

유형자산 재평가 허용

김계순 연구원

한국회계기준원 조사연구실

1. 의의

최근 촉발된 전 세계적인 금융위기로 인하여 우리나라도 예외 없이 환율급등, 주가하락, 실업률 증가 등 각종 경제지표가 하향곡선을 그리고 있다. IMF 외환위기 시절에는 내수경기가 위축되었을 뿐, 수출은 비교적 증가세에 있었기 때문에 생각보다 회복이 빨랐지만, 최근 경제위기는 우리나라에만 국한된 것이 아니어서 수출증가세 또한 저조할 것으로 예상되어 앞으로의 경제 전망을 더욱 비관적인 시각으로 보는 견해 또한 적지 않은 것 같다.

이러한 총체적인 위기국면을 맞이하여, 회계제도적 측면에서도 아무런 대책을 세우지 않고 비정상적인 금융 상황을 그대로 재무제표에 반영할 경우, 우리나라 대부분의 기업들의 재무지표가 지나치게 악화될 것이 자명하기 때문에 자칫 경제회복에 걸림돌이 될 수도 있어서 정부 주도하에 긴급하게 회계기준을 개정한 바, 이러한 일환에서 국제회계기준에서 규정하고 있는 유형자산 재평가모형의 도입 또한 서두르게 되었다.

여러 회계기준이 함께 개정 내지 신설되었지만, 그 중 유형자산 재평가 허용에 대한 기업들의 관심은 '실로 지대하다'고 밖에 달리 표현할 수 없을 것 같다. 연일 계속되는 전화 및 이메일 문의로 다른 업무는 전혀 손을 댈 수 없을 정도이니 말이다. 이에, 아래에서 유형자산 재

평가와 관련된 개정내용을 보다 자세히 소개함과 동시에 현재까지 논의되었던 구체적인 사례와 질문들을 제시함으로써, 유형자산 재평가에 관한 실무에서의 적용가능성을 제고함과 동시에 다수의 재무제표이용자들이 기업에 대한 적절한 의사결정을 할 수 있도록 관련 정보를 제공하고자 한다.

2. 유형자산 재평가 개정내용 개관

구 분	내 용
재평가 대상 기업의 종류	모든 기업이 선택가능함 (의무적용사항은 아님. 기업의 선택에 따라 유형자산 분류별로 원가모형 또는 재평가모형을 선택할 수 있음. 대기업, 중소기업 및 금융기관 등 기업의 규모 및 업종에 관계없이 모든 기업이 선택가능함).
재평가 대상 자산의 범위	유형자산만 대상임 (재고자산으로 분류된 용지 및 투자자산 등은 재평가 대상자산이 아님).
재평가의 인식	재평가 증가 및 감소 모두 반드시 인식해야 함.
재평가 대상 자산의 분류	유형자산을 영업상 유사한 성격과 용도를 기준으로 몇 개의 분류로 나누어 '분류별로 원가모형 또는 재평가모형을 선택 가능함'.
공정가액 산정방법	국제회계기준에도 공정가액 산정방법에 관하여는 구체적으로 제시하지 않고 있기 때문에 우리 기업회계기준에서도 금액적 중요성 등 구체적인 상황을 고려하여 기업이 판단하도록 규정함. 다만, 개정기준에서는 전문적 자격이 있는 평가인에 의한 감정가액과 더불어 토지 개별공시지가 등 정부의 각종 고시가액, 시장의 객관적인 시세표 등이 공정가액과 대체로 유사한 경우 공정가액의 대응치로 사용할 수 있도록 예시하고 있음.
원가모형으로의 복귀가능 여부	현행 기업회계기준 하에서는 회계정책 변경의 정당성을 입증하기 어려우므로 사실상 어려울 것임. 단, 2011년 한국채택국제회계기준 적용시에는 원가모형 또는 재평가모형 중 재선택 가능함.



