

# 국제회계기준 제정과 유형자산의 감정평가

## A Study on the introduction of IFRS & the Tangible Asset Valuation

경응수, 감정평가사/경영학박사, 에이원감정평가법인, 한명수, 감정평가사/공인회계사, 에이원감정평가법인,

Kyong Ung Soo,\* PhD, MAI, Certified Appraiser, Aone Appraisal Company

Han Myung Soo.\*\* KICPA, Certified Appraiser, Aone Appraisal Company

---

### 목 차

1. 연구의 배경 및 목적.....	
2. 국제회계기준의 최근 동향과 특징 .....	
3. 국제회계기준과 유형자산의 감정평가 .....	
4. 국제회계기준에서 규정한 평가가치와 정상가격.....	
5. 국제회계기준 제정과 감정평가업계의 대응과제	
6. 結論 및 政策的 示唆點	

---

### Abstract

Over 100 countries have recently moved to IFRS reporting or decided to require the use of these standards in the near future and even the U.S. Securities and Exchange Commission (SEC) is allowing U.S. firms to prepare their financial statements in accordance with IFRS. Korean listed companies are adopting Korean equivalents of International Financial Reporting Standards (K-IFRS) for reporting periods beginning on or after 1 January 2011. This paper examines the economic consequences of the introduction of mandatory IFRS reporting on the tangible asset (including property, plant and equipment and inventories) valuation and the Korean appraisal industry. According to the K-IFRS, an entity shall choose cost model or revaluation model based on fair value measurement to an entire class of property, plant and equipment. Thus, this research, firstly, reviews and explores current development and impacts of IFRS on the property valuation. Secondly, this paper discusses the major changes in the tangible asset value measurement for IFRS reporting. Thirdly, the research examined the differences between the IFRS defined values and the market value. Finally, we suggest the count measurements for the Korean appraisers for the successful IFRS convergence strategy.

**주제어** :국제회계기준, 공정가치평가, 유형자산평가

**Key words** : IFRS(International Financial Reporting Standards) adoption, fair value appraisal, Tangible Asset Valuation

## 1. 연구의 배경 및 목적

최근 세계는 자본시장의 국제화 추세에 따라 자본시장의 자유무역협정(FTA)로 불리우는 국제적으로 통일된 회계처리기준에 대한 요구가 증대되고 있다. 이러한 필요에 따라 이미 100여 국가들이 국제회계기준(International Financial Reporting Standards, 이하 “IFRS”라 함)을 자국의 회계기준으로 채택하거나 허용하고 있다. 우리나라도 이러한 변화에 대응하여 2007년 3월 국제회계기준 도입 로드맵을 대내외적으로 공표하고 국내 상장회사에 대하여 2011년부터 '한국채택 국제회계기준(이하 “K-IFRS”라 함)'을 적용하여 재무제표를 작성 공시하도록 의무화하였다.<sup>1</sup>

K-IFRS에서는 취득원가 평가를 기본원칙으로 하는 현행 회계기준(K-GAAP)과 달리 공정가치 평가를 원칙으로 하고 있어 상장사들의 자산 평가에 일대 변화가 예상되고 있다. 즉 오는 2011년부터 상장회사들의 경우 토지·건물·기계장치 등 영업을 하기 위해 취득한 유형자산이나 투자수익이나 임대목적으로 취득한 투자부동산에 대해서도 기존의 원가법 이외에 재평가법(revaluation model)을 모두 인정하고 있다. 이에 따라 감정평가법인의 감정평가가액을 기준으로 하는 공정가치(fair value)로 평가해 반영할 수 있게 되는 것이다.

따라서 본 연구에서는 이러한 국제회계기준의 제정의 내용과 특징을 살펴보고, 그것이 감정평가업무에 미치는 영향은 무엇이며, 향후 어떠한 사전 준비나 대응이 필요한가를 조사 분석함으로써 우리나라 국제회계기준의 국제적 정합성과 기업회계정보의 유용성 투명성을 제고하는 데에 기여하고자 한다.

본 연구에서는 첫째, 이론적 입장에서 국제회계기준의 최근 동향과 특징에 대해 논의한 후, 둘째, 국제회계기준에서 규정하고 있는 유형자산의 감정평가관련 규정을 ①재고자산, ②유형고정자산, ③자산의 감손, ④투자용부동산 등 네 가지로 나누어 살펴보고, 셋째, 평가실무적 측면에서 평가방법과 평가 주체 등의 문제를 살펴보고자 하며, 넷째, 감정평가 업계 전체 차원에서 향후 국제회계기준의 도입에 따른 절차적 사전 준비나 K-IFRS의 성공적 정착을 위한 대응 전략은 어떠한가에 대한 시사점을 논의하여 보고자 한다.

<sup>1</sup> 국제회계기준위원회(IASB, International Accounting Standards Board)가 제정한 국제회계기준(IFRS, International Financial Reporting Standards)을 채택하여 우리의 회계기준으로 제정한 것임.

## 2. 국제회계기준의 최근 동향과 특징

### 2.1 국제회계기준의 현황

EU와 같은 세계경제의 블록화 및 통합화가 급진전됨에 따라 회계기준을 국제적으로 통일할 필요성이 제기되어 지난 2005년 EU는 IFRS를 모든 공개기업에게 의무적으로 적용할 것을 공식 결정한 바 있다. 지난 2006년 3월 현재, 모든 상장기업에 대하여 IFRS를 의무 적용하는 국가는 무려 73개국, 적용을 허용하는 국가는 23개국에 달하고 있다. 미국의 경우도 Enron 사태 등 자국의 일반적으로 인정된 회계원칙(US GAAP)의 권위에 대한 심각한 의문이 제기된 영향으로 IFRS와의 차이 제거를 위한 작업을 EU와 공동으로 진행하여 회계기준의 통합작업에 적극적인 자세로 임하고 있다. 미국은 또 미국에 상장된 제3국기업에 대해 국제회계기준(IFRS)을 적용한 경우 차이조정 의무를 면제했으며(2007.11월 이후 제출분부터 적용), EU는 EU에 상장된 제3국기업에 대해 IFRS 적용을 의무화하고 있다.

우리나라의 경우 이미 1999년 한국회계기준원을 설립하여 국제회계기준을 점진적으로 수용하여 왔으며, 2008년 3월 발표한 「국제회계기준 도입 로드맵」에 따라 한국회계기준원 회계기준위원회는 2007년 11월 '한국채택 국제회계기준(K-IFRS)'을 제정 의결하고 금융감독위원회에 보고하였으며, 금융감독위원회는 2007년 12월 원안대로 처리하였으며 한국회계기준원은 동 일자로 이를 공포함으로써 국제회계기준을 2008년 전면도입하기로 한 로드맵대로 번역·제정 작업을 완료하였다. 이에 따라 우리나라도 '국제회계기준 사용국'으로 인정받게 되어 '회계기준의 국제적 정합성 미흡'이라는 회계투명성 제고의 걸림돌 중 하나를 제거함으로써 국내법규에 의해 작성된 재무제표를 국제자본시장에서 그대로 사용할 수 있게 되어 글로벌 기업들의 부담을 덜게 되었다.

그 시행시기는 상장회사의 경우, 오는 2011년 1월 1일 이후 처음으로 개시되는 2011 회계연도부터 모든 K-IFRS를 적용해 재무제표를 작성하고 공시해야 한다. 하지만 투자자 보호 및 직전 회계연도와의 비교를 위해 2011년도 회계 처리때 2010년도 재무제표에 대해서도 K-IFRS를 적용해야 한다. 또 K-IFRS를 조기에 도입하기를 희망하는 상장사는 2009년 1월 1일 이후 개시하는 2009회계연도 재무제표 작성 때부터 적용할 수 있다. 비상장사도 예외는 아니다. 비상장사를 위한 국제회계기준(가칭 '비상장기업회계기준')은 K-IFRS 적용시기(2009년) 전까지 한국회계기준원이 제정 작업을 완료할 예정이다. 다음 <표 1-1>에는 K-IFRS의 시행시기를 요약하였다.

