creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

[UCI]I804:24011-200000256648

2012년 2월
경영학석사학위논문

국제회계기준 도입이 건설업 재무제표에 미치는 영향

조선대학교 경영대학원
경 영 학 과

정 형 기

국제회계기준 도입이 건설업 재무제표에 미치는 영향

The Effects of Construction Enterprise Financial Statements adoption of International Financial Reporting Standards

2012년 2월

조선대학교 경영대학원
경 영 학 과

정 형 기

국제회계기준 도입이 건설업 재무제표에 미치는 영향

지도교수 이 계 원

이 논문을 경영학 석사학위 논문으로 제출합니다.

2011년 10월

조선대학교 경영대학원
경 영 학 과
정 형 기

정형기의 경영학 석사학위 논문으로 인준합니다.

심사위원장 조선대학교 교수 이 한 재(인)

심사위원 조선대학교 교수 김 규 영(인)

심사위원 조선대학교 교수 이 계 원(인)

2011년 12월

조선대학교 경영대학원

<제목 차례>

Ⅰ. 서 론 ····· 1

1. 연구의 목적 ····· 2

2. 연구방법 및 범위 ····· 4

Ⅱ. 이론적 고찰 ····· 6

1. 한국채택국제회계기준(K-IFRS)의 필요성 및 도입배경 ····· 6

2. 건설업 관련 K-IFRS와 K-GAAP의 주요한 차이 ····· 9

3. 선행연구 ····· 13

Ⅲ. K-IFRS 도입이 건설업 재무제표에 미치는 영향분석 ····· 16

1. 자체분양사업의 수익인식기준 변경 ····· 16

2. 연결재무제표의 주 재무제표 사용 및 연결 기준의 변경 ····· 24

3. K-IFRS 도입 관련 쟁점 사항 ····· 30

Ⅴ. 결 론 ····· 39

<참고문헌> ····· 42

〈표 차례〉

<표 1> 우리나라 회계기준 제·개정 연혁 ····· 8
<표 2> K-GAAP과 K- IFRS의 차이 ····· 12
<표 3> 자체분양사업의 수익인식기준 변경에 따른 재무구조 변화 사례 ····· 19
<표 4> K-IFRS에서 재화 판매의 수익인식 기준 ····· 22
<표 5> 자체분양공사에 대한 진행기준과 인도기준 주장論의 입장 차이 ····· 23
<표 6> K-IFRS에서 실질지배력 기준 ····· 26
<표 7> 건설회사와 시행사의 연결 사례 ····· 26
<표 8> 회계기준 변경에 따른 건설회사 재무제표의 주요 변화 ····· 29
<표 9> K-IFRS 상 수익인식 기준 ····· 31
<표 10> 시행사 연결에 대한 당사자 간 견해 차이 ····· 32
<표 11> SPE 판단기준(자율지침 안) ····· 33
<표 12> 부동산 PF 대출 개선안 요약 ····· 37

〈그림 차례〉

<그림 1> PF 보증의 회계처리 절차 ····· 35

ABSTRACT

The Effects of Construction Enterprise Financial Statements adoption of International Financial Reporting Standards

Jung hyeonggi
Advisor : Prof. Kae-Won Lee, ph.D.
Department of Business Adminstration
Graduate School of Business Administration,
Chosun University

Construction has been greatly influenced by the introduction of the Korean International Financial Reporting Standards(K-IFRS). Issues in the construction industry involving the introduction of K-IFRS were: 1) Whether the performance of contractors(companies with specific purposes in construction) or SPEs(Special Purpose Entities) should be included in the consolidation and 2) whether the profit awareness method should be changed from the progression rate to the delivery standard for apartment sales and purchases.

In the K-GAAP, SPEs, which has no share interests, are not included in the consolidated financial sheets, but in the K-IFRS, SPEs are included in the coverage when the majority of risk is imposed although there are no share interests.(K-IFRS Manual No. 2012). For the SPEs of the construction industry, as capital is eroded or the debt ratio becomes higher, if these companies are included in the consolidation, there is a high possibility that the financial ratio of the parent companies in construction will deteriorate. In a simulation of one large construction company's cases, the debt ratio was 200% before SPEs were included but that increased to above 600% when the SPEs were included in consolidation.

