리스나 운용리스로 분류한다. 다음에 예시한 경우 중 하나 또는 그 이상에 해당하면 일반적으로 금융리스로 분류한다. (1) 리스기간 종료시점까지 리스자산의 소유권이 리스이용자에게 이전되는 경우 (2) 리스이용자가 선택권을 행사할 수 있는 시점의 공정가치보다 충분히 낮을 것으로 예상되는 가격으로 리스자산을 매수할 수 있는 선택권을 가지고 있으며, 그 선택권을 행사할 것이 리스약정일 현재 거의 확실한 경우 (3) 리스자산의 소유권이 이전되지 않더라도 리스기간이 리스자산의 경제적 내용년수의 상당부분을 차지하는 경우 (4) 리스약정일 현재 최소리스료의 현재가치가 적어도 리스자산 공정가치의 대부분에 상당하는 경우 (5) 리스이용자만이 중요한 변경 없이 사용할 수 있는 특수한 성격의 리스자산인 경우
- 2) K-IFRS 문단 11: 다음 경우 중 하나 또는 그 이상에 해당하면 금융리스로 분류될 가능성이 있다. (1) 리스이용자가 리스를 해지할 경우 해지로 인한 리스제공자의 손실을 리스이용자가 부담하는 경우 (2) 잔존자산의 공정가치 변동에 따른 손익이 리스이용자에게 귀속되는 경우(예를 들어, 리스종료시점에 리스자산 매각 대가의 거의 대부분에 해당하는 금액이 리스료 환급의 형태로 리스이용자에게 귀속되는 경우) (3) 리스이용자가 시장가격보다 현저하게 낮은 가격으로 리스를 갱신할 능력이 있는 경우

‘충당부채’ (이하 ‘K-IFRS 1037’) 문단 10³⁾에 의하면 손실부담계약이란 계약상의 의무이행에서 발생하는 회피 불가능한 원가가 그 계약에 의하여 받을 것으로 기대되는 경제적 효익을 초과하는 당해 계약을 의미하는 것으로 정의된다. 또한 문단 K-IFRS 1037 문단 14에서는 충당부채의 인식요건에 대한 내용을 언급하고 있다.⁴⁾

K-IFRS 1037 문단 23⁵⁾에서는 ‘부채로 인식하기 위해서는 현재의무가 존재하여야 할 뿐만 아니라 당해 의무의 이행을 위하여 경제적 효익을 갖는 자원의 유출가능성이 높아야 한다’라고 명시하고 있으며 이 기준서에서는 ‘특정 사건이 발생할 가능성이 발생하지 아니할 가능성보다 높은 경우에 자원의 유출 또는 기타 사건의 가능성이 높다고 본다’고 규정하고 있다. 한편, K-IFRS 1037 문단 38에서 충당부채 관련 결과 및 재무적 효과의 추정 은 경영자가 종합적으로 고려하여 판단하도록 규정하고 있다. 이는 충당부채가 근본적으로 추정의 과정이기 때문에, 경영자의 판단을 존중하는 국제회계기준의 취지에 따른 것으로 판단된다.

본 연구에서는 앞서 언급한 두 가지의 회계실무상의 문제를 검토하고자 한다. 즉, 건설 계약의 경우 금융리스인가 또는 운용리스인가의 여부에 대한 회계적 판단과, 손실부담 계약의 경우 충당부채의 인식 여부에 대한 판단에 대해 실무적인 문제를 다루어 볼 것이다.

3) K-IFRS 1037 문단 10: 손실부담계약: 계약상의 의무이행에서 발생하는 회피 불가능한 원가가 그 계약에 의하여 받을 것으로 기대되는 경제적 효익을 초과하는 당해 계약

4) K-IFRS 1037 문단 14: 충당부채는 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에 인식한다.