구 분	내 용
재평가 회계처리	재평가 증가시에는 자본항목인 기타포괄손익으로 회계처리하고, 감소시에는 당기손익에 반영함. 단, 재평가 대상 자산과 관련하여 과거에 기 인식된 기타포괄손익 및 당기손익이 있는 경우, 이를 반영하여 조정하여야 함(문단 25의 10과 25의 11 단서 조항 참조). 기타포괄손익으로 인식된 금액은 관련 자산의 폐기 또는 처분시 당기손익에 반영함.
재평가 회계처리 단위	개별자산 단위 (분류별로 통산하지 아니함. 가령, 건물이 여러 개 있고, 평가증이 발생한 건물과 평가감이 발생한 건물이 동시에 존재하는 경우, 평가증과 평가감을 통산한 순액을 기준으로 회계처리하는 것이 아니라 '개별 자산 단위별'로 각각 기타포괄손익 또는 당기손익에 반영하는 것임)
재평가 주기	자산별로 정기주기를 따로 정하는 것은 아니고, 공정가액과 장부금액이 중요하게 차이가 나는 경우 재평가를 수행하면 됨. 즉, 동일한 자산에 대해 공정가액이 크게 변동하는 상황에서는 매년 재평가를 해야 하지만, 공정가액의 변동이 크지 않은 경우에는 장기간 재평가를 하지 않아도 되는 경우가 있을 것임. 공정가액이 중요하게 변동했는지에 관하여는 기업이 판단할 사항임. 다만, 동일 분류 내에 있는 자산을 재평가해야 하는 경우 일부 자산만을 재평가하는 것은 허용되지 아니하고 모두 재평가해야 함.
과거 자산재평가법과의 관계	아무런 관련 없음(그러므로 과거 자산재평가법에 따른 자본잉여금과의 상계 등은 인정되지 아니함).
재평가모형 소급적용 가능성	현실적으로 소급적용이 가능하다고 규정상 반드시 전진적으로 적용해야 함(문단 47의 3 참조).
자산분류별 재평가모형의 적용순서	기업의 판단에 따라 자산 분류별로 재평가모형의 적용시기를 달리할 수 있음. 가령, 2008년에는 토지만을 재평가하고, 2009년에는 건물에 대해서도 재평가하는 것을 선택할 수 있음.
재평가시 감가상각비계상방법	재평가 시점까지의 감가상각비는 재평가 직전 장부가액을 기준으로 계상하고, 재평가 이후에는 재평가된 금액을 기준으로 잔여 내용연수 및 잔존가액 등을 고려하여 감가상각비를 계상함.
재평가차익의 계상방법	해당 자산의 감가상각 후 장부금액과 공정가액의 차액을 재평가차익으로 계상함.
재평가 시기	반드시 결산일에 수행해야 하는 것은 아님. 결산일 전후 일정 시점에 재평가할 수 있음. 단, 결산일 전후 일정 시점에 산정한 공정가액과 결산일 현재의 장부가액이 중요하게 차이가 나는 경우, 결산일 현재의 장부가액에 공정가액이 반영 되도록 조정하여야 함.
법인세회계 제외여부	기업회계기준에 의한 유형자산 재평가시 이연법인세 제외대상 아니므로 일반적인 이연법인세자산 및 이연법인세부채 계상원칙에 따라야 함.
공시	재평가관련 사항은 주석으로 공시하여야 함.

3. 관련 사례 및 질의회신 소개

유형자산 재평가 허용에 관한 지대한 관심과 개정내용에 대한 설명회 및 여러 차례의 보도에도 불구하고 아직까지는 많은 분들이 구체적인 내용에 대해 충분하게 이해하지 못하고 있는 실정이다. 이에, 개정된 회계기준에 대한 설명회에서 제기된 질문사항 중 일반적이고 반복적인 사항을 중심으로 질의와 답변을 제시함으로써 일반적인 이해가능성을 제고하고자 한다. 다만, 아래의 모든 질의와 답변은 한국회계기준원의 공식 질의회신 절차를 거쳐 작성된 것은 아니므로 한국회계기준원의 공식 의견은 아님을 밝혀둔다. 따라서 향후 아래 제시된 답변과 상이한 유권해석이 있을 경우 그에 따라야 함을 양지하여 주시기 바란다.

Q1. 이번에 도입하는 자산재평가 제도가 과거의 제도와 다른 점은?