The construction industry, which worries about the rapid increase in debt ratio, presented eight absolute exclusion conditions for which contractors should not be considered as SPEs under the sponsorship of the Korean Construction Association in March, 2011 and the Financial Supervisory Service agreed to these conditions. Consolidation is determined by comparing them with consolidated judgement indexes regardless of autonomous direction exclusion types. As a result, as methods through which the majority of contractors can be excluded from consolidation were developed, the breadth of debt ratio increases tended to be lower than anticipated. The Financial Supervisory Service decided to allow autonomous directions until 2012 and examine how to reinforce them after 2013.

K-GAAP was aware of profits using the progression rate as a standard of real estate sales and purchases, but in K-IFRS, fixers can designate main deign elements in construction contracts based on the progression rate or change structures in the process of construction. (K-IFRS manual No. 2115). To interpret these standards strictly, in the sale of domestic apartments, as the people who buy them in lots can decide only on the purchase and have no rights to change the structure, it is considered a reserved sale of a standardized house, and the sale has to be recognized at the point of move-in when delivery is taken on an apartment. In the case of accounting based on the time of delivery, profits during construction which were recognized in a sales project were cancelled, and the cost input to sale shares are summed up as inventory and proceeds received as deferred income. Therefore, during construction, as the capital decreases and the debt increases, the financial ratio, the profits, and the losses deteriorate in the short-term.

The standards of recognizing profits in the sale and purchase of real estate were a controversial subject between the construction industry and the related accounting firms. The construction industry suggested that the sale and purchase of real estate is the standard of progression as they satisfy profits they are aware of according to the standards in the K-IFRS although

the sale and purchase is made before the point of delivery. However, in the accounting of that as risk and compensation as the corresponding real estate is not satisfactorily delivered to the persons who purchased it, the profit awareness is not satisfied according to standards. However, in the 'IFRS Pre-clearance', as it was decided that, past IFRS regulations that apply profit awareness standards as completion standards are not appropriate in the reality of Korea, the standard of progression rate has been continuously applied to the sale and purchase of apartments.

Delayed consolidation subjects the application of SPEs and standards of progression rates of sales and purchase awareness of apartment houses contribute to hiding the risk debt ratio rapidly increasing in the construction industry. However, as the exclusion of the consolidation subjects of the SPE is not final, it should be carefully examined in the future.

As firms listed on the Korea Stock Exchange apply different standards from those which are not listed, relevant institutions for the evaluation of performance capability should be supplemented. Therefore, it is necessary to fairly asses the management of the appraised values of firms listed on the Korean Stock Exchange as well as those which are not within the basic frame of the present performance capability assessment. It is difficult to develop a logically complete performance assessment model based on financial statements extracted by applying different accounting standards for firms listed on the Korea Stock Exchange as well as those not listed and it is necessary to develop models to minimize statistical errors. In particular, when it is assumed that the point to asses new performance capabilities using the 2011 financial statements is July 2012, a methodology for assessing management appraised value should be decided on by late 2011. In addition, with the introduction of the K-IFRS, as it is expected that the financial status of the construction industry will change, there is the need that institutions involved in bids should be supplemented. In assessment of the construction performance capabilities in construction with estimates of below

10 billion won ordered by the government, assessment of management status should be based on the rates of debt ratio, the current ratio, and the working period in recent years. Also, the scores for evaluation on items such as construction performance, management status, and new deliveries should be summed up for a proper assessment.

Meanwhile, in the cases where the estimated cost of construction is over 10 billion won, the construction has to be assessed by credit grades of the Credit Bureau, and the possibility should be considered that the financial status and the credit assessment grades may change through application of IFRS. As the present construction firms have relatively low credit assessment grades, an excessive decrease in opportunities to participate in bids with the introduction of K-IFRS should be prevented. As The K-IFRS shows the minimum accounting subjects to be indicated in the financial statements to accept a diversity of firms, and does not regulate the special orders and types of financial statements, the introduction of K-IFRS can increase the possibility of international comparison, but decrease the possibility of domestic comparison. Thus, the government should consider standardization of public accounting in each type of business respecting the basic rules of IFRS. In particular, through presenting the standard guidelines where characteristics of business types are reflected, the methods to promote the possibility of comparing firms listed in Korea Stock Exchange should be developed.