**<표1-1> 한국채택 국제회계기준 시행시기**

구분	2008년까지	2009~2010년	2011년이후
한국채택 국제회계기준 선택기업			한국채택 국제회계기준
상장회사	현행 회계기준		한국채택 국제회계기준
비상장회사			비상장기업회계기준

\*향후 회계기준 체계-2원적 기준체계  
\*비상장사도 선택가능하며 한 번 선택 후에는 계속 적용해야 함

(자료:금융감독원)

## 2.2 국제회계기준의 특징

국제회계기준의 특징은 '원칙 중심(Principles-Based Accounting)'으로 '규정 중심(Rule-Based Approach)'인 현행 한국회계기준(K-GAAP)과 근본적으로 다르다. 기업의 거래가 복잡해지고 세계화되면서 '규정 중심'의 회계기준으로는 경제현상을 적시에 적절하게 회계에 반영할 수 없다고 판단한 데 따른 것이다. 이에 따라 K-IFRS는 일반적인 원칙만을 정해주고 이에 대한 해석은 재무제표의 작성주체인 기업이 담당하도록 하고 있어 실무적으로 적용 및 해석에 있어 높은 수준의 판단이 요구된다.

첫째, 감정평가 분야와 직접적으로 관련되는 자산 부채 평가방법 상의 차이가 매우 크다는 점이 중요하다. 즉 K-IFRS는 취득원가 평가를 기본원칙으로 하는 현행 회계기준(K-GAAP)과 달리 공정가치 평가를 원칙으로 하고 있어 상장사들의 자산 평가에 일대 변화가 예상되고 있다. 현행 회계기준에서는 토지·건물·기계장치 등 영업을 하기 위해 취득한 유형자산에 대해 원가법(cost model), 즉 취득 장부가만으로 평가하도록 하고 있다. 투자수익이나 임대목적으로 취득한 투자부동산에 대해서도 마찬가지다. K-IFRS는 원가법과 재평가법(revaluation model)을 모두 인정하고 있다. 감정평가법인의 감정가액, 유사매매사례 가격 등을 기준으로 하는 등 공정가치로 평가해 반영할 수 있게 된다.

둘째로는, 연결재무제표를 주재무제표화함으로써 투자자 등에게 보다 유용한 정보를 제공함과 아울러 공시 회계정보의 국제 정합성을 높이게 된다. 셋째, 원칙적으로 상장기업('한국채택 국제회계기준' 적용)과 비상장기업('비상장기업회계기준' 적용)의 회계기준을 달리하는 '2원적 기준체계' 도입으로 비상장기업의 회계처리 부담 경감하게 된다. 한편, 비상장기업을 위한 회계기준(가칭 '비상장기업회계기준')은 국제회계기준 적용시기('2009년) 전까지 한국회계기준원이 제정 작업을 완료할 예정으로 있다.

<표1-2>

**K-IFRS 자산의 평가**

구분	한국채택 국제회계기준	현행 회계기준
재고자산 (제1002호)	표준원가 <sup>1)</sup> 가 실제원가와 '유사한 경우' 표준원가법을 사용하여 측정 가능	실제원가만 인정
유형자산 (제1016호)	원가모형 <sup>2)</sup> 이나 재평가모형 <sup>3)</sup> 중 하나를 회계정책으로 선택하여 평가	원가모형만 인정
투자부동산 (제1040호)	원가모형 또는 공정가치모형 중 선택하여 평가	원가모형만 인정
매각예정 비유동자산 (제1105호)	감가상각을 중단하며 순공정가치와 장부금액 중 적은 금액으로 측정	장부가액으로 측정, 감액여부 평가

1)정상적인 재료원가, 소모품원가, 노무원가 및 효율성과 생산능력 활용도를 반영한 원가  
 2)자산금액에서 감가상각누계액과 손상차손 누계액을 차감해 장부금액으로 표시  
 3)재평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감해 장부금액으로 표시  
 (자료:금융감독원)

### 3. 국제회계기준과 유형자산의 감정평가

#### 3.1 재고자산(IAS 2호)

##### 3.1.1 재고자산의 측정

국제회계기준 IAS 2 par.9 에서는 “재고자산(Inventories)은 취득원가와 순실현가능가치(net realizable value)중 낮은 가액으로 측정한다” 라고 하고 있어 순실현가능가치를 평가한 가액과 취득원가중 낮은 금액을 재고자산가액으로 측정하도록 하고 있다. 이는 재고자산의 보유목적이 판매를 통해서 이익을 실현하려는 것이 주된 목적이므로 대차대조표 금액이 순실현가능가액을 초과해서 표시될수 없는 것에 기인한 것이다.

우리나라에서도 국제회계기준의 취지에 발맞추어 개정된 기업회계기준서 제10호에 의하면 재고자산의 시가가 취득원가보다 하락한 경우에는 저가법을 사용하여 재고자산의 대차대조표가액을 결정하도록 하고 있으며, 재고자산을 저가법으로 평가하는 경우 제품,상품 및 재공품의 시가는 순실현가능액으로 하고 있어 국제회계기준과 그 취지를 같이 하고 있다.

이와 같이 기업회계기준에서나 국제회계기준에서는 기업의 재고자산 평가방법 여하에 불구하고 강제로 평가손실을 계상하도록 요구하고 있으나 세법에서는 기업에서 저가법에 의한 평가방법을 과세관청에 신고한 경우에만 순실현가능액으로 평가한 가액을 인정하고 있어 저가법으로 신고하지 아니하고 평가한 경우에는 세무상 불이익을 받게되어 있다. 따라서 기업에서 국제회계기준에 따라 순실현가능가치로

평가하고자할 경우에는 세무상 저가법으로 신고하거나 손금불산입의 불이익을 감수해야만 한다. 따라서 이번 국제회계기준의 한국 채택을 계기로 정부에서는 세법개정을 통해서 국제회계기준과 부합되는 방향으로 기업애로를 개선할 필요가 있다고 하겠다.

### 3.1.2 순실현가능가치의 추정

순실현가능가치를 추정할 때에는 재고자산으로부터 실현가능한 금액에 대하여 추정일 현재 사용가능한 가장 신뢰성 있는 증거에 기초하여야 한다. 또한 보고 기간 후의 사건이 보고기간말의 상황에 대하여 확증하여 주는 경우 (예 : 판매가의 후속적인 하락등)에는 그 사건과 직접 관련된 가격이나 원가의 변동을 고려하여 추정하여야 한다.<sup>2</sup>

순실현가능가치를 추정할 경우에 보유목적에 고려하여야 한다. 재고자산의 보유목적이 확정판매계약 또는 용역계약을 이행하기 위하여 보유하는 경우에는 그 재고자산의 수량이 확정판매계약의 이행에 필요한 수량을 초과하는 경우 그 초과하는 수량의 순실현가능가치는 일반 판매가격에 기초한다.<sup>3</sup>

이 순실현가능가치는 매회계기간말에 추정한다. 일회성으로 그치거나 필요한 때만 평가하는 것이 아니라 매 후속기간마다 순실현가치를 재평가하도록 하고 있다 (IAS 2 par.33). 이때 재고자산의 평가결과 시가가 회복되어 장부가액을 초과할 경우에는 최초의 장부가액을 초과하지 아니하는 범위내에서 재고자산가액을 수정한다. 재고자산의 감액을 초래했던 상황이 해소되거나 경제상황의 변동으로 순실현가능가치가 상승한 명백한 증거가 있는 경우에는 최초의 장부가액을 초과하지 아니하는 범위내에서 평가손실을 환입한다. 그 결과 새로운 장부금액은 취득원가와 수정된 순실현가능가치 중 적은 금액이 된다.<sup>4</sup>