기업 자산을 충실히 하고자 하는 취지는 종전 자산재평가와 동일하나, 제도의 도입근거 면에서는 차이가 있음. 과거의 제도는 자산재평가법에 따라 재평가를 실시하고, 기업회계기준에서는 그 재평가금액을 회계상 장부금액으로 수용하는 방식이었음. 금번 개정에 따른 자산재평가제도는 국제회계기준을 벤치마킹하여 기업회계기준 내에 자산재평가제도의 도입 근거를 마련하였다는 점에 차이가 있음.

내용 면에서도 일부 차이가 있는데, 과거의 재평가제도는 가치가 '증가'하는 경우만 실시되었으나, 금번 도입되는 제도는 가치 '증가'와 '감소' 모두에 대해 실시함. 그리고 재평가 증가액에 대한 회계처리시 과거에는 자본잉여금으로 회계처리하였으나, 금번 개정기준에서는 기타포괄손익(자본항목)으로 회계처리함. 또한, 금번 개정기준에 따라 재평가를 실시하면 이후 주기적(예시 : 1

년, 3년 또는 5년)으로 재평가를 반복 실시해야 하는 점도 과거와 달라진 것임.

Q2. 재평가모형 선택시의 재평가증가액과 관련된 기타포괄손익과 과거 자산재평가법에 따른 재평가적립금의 별도 기재여부 ?

별도로 기재함. 과거 자산재평가법에 따른 재평가적립금은 기타자본잉여금으로 분류하면서, 결손보전 및 자본전입 등의 경우에만 사용이 가능하였음. 금번 기준서 개정에 따른 재평가이익은 기타포괄손익(OCI)으로 분류됨. 따라서 당연히 별도로 기재되어야 함.

결론적으로, 금번 기준서에서 유형자산 재평가를 허용하는 것과 과거 자산재평가법에 따른 재평가는 별개의 문제이므로 기업이 재평가모형을 선택하더라도 과거에 계상했던 재평가적립금에 아무런 영향을 미치지 아니함.

Q3. 자산재평가는 모든 기업이 반드시 의무적으로 시행해야 하나?

그렇지 않음. 즉, 자산재평가는 기업이 필요에 따라 적용여부를 선택할 수 있는 사항으로 의무사항이 아님.

Q4. 당기에는 토지만 재평가모형을 선택하고 건물은 원가모형을 선택하다가, 차기에 건물도 재평가모형을 선택할 수 있는가?

가능함. 그러나 당기에 재평가모형을 선택한 토지 및 차기에 재평가모형을 선택한 건물에 대해 다시 원가모형을 적용하는 것은 불가할 것임(회계정책 변경의 정당성을 입증하기 어려울 것이므로).

Q5. 매년 재평가를 하여야 하나?

재평가모형을 선택한 이후 재평가주기는 '공정가액 변동성'에 달려있음. 공정가액이 계속적으로 변동하는 경우 매년 재평가를 해야 하겠지만, 공정가액이 별로 변하지 않는 경우 장기간 재평가를 하지 않아도 될 것임.

그러나 동일 분류 내의 유형자산을 재평가해야 한다면, 그 분류 내의 모든 자산을 재평가해야 함. 가령, 토지에 대해 재평가를 하는 경우, 성격과 용도가 유사하여 동일 분류에 포함된 모든 토지를 재평가해야 함.

Q6. 재평가 가액이 증가한 자산만 골라서 재평가할 수 있나?

유형자산의 그룹별(예: 토지, 건물, 기계장치 등)로 재평가 할 것을 선택할 수 있으나, 같은 그룹 내에서 일부만 재평가할 수 없음. 특히, 일부 자산만 상승한 경우, 가격이 상승한 자산에 대해서만 재평가할 수 없고 그룹 내 모든 자산을 재평가하여야 함.

(예시) 토지 10필지를 보유하고 있는데, 가치가 증가한 1필지만 재평가하고, 공정가액이 감소한 나머지 9필지는 재평가하지 않는 방법은 인정되지 않음.

Q7. 기업이 건설장비와 관련된 일부 기계장치를 재평가하고자 하는 경우, 다른 종류의 기계장치를 포함하여 기계장치로 분류된 모든 유형자산을 재평가하여야 하는가?

