

건설업 국제회계기준 적용, 그 동향과 전망

권오현 | 한국건설산업연구원 연구위원
ohkwon@cerik.re.kr

드디어 국제회계기준(IFRS)이 금년부터 모든 상장 업체와 금융기관, 그리고 공기업을 대상으로 전면 적용되기 시작했다. 국제회계기준은 자본시장의 자유화로 국가간 장벽을 낮추고 자금의 이동을 원활하게 하기 위해 국제적으로 통일된 회계 기준을 만들자는 취지에 따라 추진된 다국간 협조의 결과이다. 국제회계기준의 도입으로 재무제

표의 작성 및 보고뿐만 아니라 업무 프로세스, 정보 시스템, 기업 조직 등 기업의 경영 활동 전반에 걸쳐 상당한 영향을 미칠 것으로 예상된다. 더욱이 건설산업은 어떤 산업보다도 파급 효과가 클 것으로 보인다. 국제회계기준을 도입함에 따라 건설업계에 상대적으로 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 이슈는 크게 3가지가 있다. 첫째는 분양 사업 등

예약 매출의 수익 인식 기준의 변경이고, 둘째는 PF 지급 보증 등 금융 보증 채무의 부채 인식 요건의 강화이며, 셋째는 연결 대상 범위의 확대 등이다.

예약매출 수익 인식

이제까지 계약금, 중도금 등은 공사 진행 기준에 따라 매출액이 산정되어 왔다. 그러나 현재와 같은 국

국제회계기준 도입에 따른 건설업체 회계 처리 관련 주요 변화 내용

| 분류 | K-GAPP | K-IFRS 도입에 따른 신규 회계 기준 | |
|------------|---|---|---|
| | | K-IFRS 적용 기업 | 비적용 기업 |
| 예약매출 수익 인식 | 진행 기준 | 인도 기준 | 진행 기준 |
| 충당부채 인식 | 부채 전환 가능성이 80% 이상일 경우 부채로 계상 | 부채 전환 가능성이 50% 이상인 경우 부채로 계상 | 부채 전환 가능성이 80% 이상일 경우 부채로 계상 |
| 연결 범위 | 지분율 50% 초과시 또는 30% 초과 + 최대 주주인 경우 연결 재무제표 작성 (자산 100억원 미만 회사는 제외) | · 지분율 50% 초과 또는 실질 지배력이 있는 경우 작성 · 법인격 없는 주체도 포함 | 지분율 50% 초과 또는 실질 지배력이 있는 경우 작성(외감법상 소규모 회사 제외 가능) |

제회계기준 및 해석서가 그대로 유지된다면 구체적인 거래의 실질에 따라 다르겠지만 주택을 입주자에게 인도하는 시점에서 매출이 이루어질 가능성이 있다.

국제회계기준의 부동산건설약정은 우리나라의 주택 분양 사업과 매우 유사한 내용을 예시로 들면서 인도 기준으로 수익을 인식해야 하는 것으로 소개하고 있다. 여기서 예시하고 있는 '주택 선도 계약(forward contract)'은 건설 계약이 아니며, 판매 기업이 미성 공사에 대한 통제와 소유권에 따른 위험과 보상을 갖고 있는 것으로 판단하여, 목적물이 구매자에게 인도되는 시점에서 수익을 인식하는 것이 타당하다고 밝히고 있다. 따라서 IFRS하에서는 우리나라의 주택 예약매출 사업의 수익 인식은 인도 기준을 적용해야 한다는 것이 논의 초기 과정에서 많은 전문가들의 견해였다.

하지만 우리나라의 관련 법제하에서 실제 이루어지는 건설 활동의 경제적 실질을 고려하면 진행 기준을 적용해야 한다는 의견이 점차 우세해지고 있다. 즉, 우리나라 주택 산업의 특성과 관련 제도의 내용 등을 종합적으로 고려할 때, 제조업 등에서 대량 생산되는 일반적인 재화에 포괄적으로 적용되는 인도 기

준의 수익 인식보다는 진행 기준의 수익 인식이 경제적 실질에 부합한다는 것이 많은 회계학자 및 관련 분야 전문가들의 견해이다.

이러한 상황에서 건설업계는 우리나라 관련 제도의 내용과 건설사업 진행 과정에서 구매자와 판매자 간의 위험과 보상이 어떻게 이전되는지를 분석한 보고서를 국제회계기준위원회(IASB)에 제출하였고 보다 구체적인 것을 준비하고 있다. 또한 우리나라와 유사한 예약매출 사업 방식이 존재하는 싱가포르, 말레이시아 등과 함께 수익 인식 기준 개정을 위해 공동 노력을 기울이고 있다.

이에 대해 IASB는 부동산건설업에서 제시한 예약 매출 수익 인식 기준을 개정할 필요성은 인정하면서도 내부적인 사정으로 정식 안건으로 채택하지 못하고 있다. 따라서 예약 매출에 관한 수익 인식에 대해서는 당분간 IASB의 공식적인 기준 변경을 기대하기는 어려울 것으로 예상된다. 따라서 국내 건설업체들은 IFRS 원칙을 준수하면서 경제 활동의 경제적 실질에 부합하는 수익 인식 방법을 합리적으로 선택해야 할 것으로 보인다.