Ⅰ. 서 론

오늘날 회계에 관한 처리와 보고는 나라별로 독자적인 기업회계원칙에 따라 이루어지고 있지만, 21세기 무한경쟁 글로벌 시대를 맞이하여 세계를 무대로 활약하는 기업이 증가하면서 통일적인 국제회계기준이 절대적으로 필요하다. 따라서 투자가를 비롯한 기업의 이해관계자들에게 기업의 정확한 재무내용을 전달하고 그룹차원의 활동성과를 동일한 기준으로 평가할 수 있도록 하는 것이 국제회계기준(IFRS : International Financial Reporting Standards) 도입의 취지이다.

국제적으로 통일된 회계기준의 제정을 목표로 1973년 국제회계기준위원회(International Accounting Standards Committee, IASC)가 탄생되었고, 2002년 조직과 기능을 강화하여 현재의 IASB(International Accounting Standards Board)로 기구명칭을 변경하였다. 출범 초기 주목받지 못했던 이 회계기준은 2002년 유럽위원회(EC)가 유럽연합(EU) 25개 회원국에 대해 2005년부터 상장기업에 이 기준을 의무 적용하도록 법률을 제정하면서 같은 해 호주, 남아공이 도입, 중국 2007년, 브라질 2010년, 한국, 캐나다, 인도 2011년, 멕시코 2012년, 대만 2013년 등 120여 개국이 IFRS를 도입하기에 이르렀다.

이미 각국은 회계의 투명성을 제고시키기 위해 나름대로의 방식을 통해 노력을 기울여왔다. 미국, 일본, 캐나다의 회계기준은 2005년 6월에 CERS(The Committee of Regulators)로부터 국제회계기준과 동일한 수준의 회계처리기준으로 인정을 받았으며, 중국은 IASB와 공동으로 자국의 회계기준과 국제회계기준 간 상호합치를 위한 작업을 진행하고 있다.

우리나라도 2007년 3월에 국제회계기준 도입을 위한 로드맵을 제시하면서, 특정시점으로부터 일괄 도입하는 방식을 채택하여 국제회계기준 전면 수용에 따른 대내외 인지도의 획기적인 개선효과를 기대하였다. 이러한 국제회계기준의 도입은 재무제표에 대한 직접적인 영향 뿐 아니라 재무제표의 작성절차, 공시체계, 재무정보시스템, 경영성과 지표, 경영 의사결정 등 기업의 전반적인 재무보고체

계, 그리고 회계 및 자본시장 감독 법규 및 실무 등 경제활동 전반에 커다란 영향을 미치게 된다.

전 세계가 하나의 글로벌 경제로 변하고 있는 지금, 자산·부채 그리고 이익을 측정하고 인식하는 데 대해 하나의 통일된 회계기준을 사용할 필요성이 점점 더 증가하고 있다. 또한, 자본시장의 국제화로 다국적 기업들은 전 세계의 투자자로부터 자금을 조달하고 있으며, 한국 기업들의 경우도 이미 그 주식이나 회사채가 국내 자본시장 뿐만 아니라 미국, 싱가포르, 일본 등 외국의 자본시장에서도 거래되고 있는 실정이다.

2011년 7월 한·EU FTA가 발효되었고, 한·미 FTA 또한 양국의 의회비준을 받은 상태에서 2012년에는 발효될 예정이다. 이렇듯 세계 각국과의 FTA가 체결되면 자본시장의 국경이 허물어지면서 자본의 국제적인 이동으로 말미암아 기업의 본사 소재지가 어느 국가에 위치하고 있는지와 상관없이 재무제표의 정보가 투명하고 비교 가능하도록 국제적으로 단일화된 회계기준이 사용될 필요성은 더욱 증가하고 있다. 이러한 환경변화 하에서 국제회계기준의 필요성은 더욱 커지고 있으며, 국제회계기준위원회의 영향력 또한 강화되고 있다.

1. 연구의 목적

우리나라는 회계기준의 국제정합성 확보를 통한 회계정보의 신뢰성 제고를 증진시키기 위하여 2011년부터 상장기업(상장기업이 연결재무제표를 작성하는 경우 연결범위에 포함되는 종속기업 포함)은 국제회계기준을 의무적용(2009년부터 조기 적용 가능)하고 있다. 다만, 기업의 현실을 고려하여 연결기준과 분기 및 반기 실적공시의 경우 2011년에는 직전사업년도의 자산 총액이 2조원을 초과하는 법인에 우선 적용되며, 2013년에는 모든 상장법인에 대하여 연결기준 실적공시가 적용된다. 수익인식 기준이나 연결범위 변경, 지급보증 충당부채 인식 등 주요 회계 이슈사항이 명확히 확정되지 않았던 건설업계에선 2011년 이전까지

한국채택국제회계기준(이하 K-IFRS라 한다)를 조기 적용한 업체가 전무(全無)하였고, 건설업체의 K-IFRS 적용은 2011년부터 본격적으로 시작되었다.

