

# KIGEM

## 국제회계기준 도입 관련 건설업 주요 이슈 및 파급영향



권오현 한국건설산업연구원 연구위원

### 1. 서론

1997년 IMF 외환위기 당시 우리는 기업들의 재무상태가 발표된 것과는 상당한 차이가 있음을 알고 크게 실망하였다. 단기 유동성 부족으로 촉발된 문제였지만, 자산과 부채에 대한 파악이 상당히 부실했다는 것이 드러났다. 최근에는 PF 지급보증에 의한 우발채무가 경제를 위협하는 새로운 불안 요인이 되고 있다. 이제까지 대부분의 PF 지급보증은 부채로 실현될 가능성이 낮은 우발채무로 인식되어 기업의 재무제표에 제대로 나타나지 않고 주석으로 부기되는 참고사항에 지나지 않는다. 호경기 때는 별문제가 없으나, 침체국면에서는 문제가 된다. 재무제표 상으로는 양호했던 기업이 갑자기 지급불능 상태에 빠져 시장을 교란시킨다. 기업의 재무제표를 신뢰하여 대출해준 금융기관과 증권시장에서 이러한 기업에 투자를 한 투자자들은 막대한 손해를 본다.

재무제표는 이해당사자들에게 제공하는 기업의 종합 성적표이다. 이를 토대로 신용평가를 하고 대출을 하고 주식투자를 하고 거래 여부를 결정한다고 할 때, 재무제표는 기업 외부에서 이루어지는 의사결정의 가장 중요한 토대가 된다.

최근 세계화 개방화로 재화와 서비스의 교역범위가 확대되면서 자본시장 역시 급속하게 팽창하고 있다. 한국 증권시장에서 외국인 투자자의 움직임은 중요한 역할을 담당하고 있다. 외국 증시에 상장한 한국 기업들도 늘어나고 있다. 이제 자본시장의 범위가 확대되면서 기업 재무상태의 국제적 비교가능성이 한층 중요해졌다.

이러한 수요에 부응하기 위해 국제회계기준위원회(IASB)는 국제적으로 통일된 회계기준을 제정하기에 이르렀다. 국

제회계기준(IFRS : International Financial Reporting Standards)은 IASB가 제정한 국제회계기준서(standards) 및 국제회계기준해석서(interpretations)를 통칭한다. 2009년말 기준으로 기준서 38개, 해석서 39개로 구성되어 있다.

IFRS는 2009년말까지 OECD 가입국의 80%가 IFRS 도입하였고, 세계적으로는 117개국이 수용하기로 명실상부한 회계기준의 글로벌 스탠더드이다. 우리나라 상장 업체들은 내년부터 국제회계기준을 의무적으로 도입하기로 하여 이제 거의 준비를 마친 상태이다. 비상장업체의 경우는 간략한 일반기업회계기준을 적용하기로 하였다.

국제회계기준이 도입되면 재무제표의 작성 및 보고뿐만 아니라 업무프로세스, 정보시스템, 기업조직 등 기업의 경영활동 전반에 걸쳐 상당한 영향을 미칠 것으로 예상된다. 특히 매출과 부채 등의 회계처리 방법이 현재와 크게 달라진다. 즉, 연결재무제표가 기업의 주된 재무제표로 공시되고, 자산과 부채는 공정가치를 기준으로 평가하는 것을 원칙으로 하는 등 회계기술적인 측면에서 많은 변화가 예상된다.

이러한 재무제표 상의 변화를 실질과는 무관한 형식적인 문제로 인식한다면 큰 오산이다. 형식의 변화가 실질을 변화시킬 만큼 큰 영향력이 있기 때문이다. 더욱이 건설산업은 어떤 산업보다도 파급효과가 클 것으로 예상되고 있다. 본고에서는 국제회계기준 도입으로 건설업에는 어떤 영향을 미치는지에 대해 살펴보고자 한다.