- (1) 과거사건의 결과로 현재의무(법적의무 또는 의제의무)가 존재한다.
 - (2) 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적 효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높다.
 - (3) 당해 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다.
- 위의 요건을 충족하지 못할 경우에는 어떠한 충당부채도 인식할 수 없다.

5) K-IFRS 1037 문단 23: 부채로 인식하기 위해서는 현재의무가 존재하여야 할 뿐만 아니라 당해 의무의 이행을 위하여 경제적 효익을 갖는 자원의 유출가능성이 높아야 한다. 이 기준서에서는 특정 사건이 발생할 가능성이 발생하지 아니할 가능성보다 높은 경우에 자원의 유출 또는 기타 사건의 가능성이 높다고 본다. 현재의무의 존재가능성이 높지 아니한 경우에는 우발부채를 공시한다. 다만, 당해 의무의 이행을 위하여 경제적 효익을 갖는 자원의 유출가능성이 아주 낮은 경우에는 공시하지 아니한다(문단 86 참조).

II. 건설계약과 회계상의 실무적 문제점

1. 사실관계

(1) 회사는 **시 **구 **동 *번지 일대에 오피스 건물을 신축하는 도급사업(이하 ‘S-국제 오피스사업’)을 수행하였으며, 간략한 사업 개요는 아래와 같다.

경과	
위치	**시 **구 **동 *번지
대지면적	4,302평
연면적	37,277평(지하 4층~지상 35층)
용도	업무시설 33,780평, 판매시설 3,497평
발주처	S-국제도시개발 유한회사(SIC)
최초 도급액	1,589억 원
최종 도급액	1,672억 원
보증규모	2,200억 원
보증제공	책임준공/지급보증

(2) 발주처이자 S-국제오피스의 소유주인 SIC는 S-국제오피스의 분양이 순조롭게 진행되지 않자, X2. 12. 27. H자산운용이 설립한 H펀드에게 S-국제오피스를 외부기관의 감정평가를 통한 객관적인 가격인 2,230억 원에 매각하고 기존의 PF 차입금을 상환하였다.

(3) H펀드는 S-국제오피스의 매입을 위하여 N은행 등으로부터 900억 원을 담보 차입하고, S-유한회사(이하 ‘SPC’)에게 수익증권을 발행하였다. 한편, SPC는 수익증권 인수자금을 마련하기 위하여 S캐피탈 등과 차입약정을 체결하였고(1,590억 원 한도), 회사는 Tranche A 900억 원에 대한 이자지급보증 및 Tranche B 530억 원의 만기미상환 시 채무인수 약정을 제공하였다.

(4) 한편, 회사는 H펀드가 매입한 S-국제오피스를 5년간(우선매수청구권 미행사 시 7년간) 임차하기로 하는 리스계약을 H펀드의 신탁사와 체결하였는데, 동 리스계약과 관련한 주요 조건은 다음과 같다.

- ① 리스기간: 5년(우선매수청구권 미행사 시, 7년으로 2년 연장)

- ② 임차수수료: 연 146억 원(3년 경과 시 연 5% 상승)
- ③ 회사는 임대차계약의 개시일로부터 1.5년이 경과한 날로부터 1년간 우선매수청구권(청구가액 2,000억 원) 보유. 반면 임대인은 회사에 대하여 특정가격으로의 매도청구권이 없으며, 임대차기간 동안 임차인의 사전 동의 없이 제3자에게 임의로 매도 가능(회사가 매수청구권을 가진 기간 중에도 임대인은 건물 매도 가능).
- ④ 회사는 H펀드가 발행한 수익증권의 투자자인 SPC의 차입금 중 900억 원에 대한 이자지급보증 및 530억 원에 대한 원리금 지급보장 제공.
- ⑤ 소유권 이전 약정 없음.
- ⑥ 리스갱신약정 및 잔존자산의 공정가치 변동과 관련한 정산 약정 없음.
- ⑦ 임차인인 회사의 리스계약 조건의 불이행 등에 따른 귀책 있는 사유에 의한 리스계약 해지 시, 회사는 잔여 임대차기간 동안 임대인에게 지급하여야 할 임대료 상당액을 위약금으로 지급하여야 하며, 고의 또는 과실로 인하여 계약상대방이 손해를 입은 경우에는 이로 인한 손해를 배상하여야 함.