IFRS의 도입은 현재의 한국 금융시장 발전을 위해서 바람직한 방향이라고 평가된다. IFRS가 글로벌 스탠더드로 정착되는 추세(120여 개국이 도입 또는 허용)에서 현재와 같은 독자적 회계기준을 유지할 경우 외국인 투자자들의 대외신뢰도 등에 불리한 영향을 미치게 된다.

따라서 IFRS 도입은 회계기준 국제정합성 확보를 통한 회계정보 신뢰성을 제고하여 외국인들의 국내 금융시장 참여를 촉진할 수 있다.

그러나 삼성전자 등 일부 상장사들이 K-IFRS를 조기 적용하여 실적을 공시하면서 재무제표 이용자들은 기업회계기준의 변화로 인하여 분석에 어려움을 겪고 있다. 기존의 우리나라 회계기준과 국제회계기준과의 차이로 인하여 영업성과의 시계열자료 분석에 어려움을 겪기 때문이다.

현재 부동산경기의 침체로 시공능력순위 100위권 건설업체 중 25개사가 법정관리 및 워크아웃에 들어갔다. 이로 인해 건설회사를 자회사로 둔 주요 그룹들은 건설 자회사들의 실적에 촉각을 곤두세우고 있다. 게다가 국제회계기준의 시행에 따른 공시기준의 변경으로 건설회사의 추가 부실이 우려되고 있고, 이는 저축은행 및 은행 등 금융회사의 자산건전성에도 파급효과를 가져올 수 있어 시장의 긴장이 고조되고 있는 실정이다. 정부는 이에 대응하여 상장 저축은행에 대한 국제회계기준의 적용을 5년 동안 유예토록 한 바 있다.

2008년 금융위기 이후 우리나라 건설업은 부동산경기 침체 및 4대강사업의 편중, SOC사업의 축소, 주택사업의 축소, 건설경기 성수기에 대량으로 시행된 부동산개발 대출(P/F. Project Financing) 부실화 등의 원인으로 건설업계의 재무상태가 급격히 악화되었다. 특히 주택사업의 비중이 큰 건설업계의 경우 미분양아파트의 증가로 분양수입금이 제때에 회수되지 않아 시공사 및 PF대출을 실시한 저축은행 및 은행 등 금융회사의 자산건전성에도 치명적인 파급효과를 가져오고 있는 실정이다.

K-IFRS 도입은 모든 산업의 재무제표에 전반적인 영향을 미치게 되지만, 그

중에서도 재무제표에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 산업은 아마도 건설업일 것으로 전망된다.

건설업이 K-IFRS 적용에 가장 큰 영향을 받을 것으로 보는 것은 1) 일정 요건을 갖춘 특수목적회사가 연결범위에 포함되면서 건설업의 경우 시행사가 연결범위에 포함될 수 있으며 2) 아파트 예약매출의 경우 수익인식 방법이 기존 한국 기업회계기준(이하 K-GAAP이라 한다)의 '진행률기준'에서 '인도기준'으로 변경될 수 있기 때문이다.

따라서 K-IFRS 도입이 건설업 재무제표에 미치는 영향을 분석해보고, 건설업계와 회계업계 간의 쟁점사항에 대해서도 살펴보고자 한다. 나아가 부동산개발대출(P/F : Project Financing)이 K-GAAP에서는 주석사항이었으나, K-IFRS에서는 연결의 범위에 해당되어 재무제표에 중대한 영향을 미칠 것으로 생각되어 이 부분에 대한 문제점과 대안에 대해서도 살펴보기로 한다.

2. 연구방법 및 범위

1) 연구의 방법

본 연구는 국제회계기준(K-IFRS)과 기업회계기준(K-GAAP)에 관련된 문헌과 선행 연구자료, 기업의 회계활동 결과물, 감독기관, 관련 협회 등의 자료들을 정리·분석·비교하는 문헌적 연구방법을 바탕으로 예시나 기업에서 제공한 회계 및 재무자료에 기초한 사례를 근거로 하여 기술하고 있다.