### 2. 건설업 관련 주요 쟁점과 파급영향

국제회계기준을 도입함에 따라 건설업계에 미치는 영향이

상대적으로 크고, 구체적인 회계처리 방법에 있어 쟁점이 되고는 이슈는 크게 3가지로 요약할 수 있다. 첫째는 주택 등 분양사업 등 예약매출의 수익인식 기준의 변경이고, 둘째는 PF 지급보증 등 금융보증채무의 부채인식 요건이 강화되었고, 셋째는 연결대상의 범위 변경 등이 건설업체 회계에 큰 영향을 미칠 것으로 예상된다. 이들에 대한 주요 변화 내용을 정리하면 다음의 표와 같다.

표 1. 국제회계기준 도입에 따른 건설업체 회계처리 관련 주요 변화내용

분류	현행 기업회계기준	K-IFRS 도입에 따른 신규 회계 기준	
		K-IFRS 적용기업 (상장기업)	비 적용기업 (비 상장기업)
예약매출의 수익 인식	진행률 기준	인도 기준	진행률 기준
PF보증 등의 부채인식	부채 전환가능성이 80% 이상일 경우 부채로 계상	부채 전환가능성이 50% 이상인 경우 부채로 계상	부채 전환가능성이 80% 이상일 경우 부채로 계상
연결재무제표 연결범위	지분을 50%초과시 또는 30% 초과 + 최대 주주인 경우 연결재무제표 작성 (자산100억미만 회사 제외)	지분을 50% 초과 또는 실질지배력이 있는 경우 작성 법인격 없는 주체도 포함	지분을 50% 초과 또는 실질지배력이 있는 경우 작성 (외감법상 소규모 회사 제외 가능)

1) 예약매출의 수익인식

이제까지 계약금, 중도금 등은 공사 진행기준에 따라 매출액이 산정되고 왔다. 그러나 현재와 같은 국제회계기준 및 해석서가 그대로 유지된다면 내년부터 주택을 입주자에게 인도하는 시점에서 매출이 이루어질 가능성이 크다.

예약매출에 대한 수익인식은 부동산건설약정(회계기준해석서 제2115호)에서 규정되어 있는데, 건설계약 요건<sup>1)</sup>에 해당하면 진행기준을 적용하고, 그렇지 못하면 재화판매 약정 계약으로서 수익을 인식해야 하는데 이 경우 진행기준의 요건<sup>2)</sup>을 충족시키는 것이 용이하지 않은 것으로 보인다. 재화 판매 약정계약으로서 진행기준을 적용할 수 없을 경우, 목적물이 완공되어 구매자에게 인도되어야 비로소 소유에 따른

1) 건설계약 조건은 매수자가 건설 시작 전에 부동산의 주요 설계구조요소를 지정할 수 있는 경우 또는 건설진행 중에 주요 구조변경을 지정할 수 있어야 하는 데 옵션선택 등 제한된 범위에서의 설계사양 지정은 해당되지 않음.

2) 재화판매 약정계약으로서 진행기준을 적용하기 위해서는, 소유에 따른 위험과 보상을 구매자에게 이전해야 하고, 판매자는 판매된 건설부동산에 대해서 일체의 관여 또는 통제를 하지 말아야 하는 등 엄격한 조건을 모두 충족시켜야 함.

위험과 보상이 완전히 이전되는 것으로 보아 수익을 인도기준으로 인식하도록 하고 있다.

특히 국제회계기준의 부동산건설약정에서 예시로 들고 있는 사례는 우리나라의 주택분양 사업과 매우 유사한 내용으로서, 인도기준으로 수익이 인식되어야 하는 것으로 소개하고 있다. 여기서 예시한 주택 선도계약(forward contract)은 건설계약이 아니며, 판매기업이 미성공사에 대한 통제와 소유권에 따른 위험과 보상을 갖고 있는 것으로 판단하여, 목적물이 구매자에게 인도되는 시점에서 수익이 인식되어야 한다고 명시하고 있다.

