

국제회계기준 도입- 건설업 파급 효과 ‘크다’

권 오 현 | 한국건설산업연구원 연구위원

ohkwon@cerik.re.kr

내년부터 상장 업체들은 국제회계기준을 의무적으로 도입해야 함에 따라 많은 변화가 있을 것으로 예상된다. 국제회계기준의 도입은 재무 정보의 투명성과 국제적 비교 가능성을 제고하기 위한 목적에서 추진되고 있다. 이에 따라 매출과 부채 등의 회계 처리 방법이 현재와 크게 달라진다. 즉, 연결재무제표가 기업의 주된 재무제표로 공시되고, 자산과 부채는 공정 가치를 기준으로 평가하는 것을 원칙으로 하는 등 회계 기술적인 측면에서 많은 변화가 있다.

이러한 재무제표상의 변화를 실질과는 무관한 형식적인 문제로 인식한다면 큰 오산이다. 형식의 변화가 실질을 결정적으로 변화시킬 만큼 막강한 영향력을 가지고 있기 때문이다. 더욱이 건설산업의 경우 어떤 산업보다도 파급 효과가 클 것으로 예상되고 있다. 본고에서는 국제회계기준 도입으로 건설업에는 어떤 영향을 미치는지에 대해 살펴보고자 한다.

국제회계기준의 도입으로 건설업계에 미칠 회계상의 이슈는 크게 3가지로 구분해볼 수 있다. 첫째는 주택 등 분양 사업의 수익 인식 기준의 변경이

고, 둘째는 우발 채무의 인식 조건이 바뀌었고, 셋째는 연결재무제표를 주된 재무제표로 공시해야 하며, 연결 대상의 범위 변경 등이 건설업체 회계에 큰 영향을 미칠 것으로 예상된다. 이들에 대한 주요 변화 내용을 정리하면 다음의 표와 같다.

수익 인식 기준 변경

먼저 자체 분양 사업의 수익 인식 기준의 변경을 살펴보면, 이제까지 계약금, 중도금 등은 공사 진행 기준에 따라 매출액이 산정되어 왔다. 그러나 국제 기준이 도입되는 내년부터는 완공 후 주택을 입주자에게 인도하는 시점에서 매출이 이루어지는 것으로 바뀌게 된다. 자체 개발사업과 수익 인식이 비슷한 지분제 방식의 재개발·재건축 사업의 일반 분양 수입도 인도 시점으로 수익 인식 기준이 바뀔 것으로 보인다. 도급 방식은 사업의 성패에 대한 책임과 권한을 재개발·재건축 조합이 가지고 있어 종전과 같이 진행 기준에 따라 수익이 인식되지만, 지분제 방식에서는 건설업체가 사업 성패에 대한 책임과 권한을 가지고 있어 수분양자에게 인도되는 시점을 기준으로 수익이 발생하는 것

국제회계기준 도입에 따른 건설업체 회계 처리 관련 주요 변화 내용

분 류	현행 기업회계기준	K-IFRS 도입에 따른 신규 회계 기준	
		K-IFRS 적용 기업 (상장 기업)	비적용 기업 (비상장 기업)
분양사업의 수익 인식	진행률 기준	인도 기준	진행률 기준
우발 채무 산정 기준	부채 전환 가능성이 80% 이상일 경우 부채로 계상	부채 전환 가능성이 50% 이상인 경우 부채로 계상	부채 전환 가능성이 80% 이상인 경우 부채로 계상
연결재무제표 연결 범위	지분율 50% 과시 또는 30% 초과 + 최대 주주인 경우 연결재무제표 작성 (자산 100억원 미만 회사 제외)	지분율 50% 초과 또는 실질지 배력이 있는 경우 작성 (법인격 없는 주체도 포함)	지분율 50% 초과 또는 실질지 배력이 있는 경우 작성 (『외감법』상 소규모 회사 제외 가능)

으로 봐야 한다는 것이다.

따라서 국제회계기준이 적용되면 자체 분양 사업과 지분제 재개발·재건축 사업의 일반 분양분에 대해서는 완공 이전에 분양되더라도 건축물을 완공하여 수분양자에게 인도하기 전까지는 수익 인식이 불가능하게 된다. 수익은 건물이 완공되어 잔금이 납부되고 소유권이 구매자에게 완전히 이전된 이후가 돼서야 인식된다는 것이다. 완공 이전에 분양 계약이 체결되어 수령하는 계약금, 중도금 등은 선수금으로 재무제표에 반영되며, 건설회사가 공사 진행을 위해 투입하는 원가는 완공 시점까지는 재고 자산으로 표시된다.

