



Providing Excellence In Client Services

Real Estate, Hospitality, Tourism & Leisure Consulting Service

2010년 12월호

월간 RHTL 뉴스레터 / 지역 및 관광개발 컨설팅 소식지

Monthly RHTL Newsletter of Horwath Choongjung LLC



Contents

충정소식

- 법인 로고 변경 안내

RHTL부동산컬럼

- IFRS 본격 시행에 따른 부동산 개발금융의 영향(1)

충정소식

법인 로고 변경 안내

충정회계법인은 글로벌 회계 및 컨설팅 조직인 Crowe Horwath International의 Member Firm으로서 새로운 글로벌 웹사이트 오픈 및 브랜드 통일화를 위해 2011년 1월 1일부터 법인의 로고를 아래와 같이 변경하오니 참고하여 주시기 바랍니다.



RHTL 부동산 컬럼
IFRS 본격 시행에 따른 부동산 개발금융의 영향 (1)
1. 개발금융환경과 IFRS

최근, 건설업과 관광업을 포함하여 부동산 개발업 전반을 둘러싸고 있는 사업환경이 지속 악화되면서 업계의 움직임은 그 이전과 대비하여 크게 둔화되어 있는 상태임. 물론, 정부의 일부 규제완화 정책에 힘입어 그 동안 이슈화 되었던 주택 부문의 미분양 물건이 일부 소진되고 있지만, PF금융부실로 인해 자본시장은 여전히 경색되어 있는 상황임

이러한 부동산 개발업 전반의 환경변화와 더불어 내년부터 본격시행 될 새로운 회계기준(IFRS)의 도입은 관련산업에 많은 변화와 새로운 대응방안을 요구하고 있음. 이에, 국내에서의 국제회계기준(IFRS, International Financial Reporting Standards)의 본격적인 시행에 따라, 건설산업 및 부동산 개발금융 구조에 미치게 될 변화와 파급효과(영향)를 분석해 보고자 함

2. 국제회계기준 (IFES)의 이해

국제회계기준은 ‘국제적으로 통일된 고품질의 회계기준 제정’이라는 목표아래, 감독기구와는 독립적으로 운영되는 국제회계기준위원회(ISAB, International Accounting Standards Board)가 제정한 국제회계기준서 및 국제회계기준해석서를 일컫음.

[표-1] 한국-국제회계기준의 비교

구분	한국회계기준(기존)	국제회계기준(IFRS)
공시체계	개별 재무제표 기본	연결 재무제표 기본
자산평가	객관적 평가가 어려운 항목은 취득원가로 평가	원칙으로 공정가치로 평가
법률정책	법률, 정책목적에 따라 특정 회계처리규정	거래의 실질에 맞는 회계처리규정

[자료: 한국회계기준원]

2.1. 한국채택국제회계기준의 차이점

새롭게 도입되는 한국채택국제회계기준(이하 “K-IFRS”)과 기존의 기업회계기준의 차이점은 기존의 기업회계기준이 ‘법률관계 및 계약의 내용에 따라, 개별 사안에 대한 구체적인 회계처리 방법과 절차를 세밀하게 규정(Rule-based)’하고 있음에 반하여, K-IFRS는 ‘기업이 경제적 실질에 기초하여 합리적으로 회계처리 할 수 있도록 회계처리의 기본원칙과 방법론을 제시(Principle-based)’하고 있음

3. K-IFRS 도입에 따른 건설회계 Issues

상기와 같은 기준의 K-IFRS의 도입에 따라, 건설업계에 미치는 회계상 이슈는 크게 3가지로 예상되며, 지난 2년여 동안 건설업계에서는 상장사를 중심으로 이에 대한 논의와 협의를 진행해오고 있음.

첫째는, 주택 등 분양사업의 수익인식기준의 변경가능성이고, 둘째는 우발채무의 인식요건의 강화, 셋째는 연결재무제표의 연결대상의 강화임

3.1. 수익인식의 기준변경

건설사의 자체분양사업에 대한 수익인식의 경우, 지금까지 공동주택을 비롯한 건축물 분양사업은 일정한 표준 모델을 정해 놓고 이를 기초로 분양계약을 체결하고 공사를 진행한 뒤 완료하여 인도하는 방식으로서 계약금, 중도금, 잔금 등은 공사진행기준(공정률 등)에 따라 매출액이 산정되어 왔으나, K-IFRS에서는 조건에 따라 완공 후 주택을 입주자에게 인도하는 시점에 매출이 발생할 수도 있음

이에 따라, K-IFRS가 적용되면 자체분양사업과 지분제 재개발, 재건축 사업의 일반 분양 분에 대해서는 완공이전에 분양되더라도 건축물을 완공하여 수분양자에게 인도(잔금납부, 소유권 이전완료 등)하기 전까지는 수익인식이 불가능하게 될 수 있음. 또한 이러한 변화는 사업규모가 크지 않는 중소기업 또는 자체사업비중이 높은 중견기업에게는 변동성에 따른 영향이 클 것으로 예상됨

[표-2] 수익인식기준 변화에 따른 영향

회계지표	매출액	수익률	부채비율
변화방향	감소	감소	증가

최근, 건설업계에서는 K-IFRS에서 아파트 자체분양공사에 대한 수익인식 적정성여부(진행기준과 인도기준 중 어느 것이 적정한가?)에 대한 논의를 진행 중에 있으며, 관련학자 들은 ‘현행 IFRS에서도 진행기준 적용이 가능함에도 IFRS규정을 너무 보수적으로 해석’하고 있다고 지적하고 있음에 따라, 관련업계의 일부 변화 및 조정이 예상됨