따라서 현행 IFRS 하에서는 우리나라의 주택 예약매출 사업의 수익인식은 인도기준으로 적용해야 한다는 것이 대부분 회계 전문가들의 입장이다. 이에 반해 경제적 실질을 고려하면 진행기준의 적용을 검토할 수 있다는 의견도 진지하게 제기되고 있다. 즉 우리나라 주택산업의 특성과 관련 제도의 내용 등을 고려할 때, 제조업 등에서 대량생산되는 일반적인 재화에 포괄적으로 적용되는 인도기준의 수익인식보다는 진행기준의 수익인식이 경제적 실질에 부합한다는 것이다. 이에 대한 논거를 좀더 살펴보면 다음과 같다.

우선 우리나라는 아파트 비중이 90%를 넘는 상황에서 빈번한 설계변경이 용이하지는 않지만, 일정한 범위 내에서 구매자의 비용과 책임으로 변경이 가능하다는 점을 지적한다. 그리고 구매자는 주택구입대금을 공정진행율과 연동된 스케줄에 따라 단계적으로 납부하기 때문에 재화의 연속적 인도가 이루어진다고 볼 수도 있다는 것이다. 또한 정부는 구매자의 재산권을 보호하기 위해 그들에게는 담보설정이 허용하지만, 공급자에게는 공급계약 체결 이후 담보설정 등 재산권 행사를 제한하며, 의무적으로 주택분양보증에 가입토록 하여 권리 의무관계를 명확히 하고 있다. 뿐만 아니라 구매자는 분양권 거래를 통해 미성공사에 통제권을 보유하는 것으로 볼 수도 있다는 것이다. 반면에 인도기준으로 수익을 인식할 경우, 기간손익의 왜곡이 발생하고, 재무지표의 변동성이 주기적으로 증폭되어 기업의 경제적 실질을 제대로 반영하지 못하는 문제가 있음을 지적하고 있다.

자체 개발사업과 수익인식이 비슷한 지분제 방식의 재개발·재건축 사업에 대해서도 회계전문가 사이에도 현재 권

센서스가 모아지지 못하고 있다. 일부에서는 도급사업의 일부로 보아 진행기준으로 수익을 인식해야 한다는 견해가 있는 반면, 다른 한편에서는 자체사업의 일종으로 보아 인도기준으로 매출인식이 이루어져야 한다는 견해를 갖고 있다. 도급방식은 사업의 성패에 대한 책임과 권한을 재개발·재건축 조합이 가지고 있어 종전과 같이 진행기준에 따라 수익이 인식되지만, 지분제 방식에서는 건설업체가 사업성패에 대한 책임과 권한을 가지고 있어 수분양자에게 인도되는 시점을 기준으로 수익이 발생하는 것으로 봐야 한다는 것이다.

국제회계기준의 적용에 따라 자체분양 사업에 대해 인도기준으로 수익이 인식될 경우, 건물이 완공되어 잔금이 납부되고 소유권이 구매자에게 완전히 이전된 이후가 돼서야 매출로 인식된다. 완공 이전에 분양계약이 체결되어 수령하는 계약금, 중도금 등은 선수금으로 재무제표에 반영되며, 건설회사가 공사진행을 위해 투입하는 원가는 완공 시점까지는 재고자산으로 표시된다.

수익 인식시점의 변경으로 인한 재무제표상의 변화를 살펴보면, 건설이 이루어지는 2~3년간 분양수익은 발생하지 않고, 공사비는 재고자산으로 잡히고, 계약금 및 중도금 등은 선수금으로 반영됨으로써 사업초기에 부채비율은 현재보다 상승할 것으로 예상된다. 또한 손익측면에서는 사업초기에는 매출이 발생하지 않다가 완공시점에서 분양손익이 일거에 반영됨으로써, 공사과정에서는 비용만 발생함으로써 현재보다 수익률이 저하될 것이다.