수익 인식 시점의 변경으로 인한 재무제표상의 변화를 살펴보면, 건설이 이루어지는 2~3년간 분양 수익은 발생하지 않고, 공사비는 재고 자산으로 잡히며, 계약금 및 중도금 등은 선수금으로 반영됨으로써 사업 초기 부채 비율은 현재보다 상승할 것으로 예상된다. 또한 손익 측면에서 사업 초기에는 매출이 발생하지 않다가 완공 시점에서 분양 손익이 일거에 반영되고 공사 과정에서는 비용만 발생함으로써 현재보다 수익률이 저하될 것이다.

한편 기업 규모에 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 완성 기준으로 하더라도 영향은 상대적으로 작을 것으로 보인다. 시공 능력 순위 50위 이내 건설업체의 자체 사업 비중은 2008년도에 3.4%로 그리 높지 않다. 브랜드 파워를 가진 대기업들은 리스크가 큰 자체 사업보다는 양호한 조건의 도급 사업을 선호하는 경향이 있어 상대적으로 영향이 작을 것으로 예상된다. 반면에 50위권 밖의 중견 업체들은 자체 사업 비중이 평균 10.9%로 높고, 업체에 따라서는 20%를 넘는 경우도 많다. 따라서 상대적으로 큰 영향을 받을 것으로 보인다. 그 결과 상당수의 중견 건설업체들은 주택 분양 사업의 규모 축소가 불가피할 것으로 예상된다.

수익 인식 기준 변화에 의한 재무제표상의 변화

회계 지표	매출액	수익률	부채 비율
변화 방향	감소	감소	증가

우발채무 인식 요건 강화

다음에는 PF 사업에 대한 영향을 살펴보고자 한다. 통상적으로 건설업체들은 민간 발주자들이 추진하는 주택 사업에 대해 다양한 형태의 금융 보증채무를 지고 있다. 시행사나 재개발·재건축 조합 등이 추진하는 주택 사업에 대해 지급 보증이나 이주비 연대 보증, 중도금 대출 보증 등이 관행적으로 이루어지고 있다. 민자 사업에도 마찬가지로 건설업체들은 다른 사업 참여 주체들을 제쳐 놓고 공사이행보증, 시공연대보증 등 무거운 우발적 금융채무를 부담하고 있다. 이제까지는 이러한 PF 우발채무를 산정할 때, 부채 전환 가능성이 80% 이상인 경우에만 부채로 계상하게 하고, 그 이하에서는 주석으로 공시하면 되었다. 따라서 명시적으로 부채로 파악되는 경우는 적었다. 하지만 국제회계기준에서는 그 기준을 훨씬 강화시켜 부채 전환 가능성이 50% 이상이면 부채로 계상토록 하였다.

한국기업평가에 의하면 2009년도에 35개 대형 건설사의 우발채무 잔액은 총 50.1조원으로 업체당 평균 1.4조원에 달하는 것으로 파악되었다. 우발채무 잔액을 모두 부채로 계상할 경우 부채 비율은 종전의 190.2%에서 359.3%로 급증할 것으로 추정된다. 결국 우발채무 인식요건의 강화로 재무제표에 반영해야 할 부채 규모가 증가할 것으로 보인다. 손익 측면에서는 부채 인식 금액이 사업 기간 중에 비용화됨으로써 수익성이 저하될 것으로 예상된다.

연결재무제표 연결 대상 확대

마지막으로 연결재무제표가 주된 재무제표로 기

우발채무 인식 기준 변화에 의한 재무제표상의 변화

회계 지표	부채	부채 비율	수익률
변화 방향	증가	증가	감소

능하는 것에 따른 영향에 대해 살펴보고자 한다. 종전에는 개별 재무제표가 주된 재무제표였으나, 국제회계기준에서는 연결재무제표를 주된 재무제표로 사용하고 있으며, 연결재무제표에 포함되는 종속회사의 기준이 지분율 50% 또는 실질 지배력 보유 여부로 바뀌게 되었다. 실질적인 지배력의 존재 여부는 재무 정책 등을 결정할 수 있거나, 이사회 등의 의결권에서 과반수 이상의 의결권을 행사할 수 있는 지 여부 등으로 포괄적으로 해석하고 있다.