이와 같이 순실현가능가치를 평가할 때에는 신뢰성 있는 증거에 기초하도록 하고 있는데 현재 저가법으로 세무서에 신고한 기업에서는 기업회계기준에서 정하고 있는 재고자산이 ①손상을 입은 경우, ②대차대조표일로부터 1년 또는 정상영업주기 내에 판매되지 않았거나 생산에 투입할 수 없어 장기 체화된 경우, ③진부화하여 정상적인 판매시장이 사라지거나 기술 및 시장여건 등의 변화에 의해서 판매가치가 하락한 경우 등에는 순실현가액의 평가를 위하여 2개 이상의 감정평가법인의 평가

<sup>2</sup> IAS (International Accounting Standards), 이하 “IAS”라고함) 2, par. 30

<sup>3</sup> IAS 2, par. 31

<sup>4</sup> IAS 2 par. 33

를 받아 결산기말 재고자산으로 계상하고 있다. 이는 기업회계원칙이나 세법에서 감정평가법인의 평가를 의무화하고 있지는 않으나 법인세법 시행령 제89조 등에서 규정하고 있는 시가인정기관으로서의 ‘부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률’에 의한 감정평가법인의 공신력있는 평가로 회계기준에 부합하고 세무당국이나 이해관계인에게 재무자료를 제공하고자 함에 있다 하겠다.

## 3.2 IAS 16 호 유형고정자산

### 3.2.1 최초 인식시 취득원가의 측정

인식기준을 충족하는 유형자산(Property, plant and equipment)은 원가로 측정한다.<sup>5</sup> 인식기준을 충족하는 유형자산이란 ①미래 경제적 효익이 기업에 유입될 가능성이 높고, ②원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 자산을 말한다.<sup>6</sup> 이러한 요건을 충족한 자산을 재무상태표의 유형자산으로 계상하되, 그 금액은 원가로 계상하도록 하고 있다. 원가는 인식시점의 현금가격 상당액이며 대금지급이 일반적인 신용기간을 초과하여 이연되는 경우, 현금가격상당액과의 차액은 IAS 23에 따라 자본화하지 않는 한 신용기간에 걸쳐 이자로 인식한다.<sup>7</sup>

원가의 구성요소로는 ① 관세, 환급 불가능한 취득세를 가산하고 매입할인과 리베이트 등을 차감한 구입가격 ② 경영자가 의도하는 방식으로 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 원가 ③자산을 제거, 해체하거나 부지를 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가로 하고 있다.<sup>8</sup> 이러한 취득원가의 결정방식은 우리나라 기업회계기준서와 그 체계를 같이하고 있는바 이는 국제회계기준 제16호에 맞추어 2001년12월 기업회계기준서 제5호 (유형자산)으로 제정한 결과이다.

유형자산은 기업이 소유하는 자산의 중요한 부분을 차지하는 경우가 많기 때문에 대차대조표 표시가 매우 중요하므로 유형자산과 관련된 모든 원가는 그 발생시점에 상기의 인식기준을 적용하여 평가하여야 하며, 이러한 원가에는 유형자산을 매입하거나 건설할 때 발생하는 원가뿐만 아니라 후속적으로 증설, 대체 또는 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가에도 동일하게 적용하여야 한다.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> IAS 16 par.15

<sup>6</sup> IAS 16 par.7

<sup>7</sup> IAS 16 par.23

<sup>8</sup> IAS 16 par.16

<sup>9</sup> IAS 16 par.10

## 3.2.2 재평가

### 3.2.2.1 원가모형 또는 재평가모형의 선택

유형자산을 인식한 이후에는 원가모형이나 재평가모형 중 하나의 회계정책을 유형자산 분류별로 선택하여 적용한다.<sup>10</sup> 원가모형(cost model)이란 유형자산을 최초 인식 후에 원가에서 감가상각 누계액과 손상차손 누계액을 차감한 금액으로 기록하는 것을 의미한다.<sup>11</sup> 재평가모형(reevaluation model)이란 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 유형자산의 경우 재평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손 누계액을 차감한 재평가금액으로 기록하는 것을 의미한다.<sup>12</sup>

국제회계기준에서는 유형자산을 최초 인식한 원가만을 재무상태표 가액으로 할 것을 강제하지 아니하고 원가모형뿐 아니라 시가에 의한 재평가 모형으로도 계상할 수 있도록 하여 자산재평가를 통한 현재가치를 나타낼 수 있도록 하였다. 이는 정보이용자에게 시의 적절한 정보를 제공하기 위해 자산·부채를 공정가치로 평가한다는 국제회계기준의 기본원칙에 의한 것이며 우리나라의 기업회계기준서와는 다른 기준이다.

현행 기업회계기준서에는 투자자나 정보이용자에게 안정적인 자산가치를 제공하는데 주안점을 두어 원가모형만을 인정하고 있다. 따라서 국내기업이 국제회계기준을 적용함에 있어 종래의 원가모형 기준 하에서의 유형자산의 취득, 평가, 감가상각, 처분 등 전반에 대한 회계정책의 수립과 업무절차의 검토가 필요하게 되었으며 특히 재평가옵션의 선택은 중요한 경영정책이 되었다.

### 3.2.2.2 재평가모형(reevaluation model)의 공정가치 측정

일반적으로 토지와 건물의 공정가치는 공인된 감정평가인의 감정에 의한 시장증거로 결정한다. 일반적으로 설비장치와 기계장치의 공정가치는 감정에 의한 시장가치이다.<sup>13</sup>

공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 대표적인 유형자산인 토지와 건물의 경우에는 공인된 감정평가인의 감정에 의해서 재평가한 가액을 공정가치로 하여 재무상태표 금액으로 표시토록 하고 있다. 설비장치와 기계장치의 경우에도 감정에 의한 시장가치를 공정가치로 하여 계상토록 하고 있다. 이는 기업이 전문적인 지식과

<sup>10</sup> IAS 16 par.29 원문을 보면 다음과 같다. "An entity shall choose either the cost model in paragraph 30 or the revaluation model in paragraph 31 as its accounting policy and shall apply that policy to an entire class of property, plant and equipment."

<sup>11</sup> IAS 16 par.30

<sup>12</sup> IAS 16 par.31

<sup>13</sup> IAS 16 par.32 clarifies that property revaluation usually determined from market-based evidence by appraisal that is normally undertaken by professionally qualified valuers.



자격을 겸비하고 최근에 유형자산의 인식과 가치제공의 경험을 지니고 있는 공인자격 보유의 평가자를 통하여 기업 자산의 공정가치를 구하는 것이 바람직하다는 논리의 당연한 귀결이다.

공정가치를 측정함에 있어 해당 유형자산의 특수성 때문에 공정가치에 대한 시장 증거가 없고, 해당 자산이 계속사업의 일부로서 거래되는 경우를 제외하고는 거의 거래되지 않는다면, 손익접근법이나 상각후대체원가법을 사용해서 공정가치를 측정할 수 있다.<sup>14</sup> 시장증거에 의한 공정가치 산정이 어려운 특수한 유형자산에 대하여는 손익접근법에 의한 수익가치나 상각후대체원가법에 의한 제조달원가를 공정가치로 할 수 있도록 하고 있다.