기업은 모든 기계장치를 재평가할 수도 있고, 기업특성 및 중요성을 고려하여 기계장치 중에서도 건설장비, 제조설비, 기타 부속설비 등으로 과목 분류를 세분하여 각각 원가모형 또는 재평가모형을 선택할 수 있음.



Q8. 순차적으로 재평가가 가능하다는 의미는 두 회계기간에 걸쳐서 순차적으로 재평가를 해도 된다는 말인가?

유형자산 재평가는 원칙적으로 동일한 분류 내의 유형자산을 동시에 재평가하는 것임. 그러나 대차대조표 일 현재의 공정가액과 중요하게 차이가 발생하지 아니하고 '동일 회계기간' 중 '단기간 내'에 재평가를 수행하는 경우 순차적으로 재평가할 수 있음.

순차적으로 재평가를 한다고 하여 다른 회계연도에 재평가를 할 수 있도록 하는 경우, 평가증된 자산은 조기에 재평가하고 평가감된 자산은 익년도에 재평가를 수행함으로써 의도적으로 이익을 조작할 가능성이 있음.

Q9. 어떤 기업이 서울지역 내 A동과 B동에 임대용 건물을 보유하고 있고, 동 건물들에 대한 관리를 하나의 단위로 하고 있다고 가정한다. B동에 있는 건물은 재평가 증가액이 발생하였고, A동에 있는 건물은 재평가 감소액이 발생한 경우, 회계처리?

특정 분류에 속한 자산들에 대해 재평가모형을 선택하는 경우 '개별 자산별'로 재평가증가액은 기타포괄손익으로 재평가감소액은 당기비용으로 회계처리하여야 하며, 동일한 분류에 속한 자산들의 재평가증감액을 서로 상계하지 아니함. 향후 재평가증감액을 기타포괄손익 또는 당기손익으로 반영하는 경우에도 각 자산별로 회계처리하여야 함.

따라서 평가증이 발생한 B동 건물에 대한 재평가 증가액은 기타포괄손익으로 인식하고, 재평가 감소액이 발생한 A동 건물에 대해서는 당기비용으로 인식하여야 함.

B동 건물에 대한 기존의 기타포괄손익이 있었다 하더라도 A동 건물에 대한 재평가감소액과 상계하지 아니하고, 별도로 A동 건물에 대한 재평가감소액을 당기비용으로 인식하여야 함.

만약, 서로 붙어있지만, 여러 필지로 지번이 나누어져 있는 토지를 보유하고 있는 경우, 전체 필지를 하나의 토지로 하여 재평가 할 수 있음.

Q10. 공정가액이 장부가액 보다 낮은 경우에도 재평가를 해야 하나?

그러함. 즉, 공정가액이 하락한 경우에도 재평가액으로 장부에 반영해야 함. 이는 증액만 인정하던 과거의 재평가제도와 달라진 사항임.

Q11. 공정가액이 장부가액 보다 낮을 경우 재평가감소액의 회계처리?

공정가액이 장부가액보다 낮아 발생한 재평가 감소액은 재평가 증가액(자본항목 처리)과는 달리 재평가시점에 당기손실로 인식함.

다만, 과거 재평가 증가로 인해 인식한 기타포괄손익(자본항목)의 잔액이 있는 경우에는 기타포괄손익에서 차감함.

Q12. 재평가모형을 선택한 기업이 2007년 중 100원에 취득한 토지의 공정가액이 연도별로 다음과 같이 변동한 경우, 연도별 회계처리? (단, 연도별 증감액은 모두 중요한 변동이고, 서울은 30%로 가정함) '08년 : 150원, '09년 : 50원 (감액사유 발생했다고 가정), '11년 : 170원

연 도	차 변		대 변		비 고
2007	토지	100	현금	100	토지취득 인식
2008	토지	50	기타포괄손익 이연법인세부채	35 15	재평가 증가 인식
2009	기타포괄손익	35	토지 법인세비용	100 15	감액손실 인식
	이연법인세부채	15			
	감액손실	50			
	이연법인세자산	15			
2011	법인세비용 토지	15 120	감액손실환입	50	감액손실
			이연법인세자산	15	환입 및
			기타포괄손익	49	재평가
			이연법인세부채	21	증가 인식

Q13. 재평가모형을 선택한 이후 다시 원가모형으로 변경 가능한가?