2. 지적된 회계처리상의 문제점

앞의 II.1.과 관련하여 외부에서 지적하는 회계처리상의 문제는 다음과 같이 요약 정리된다.

(요약) S-국제오피스 사업장에 대하여 거액의 손실 등으로 당기순손실이 예견되는 상황에서 동 손실을 차기 이후로 이연하기 위해 손실부담계약 등으로 발생할 예상손실을 추정하였음에도 이를 누락하였다.

구분	위반금액 (단위: 억 원)				
	'X2년 말	'X3년			
		1분기	반기	3분기	'X3 말
당기순이익 또는 자기자본 과대계상	348	313	278	241	
자산 부채 과소계상	2,340	2,340	2,340	2,340	2,340

이와 관련하여 지적된 구체적 회계처리 위반내역은 위의 표와 같이 X2년 말 현재 당기

순이익 또는 자기자본의 과대계상이 348억 원, 자산부채의 과소계상이 2,340억 원에 이르고 X3년의 재무상황에 미치는 영향도 제시되고 있다.

III. 회계실무의 적정성에 대한 논의

1. 금융리스 또는 운용리스의 논의

K-IFRS 제1017호 ‘리스’(이하 ‘K-IFRS 1017’) 문단 10에 의하면 건설계약은 계약의 형식보다 거래의 실질에 따라 금융리스나 운용리스로 분류하고 있는데 동 문단에서는 금융리스의 예를 구체적으로 다섯 가지로 제시하고 있다. 본 연구에서 주어진 회계실무상의 문제에 있어서 K-IFRS 1017 문단 10의 예에서 보는 바와 같이 S-국제오피스 사업장 관련 우선매수선택권이 ②번에 해당할 수 있다. 그러나, S-국제오피스에 대한 외부기관의 감정 평가가격 2,230억 원과 회사의 우선매수선택권 행사가격 2,000억 원을 비교했을 때, 리스 이용자가 선택권을 행사할 수 있는 시점의 공정가치보다 충분히 낮을 것으로 예상되는 가격으로 리스자산을 매수할 수 있는 선택권을 가지고 있다고 보지 않을 수도 있다.

그리고 회사의 과거 경험에 대한 주장에 의하면, 회사는 통상 이러한 우선매수선택권을 행사하지 않았기에, K-IFRS 1017 문단 10의 예 ②번의 하단에서 규정하고 있는 ‘그 선택권을 행사할 것이 리스약정일 현재 거의 확실한 경우’로 판단되지 않을 수 있다.

그러므로 회사가 펀드와의 리스계약에서 보유하고 있는 우선매수선택권으로 인하여 K-IFRS 1017 문단 10의 예에 따라 금융리스로 분류되어야 하지 않을 수 있다는 결론을 도출할 수가 있는 것이다.

한편, K-IFRS 1017 문단 11⁶⁾에 의하면 다음 경우 중 하나 또는 그 이상에 해당하면 금융리스로 분류될 가능성이 있다고 보고 있다.

- ① 해지로 인한 리스제공자의 손실을 리스이용자가 부담
- ② 잔존자산의 공정가치 변동에 따른 손익이 리스이용자에게 귀속
- ③ 시장가격보다 현저하게 낮은 가격으로 리스를 갱신할 가능성