### 3.2.2.3 재평가 빈도 및 수행

재평가모형을 선택한 경우, 보고기간 말에 공정가치와 장부금액이 중요하게 차이가 나지 않도록 재평가를 수행한다.<sup>15</sup> 즉, 재평가의 빈도는 재평가되는 유형자산의 공정가치 변동에 따라 달라진다. 중요한 가격변동 때문에 매년 재평가가 필요한 유형자산도 있고, 공정가치의 변동이 중요하지 않아 빈번한 재평가가 필요하지 않은 유형자산도 있다. 재평가된 자산의 공정가치가 장부금액과 중요하게 차이가 나는 경우에는 추가적인 재평가가 필요하다.(IAS 16 par.34)

분류별로 한번 재평가모형을 선택한 유형자산은 계속 재평가모형을 적용하여야 하며 또한 동일분류에 속하는 유형자산을 모두 재평가하여야 한다. 그 일부만 선택하여 적용할 수 없다. 이것은 유형자산별로 선택적 재평가를 하거나 서로 다른 기준일의 평가금액이 혼재된 재무보고서를 작성하는 것을 방지하기 위하여 동일한 분류내의 유형자산을 재평가 하도록 한 것이다. 그러나, 재평가가 단기간에 수행되며 계속적으로 갱신된다면, 동일한 분류에 속하는 자산을 순차적으로 재평가할 수 있다.<sup>16</sup>

### 3.2.2.4 재평가의 회계처리

유형자산을 재평가할 때, 재평가 시점의 감가상각누계액은 다음 중 하나의 방법으로 회계 처리한다.<sup>17</sup>

- ① 재평가 후 자산의 장부금액이 재평가금액과 일치하도록 감가상각누계액과 총

<sup>14</sup> IAS 16 par.33

<sup>15</sup> IAS 16 par.31

<sup>16</sup> IAS 16 par.38

<sup>17</sup> IAS 16 par.35

장 부금액을 비례적으로 수정하는 방법. 이 방법은 상각후대체원가에 대하여 지수를 적용하는 방식으로 자산을 재평가할 때 흔히 사용된다.

② 총장부금액에 대하여 기존의 감가상각누계액을 제거하여 자산의 순장부금액이 재평가금액이 되도록 수정하는 방법. 이 방법은 건물을 재평가할 때 흔히 사용된다.

평가증의 경우, 그 증가액은 기타포괄손익으로 인식하고 재평가 잉여금의 과목으로 자본에 가산한다. 평가감의 경우, 당기손실로 인식한다. 그러나, 재평가지 증가액(또는 감소액)중 동일 자산에 대하여 이전에 인식한 재평가 감소(증가)에 해당하는 금액은 당기 손익으로 환입한다. 즉 기타포괄손익에서 인식하고 재평가잉여금의 과목으로 자본에 누계한 금액을 감소시킨다.<sup>18</sup>

유형자산 항목과 관련하여 자본에 계상된 재평가잉여금은 그 자산이 제거될 때 이익잉여금으로 대체할 수 있다. 만약 기업이 해당 자산을 사용함에 따라 재평가잉여금 금액의 일부가 대체되는 경우, 재평가된 금액에 근거한 감가상각액과 원가에 근거한 감가상각액의 차이가 이익잉여금으로 대체된다.<sup>19</sup> 예를 들어, 재평가전 건물의 원가가 1,000,000원, 감가상각누계액이 400,000원인 유형자산의 재평가금액이 1,500,000원 일 때 회계처리는 다음과 같다.

(방법1)	(차) 건 물	500,000	(대) 재평가잉여금	900,000
	감가상각누계액	400,000		
(방법2)	(차) 건 물	1,500,000	(대) 감가상각누계액	600,000
			재평가잉여금	900,000

여기에서 문제가 되는 것은 재평가에 의한 유형자산가액을 현행 세법에서는 인정하지 않는다는 것이다. 현행 법인세법 제42조에 의하면 “내국법인이 보유하는 자산 및 부채의 장부가액을 증액 또는 감액한 경우에는 그 평가일이 속하는 사업연도 및 그 후의 각 사업연도의 소득금액 계산에 있어서 당해 자산 및 부채의 장부가액은 그 평가하기 전의 가액으로 한다”라고 되어 있어 평가증된 자산가액을 인정하지 않고 있다. 국제회계기준에 따라 처리할 경우 기업들의 조세부담이 추가로 발생하거나 기업의 세무조정 불편이 예상되고 있는 대목이다. 이러한 피해와 불편을 해소하고 기업과 회계의 글로벌시대에 부응하여 국제회계기준을 수용하는 세법의 개정이 요구된다고 하겠다.

### 3.2.2.5 재평가의 공시

<sup>18</sup> IAS 16 par.39 & 40

<sup>19</sup> IAS 16 par.41

유형자산을 재평가하는 경우 다음과 같은 사항을 주식으로 공시한다.<sup>20</sup>

- ① 재평가기준일
- ② 독립적인 평가자가 평가에 참여했는지 여부
- ③ 해당 자산의 공정가치 추정에 사용한 방법과 중요한 가정
- ④ 해당 유형자산의 공정가치가 활성거래시장에서 관측가능한 가격이나 독립적인 제3자와의 최근 시장거래가격에 직접 기초하여 결정된 정도 또는 다른 가치평가 기법을 사용하여 추정된 정도
- ⑤ 재평가된 유형자산의 분류별 원가모형으로 평가되었을 경우 장부금액
- ⑥ 재평가잉여금의 변동과 재평가잉여금에 대한 주주배당 제한

유형자산을 재평가하는 경우 주식사항 중 중요한 사항은 바로 독립적인 평가사의 참여요구와 공정가치를 시장거래가격에 의하여 추출할 것을 요구한 점 등이다.

### 3.3 IAS 36 호 자산의 손상

#### 3.3.1 의의 및 적용범위

국제회계기준에서는 IAS 36에서 자산의 손상 (Impairment of assets)에 대한 원칙을 규정하고 있다. 유형자산 등은 다른 기준서에서 특별히 규정하고 있는 경우를 제외하고는 IAS 36의 원칙을 적용한다. IAS의 적용을 배제하는 항목으로서는 재고 자산, 건설계약에서 발생한 자산, 공정가치로 평가하는 투자부동산, 매각예정으로 분류된 비유동자산 등이 있다. 현행 기업회계기준에서는 무형자산과 유형자산, 지분법을 적용한 투자자산 등 자산의 손상과 관련된 회계처리를 각각의 항목을 설명하는 기준에서 따로 규정하고 있다.

“자산의 손상”은 자산의 금액이 자산의 사용 또는 판매를 통하여 회수될수 있는 금액인 회수가능액(recoverable amount)보다 더 큰 금액으로 표시되지 않도록 하기 위함이다. 어떤 자산의 장부금액이 회수가능액보다 작은 경우, 자산이 손상되었다고 하며 회수가능액을 초과하는 장부금액을 손상차손으로 인식하여야 한다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치중 높은 금액을 말하는데 이는 다음과 같이 정의된다

- 사용가치(value in use) : 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름의 현재가치 (IAS 36 par.6)
- 순공정가치(fair value less costs to sell) : 합리적 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 간에 자산 또는 현금창출단위의 매각으로부터 수취할 수 있는 금액

<sup>20</sup> IAS 16 pasr.77

에서 처분부대원가를 차감한 금액(IAS 36 par.6)

### 3.3.2 유형자산의 손상평가

#### 3.3.2.1 손상의 징후

유형자산의 진부화 또는 시장가치의 급격한 하락 등으로 유형자산의 미래 경제적 효익이 장부금액에 현저히 미달될 가능성이 있는 바 다음과 같은 경우이다.

- 외부 정보로 알 수 있는 손상의 징후

- 1) 중요한 시장가치의 하락
- 2) 기술·시장·경제·법률 환경의 불리한 변화
- 3) 시장이자율(또는 투자수익율)이 상승
- 4) 기업의 시가총액이 순자산 장부금액보다 낮음

- 내부 정보로 알 수 있는 손상의 징후

- 1) 진부화 또는 물리적 손해의 증거
- 2) 자산의 유희화, 당해 자산을 사용하는 영업부문을 중단하거나 구조조정하는 계획 등 자산사용의 범위와 계획에 대한 불리한 변화
- 3) 자산사용의 성과 감소

현행 기업회계기준서 제5호 문단 35에서는 유형자산의 손상을 시사하는 징후를 열거하고 있는데 대체로 국제회계기준과 내용상 유사하다.