한편 기업규모에 따라 업체들이 받는 영향의 크기는 달라질 것으로 보인다. 우선 프로젝트가 많지 않은 중소기업의 경우 단위 프로젝트에 의한 영향력이 커져 변동성이 확대될 것으로 판단된다. 하지만 수행하는 공사가 많은 대기업의 경우에는 완성기준으로 하더라도 영향은 상대적으로 작을 것으로 보인다. 브랜드 파워를 가진 대기업들은 리스크가 큰 자체사업보다는 양호한 조건의 도급사업을 선호하는 경향이 있어 상대적으로 영향이 작을 것이다. 반면에 50위권 밖의 중견업체들은 자체사업 비중이 상대적으로 높아 많은 영향을 받을 것으로 보인다. 그 결과 상당수의 중견 건설업체들은 주택분양 사업의 규모 축소가 불가피할 것으로 예상된다.

많은 건설업체들은 자체 주택분양사업의 비중을 줄여나갈 것으로 보인다. 수익인식 기준이 불리한 자체 분양사업은 억

제하고 도급사업을 위주로 사업을 추진한다는 업체가 많다. 이러한 업계의 시각은 시행사에 의한 주택사업은 도급사업으로서 인정되고 따라서 수익은 진행기준으로 인식된다는 것을 전제로 한다. 하지만 후술하는 바와 같이 시행사가 연결대상이 될 가능성도 있어 향후 건설업체의 선택은 훨씬 복잡해질 것으로 보인다. 특히 최근 주택경기의 침체로 미분양 주택이 적체되어 있고, DTI규제 등 주택 관련 정책이 새롭게 모색되는 상황에서 기업들은 좀더 신중한 태도를 취할 것으로 보인다.

## 2) PF보증 등 금융보증채무의 부채인식

통상적으로 건설업체들은 민간 발주자들이 추진하는 주택사업에 대해 다양한 형태의 금융보증 채무를 지고 있다. 시행사나 재개발·재건축 조합 등이 추진하는 주택사업에 대해 지급보증이나 이주비 연대보증, 중도금 대출보증 등이 관행적으로 이루어지고 있다. 민자사업도 마찬가지로 건설업체들은 재무적투자자 등 다른 사업참여 주체들을 제쳐놓고 공사이행보증, 시공연대 보증 등 무거운 금융보증채무를 지고 있다.

이제까지는 이러한 금융보증채무는 부채전환 가능성이 80%이상인 경우에만 부채로 계상하고, 그 이하에서는 주식으로 공시하면 되었다. 따라서 명시적으로 부채로 파악되는 경우는 적었다. 하지만 국제회계기준에서는 그 기준을 훨씬 강화시켜 부채전환 가능성이 50% 이상이면 부채로 계상토록 하였다. 이때 지급보증액 전체가 부채로 인식되는 것은 아니고 보증리스크에 대한 공정가치에 해당하는 보증수수료만큼의 금액이 부채로 인식된다.

그런데 PF 지급보증과 관련하여 부채계상에 대응되는 회계처리 방법에 대해 크게 2가지 시각이 있다. 하나는 공정가치 해당액을 도급금액에서 차감해야 한다는 견해이고, 다른 하나는 공정가치 해당액을 선급공사가 계상후 공사원가에 금융비용으로 처리하는 것이 합당하다는 견해이다. 건설업계에서는 PF 지급보증은 공사수주를 위해 발생한 것이므로 선급공사 원가 요건을 만족시킨다면 선급공사원가로 기록하고 향후 공사원가로 대체하거나 금융보증부채와 상계하는 방안이 합리적이라는 의견이다. 이에 대해 일부에서는 시행사 등에 대한 PF보증 등은 시행사가 자본잠식 상태에 빠져 회복 불가능한 상황이라면 건설업체의 부채로 가져올 수 있

도록 회계처리가 되어야 한다는 입장이다. 또한 공정가치 평가시 할인율의 적용을 건설업체를 기준으로 할 것인지, 아니면 보증받는 대상을 기준으로 할 것인지에 대해서도 견해가 나뉘고 있다.