재차 변경은 곤란함. 재평가모형을 선택했던 기업이 원가모형으로 환원하려고 한다면 이는 '회계정책 변경'에 해당함. 현행 기업회계기준에 따르면 '회계정책 변경'이 인정되려면 회계정보의 유용성이 증대되는 등 그 '정당성'이 입증되어야 하는 바, 일반적으로 재평가모형을 선택했던 기업이 다시 원가모형으로 환원하는 것은 정당성이 입증되기 어렵다고 보여짐.

Q14. 재평가모형을 선택한 기업이 향후 국제회계기준을 도입할 때 원가모형을 다시 선택할 수 있는가?

2011년에 국제회계기준을 적용하게 되면, 원가모형을 다시 선택할 수 있음.

Q15. 유형자산의 재평가 허용으로 인해 무분별한 자산의 과대평가로 재무제표가 왜곡될 수 있다는 의견이 있는데?

그렇지 않음. 즉, 토지, 건물 등 유형자산의 공정가액

은 시장에 근거한 가치를 기초로 함(예: 전문적 자격이 있는 평가인에 의한 감정, 토지와 건물의 정부 공시가액 등이 공정가액과 대체로 유사한 경우 동 공시가액 등)에 의함. 또한, 외부감사인의 감사시 평가액의 적정성을 검증하는 등의 감사절차를 취하여야 하므로 고의적인 과대평가는 곤란할 것임.

Q16. 기업이 감정을 받지 않고 언제나 개별공시지가 등으로 재평가해도 되는가?

개별공시지가가 공정가액과 대체로 유사하다고 판단하여 개별공시지가를 재평가액으로 한 경우, 반증이 없는 한 계속 개별공시지가를 사용할 수 있을 것임.

Q17. 개별공시지가로 토지를 재평가했던 회사가 감정평가에 의한 감정가액으로 재평가할 수 있는가?

가능함. 다만, 재평가방법을 변경하게 된 타당한 이유를 제시하여야 함.

Q18. 유형자산을 재평가하는 경우 법인세 등 세금에 미치는 영향은?

재평가로 인해 세금이 증가하거나 감소하지 않음. 법인세법에 따르면 법인이 보유하는 유형자산을 재평가한 경우 당해 자산의 장부가액은 평가하기 전의 가액으로 하도록 하고 있으므로 재평가로 인해 법인세가 달라지지 아니함.

Q19. 재평가 증가 또는 감소시 이연법인세를 인식하는 것인가?

기업회계기준서 제16호의 경과조치에서는 과거 '자산재평가법'에 따른 일시적차이에 대해서만 특례를 인정하



고 있음. 따라서 금번 유형자산 기준서의 개정에 따른 재평가시에는 법인세회계의 일반원칙에 따라 이연법인세자산 및 이연법인세부채를 인식하여야 함.

Q20. 지배회사와 종속회사(또는 피투자회사) 간의 회계정책의 일치를 위하여 재평가모형의 선택도 일치시켜야 하는가?

개별재무제표 작성시에는 지배회사 및 종속회사(또는 피투자회사)간의 회계정책을 일치시키지 아니하고 원가모형 또는 재평가모형을 각각 달리 선택할 수 있음. 그러나 연결 및 지분법 회계처리시에는 회계정책을 통일해야 함.

즉, 지배회사가 원가모형을 선택한 경우 종속회사가 재평가모형을 선택했다 하더라도 원가모형에 의한 금액으로 연결 및 지분법 회계처리를 해야 함.

Q21. 재평가모형을 적용하는 회사와 원가모형을 적용하는 회사가 합병한 경우, 합병 후 회계처리는?

재평가모형의 적용과 합병회계처리는 직접적 관련성이 없음. 즉, 합병시점에는 피합병회사의 공정가치를 측정하여 합병회계처리를 하는 것이고, 합병시점 이후부터는 합병회사의 기존 회계정책에 따라 계속적으로 회계처리를 수행하면 됨.