#### 3.3.2.2 회수가능액의 측정

회수가능액은 사용가치와 순공정가치를 비교한 후 결정된다. 순공정가치를 결정할 수 있다면, 순공정가치가 장부금액을 초과하거나 사용가치가 순공정가치를 초과한다고 예상할 수 없는 경우에는 사용가치를 측정하지 않아도 된다.<sup>21</sup> 순공정가치의 가장 객관적인 예는 ① 합리적 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 간의 구속력 있는 매매계약을 통해 합의된 가격에서 ② 자산의 처분에 직접 귀속되는 증분원가를 조정한 금액이다.<sup>22</sup>

상기의 ①을 대신하여 활성화된 거래시장의 가격(매수호가)을 사용할 수 있으

---

<sup>21</sup> IAS 36 par.19, 20

<sup>22</sup> IAS 36 par.25

며,<sup>23</sup> 상기사항이 없다면 이용가능한 최선의 정보를 고려하여 순공정가치를 결정한다. 사용가치의 계산에는 다음을 고려한다.<sup>24</sup>

- ① 자산(현금창출단위)에서 창출될 미래현금흐름의 추정치
- ② 미래현금흐름의 금액 및 시기의 변동가능성에 대한 기대치
- ③ 화폐의 시간가치(무위험시장이자율)
- ④ 자산의 고유위험에 대한 보상가격
- ⑤ 자산에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름의 가격을 결정할 때 시장참여자들이 반영하는 비유동성과 같은 기타 요소들

### 3.3.2.3 사용가치의 측정

사용가치의 측정은 자산의 계속적인 사용과 최종 처분에서 기대되는 미래현금흐름의 추정과 이를 적절한 할인율로 할인하는 절차를 가진다. 미래현금흐름은 자산의 계속 사용으로 발생하는 현금유입과 이러한 현금유입을 창출하기 위해 필요한 현금유출 및 내용연수 말에 당해 자산의 처분으로 인한 순현금흐름을 의미한다.<sup>25</sup>

미래현금흐름은 자산의 현재 상태에 근거하여 추정하므로 아직 확정되지 않은 미래 구조조정 등으로 인한 비용의 절감을 반영하지 않으며,<sup>26</sup> 재무활동으로 인한 현금흐름과 법인세 관련 현금흐름은 포함하지 않는다.<sup>27</sup> 현금흐름의 추정은 자산의 잔여내용연수 동안의 경영상황에 대한 경영진의 최선의 추정치가 반영된 합리적이고 객관적인 가정을 기초로 추정한다. 이러한 재무예산에 기초한 추정 대상기간은 정당한 사유가 없는 한 최장 5년으로 한다. 5년의 기간을 초과하여 추정시에는 최초 5년간 보다 더 높은 성장률의 사용의 정당성이 입증되지 않는 한 최초 5년간의 성장률 이내에서 고정되거나 계속 감소한다고 가정하여 추정하여야 한다.<sup>28</sup> 사용가치를 측정하기 위하여 사용하는 할인율은 세전할인율이어야 한다. 이 할인율은 미래 현금흐름의 추정에서 조정되지 않았던, 자산의 고유위험과 화폐의 시간가치에 대한 시장의 평가를 고려하여 결정되어야 한다.<sup>29</sup>

<sup>23</sup> IAS 36 par.26

<sup>24</sup> IAS 36 par.30

<sup>25</sup> IAS 36par.39

<sup>26</sup> IAS 36 par.44

<sup>27</sup> IAS 36 par.50

<sup>28</sup> IAS 36 par.33

<sup>29</sup> IAS 36 par.55

자산의 현행 시장 거래에 내재된 이자율 또는 이를 보유하고 있는 상장기업의 가중평균자본비용을 사용하며 이를 사용할 수 없는 경우 자본자산가격결정모형(CAPM)과 같은 기법을 사용하여 결정한 기업의 가중평균자본비용, 기업의 증분차입이자율, 기타 유사한 기업의 시장차입이자율을 적절히 조절하여 결정된다.<sup>30</sup>

### 3.3.2.4 손상차손의 인식

국제회계기준에 따르면 자산의 손상에 대하여 회계처리를 위와 같이 체계적으로 수행할 것을 요구하고 있다. 현행 기업회계기준서에 의해서는 자산의 손상차손 인식을 위하여 손상징후에 해당하는지 파악하여 손상여부를 검토하기 보다는 순실현가능가액이 장부가액보다 현저히 하락한 것으로 판단될 때 자산 손상여부를 검토하였다. 그러나 국제회계기준에서는 손상의 징후 중에는 시가총액과 순자산장부가액의 비교를 요구하고 있으므로 과거 자산재평가 등으로 장부가액을 높게 평가한 기업의 경우 등은 손상의 징후가 높아 손상차손의 인식가능성이 크다.

손상차손은 회수가능액이 장부금액에 미달하는 금액이 되므로 손상차손 평가결과 회수가능액이 장부금액보다 적은 경우, 손상차손을 인식하여야 한다.<sup>31</sup> 이러한 손상차손은 자산이 재평가 모형에 따라 평가된 경우를 제외하고, 당기손익으로 인식한다. 재평가되는 자산의 손상차손은 당해 자산에서 발생한 재평가잉여금에 해당하는 금액까지는 기타포괄손익으로 인식한다. 재평가되는 자산의 손상차손을 기타포괄손익으로 인식하는 경우 그 자산의 재평가잉여금을 감소시킨다.<sup>32</sup>

## 3.4 투자용부동산 (IAS 40 호)

### 3.4.1 의의 및 분류

투자부동산(Investment property)은 임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 소유자나 금융리스 이용자가 보유하고 있는 부동산 (토지, 건물 또는 그의 일부분)이다. 다만, 기업의 부동산, 즉 재화의 생산(또는 용역의 제공)이나 관리활동에 사용하는 부동산이나 정상적인 영업과정에서의 판매용 부동산은 제외된다.<sup>33</sup>

부동산중 일부는 임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고, 일부는 재

<sup>30</sup> IAS 36 par.56, A17

<sup>31</sup> IAS 36 par.59

<sup>32</sup> IAS 36 par.60 & 61

<sup>33</sup> IAS 40 par.5

화의 생산이나 용역의 제공, 또는 관리활동에 사용하기 위하여 보유하는 경우에는 가)부분별로 분리하여 매각할 수 있으면 투자부동산과 자가사용부동산으로 분리하여 회계처리하고, 나)보유목적에 따라 부분으로 분리하여 매각할 수 없다면, 재화의 생산이나 용역의 제공에 또는 관리활동에 사용하기 위하여 보유하는 부분이 중요하지 않은 경우에는 당해 부동산을 투자부동산으로 분류한다.<sup>34</sup>

### 3.4.2 최초 측정

투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 거래원가를 포함한다.<sup>35</sup> 매입한 투자부동산의 원가는 매입 금액과 전문가에게 지급하는 수수료, 부동산 구입과 관련된 취득세·등록세 등 제세공과금과 같이 매입에 직접 관련이 있는 지출로 구성된다.<sup>36</sup>

자가건설한 투자부동산의 원가는 건설 또는 개발이 완료된 시점까지의 투입원가이다. 건설이나 개발이 완료될 때까지 건설 또는 개발 중인 투자부동산에 대하여는 IAS 16을 적용하고, 건설이나 개발이 완료되는 시점에 투자부동산으로 재분류한다.<sup>37</sup> 리스계약으로 보유한 부동산에 대한 권리를 투자부동산으로 분류하는 경우, 당해 투자부동산의 최초 원가는 IAS 17에 따라 자산의 공정가치와 최소리스료의 현재가치 중 작은 금액으로 인식하고 동시에 동일한 금액을 부채로 인식한다.<sup>38</sup>