세부적인 회계처리 방법에 따라 다소 차이는 있겠지만, PF지급보증 등 금융보증채무의 부채인식 요건의 강화는, 부채비율을 상승시키고 건설업체의 신용평가에 부정적 영향을 미쳐, 금융조건을 악화시킬 것이다. 또한 손익 측면에서는 부채 인식금액이 사업기간 중에 비용화함으로써 수익성이 저하될 것으로 예상된다. 그리고 해외건설 수주 및 증권시장에서 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

### 3) 연결대상 범위

종전에는 개별 재무제표가 주된 재무제표였으나, 국제회계기준에서는 연결재무제표를 주된 재무제표로 사용하고 있으며, 연결재무제표에 포함되는 종속회사의 기준이 지분율 50% 또는 실질지배력 보유 여부로 바뀌게 되었다. 실질적인 지배력의 존재 여부는 재무정책 등을 결정할 수 있거나, 이사회 등의 의결권에서 과반수 이상의 의결권을 행사할 수 있는지 여부 등으로 포괄적으로 해석하고 있다.

이때 연결대상이 되는 종속기업은 지배기업과 같이 국제회계기준을 적용할 것을 규정하고 있어 추가적인 회계처리 부담이 생기게 되었다. 건설업체들은 다양한 목적으로 여러 자회사를 갖고 있다. 대기업의 경우 20개가 넘기도 한다. 이 때까지 국제회계기준을 적용해야 하는 부담이 따르는데, 중소기업들의 회계처리 능력에 한계가 있기 때문에 연결 과정에서 병목현상이 발생할 가능성이 클 것으로 예상된다.

또한 국제회계기준에서 연결대상에 포함시키는 종속회사는 현행 회계기준에서는 포함되지 않는 법인격을 갖추지 않은 신탁, 파트너십 등도 포함되도록 하여 대상이 확대되었다. 국제회계기준에서는 연결대상의 판정 기준을 일반기업에 대해서는 지분율을 기준으로 하고(회계기준 제1027호), SPE에 대해서는 의사결정능력 외에도 위험과 효익을 기준으로 판단하도록 하고 있다.(회계기준해석서 제2012호). 연결대상에 소규모 기업까지 포함됨에 따라 연결 대상 종속기업 수가 증가할 전망이다. 특히 실질지배력 또는 위험과 효익에 대한 판단 기준 여하에 따라 연결범위는 예상외로 커질

수도 있음에 유의하여야 한다.

그런데 실질지배력 등에 대한 판정 기준이 명확치 않고, 이에 대해 회계 전문가들 사이에서도 견해가 상이하여 컨센서스를 모으기 위한 노력이 계속되어야 할 상황이다. 현재 쟁점이 되고 있는 사항은 시행사 등이 특정 건설업체에 대해 전속성을 갖는지에 대한 판단 기준, 협업에 의한 사업추진을 의사결정 영향력으로 해석하는 것이 합리적인지 여부, 시행사를 SPE로 간주하여 위험과 효익의 과반 이상을 보유했는지 여부가 중요기준이 되는 것이 적절한지, 그리고 사업수행 과정에서 관행적으로 요구되는 지급보증이 종속기업에 대한 지배력확보가 아니라 사업수행에 필요한 일종의 거래비용으로 간주하는 것이 타당한지 등이다.