이때 연결 대상이 되는 종속 기업은 지배 기업과 같이 국제회계기준을 적용할 것을 규정하고 있어 추가적인 회계 처리 부담이 생기게 되었다. 건설업체들은 다양한 목적으로 여러 자회사를 갖고 있다. 대기업의 경우 20개가 넘기도 한다. 이들까지 국제회계기준을 적용해야 하는 부담이 따르는데, 중소기업들의 회계 처리 능력에 한계가 있기 때문에 연결 과정에서 병목 현상이 발생할 가능성이 클 것으로 예상된다.

또한 국제회계기준에서 연결 대상에 포함시키는 종속 회사는 현행 회계기준에서는 포함되지 않는 법인격을 갖추지 않은 신탁, 파트너십 등도 포함되도록 하여 대상이 확대되었다. 민자사업의 경우, 특수목적기업(SPE)을 별도로 설립하고 운영을 위해 이사 등을 파견하고 있는데, 이를 실질 지배력이 있는 것으로 해석하여 연결 대상에 포함시켜야 한다는 것이 중론이다. SPE의 경우 특성상 부채가 많기 때문에 이를 연결시키면 부채 비율이 현재보

연결 대상 확대에 의한 재무제표상의 변화

회계 지표	매출액	부채 비율	수익률
변화 방향	증가	증가	?

다 크게 상승할 것으로 예상된다. 그리고 프로젝트 진행 단계에 따라 수익 발생은 차이가 있어 연결대상 확대에 의한 수익률 변화는 일의적으로 단정하기 어렵다고 본다.

종합적으로 살펴보면 국제회계기준의 도입으로 건설업체들은 재무제표상으로 개선을 기대하기는 어려울 것으로 보인다. 건설업체의 매출은 이연되고, 부채 비율은 상승할 것으로 예상된다. 이러한 재무제표상의 변화는 신용 평가에 불리하게 작용할 가능성이 크다. 그럴 경우 기업들은 부채 비율에 부담을 주지 않고 금융비용 증가를 피하기 위해 금융기관을 통한 대출보다는 유상 증자 등을 선호할 가능성이 있다. 하지만 재무 지표들의 변화는 주식시장에서도 반영되어 기업의 자금 조달의 실질 비용은 현재보다는 증가하게 될 것으로 전망된다.

불합리한 관행 개선 기대

이제까지 국제회계기준 도입으로 인한 건설업체 재무제표에 미치는 영향을 간략히 살펴보았다. 국제회계기준이 원칙 중심으로 운영됨으로써 세세한 사항까지 명확히 가이드라인을 제시하지 못하는 특징이 있다. 따라서 실제 적용 과정에서 새로운 이슈가 제기될 가능성도 있다. 특히 국내 건설업체의 독특한 사업 추진 방식은 국제 기준 제정 과정에서 충분히 검토되지 못했을 수도 있다. 이러한 문제들에 대해서는 정책 당국과 긴밀한 커뮤니케이션을 통해 보완할 사항은 조속히 보완해

나가는 지속적인 노력이 필요하다고 본다.

그동안 건설업체의 재무제표에 대한 사회적 신뢰가 높지 않았던 점을 상기할 때, 국제 표준화된 회계기준이 차질 없이 도입됨으로써 신뢰성을 한층 높이는 계기가 되었으면 한다. 또한 관행이란 이름으로 지속되어 온 불합리한 건설사업 추진 방식이 개선되었으면 한다. 이제까지 건설업체들은 크고 작은 개발 사업에서 다양한 형태의 금융 보증을 통해 거의 ‘독박’을 쓰는 양상이었다. 이러한 사업 관행으로 인해 많은 우량 업체들이 불의의 도산을 당하는 사례도 많았다. 앞으로 국제회계기준이 도입되면 다른 사업 참여 주체들이 건설업체들에 무리한 채무 보증을 요구하지 않고, 건설업체들도 재무적 투명성을 높이고 리스크 관리를 합리적으로 하는 전환점이 마련되기를 기대한다. CERIK

신 · 간 · 안 · 내

한국 건설 기네스(I) 길

이덕수 지음, 보성각 펴냄



고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명한 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다. 한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 지난달 기록상 보이는 최초의 도로인 계림령(하늘재)을 비롯해 수표교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통시설 SOC 분야에서 ‘최초, 최고, 최장, 최대’ 등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 『한국 건설 기네스(I) 길』을 발간하였다. CERIK