### 3.4.3 후속 측정

#### 3.4.3.1 평가방법 선택 적용

원칙적으로 공정가치모형(fair value model)과 원가모형(cost model)중 하나를 선택하여 모든 투자부동산에 적용한다.<sup>39</sup> 투자부동산의 경우 원칙적으로 유형자산과 동일한 평가방법의 선택을 적용하고 있다. 그러나 원가모형을 사용하는 기업도 공시를 위하여 투자부동산의 공정가치를 산정하도록 하고 있다.<sup>40</sup> 이는 투자자산의 정의와 보유목적에 부합하는 시장가치가 합리적이기 때문이다. 그러므로 선택의 변경은 가능하지만 공정가치모형을 원가모형으로 변경하는 것은 자제하도록 권고하고 있다.<sup>41</sup>

또한 리스운용자가 운용리스 부동산에 대한 권리를 투자부동산으로 처리한 경우

<sup>34</sup> IAS 40 par. 10

<sup>35</sup> IAS 40 par. 20

<sup>36</sup> IAS 40 par. 20

<sup>37</sup> IAS 40 par. 22

<sup>38</sup> IAS 40 par. 25

<sup>39</sup> IAS 40 par. 30

<sup>40</sup> IAS 40 par. 32

<sup>41</sup> IAS 40 par. 31

에는 당해 투자부동산은 공정가치모형으로만 평가하여야 한다. 이로 인해 모든 다른 투자부동산에 대하여도 공정가치로 평가하여야 한다.<sup>42</sup>

이와 같이 공정가치모형을 권고하고 있는 국제회계기준에 비해 현행 기업회계기준서에서는 원가모형만을 인정하고 있다. 임대수익을 얻기 위하여 보유하는 부동산은 유형자산으로 분류하여 상각후원가법으로 평가하게 되어있으며, 시세차익을 목적으로 보유하는 부동산은 투자자산으로 분류하도록 하고 있으나 당해 투자자산에 대한 평가에 관한 규정은 없다. 유형고정자산에서와 같이 국제회계기준의 실시를 위하여 모형의 선택과 적용에 대한 상당한 검토와 결정이 필요한 부분이다.

### 3.4.3.2 공정가치모형(fair value model)

투자부동산에 대하여 공정가치모형을 선택한 경우에는 최초 인식 후 모든 투자부동산을 공정가치로 측정해야 한다. 공정가치는 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이에서 자산이 교환될 수 있는 금액을 말한다. 이 공정가치는 보고기간 말 현재의 시장상황을 반영하여야 하며, 매각이나 다른 형태의 처분으로 발생할 수 있는 거래원가를 차감하지 않고 산정한다.<sup>43</sup>

공정가치모형을 선택 하였으나 신뢰성 있는 공정가치를 계속적으로 측정할 수 없다면 원가모형을 적용할 수 있으며 그 자산의 잔존가치는 영(0)인 것으로 보고 감가상각한다. 이 경우는 비교할 만한 시장거래의 발생빈도가 낮고 신뢰성 있는 공정가치의 대체적 추정방법이 가능하지 않는 경우에만 적용하도록 하고 있다.<sup>44</sup>

또한 투자부동산을 공정가치로 측정해 온 경우라면 비교할만한 시장의 거래가 줄어들고 시장가격 정보를 쉽게 얻을 수 없게 되더라도, 당해 부동산을 처분하거나 자가사용부동산으로 계정 대체하거나 정상영업활동의 일환으로 판매하기 위하여 개발을 시작하기 전까지는 계속하여 공정가치로 측정하여야 한다.<sup>45</sup> 한편 재무제표에 인식되었거나 주석으로 공시된 투자부동산의 공정가치가 독립된 평가전문가의 가치 평가에 근거한 정도를 반드시 주석으로 공시하도록 하고 있다.<sup>46</sup>

### 3.4.3.3 취득후 평가 요약

<sup>42</sup> IAS 40 par.34

<sup>43</sup> IAS 40 par.5, 36-38

<sup>44</sup> IAS 40 par.53

<sup>45</sup> IAS 40 par.55

<sup>46</sup> AS 40 par.75



투자자산은 공정가치 평가를 원칙으로 하며 다음과 같은 사항을 준수해야 한다.

- ① 원가모형이나 공정가치모형 중 하나를 선택하는 것이 허용 된다
- ② 한번 공정가치모형을 선택하면 기업의 모든 투자자산을 공정가치로 평가하여야 한다.
- ③ par.32는 모든 기업에 투자자산에 대한 공정가치 평가를 요구한다.
- ④ 투자자산의 공정가치는 대차대조표일 현재의 시장상황을 반영해야 한다.

## 4. 국제회계기준에서 규정한 평가가치와 정상가격

### 4.1 IFRS에서 규정한 평가가치와 정상가격의 개념차이

IFRS에서는 3장에서 살펴 본 바와 같이 유형자산을 재고자산, 유형고정자산, 투자용부동산의 세가지로 분류하고 각각의 자산마다 평가해야 할 가치의 개념을 공정가치, 사용가치, 순공정가치 등으로 달리 규정하고 있다.

- ① 공정가치(fair value): 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이에서 자산이 교환될 수 있는 금액을 말한다. 이 공정가치는 보고기간 말 현재의 시장상황을 반영하여야 하며, 매각이나 다른 형태의 처분으로 발생할 수 있는 거래원가를 차감하지 않고 산정한다.
- ② 사용가치(value in use): 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래 현금흐름의 현재가치 (IAS 36 par.6)
- ③ 순공정가치(fair value less costs to sell): 합리적 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 간에 자산 또는 현금창출단위의 매각으로부터 수취할 수 있는 금액에서 처분부대원가를 차감한 금액(IAS 36 par.6)
- ④ 회수가가능액(recoverable amount): 사용가치와 순공정가치를 비교하여 중 높은 금액

<표 4-1>에서는 이러한 가치개념들의 상호관계를 정리하였다. 특히 여기서 중요한 쟁점은 IFRS에서 규정한 “공정가치(fair value)”와 우리나라 감정평가규칙에서 규정하고 있는 “정상가격”과 어떤 차이가 있는가 하는 것이다.

우리나라 감정평가규칙에서는 “정상가격”을 “평가대상 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격으로 정의하고 있다.”<sup>47</sup> 이는 사실상 미국의 권위있는 감정평가협회인 Appraisal Institute가 규정하고 있는 ‘시장가치(market

<sup>47</sup> 감정평가규칙 제4조

value)’와 같은 개념이라고 볼 수 있다. 즉 미국의 AI가 “시장가치란, 평가 대상 물건에 대하여 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격”으로 정의하여, 우리의 정상시가와 매우 유사하게 정의하고 있다.<sup>48</sup> 이러한 정상가격과 시장가치는 공정가치와 매우 유사하나 미묘한 차이가 있다.

살펴보건대 공정가치는 ‘보고기간 말 현재의 시장상황을 반영하여야 한다’라고 하여 시장성을 강조하고 있을 뿐 아니라 재무상태표의 기본 공시사항 중에는 공정가치를 산정할 때 ‘시장증거(market-based evidence)에 근거하였는지 여부’를 밝히도록 되어있다.<sup>49</sup> 그러므로 공정가치는 당위가격 보다는 현실가격에 더 가까운 정상가격으로 해석하는 것이 타당한 것으로 판단된다.