특히 시행사는 자산유동화 또는 리스 등 한정된 특수 목적을 수행하기 위해 설립된 것이 아니고, 복수의 기업을 상대로 다양한 사업을 수행하려는 영속기업으로 파악하는 것이 타당하다는 견해가 제시되고 있다. 그리고 SOC법인의 경우, 주요 의사결정은 지분율보다는 정부의 정책적 판단에 의존하는 경우가 많아 지분율이 50%를 초과하는 경우에 한하여 연결범위에 포함시키는 것이 합당하다는 견해도 있다. 즉 주무관청과 재무적투자자, 대주단 등이 존재하는 SOC사업에서 건설사들은 지분율과 관계없이 재무정책과 영업정책에 대해 영향력이 취약한 실정이라는 것이다.

실질적 지배력의 보유 여부가 중요한 기준이겠으나 이는 일률적으로 판단하기 어렵고 케이스별로 검토되어야 한다는 견해가 많다. 여하튼 시행사나 SOC법인 등의 연결 여부를 판단함에 있어 기본적으로는 우리나라 사업특성을 고려한 주요 판단지표의 정립도 필요하지만, 궁극적으로는 각각의 거래관계에 대한 경제적 실질을 명확히 파악하는 것이 중요할 것이라고 본다.

한편 연결대상이 되는 실질적으로 지배되는 시행사가 진행하는 공사는 자체사업으로 전환되어 인도기준의 수익 인식해야 한다. 이 경우 건설업체가 지급보증한 SPE등의 차입금은 연결재무제표상 시공사의 차입금으로 계상하여야 한다. 그런데 SPE 등의 경우 특성상 부채가 많기 때문에 이를 연결시키면 부채비율이 상승할 전망이다. 그리고 프로젝트 진행단계에 따라 수익발생은 차이가 있어 연결대상 확대로 인한 수익률의 변화는 일의적으로 단정하기 어렵다고 본다.

### 3. 결론

종합적으로 살펴보면 국제회계기준의 도입으로 건설업체들은 재무제표 상으로 불리한 상황에 처할 것으로 보인다. 건설업체의 매출은 이연되고, 부채비율은 상승할 것으로 예상된다. 이러한 재무제표상의 변화는 신용등급을 하향 조정시킬 가능성도 있다. 또한 재무제표의 계정과목이 대폭 축소되고, 상장업체와 비상장업체간 비교가능성이 저하되고, 연결재무제표가 주재무제표로 기능함에 따라 업체의 경영상태 및 시공능력평가 등 건설관련 제도에도 상당한 변화가 불가피할 것으로 보인다.

그런데 국제회계기준은 원칙중심으로 운영됨으로써 세세한 사항까지 명확히 가이드라인을 제시하지 못하는 한계가 있다. 예약매출 또는 연결범위 등 구체적인 사안에 대해서는 논의가 활발하게 진행되고 있다. 실제 적용과정에서 새로운 이슈가 추가적으로 제기될 가능성도 있다. 더욱이 미국 회계기준과 통합과정에서 국제회계기준 내용이 바뀔 가능성도 있다. 국제회계기준의 기본 원칙을 준수하면서 우리나라의 건설사업 관행과 관련 제도의 특성을 합리적으로 반영하여 구체적인 회계처리 방법에 대한 사회적 합의가 필요하다고 본다.

한편 국제 표준화된 회계기준이 도입됨으로써 건설업 회계의 사회적 신뢰성을 한층 높이는 계기가 마련될 것으로 기대한다. 또한 이제까지 관행이란 구실로 지속되어 온 불합리한 건설사업 추진방식을 개선하는 계기로 삼을 필요가 있다. 건설업체들은 울며 겨자 먹기 식으로 크고 작은 개발사업에서 다양한 형태의 금융보증을 감수해 왔다. 이러한 사업관행으로 인해 많은 우량 업체들이 불의의 도산을 당하는 경우도 많았다. 앞으로 국제회계기준이 도입되면 위험과 효익에 대한 보다 합리적인 판단이 요구되고, 아울러 글로벌 스탠더드에 부합하는 건설 관행이 정착되는 계기가 마련되기를 기대한다.

· 권오현 e-mail : ohkwon@cerik.re.kr