Q22. 기계장치를 3년 내지 5년을 '정기 주기'로 하여 재평가를 수행하기로 한다면, 지속적으로 평가감되는 기계장치에 대해 어느 한 회계연도에 과도하게 재평가손실을 계상하게 되는 것은 아닌가?

기업회계기준서 제5호 '유형자산' 문단 25의 6에서 '매 3년이나 5년마다 재평가하는 것으로 충분한 유형자

산도 있다'는 규정의 의미는 3년 또는 5년을 '정기 주기'로 재평가하라는 것이 아님.

재평가는 대차대조표일에 자산의 장부금액이 공정가액과 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행하여야 하므로, 지속적으로 평가감되는 기계장치를 '3년 또는 5년'을 정기주기로 재평가하는 것은 허용되지 않음.

가령, 기계장치 A가 재평가 대상인 경우, 공정가액의 변동이 중요한 경우에는 매년마다 재평가를 해야 하지만, 공정가액의 변동이 중요하지 않은 경우에는 동일한 기계장치 A에 대해 2년, 3년, 5년마다 한 번씩 재평가를 수행할 수 있다는 것임.

다만, 기계장치 A가 속한 분류 내의 기계장치에 대해 재평가를 수행하고자 하는 경우, 동 분류 내의 모든 기계장치를 재평가하는 것이므로 기계장치 A 또한 재평가 대상이 되는 것임.

**Q23. 2008 회계연도말에 재평가를 하는 경우, 감가상각비 및 재평가차익의 회계처리는? 즉, 다음과 같은 회계처리방법 중 타당한 방법은?
(대안 1) 감가상각비 계상 → 감가상각 후 장부금액과 공정가액의 차액을 기타포괄손익 또는 당기손익에 반영
(대안 2) 감가상각 전 장부금액과 공정가액과의 차액에 대한 회계처리(2008 회계연도의 감가상각비는 계상하지 아니함)**

(대안 1)에 따른 회계처리를 함.

Q24. 토지에 대한 재평가시 필지별로 '개별자산'으로 보아 회계처리하는가?

기업이 처한 상황에 따라 판단해야 함.

만약, 서로 인접한 토지가 여러 필지로 지번이 나누어져 있고 여러 필지가 회계상 구분이 불가능한 하나의 토지로 관리되며 동일한 분류 내에 속한다면, 당해 여러 필지를 하나의 '개별 자산'으로 보아 회계처리를 함.

그렇지 않은 경우, 각각의 필지를 '개별 자산'으로 보아 개별적으로 회계처리를 함.

Q25. 해외에 소재하고 있는 토지도 재평가해야 하는가?

해외에 소재하고 있는 토지가 재평가모형을 선택한 동일한 분류 내에 속한 것이라면, 지리적 위치에 관계없이 재평가하는 것임.

Q26. 반기 또는 분기재무제표에도 재평가를 적용할 수 있는지 여부 및 반기재무제표 작성시 재평가를 한 경우 감가상각비 계상방법은?

재평가모형을 기업의 회계정책으로 선택한 경우, 반기 또는 분기재무제표에도 재평가모형을 적용해야 함. 한편, 반기재무제표 작성시 재평가를 한 경우, 반기까지의 감가상각비는 재평가 전 장부금액을 기준으로 하고, 재평가 후 반기에 대해서는 재평가금액을 기준으로 잔여 내용연수 및 잔존가치를 고려하여 감가상각비를 계상하는 것임.

Q27. 재평가대상 자산에 대해 발생하는 이연법인세자산 및 이연법인세부채는 주석에서 구분 공시하는 것 인가?

기준서 제16호에 따라, 구분하여 공시하는 것임. 단, 재평가 대상 자산과 관련된 이연법인세자산 및 이연법

인세부채와, 재평가 대상자산이 아닌 다른 항목과 관련된 이연법인세자산 및 이연법인세부채는 금액적 중요성 등을 고려하여 구분공시 여부를 결정하는 것임.

Q28. 2009년 1월에 수행된 감정평가의 결과를 2008 회계연도 재무제표에 반영할 수 있는가?