<표 4-1> IFRS에서 규정하고 있는 다양한 평가가치들의 개념 및 정의

회계기준	IAS	IAS의 평가가치 개념	정의	
재고자산	2	순실현가능가치 (강제평가감을 적용)	순실현가능가치 (강제평가감 적용)	순실현가능매도가 - (추정원가+추정비용)
유형고정자산	16	- 취득원가 또는 공정가치 - 원칙은 취득원가이나 대안으로 재평가에 의한 공정가치 인정 (취득원가 주의, 재평가, 감손은 IAS36)	취득원가	취득가액 - 감가상각액
			공정가치	충분한 지식을 갖고 자발적이고 독립적인 당사자간의 공정한 거래에서 자산이 교환될 경우의 가액
자산의 손상 (impairment)	36	회수가능액(recoverable amount) (사용가치와 순공정가치 중 높은 금액)	사용가치	자산의 계속적인 사용과 내용년수 종료시 처분될 것으로 예상되는 추정 현금흐름의 현재가치
			순공정가치	매각가격 - 처분비용
투자부동산	40	취득원가 또는 공정가치 원칙은 취득원가이나 대안으로서 재평가에 의한 공정가치 인정 (취득원가주의, 예외가 재평가, 감손은 IAS36 호)	취득원가	취득가액 - 감가상각액 다만 감손이 있는 경우 감손처리후의 취득가액
			공정가치	충분한 지식을 갖고 자발적이고 독립적인 당사자간의 공정한 거래에서 자산이 교환될 경우의 가액

<sup>48</sup> Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate appraisal*, 3rd edition, Chicago, Appraisal Institute, 1993, pp.222~223. “The most probable price that a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus.

<sup>49</sup> IAS 40 par. 75

한편 기존의 감정평가이론 교과서 등에서 ‘자산재평가, 기업합병시의 재평가, 기타 기업회계와 관련된 감정에 있어서는 우리나라 감정평가규칙에서 규정하고 있는 ‘정상가격주의’의 예외로서 특정가격으로 구한다’라고 기술되어 있는 점을 지적하지 않을 수 없다.<sup>50</sup> 여기서 ‘특정가격’이라 함은 ‘평가목적이나 대상물건의 성격상 정상시가로 감정함이 부적당할 경우 또는 평가에 있어서 특수한 조건이 수반되는 경우에 그 물건의 성격 또는 조건에 맞는 특정가격으로 결정할 수 있다’라고 감정평가규칙에서 규정하고 있다.<sup>51</sup> 그러나 모든 자산재평가나 합병시의 평가가 기업회계 관련 감정평가에서 특정가격을 구하는 경우라고는 보여지지 않는다. 왜냐하면, 부도기업의 청산가치를 구하는 경우 등 특별한 경우 이외에는 기업회계 관련 감정평가라고 하여 항상 특수한 조건이 수반되는 경우라고는 볼 수 없기 때문이다. 결국 국제회계기준에서 규정하고 있는 재평가모델(revaluation model)에 의한 공정가치는 결국 정상시가와 유사한 개념으로 보되 더욱 현실적인 시장증거를 요구(property revaluation usually determined from market based evidence by appraisal)하고 있는 점에 유념하여야 할 것이다.

이상에서 국제회계기준에서 규정하고 있는 다양한 가치개념과 감정평가규칙상의 가치개념들 간 차이에 대하여 개관하였으나 아직 초기적 검토에 지나지 않는다고 본다. 향후 복잡다양한 가치들의 개념적인 일관성을 확보하기 위한 본격적인 연구가 이루어져야 일반 회계정보이용자들에게 이해가능성을 높일 수 있을 것이다.

#### 4.2 유형자산 감정평가의 주체 문제

국제회계기준에서는 유형자산에 대한 평가를 전문 자격을 가진 감정평가사(by appraisal that is normally undertaken by professionally qualified valuers)에 의하여 수행될 것을 강조하고 있어 향후 유형자산 재평가업무가 감정평가사의 주 업무의 하나로 확대될 것으로 예상되고 있다. 즉 IFRS에서는 재평가모형(revaluation model)의 공정가치 측정에 있어 ① 토지와 건물의 공정가치는 공인된 감정평가인의 감정에 의한 시장증거로 결정한다고 하고, ② 설비장치와 기계장치의 공정가치는 ‘감정에 의한 시장가치’라고 규정하고 있기 때문이다.<sup>52</sup> 한편 투자부동산의 공정가치의 경우에도 독립된 평가전문가의 가치평가에 근거한 정도를 반드시 주석으로 공시하도록 하여 마찬가지로 효과가 예상되고 있다.

<sup>50</sup> 경응수, 감정평가론, 다산출판사, 2007, p.135

<sup>51</sup> 감정평가규칙 제5조

<sup>52</sup> IAS 16 par.32

그러나 재고자산이나 손상차손의 경우에는 명문화된 규정이 없다. 재고자산의 경우에는 앞서 살펴본 바와 같이 현재 저가법으로 세무서에 신고한 기업에서는 기업회계기준에서 정하고 있는 재고자산이 손상을 입는 등의 사유에 의해서 판매가격이 하락한 경우 순실현가액의 평가를 위하여 2개 이상의 감정평가법인의 평가를 받는 경우가 있는데, 이는 기업회계원칙이나 세법에서 감정평가법인의 평가를 의무화한 것이 아니라 법인세법 규정에 의한 시가인정기관으로서의 감정평가이다. 그러므로 앞으로 K-IFRS나 세법규정의 개정에 감정평가사에 의한 평가를 반영하도록 하여 유형자산의 다양한 경험을 지니고 있는 감정평가사를 통하여 기업 자산의 공정가치를 구하도록 함이 적절한 것으로 보인다.

아울러 자산 손상차손 측정의 경우 사용가치의 평가시에도 명문화된 평가주체가 없으므로 부동산공시 및 감정평가에 관한 법률 제22조의 규정에 의하여 제정된 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제31조 (주식등의 평가)에 따라 감정평가는 ‘토지등’ 외에 주식 채권의 평가를 의뢰받은 때에 평가가격을 결정할 기준을 제시하고 있으므로 객관성 및 신뢰성 확보는 물론 나아가 투자자보호 차원에서 공인 감정평가 자격자에 의한 평가가 이루어지도록 연구 검토하여야 할 것이다.

## 5. 국제회계기준 제정과 감정평가업계의 대응과제

### 5.1 국제수준의 감정평가 신인도 제고

국제회계기준의 핵심내용인 공정가치의 평가(fair value valuation)도입으로 인해 우리나라 기업들의 자산가치 평가 관행은 커다란 변화를 겪을 것으로 예상되고, 이에 따른 감정평가사들의 감정평가 업무 기회도 크게 확대될 것으로 기대된다. 그러나 현재 우리 감정평가업계의 경우 국제회계기준 도입에 따른 영향에 대한 인식이 상당히 부족한 실정이다. 따라서 이러한 변화에 적절하게 대응하고 이 기회를 한 차원 높은 감정평가의 국제화 과학화를 통한 신인도제고 기회로 삼기 위해서는 무엇보다 감정평가사들의 인식의 전환이 중요하다. 즉, 국내외 자본시장을 둘러싼 회계환경의 변화에 대한 이해를 통해 대응방안을 수립하고 준비할 수 있을 것이다.

이를 위해 국제회계기준의 주요한 내용과 도입에 따른 영향에 대한 적극적 연구개발 및 교육을 통해 국제회계기준 도입에 따른 공정가치 평가에 대한 감정평가사들의 인식 및 지식 수준을 높이고, 세미나 등을 통해 관심을 높여야 할 것이다. 특히 이미 2005년부터 IFRS를 도입 시행하고 있는 EU의 상장회사 및 감정

평가회사들을 대상으로 한 벤치마킹을 실시하여 감정평가상의 문제점이나 제도 절차운용 등에 대하여 연구하는 것도 중요할 것이다. 또한, 국제회계기준의 진행 상황에 대한 지속적인 연구를 위하여 다수의 관련전문가가 참여하는 워크숍을 주기적으로 실시하여 국제회계기준의 도입에 따르는 여러 가지 영향과 변화에 대한 공감대를 형성해 나아가야 할 것이다.