한편, 기업 규모에 따라 업체들이 받는 영향의 크기는 달라질 것으로

보인다. 건설업체들의 전체 주택사업 중에서 자체 분양 사업이 차지하는 비중은 2009년의 경우 11.8%로서 주택경기가 침체되면서 계속 낮아지고 있다. 자체 사업 비중은 중견 업체가 상대적으로 높다. 따라서 수익 인식 기준이 바뀐다면 프로젝트가 많지 않은 중견 업체의 변동성이 커질 것으로 예상된다. 그 결과 상당수의 중견 업체들은 재무 지표에 부정적인 영향을 주는 주택 분양 사업의 규모 축소가 불가피할 것으로 보인다.

이에 반해 수행하는 공사가 많은 대기업의 경우에는 완성 기준으로 하더라도 영향은 상대적으로 작을 것으로 보인다. 또한 강한 브랜드 파워를 가진 대기업들은 리스크가 큰 자체 사업보다는 양호한 조건의 도급 사업을 추진할 수 있고, 또한 사이클이 다양한 프로젝트를 동시에 수행할 경우 충격이 상쇄돼 상대적으로 작은 영향을 받을 것으로 예상된다. 그럼에도 불구하고 대부분의 건설업체들은 자체 주택 분양 사업의 비중을 줄이려고 노력할 것이다. 조사에 따르면 수익 인식 기준이 불리한 자체 분양 사업은 억제하고 도급 사업을 위주로 사업을 추진한다는 업체가 23%에 이른다. 이러한 업계의 시각은 시행사에 의한 주

경영 정보

택사업은 도급 사업으로서 인정되고 따라서 수익은 진행 기준으로 인식된다는 것을 전제로 한다. 하지만 후술하는 바와 같이 시행사가 연결 대상이 될 가능성도 있어 향후 건설업체의 선택은 훨씬 복잡해질 것으로 보인다.

충당부채의 인식

통상적으로 건설업체들은 민간 발주자들이 추진하는 주택사업에 대해 다양한 형태의 금융보증 채무를 부담하고 있다. 이제까지는 이러한 금융보증 채무는 부채 전환 가능성이 80% 이상인 경우에만 부채로 계상하고, 그 이하에서는 주식으로 공시하면 되었다. 따라서 명시적으로 부채로 파악되는 경우는 적었다. 하지만 국제회계기준에서는 그 기준을 훨씬 강화시켜 부채 전환 가능성이 50% 이상이면 부채로 계상하도록 하였다. 이때 지급 보증액 전체가 부채로 인식되는 것은 아니고 보증 리스크에 대한 공정 가치에 해당 하는 보증 수수료만큼의 금액이 부채로 인식된다.

세부적인 회계 처리 방법에 따라 다소 차이는 있겠지만, PF 지급보증 등 금융보증 채무의 부채 인식 요건의 강화로 인해 건설업체의 부채 비율은 약 10%p 증가할 것이라

고 전망되고 있다. 또한 건설업체의 신용 평가에 부정적 영향을 미칠 것으로 예상되지만, 신용평가기관에서는 이미 지급 보증에 관한 사항이 파악되어 신용 평가에 반영되어 있고, 현금 흐름 등 경제적 실질에는 별 변화가 없을 것이라고 판단하여 신용 평가에 미치는 영향은 미미할 것으로 전망하고 있다. 그럼에도 불구하고, 충당부채 인식의 강화는 해외건설 수주 및 증권시장에서 부정적인 영향을 미칠 수 있을 것으로 보인다.

연결 대상 범위

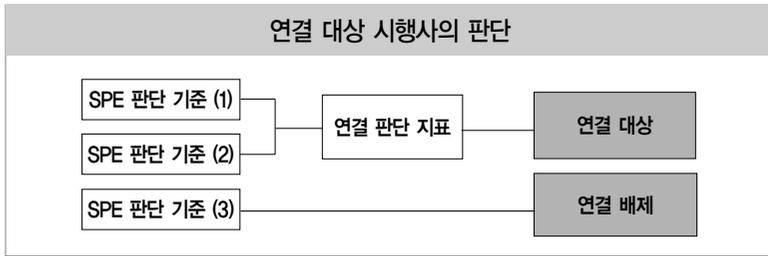
이제까지는 개별 재무제표가 주된 재무제표였으나, 국제회계기준에서는 연결 재무제표를 주된 재무제표로 사용하고 있으며, 연결 재무제표에 포함되는 종속 회사의 기준이 지분을 50% 또는 실질 지배력 보유 여부로 바뀌게 되었다. 또한 그동안은 소기업이나 특수 목적 기업(SPE)은 연결 대상에서 제외되었지만, 이제는 이들 기업도 요건을 충족시키면 연결 대상에 포함된다.