또한 각종 심포지엄과 국내·외 전문가(공인회계사 등)의 연구보고서, 금융감독원의 연구자료, 증권회사 애널리스트의 기업평가 분석자료, 신용평가회사의 신용평가사 및 전문연구위원의 리포트, 국회 입법조사처 전문위원의 보고서, 한국회계기준원의 자료와 신문 등을 연구에 활용하였다.

하지만, 본 연구는 우리나라의 경제시스템과 기업목적 및 금융시스템 등의 광

범위한 영역에 대한 자료를 모두 포함하지 못하였다는 한계점을 갖고 있다.

2) 연구의 범위

본 연구는 국제회계기준의 특징 및 현행 기업회계기준(K-GAAP)과 한국에서 채택한 국제회계기준(K-IFRS)의 건설업과 관련된 항목별 주요 차이를 비교 서술하였다. 특히, 2008년 발생한 국제금융위기 이후 부동산경기 침체 및 건설경기의 후퇴, 저축은행 퇴출 사태, 국내 금융시장의 경직화, 세계적인 경기불황, 국제금융위기의 불안 등 예측 불가능한 경제 환경 속에서 회계기준의 변경이 건설업에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상되어 건설업에 국한하였다. 건설업 관련하여 국제회계기준에서 규정하고 있는 특수목적회사(Special Purpose Company: 이하 SPC라 한다)와 시행사가 시공사와의 관계에서 연결의 범위에 포함되거나 아파트 예약매출의 수익인식기준이 진행기준에서 인도기준으로 변경되는 과정에서 현행 기업회계기준과의 차이에 대하여 살펴보고자 한다. 나아가 건설업계와 회계업계 간의 이견으로 법제화 및 제도적 방침이 결정되지 않은 부분이 국제회계기준 도입에 따른 건설업의 재무제표에 추가적으로 미칠 수 있는 쟁점에 대하여도 기술해 보고자 한다.

특히, 국제회계기준 특징 중 연결범위를 결정짓는 중요한 요건의 하나인 부동산 PF대출이 사회문제화 되고 있는 시점에서 시행사와 시공사, 회계감독기관, 금융기관, 재무정보이용자 등 이해관계자 간의 셈법이 서로 다른 현실에서 그에 대한 문제점과 대안에 대하여도 살펴보고자 한다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 한국채택국제회계기준(K-IFRS)의 필요성 및 도입배경

나라 별 회계기준은 그 나라의 경제적·정치적·법률적 환경의 차이와 경기변동에 대한 대응 방법의 차이 등에 따라 국가별로 상이하게 발전되어 왔다. 하지만 기업의 경영환경이 국제화됨에 따라 국제간의 거래가 증가하고 자본시장의 국제화가 초래되었으며 그 결과 다음과 같은 문제점이 발생하게 된다.

첫째, 다국적 기업들이 해당 국가의 회계기준에 따라서 서로 다른 재무제표를 작성하게 되면 재무제표 작성에 추가적인 비용이 발생하게 된다.

둘째, 나라별 재무정보의 공시에 대한 요구정도가 다르면 기업에 따라 유·불리한 입장에 놓이게 되며, 이러한 불공정한 경쟁을 방지하기 위하여 각국은 재무정보의 공시에 대한 요구정도를 상호 조화시킬 필요가 있다.

셋째, 국제적인 합작기업의 경우 회계기준의 차이 때문에 합작계약의 이행에 복잡한 문제를 일으킬 수 있다.

넷째, 기업이 해외에서 자금을 조달하고자 할 때 해당 국가의 회계기준에 익숙하지 못하기 때문에 국내에서 자금을 조달하는 경우보다 회계공시에 따른 추가적인 비용이 발생할 수 있다.

이러한 문제들을 해소하기 위하여 국제회계기준이 도입되어야 하는 바, 그 필요성은 다음과 같다.

첫째, 자본시장이 글로벌화 됨에 따라 국제적으로 통일된 회계처리기준에 대한 요구가 크게 증가하였다.

둘째, 외환위기 이후 정부는 기업회계 선진화를 위해 회계감독을 강화하고 제도개선을 지속적으로 실시하여 왔으나, 기업의 재무상태와 영업성과를 나타내는 기초적인 회계처리기준이 국제회계기준과 달라 외국 이해관계자들이 한국기업의 회계에 대하여 신뢰하지 못하는 하나의 원인이 되어 왔다. 이에 코리아 디스카운트의 원인 중 회계기준 미흡 요인을 제거하여 회계정보에 대한 대내외 신뢰도를 높일 필요성이 대두되었다.