## 5.2 감정평가의 독립성 확보 및 통일실무적용지침 제정

국제회계기준의 도입으로 인해 감정평가사들의 공정가치 평가업무 시장확대라는 긍정적 효과가 기대되는 반면, 의뢰기업의 자의적인 가치 왜곡의도나 부당한 간섭에서 벗어나 독립적인 제3자적 입장에서 평가결과의 신뢰도를 확보할 수 있는가, 즉 독립성유지가 매우 중요한 문제로 대두될 것이므로 아울러 합리적이고도 통일된 ‘공정가치감정평가실무적용기준’ 등을 제정하여야 할 것이며 이를 심사 관리할 수 있는 기구 및 절차도 감정평가협회 내에 확보하여야 할 것이다. 그리고 이에 더해 각종 관련법규의 입법이나 개정 과정에 적극 참여하여 감정평가 업계의 입장을 적극적으로 반영시키기 위해 노력해야 할 것이다.

## 5.3 공정가치 등의 평가주체로서 공인자격자의 명문규정화

국제회계기준에서는 앞서 서술한 대로 유형자산의 공정가치가 독립된 평가전문가의 가치평가에 근거한 정도는 물론이고, 대상부동산의 인근지역에서 최근에 유사 부동산을 평가한 경험을 요구하고 있다. 그리고 이러한 평가가 수행되지 않은 경우에는 그 사실을 공시토록 하고 있으므로 향후 공정가치나 손상차손의 인식을 위한 사용가치 측정을 위한 평가시 반드시 감정평가사에 의한 독립된 가치측정이 이루어 질 수 있도록 여러모로 노력하여야 할 것이다. 특히 외부감사에 관한 법률, 기업회계기준이나 세법규정은 물론이고 금융감독원의 관련 규정의 제정이나 개정 동향을 면밀히 주시하고 대응 전략을 수립 실행하여 나아가야 할 것이다.

## 5.4 재무보고비용의 증가 문제

지난 1997년부터 수행한 바 있는 자산재평가지 일부 발생하였던 바 있는 부작용을 사전에 방지하기 위한 대책수립이 긴요하다. 예컨대 과열경쟁으로 인한 감정평가수수료 덤핑 등은 감정평가 신뢰도 손상 등의 문제가 대두될 가능성이 매우 크므로 이에 사전 대비하여야 할 것이다. 기업측에서는 매년 실시하는 자산가치 평가 때문에 재무보고 비용이 과도한 부담으로 작용하면 역으로 감정평가보수

의 합리성에 의구심이 제기될 수 있으므로 재평가의 경우에는 합리적인 조정규정을 두는 등 감정평가보수에 관한 규칙의 보완도 검토되어야 할 것이다.

## 6. 結論 및 政策的 示唆點

오는 2011년부터는 국내 상장회사에 대하여 적용되는 한국채택 국제회계기준(K-IFRS)에서는 취득원가 평가를 기본원칙으로 하는 현행 회계기준(K-GAAP)과 달리 공정가치 평가를 원칙으로 하고 있어 상장사들의 자산 평가에 큰 변화가 예상되고 있다. 따라서 본 연구에서는 이러한 국제회계기준의 제정의 내용과 특징을 살펴보고, 그것이 감정평가업무에 미치는 영향은 무엇이며, 향후 어떠한 사전 준비나 대응이 필요한가를 조사 분석함으로써 우리나라 기업회계정보의 유용성 투명성을 제고하는 데에 연구목적을 두었다.

그리고 본 연구의 목적을 달성하기 위하여 제 1장과 2장에서 국제회계기준의 최근 동향과 특징을 살펴보았으며, 제3장에서, 국제회계기준에서 규정하고 있는 유형자산의 감정평가 관련 규정을 ①재고자산, ②유형고정자산, ③자산의 감손, ④투자용부동산 등 네 가지로 나누어 평가실무적 측면에서 평가방법과 평가 주체 등의 문제를 살펴보았다. 제4장에서는 국제회계기준에서 규정하고 있는 각종 평가가치들과 감정평가규칙상의 정상가격이나 특정가격 등이 어떤 개념상의 차이가 있는가를 분석하였다.

그리고 제 5장에서는 앞서의 논의를 바탕으로 감정평가 업계 차원에서 향후 국제회계기준의 도입에 따른 절차적 사전 준비나 대응은 어떠한가에 대한 정책 시사점을 도출하였다. 국제회계기준의 제정에 따른 감정평가업계의 대응과제로서 첫째, 국제수준의 감정평가 신인도 제고가 필요함을 제시하였고, K-IFRS의 성공적인 정착을 위하여는 공정가치 평가에 대한 감정평가사들의 인식 및 지식 수준을 높이고, 이미 2005년부터 IFRS를 도입 시행하고 있는 EU의 상장회사 및 감정평가회사들을 대상으로 한 벤치마킹을 실시를 제안하였다. 또한, 국제회계기준의 진행상황에 대한 지속적인 연구를 위하여 다수의 관련전문가가 참여하는 워크숍을 주기적으로 실시하여 국제회계기준의 도입에 따르는 여러 가지 영향과 변화에 대한 공감대를 형성해 나아갈 것을 제안하였다.

둘째, 공정가치 평가결과의 신뢰도를 확보할 수 있도록 감정평가의 독립성 확보 및 통일실무기준 제정을 제안하였으며, 감정평가 심사 관리 기구나 절차를 확보할 것을 제안하였다. 셋째, 공정가치 등의 평가주체로서 각종 법령이나 회계감독기관의

규정에 공인자격자에 의한 가치평가를 명문화할 수 있도록 대응 전략을 수립 할 것이 요구되고 있음을 밝혔다. 마지막으로 기업의 재무보고비용의 증가 문제가 대두 될 가능성에 대비하여 재평가의 경우에는 합리적인 조정규정을 두는 등 감정평가보수에 관한 규칙의 보완도 검토할 것을 제안 하였다. 결론적으로 K-IFRS의 성공적인 정착을 위하여 향후 감정평가사들의 능동적이고도 적극적인 대응 자세가 요구되며 국내문제에만 관심을 둘 것이 아니라 보다 넓은 국제적인 시각을 갖고 연구개발 노력을 기울이는 것이 더욱 중요시 되고 있다. (\*)

● 참고문헌

경응수(2007), 감정평가론, 다산출판사  
 김영진(1977), 부동산평가론  
 김태훈(2003), 부동산학사전.8 제4판  
 배상빈(2003), ‘일본의 부실채권과 공적자금,’ 한국동북아논총자료, 제28집  
 삼일회계법인(2008), IFRS 핵심해설, 삼일회계법인  
 안정근(2004), 부동산평가이론, 제3판  
 임성규(2001), ‘담보감정의 현황과 문제점’ 한국감정평가협회 세미나 자료  
 조정만, 현영하(1998), ‘한국의 부실채권 발생이유는 무엇인가?’ 창원대학교  
 최 관·김태식(2008), 기업회계기준 실무해설, 한국공인회계사회  
 한국공인회계사회(2008), IFRS 적용매뉴얼, 한국공인회계사회  
 한국공인회계사회(2008), 대사식 신회계편람, 한국공인회계사회  
 함영복(2000), 최신 법인세의 이론과 실무, 세학사

Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 12<sup>th</sup> Edition, Chicago, Appraisal Institute, 2001  
 Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate appraisal*, 3<sup>rd</sup> ed., Chicago, Appraisal Institute, 1993.  
 Appraisal Standards Board, *USPAP(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) and Advisory Opinions*, 2005 Edition, Appraisal Standards Board, 2005