6) 주석 2) 참조

그러나 주어진 회계실무상황에서 회사가 제시한 자료에 따르면, 회사와 펀드와의 리스계약에서 K-IFRS 1017 문단 11에 해당하는 경우는 없는 것으로 판단된다. 다만, 회사는 펀드가 발행한 수익증권의 투자자인 SPC의 차입금에 대하여 지급보증을 제공하고 있어 리스자산 소유에 따른 위험과 보상의 이전이 논란이 될 수 있으나, S-국제오피스에 대한 외부기관의 감정평가가격과 회사의 우선매수선택권 행사가격 및 지급보증금액을 고려했을 때 ‘대부분’의 위험이 이전되었다고 판단되지 않을 수 있다고 보아진다.⁷⁾

2. 손실부담계약에 대한 논의

K-IFRS 제1037호 ‘충당부채’(이하 ‘K-IFRS 1037’) 문단 10에서 손실부담계약이란 계약상의 의무이행에서 발생하는 회피 불가능한 원가가 그 계약에 의하여 받을 것으로 기대되는 경제적 효익을 초과하는 당해 계약을 말한다. 따라서 회사와 펀드 간 리스계약이 손실부담계약이 되기 위해서는 S-국제오피스의 임차료가 예상 임대료를 초과하여야 한다. 또한, K-IFRS 1037 문단 14에 의할 때 그 가능성이 높아야 한다.

그런데 회사가 제시한 자료에 따르면, 회사가 펀드와 리스계약을 체결하였을 당시에 유명 브랜드호텔 유치 등 다수의 잠재 임차인과 임대수요 확보에 대한 구체적 협의가 진행되고 있었고, X2년 11월 GCF 유치 확정 및 GCF 유치에 따른 GTX 개통, GCF 유관기업 이전 등 대형 호재들이 언론에 지속적으로 보도되고 있었던바, 회사는 이를 근거로 X3년 이후 S-국제오피스의 임대율 및 임대료가 증가할 것이라고 예측하였다고 한다. 회사는 또 X3년 말에 임대율 개선이 부진한 사정을 감안하여 S-국제오피스의 임대율 및 임대료 수준을 재추정하였고, 그 결과 임차료가 임대료를 초과할 가능성이 있다고 예측됨에 따라 리스계약이 손실부담계약에 해당한다고 판단하고 이에 따라 회사는 ‘자원 유출 가능 금액’을 충당부채로 계상하였다.

그런데 K-IFRS 1037 문단 23에서 ‘부채로 인식하기 위해서는 현재의무가 존재하여야 할 뿐만 아니라 당해 의무의 이행을 위하여 경제적 효익을 갖는 자원의 유출가능성이 높아야 한다’고 규정하고 있으며 이 기준서에서는 ‘특정 사건이 발생할 가능성이 발생하지

7) 참고로, IFRS 원문에서는 대부분을 ‘substantially all’이라고 표현하고 있으며 구체적인 기준을 제시하고 있지 않지만, 일반기업회계기준 제13장 리스실무지침 문단 13.7에 따르면 ‘대부분’을 90%이라고 정의하고 있다.

아니할 가능성보다 높은 경우에 자원의 유출 또는 기타 사건의 가능성이 높다고 본다고 규정하고 있는 것을 알 수 있다.

따라서 회사가 X2년에 S-국제오피스의 임차료가 예상 임대료를 초과하지 않을 가능성이 초과할 가능성보다 높다는 판단이 적절하였다면 손실부담계약에 따른 충당부채의 인식은 필요 없다고 볼 수 있다. 그러나 K-IFRS 1037 문단 23의 하단에서 ‘현재의무의 존재 가능성이 높지 아니한 경우에는 우발부채를 공시한다. 다만, 당해 의무의 이행을 위하여 경제적 효익을 갖는 자원의 유출가능성이 아주 낮은 경우에는 공시하지 아니한다’고 규정하고 있으므로 X2년에 S-국제오피스의 임차료가 예상 임대료를 초과할 가능성이 초과하지 않을 가능성보다 아주 낮은 경우가 아니라면 우발부채의 공시 가능성에 대한 검토가 필요하다고 보아진다. 참고로, K-IFRS 1037 문단 38에서 충당부채 관련 결과 및 재무적 효과의 추정은 경영자가 종합적으로 고려하여 판단하도록 규정하고 있는데 이는 충당부채가 근본적으로 추정의 과정이기 때문에 경영자의 판단을 존중하는 국제회계기준(IFRS)의 취지에 따른 것으로 판단된다.