셋째, 국내기업이 해외증시에 상장할 경우 해당 국가의 회계처리기준을 적용하여 재무제표를 다시 작성하고 외부감사도 받게 되므로 기업의 추가적인 부담이 발생하게 된다. 하지만, 국제회계기준 도입시 국내법규에 의한 재무제표를 국제 자본시장에서 그대로 적용하게 되기 때문에 국제회계기준에 따라 다시 회계장부를 작성하는 부담이 없어지게 되는 장점이 있다.

국제회계기준을 수용하게 되었을 때의 장점으로는 재무제표의 국제적 비교가 가능해지고 국내 기업의 국제적인 신뢰성 및 신인도가 제고될 수 있으며, 외국투자자에 대한 유용성이 높아져 해외 자본유치가 용이해지고 국내기업이 외국증시에 상장할 때에도 비용을 절감할 수 있다.

그러나 단점으로는 국제회계기준은 국내의 특수한 상황을 반영하지 못하므로 국내 경제 환경의 변화에서 신속한 대응이 어려울 수 있으며, 도입초기에 전산시스템이나 ERP 준비 등 실무비용이 많이 소요될 것이며 전문성 측면에서는 전문 인력의 부족 등과 같은 문제가 야기될 수 있다.

이러한 변화는 단기적으로 국내 기업에 부담이 될 수 있지만 중장기적으로 기업 투명성 제고와 자본시장 진입비용 감소 등 긍정적인 효과가 훨씬 클 것으로 기대되는 바, 국제회계기준이 도입되어 국내 회계제도 환경에 원활하게 정착되게 하기 위하여 회계감독기구와 기업 등 관련 이해당사자간의 유기적인 협조가 절실히 요구된다 하겠다.

<표 1> 우리나라 회계기준 제·개정 연혁

연도	내용
1998. 12	금융위원회는 회계기준을 국제회계기준에 합치시키라는 IMF와 IBRD의 요구를 받아들여 기업회계기준을 전면개정
2000. 7	기준 제정을 독립된 민간단체인 회계기준원에 위탁 ※ 기업회계기준의 국제적 정합성을 제고하기 위하여 국제회계기준에 준거하여 기업회계기준서를 제·개정하는 것을 원칙으로 함
2007. 3	회계기준원은 국제회계기준 등을 반영하여 28개 기준서를 제정하고 기존의 기업회계기준을 대체
2007. 4 ~ 현재	제104호 집합투자기구(09. 7월), 제105호 신탁업자의 신탁계정(09. 12월)등 2개 기준서가 추가되어 총 30개 기준서 제정

http://ifrs.fss.or.kr

정부와 IBRD 사이에 독립된 민간회계기준 제정기구 설립 합의('98년 10월)에 따라 한국회계기준원('99년 8월)을 설립하고, 금융위원회(舊 , 금융감독위원회)는 회계처리기준 제·개정 업무를 한국회계기준원에 위탁하고, 한국회계기준원은 회계기준을 국제회계기준에 합치시키라는 IMF와 IBRD의 요구에 따라 로드맵 발표시점(2007년 3월)까지 28개 기업회계기준서를 제정하였다. 하지만, 공정가치 평가의 제한적 도입, 개별재무제표를 주 재무제표로 운용, 독자적 규정(배열 체제 등) 및 기준형식을 국내현실에 맞게 수정, 반영함에 따라 국제사회에서 국제회계기준과 다른 기준을 사용하는 나라로 분류되었다. 이에 우리나라는 정부, 감독기구, 회계기준원, 기업 대표, 회계법인, 학계 등으로 구성된 '국제회계기준 도입 준비단' 을 구성하여 2007년 3월 국제회계기준을 전면 도입하는 '국제회계기준 도입 로드맵' 을 공표하게 되었다. 국제회계기준을 전면 도입하게 된 주된 이유는 자본시장이 글로벌화 함에 따라 2007년 3월 당시 100여 개국이 국제회계기준을 수용하였다는 국제적 배경을 들 수 있다. 이와 동시에 우리나라의 회계기준이 국제회계기준과 달라 국내기업의 회계투명성을 인정받지 못하는 '코리아 디스카운트'를 없애고 국내기업의 해외상장시 재무제표의 이중 작성 부담을 덜게 하기 위한 목적 등을 도입 배경으로 들 수 있다.