연결 범위와 관련한 논의가 진행되면서 개발사업에서 중요한 역할을 하는 시행사를 SPE로 간주하여 연결 대상에 포함시킬 수 있는지 여부가 새로운 쟁점 사항으로 부각되

었다. 최근 PF 대출 문제가 사회적 이슈로 대두하면서 시행사에 대한 시공사의 PF 지급보증이 현안 이슈로 등장하게 되었고, 정부는 연결 확대를 통해 리스크 관리를 좀 더 강화시키고자 하는 정책적 의지가 반영된 것으로 보인다.

시행사의 연결 요건에 대해 여러 주체간의 다각적인 논의를 통해 건설업체가 실질적으로 지배하는 명목 시행사를 연결 대상에 포함시킨다는 건설업계의 자율 지침을 도출하기에 이르렀다. 자율 지침에 따르면 명목 시행사가 연결 대상이 되려면 1단계로 SPE로 판정을 받아야 하고, 2단계로 연결 요건을 충족시켜야 한다. SPE로서 판정을 받기 위해서는 판단 기준 (1) 또는 (2)를 충족시켜야 한다. SPE 판단 기준 (1)은 정관에 특정 시공사를 위해 설립했음을 밝히는 등 명백한 SPE로 간주할 수 있는 지표로 10개 중에서 하나만 충족시켜도 SPE로 판정 받는다. 그리고 SPE 판단 기준 (2)는 파견 임직원에 의한 경영 활동 참여 등 완화된 기준으로 8개에서 2개 이상 충족되어야 SPE로 간주된다.

시행사가 SPE로 판단되면 2단계로 연결 판단 기준을 충족해야 된다. 그런데 연결 판단 기준은 활동과 의사결정에 관한 내용을 기술한



그룹 (1)에서 하나 이상을 충족하고, 동시에 효익과 위험에 관한 사항을 기술한 그룹 (2)에서 하나 이상을 충족시켜야 비로소 연결 대상이 된다.

그런데 시행사 중에는 오랜 업력과 실적을 가진 실질적인 시행사가 다수 존재한다. 이러한 실질적인 시행사는 SPE로 보서는 안 되고, 따라서 일반적인 연결 기준인 지분율 또는 실질 지배력 보유 여부를 적용해야 한다. 자율 지침에는 이처럼 실질적인 시행사를 구별할 수 있는 판단 지표를 별도로 제시하고 있는데 이를 SPE 판단 기준 (3)이라 하여 8가지 중에서 하나만 충족시켜도 연결 대상에서 제외하도록 하였다. 이 경우 판단 기준 (1) 또는 (2)를 충족시키더라도 연결 대상에서 우선 배제시켜야 한다는 것이 자율 지침이 담고 있는 내용이다. 자율 지침에서는 SPE 또는 연결 가능 여부를 판정하는 기준을 제시하고 있지만 다양한 사례들에 대해 일률적으로 판단하기 어렵고 경제적 실질을 판단하여 케이스별로 검토되어야 할

것이다.

한편, 명목 시행사가 연결될 경우 그 시행사가 진행하는 공사는 자체 사업으로 전환되어 인도 기준의 수익 인식을 해야 한다. 이 경우 건설업체가 지급 보증한 시행사 등의 차입금은 연결 재무제표상 시공사의 차입금으로 계상해야 한다. 시행사 특성상 부채가 많기 때문에 이를 연결시키면 부채 비율이 크게 상승하는 것은 불가피할 것으로 보인다. 이러한 상황에서 연결 가능성이 있는 영세한 명목적인 시행사가 설 자리는 점차 좁아지고, 실적과 자금력이 양호한 실질적 시행사를 중심으로 시행업체가 재편될 것으로 보인다.

글로벌 스탠더드 정착 계기로

종합적으로 살펴보면 국제회계기준의 도입으로 건설업체들은 재무제표상 불리한 상황에 처할 것으로 보인다. 건설업체의 매출은 이연되고, 부채 비율은 상승할 것으로 예상된다. 이러한 재무제표상의 변화는 수주 및 신용 조건에도 영향을

미칠 것으로 보인다.

또한, 원칙 중심의 IFRS에서 계정 과목 및 재무제표 형식이 상장업체 사이에도 다를 수 있고, 상장업체와 비상장업체 간에 상이한 회계기준이 적용됨으로써 국내 기업간의 비교 가능성은 현저히 저하될 수 있다. 그 밖에 연결 재무제표가 주 재무제표로 기능함에 따라 재무상태 파악에 어려움이 가중되면서 건설업체 경영 상태 및 시공능력 평가 등 건설 관련 제도에도 상당한 보완이 있어야 할 것으로 생각한다.

그럼에도 불구하고 국제 표준화된 회계 기준이 도입됨으로써 건설업 회계의 사회적 신뢰성을 높이는 계기가 되도록 노력해야 한다. 더욱이 이제까지 관행이란 구실로 지속되어 온 불합리한 건설사업 추진 방식을 개선하는 계기로 삼아야 한다. 건설업체들은 울며 겨자 먹기 식으로 크고 작은 개발사업에서 다양한 형태의 금융 보증을 감수해 왔다. 이러한 사업 관행으로 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 계기를 만들어야겠다. CERIK