3.2. 우발채무인식 요건의 강화

지금까지 현행 기업회계기준에서는 개발금융상의 우발채무를 산정할 때, 부채전환 가능성이 80% 이상으로 평가될 경우에만 부채로 계상하였으며, 그 이하일 경우에는 감사보고서상의 주석으로만 공시하였음

K-IFRS 기준에서는 부채전환 가능성이 50% 이상으로 평가될 경우에 부채로 계상토록 기준하고 있음에 따라, 회계기준상 부채로 계상될 가능성은 이전보다 높아졌으며, 동시에 건설사의 부채비율 증가요인으로 작용하게 될 것으로 예상되고 있음

[표-3] 우발채무 인식요건의 강화에 따른 영향

회계지표	부채	수익률	부채비율
변화방향	증가	감소	증가

결국, 우발채무 인식요건의 강화로 재무제표에 반영해야 할 부채규모가 증가 할 것이며, 손익측면에서는 부채인식 금액이 사업기간 중에 비용화 됨으로써 프로젝트의 수익성 저하가 발생할 것으로 예상됨

3.3. 연결재무제표 연결대상 확대

지금까지, 국내의 재무제표 작성기준은 기업간 개별 재무제표가 주된 재무제표였으나, K-IFRS에서는 연결재무제표를 주된 재무제표로 사용하며, 연결재무제표에 포함되는 종속회사의 기준이 지분을 50% 또는 실질 지배력 보유여부로 바뀌도록 규정하고 있음.

현행 건설사들은 다양한 목적으로 여러 자회사를 거느리고 있는데, 이렇게 연결대상이 될 경우, 종속기업은 지배기업과 같이 국제회계기준으로 적용함에 따라, 추가적인 회계처리 부담과 더불어 연결과정에서 병목현상이 발생할 것으로 예상됨

지금까지의 회계기준에서는 연결대상으로 포함되지 않는 법인격을 갖추지 않고 있는 신탁, 파트너쉽 등도 포함되도록 하여 연결대상의 확대가 예상되고 있으며, 대규모 민자사업의 경우에도 사업시행을 위해 설립된 SPC에 운영이사가 파견된 경우 이를 실질적인 지배력이 있는 것으로 해석하여 SPC의 부채가 연결대상이 될 수 있음

[표-4] 연결 재무제표 연결대상 확대에 따른 영향

회계지표	매출액	수익률	부채비율
변화방향	증가	-	증가

결국, K-IFRS의 도입시행으로 그 동안 국내회계기준이 갖고 있던 형식상의 문제는 경제적 실질을 기준으로 처리하게 됨에 따라, 경영정보의 투명성 개선 등 긍정적인 효과를 기대할 수 있을 것으로 보여지는 반면, 건설사들의 매출인식은 지연되고, 부채비율은 상승하여 재무제표 전반에 따른 개선효과는 크게 기대하기 어려울 것으로 보여짐

이러한 회계기준의 변화로 인해 부동산 업계에서는 부채비율에 부담을 주지 않으면서 금융 부담을 피할 수 있는(최소화할 수 있는) 사업방식과 금융기관의 새로운 조달방식(금융상품)에 대한 요구가 증대되고 있음

(다음 호에서는 이러한 변화에 따라, 최근 부동산 개발금융 PF 유동화구조의 변화양상을 사례중심으로 분석해 보고자 합니다.)

연 락 처	이 응 석 상무 최 승 용 상무 RHTL Consulting Service / 지역 및 관광개발 컨설팅 본부 Horwath Choongjung LLC 충 정 회 계 법 인 Tel : 02) 316-6659 (비서 정미경) Fax : 02) 775-5885 E-Mail : RHTL@horwath.co.kr www.horwath.co.kr
-------	---

업 무 소 개

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 회계감사, 내부회계관리제도 구축 및 자문 ▪ 세무조정, 세무자문 및 Outsourcing ▪ 외국/외투기업 Business Process Outsourcing (경리, 급여, 총무, Corporate Secretarial Services) ▪ 해외진출자문, 기업설립 및 청산자문 ▪ 국제조세, 이전가격 자문 ▪ 조직, 인사 전략 / HR ▪ 전략수립 및 균형성과관리/평가 /BSC 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역 및 관광개발 컨설팅 ▪ 기업구조조정, 기업투자유치 자문 ▪ M&A, IPO자문, 자산부채 실사, 주식평가 ▪ IFRS 전환 및 공시자료 검토 ▪ 재무 및 경영리스크 분석, 관리, 경영일반 자문 ▪ 경영계획 및 시뮬레이션 / BSP ▪ 정보화계획/ ISP / IT Consulting ▪ PI / CRM / Risk Management 등
본 사	서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743) TEL: (02) 316-6600, FAX: (02) 775-5885, E-mail: post@horwath.co.kr
지 사	대구광역시 수성구 황금동 847-21 황금빌딩 3층 (우편번호 706-040) TEL: (053)763-0990, FAX: (053)763-0230, E-mail: daegu@horwath.co.kr

<관계회사> 호워스충정비에스㈜

* * * * *

Horwath Choongjung의 Newsletter는 신속하고 정확한 정보전달을 목적으로 제공되고 있으나, 구체적인 사실에 대한 판단 또는 결정의 근거로서 제공되는 것이 아니므로 당사는 그 적용 결과에 대해서 책임지지 아니합니다. 실제 적용시에는 충정회계법인의 해당 전문가와 사전에 상담해 주십시오.

Horwath Choongjung LLC is a member of Crowe Horwath International, a Swiss association. Each member firm of Crowe Horwath International is a separate and independent legal entity. Horwath Choongjung LLC and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Horwath International or any other member of Crowe Horwath International and specifically disclaim any and all responsibility or liability for acts or omissions of Crowe Horwath International or any other Crowe Horwath International member.