2. 건설업 관련 K-IFRS와 K-GAAP의 주요한 차이

국제회계기준(IFRS)은 경제적 실질의 적용이라는 '원칙중심(Principles base)'을 회계기준의 뼈대로 삼고 있는 반면, '규정중심(Rules base)'의 기업회계기준(K-GAAP)과 차이가 나고 있다. 특히 IFRS는 '연결재무제표'와 '공정가치' 적용이라는 점에서 'V개별재무제표'와 '장부가치'로 평가하는 것과 큰 차이가 나고 있다.

특히, 건설업 관련 K-IFRS와 K-GAAP의 주요한 차이는 다음과 같다.[1)]

첫째, 충당부채 인식요건 강화로 우발채무의 부외효과가 축소될 전망이다. 보수적인 충당부채 인식 요건(확률적 발생가능성이 80%에서 50%로 하락)을 제시함에 따라 재무제표에 반영되는 충당부채 규모가 증가할 것으로 예상된다. K-GAAP에서는 미래 자원의 유출가능성이 '매우 높은' 경우에 충당부채를 인식하도록 하고 있으나, K-IFRS에서는 인식요건으로 가능성이 '높은(probable)' 것을 요구하고 있다. 이에 PF 지급보증 및 아파트 분양시 중도금대출 연대보증을 비롯한 부외부채의 일부가 확률적 발생가능성을 고려해 충당부채로 계산될 전망이다. 다만, 이미 PF 지급보증액을 차입금으로 간주하여 조정 부채비율을 산정하고 있는 추세여서 재무제표에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단된다.

둘째, 금융비용 자본화를 의무화하고 있어 수익성이 개선되는 효과가 예상된다. K-GAAP에서는 적격자산[2)] 관련 금융비용의 당기비용처리가 원칙이고, 자본화는 기업의 선택사항이었으나, K-IFRS에서는 금융비용의 자본화를 의무화하기 때문에 영업외비용(이자비용)이 감소하고 당기순이익은 증가하게 되며, 따라서 이자보상비율을 비롯한 관련 재무비율의 개선이 예상된다. 분양사업을 위해 구매한 용지 관련 차입금에 대한 이자비용이 영업외비용으로 지출되지 않고, 취득원가의 일부로 포함되어 관련 재고자산의 판매시점까지 비용처리가 이연된다.

---

1) 이인혁, "K-IFRS 도입에 따른 건설업의 영향분석", 하나산업정보 제4호, 2011, 하나금융연구소
2) 의도된 용도로 사용판매 가능할 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말함.

따라서 자산은 증가하고 비용인식은 축소됨에 따라 수익성이 개선되는 효과가 나타날 전망이다.

셋째, 계약 체결 전 지출비용의 당기비용 처리로 판매관리비의 증가가 예상된다. K-GAAP에서는 계약에 직접 관련이 되며 계약을 획득하기 위해 공사계약 체결 전의 지출[3]에 대해 선급공사원가(유동자산)로 자산화한 후, 수익비용대응의 원칙에 따라 당해 공사착수시점에 공사원가로 대체된다. K-IFRS에서는 K-GAAP에서 자산화가 가능했던 대부분의 비용에 대해 전액 당기비용으로 처리하고, 개별적으로 식별이 가능하며 계약의 체결 가능성이 높은 경우[4]에만 선급공사원가로 자산화 할 수 있다. 이에 따라 기존에는 공사계약 전 지출금액이 공사원가율에 미치는 영향이 크지 않았으나, K-IFRS에서는 자산화의 제약으로 인해 판매관리비의 증가가 예상된다.

넷째, SOC 민간 투자사업 및 투자부동산에 대한 회계처리 규정이다.

K-GAAP에서는 SOC 민자 사업에 투입된 사업비용은 '건설중인 자산'으로 계산했다가 완공 후 사용수익권으로 대체된다. 운영개시 후 발생되는 통행료 수입은 전액 매출로 인식한다. 반면, K-IFRS에서는 건설기간 동안 투입된 사업비가 매출원가로 계산된다. 지방자치단체로부터 받는 건설분담금과 통행료수입 중 지자체 보장 분은 현금을 받을 수 있는 권리이므로 금융상품으로 인식하고, 미분양물건으로 대물변제 받아 임대 혹은 시세차익을 목적으로 보유할 경우 투자부동산으로 분류해 유형자산과 동일하게 감가상각과 손상평가를 수행한다.