가능함. 반드시 결산일 현재에 재평가를 수행하여야 하는 것은 아니며, 결산일 전후 일정 시점에 수행된 감정평가결과 또는 각종 고시가액 등을 활용할 수 있음. 그러나 그러한 재평가 결과가 결산일 현재의 공정가액과 중요하게 다르다면, 재평가일과 결산일 사이에 발생한 시장상황의 변화 등을 고려하여 재평가 결과에 공정가액이 반영되도록 조정하여야 함(결론도출근거 A20의 4 참조).

Q29. 공정가액 산출방법의 예 및 공정가액과 대체로 유사한지 여부를 어떻게 증명할 수 있는가?

기업회계기준에서는 자산별로 공정가액을 산정하는 방법에 관한 예시 및 '유사성의 정도'에 관한 판단기준에 대해서는 구체적으로 제시하고 있지 않음. 문단 25의 5 및 결론도출근거 A20의 3 등을 고려하여 각 기업이 판단하여야 함.

Q30. 임대주택사업자의 리스자산인 임대아파트도 재평가 대상인가?

임대주택사업자의 운용리스자산인 임대아파트도 유형자산의 정의를 충족한다면, 재평가 대상이 될 수 있음.

Q31. 아파트의 경우 같은 동 또는 단지의 매매사례가액을 공정가액으로 보아 재평가액으로 사용할 수 있는가?



위치, 평형 등을 고려하여 실질적인 거래 내용이 재평가대상 자산과 대체로 유사하고 매매사례가액이 평균적인 시세를 대표하여 공정가액으로 인정될 수 있는 정도의 금액인 경우, 재평가액으로 사용할 수 있음.

Q32. 단일법인 내 독립채산제로 운영되고 영업내용이 다른 여러 사업부문이 존재하고 각각 구분 경리되는 경우, 어느 한 사업부문만 재평가모형을 적용할 수 있는가?

재평가모형 적용단위는 '해당 자산의 영업상 성격과 용도'를 기준으로 분류하는 것이므로, 지리적 위치 및 사업부문 등을 기준으로 분류를 달리할 수는 없는 것임.

재평가모형은 특정 분류에 포함되는 유형자산 전체를 대상으로 적용되어야 하며, 유형자산의 분류 결과인 과목은 업종의 특성을 반영하여 신설하거나 통합할 수 있으므로, 특정 사업부문에 존재하는 유형자산이 업종의 특성을 반영하여 신설되거나 통합된 분류 결과에 속하게 된다면, 그 분류에 대해 재평가모형을 적용할 수 있음.

가령, 어떤 기업이 영업내용이 다른 여러 사업부문이 있고, 그 사업부문별로 각각 '임대용 건물'을 보유하고 있는 경우, 임대용 건물에 대해 재평가모형을 적용하기 위해서는 모든 사업부문 내 '임대용 건물'을 재평가해야 하는 것임.

Q33. 재평가시 내용연수 및 잔존가치에 대한 추정을 변경할 수 있는가?

내용연수 및 잔존가치에 대한 회계추정의 변경과 재평가의 문제는 별개의 주제임. 내용연수 및 잔존가치의 추정 변경은 기업회계기준서 제1호의 규정에 따름.

Q34. 재고자산과 투자자산으로 분류된 토지 등에 대해서도 재평가모형을 적용할 수 있는가?

기업회계기준서 제5호 '유형자산'으로 분류된 자산만 재평가를 허용하는 것임.

Q35. 재평가증가액에 대한 기타포괄손익을 재평가적립금 또는 재평가잉여금으로 계정 재분류하여 무상증자의 재원으로 활용할 수 있는가?

가능하지 않음.

Q36. 2009년에 재평가모형을 선택한 후 측정기준 변경에 따른 누적효과를 합리적으로 결정할 수 있는 경우, 소급적용이 가능한가?

가능하지 않음. 재평가모형의 적용은 전진적으로만 할 수 있도록 규정됨(기업회계기준서 제5호 '유형자산' 문단 47의 3).

Q37. 재평가시 감가상각누계액의 제거방법?

재평가대상 자산과 관련된 기존의 감가상각누계액을 전부 제거하는 것임.

Q38. 재평가는 결산일 기준으로만 해야 하는가?