IV. 결론

주어진 회계상황에서 논의의 대상이 되는 회계처리 이슈는 리스계약의 성격에 대한 문제와, 손실부담계약에 대한 판단의 문제가 주된 관점이라고 볼 수 있으며 다음과 같이 정리될 수 있다.

우선 회사가 제시한 회계상황하에서는 S-국제오피스사업은 K-IFRS 1017 문단 10과 문단 11에 예시된 금융리스에 해당하지 않는다고 판단된다. 다만, 회사의 S-국제오피스 사업장에 대한 우선매수선택권이 K-IFRS 1037 문단 10의 예 중 ‘리스이용자가 선택권을 행사할 수 있는 시점의 공정가치보다 충분히 낮을 것으로 예상되는 가격으로 리스자산을 매수할 수 있는 선택권을 가지고 있으며, 그 선택권을 행사할 것이 리스약정일 현재 거의 확실한 경우’에 해당할 수 있지만, 국제오피스에 대한 외부기관의 감정평가가격 2,230억 원과 회사의 우선매수선택권 행사가격 2,000억 원을 비교했을 때, 리스이용자가 선택권을 행사할 수 있는 시점의 공정가치보다 충분히 낮을 것으로 예상되는 가격으로 리스자산을 매수할 수 있는 선택권을 가지고 있다고 보지 않을 수 있다. 또한, 회사의 과거 경험에 대한 주장에 의하면 회사는 통상 이러한 우선매수선택권을 행사하지 않았기에, ‘그 선택

권을 행사할 것이 리스약정일 현재 거의 확실한 경우'로 판단되지 않을 수 있다. 다만, 회사는 펀드가 발행한 수익증권의 투자자인 SPC의 차입금에 대하여 지급보증을 제공하고 있어 리스자산 소유에 따른 위험과 보상의 이전이 논란이 될 수 있으나, 국제오피스에 대한 외부기관의 감정평가가격과 회사의 우선매수선택권 행사가격 및 지급보증금액을 고려했을 때 '대부분'의 위험이 이전되었다고 판단되지 않을 수 있다.

한편, 회사와 펀드 간 리스계약이 손실부담계약이 되기 위해서는 K-IFRS 1037 문단 10과 문단 14에 의거, S-국제오피스의 임차료가 예상 임대료를 초과하여야 하며 그 가능성이 높아야 한다. 따라서 회사가 제시한 바와 같이, X2년에 S-국제오피스의 임차료가 예상 임대료를 초과하지 않을 가능성이 초과할 가능성보다 높다는 판단이 적절하였다면 손실부담계약에 따른 충당부채의 인식은 필요 없었다고 본다. 참고로, K-IFRS 1037 문단 38에서 충당부채 관련 결과 및 재무적 효과의 추정은 경영자가 종합적으로 고려하여 판단하도록 규정하고 있다.

참고문헌

- 한국채택 국제회계기준(K-IFRS) 제1017호 '리스' 문단 8.
- 한국채택 국제회계기준(K-IFRS) 제1017호 '리스' 문단 10.
- 한국채택 국제회계기준(K-IFRS) 제1017호 '리스' 문단 11.
- 한국채택 국제회계기준(K-IFRS) 제1037호 '충당부채' 문단 10.
- 한국채택 국제회계기준(K-IFRS) 제1037호 '충당부채' 문단 14.
- 한국채택 국제회계기준(K-IFRS) 제1037호 '충당부채' 문단 23.
- 한국채택 국제회계기준(K-IFRS) 제1037호 '충당부채' 문단 38.
- 일반기업회계기준 제13장 리스실무지침 문단 13.7.