그렇지 않음. 결산일을 기준으로 하는 것이 가장 타당한 방법일 것이나 기중의 일정 시점을 기준으로 재평가를 수행할 수 있음. 다만, 재평가액이 결산일 시점의 공정가액과 중요하게 차이가 나는 경우, 결산일 시점의 공정가액으로 조정하여야 함.

Q39. 임대목적인 건물을 투자자산으로 분류한 경우, 재평가를 할 수 있는가?

건물이 임대목적인 경우 유형자산으로 분류하여야 함. 투자자산으로 분류된 자산은 재평가대상이 아님.

4. 맺음말

우리나라에도 과거 자산재평가법에 의한 재평가제도가 있기는 하였으나, 기업회계기준에서 본격적으로 유형자산에 대한 재평가를 허용한 것은 생소한 개념이 아닐 수 없다. 원가모형 또는 재평가모형을 선택하는지에 따라 기업의 재무상태 및 경영성과에 직접적으로 적잖은 영향을 줄 수 있다는 점에서 면밀하게 검토한 후 신중하게 선택해야 할 것으로 생각된다. 개인적으로는, 재평가모형을 선택하는 경우 과거 자산재평가법과 달리 일회적인 재평가로 끝나지 않고 공정가액 변동에 따라 지속적으로 재평가를 수행해야 하고, 일반적으로 재평

가에 따른 적지 않은 비용이 소요될 수 있으며, 평가증이 발생하는 경우에는 자본항목인 기타포괄손익으로 인식하지만 평가감이 발생하는 경우 곧바로 당기손익으로 인식하여야 한다는 점, 자칫 재무제표의 신뢰성을 저해할 수 있다는 점 등 다소 우려되는 측면이 있는 바, 재평가모형 선택에 따른 여러 가지 역기능적인 측면도 함께 고려한 후 신중하게 선택해야 함을 다시 한 번 강조하고 싶다. 영국공인회계사회에서 조사한 샘플조사에 따르면, 유럽에서 국제회계기준을 적용하는 기업 중 재평가모형을 실제로 적용하고 있는 기업은 전체 기업 중 4%에 불과하며, 그 4%의 기업 또한 모든 유형자산에 재평가모형을 적용하는 것은 아니고 일부 유형자산에만 국한하여 재평가모형을 제한적으로 적용하고 있다는 사실은 우리 기업에게도 시사하는 바가 크다고 하겠다. 모쪼록 재무제표작성자인 기업과 다수의 재무제표이용자가 유형자산 재평가 허용에 관해 충분히 이해함으로써 합리적인 의사결정을 할 수 있게 되기를 간절히 바라마지 않는다. 

시 사 경 제 용 어

칙릿 [Chick Lit]

칙릿의 인기는 할리우드뿐만 아니라 한국에서도 대단하다. 지난해 SBS 드라마로 선보였던 정이현 작가의 '달콤한 나의 도시'는 여성 시청자의 전폭적인 지지를 이끌어내며 칙릿 파워를 입증했다. 또 세계문학상을 받은 백영옥 작가의 '스타일'은 소설의 인기를 넘어 올해 드라마로 선보일 예정이다. '마놀로 블라닉 신고 산책하기'라는 산문집도 펴낸 백 작가는 '스타일'에서 31세 패션잡지 기자를 주인공으로 내세워 대한민국 도시 여성들을 유혹한다. 또 '블링블링'이라는 칙릿 소설까지 펴낸 정수현 작가의 '압구정 다이어리'도 영화화가 준비 중이다. (2009. 2. 13, 헤럴드경제)

칙릿은 Chick와 Literature의 합성어로 젊은 여성을 겨냥한 영미권 소설들을 지칭하는 신조어으로써 20대 여성 독자를 겨냥한 영미권 소설로 90년대 중반에 나온 '브릿짓 존스의 일기'가 그 시작점이라고 볼 수 있으며, '악마는 프라다를 입는다', '섹스앤더시티', '여자생활백서', '2635세대 빛나는 여성을 위한 삶의 지혜' 등 여성소설/자기계발서가 큰 인기를 끌면서 이슈가 되고 있다. 약간 비하하는 시각이 담겨있다고 보는 견해도 있으나, 시대 변화를 보여주는 문화적 흐름의 하나로 볼 수 있다.