다섯째, 투자부동산의 정의에 대해서도 K-IFRS는 임대수익과 자본이득 목적으로 소유하고 있는 자산과 금융리스 이용자 보유 부동산을 투자부동산으로 정의하고 재무상태표상 별도자산으로 계상한다. 그러나 K-GAAP는 임대목적 보유 부동산을 유형자산으로 분류하고 있다.

여섯째, 연결재무제표 작성과 관련하여 K-IFRS는 모든 지배회사의 연결재무제표 작성을 의무화하고 있다. K-IFRS는 연결범위에서도 K-GAAP보다 더욱

---

3) 수주비, 분양계약전의 모델하우스 건립비, 재건축조합원에 대한 이주비, 턴키설계비 등을 말함.
4) 예를 들어 재건축 낙찰자로 선정되거나, 정부발주공사의 경우 1차 낙찰자 통보 받았을 때를 말함.

포괄적이다. K-IFRS는 '실질 지배력'이 있는 모든 종속회사를 연결범위로 정하고 있고 특수목적회사(SPC)나 주택분양사업의 PF 대출과 중도금대출 등에 대한 보증을 제공받은 시행사 등에 실질적인 지배력을 행사하고 있다고 판단되는 경우 연결대상에 포함시키게 된다. 그러나 K-GAAP는 모기업 및 종속회사 지분율이 30% 이상인 경우에만 연결 대상에 포함시키며 실무적으로 SPC와 시행사를 연결하는 경우는 거의 없다. 이에 따라 연결 범위의 변동으로 연결기준 재무상태 및 영업성과가 크게 바뀌게 된다.

일곱째, 유·무형자산 및 부채에 대한 공정가치 평가이다.

K-IFRS는 토지·건물 등의 유형자산에 대해 원가법과 공정가치에 의한 재평가법을 선택하여 적용하도록 하였다. 이에 따라 K-IFRS 도입은 토지, 건물 등의 유형자산이 많은 기업들의 가치를 재평가하는 계기가 될 것으로 예상되지만, 아파트 등을 분양하는 시행사 및 시행과 시공을 함께하는 건설회사들의 매출과 영업이익에는 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다. K-IFRS는 아파트 등이 준공돼야만 매출과 이익을 재무제표에 기재할 수 있는 반면, K-GAAP는 건설공사의 진행기준에 따라 매출과 이익을 적용하고 있기 때문에 금융기관 등의 건설회사 평가에도 부정적으로 적용할 가능성이 높다. 그래서 회계업계와 건설협회간에 협의를 통하여 분양아파트의 경우 K-IFRS에서 정하는 수익인식기준을 적용하는 것은 선 분양을 시행하고 있는 우리나라 실정에는 맞지 않는다는 결론을 도출, 종전과 같이 진행률 기준으로 수익을 인식하기로 합의하였다.

여덟째, 기능통화 개념 적용 여부이다.

K-IFRS는 영업활동을 하는 주된 경제 환경에서 사용되는 통화인 기능통화를 기준으로 외화거래를 측정하고 외화자산 및 부채를 환산해야 한다. 그러나 K-GAAP는 기능통화에 대한 개념을 사용하지 않고 원화를 기준으로 외화거래를 측정하고 외화자산 및 부채를 환산하고 있다. 이 때문에 해외사업 비중이 큰 회사나 해외에 진출하고 있는 건설업체의 경우 자국통화와 기능통화가 다를 수 있어 자국통화와 기능통화 두 개의 외화환산시스템을 유지해야 한다.

이러한 건설업 관련 주요한 차이를 포함한 부가적인 차이에 대하여 살펴보면

아래 표와 같다.

<표 2> K-GAAP과 K- IFRS의 차이

구 분	기업회계기준(K-GAAP)	한국채택 국제회계기준(K-IFRS)
공시체계 차이	· 개별재무제표 중심 공시 · 연결재무제표는 부수적, 사후적 연차보고서만 공시	· 모든 공시정보가 연결재무제표로 작성 모회사의 연결 공시책임 강화
연결범위의 차이	· 지분율30%초과 최다 출자자 · 법률로써 실질지배력의 관계를 나열 · 특정조건을 만족하는 유동화전문회사와 간투법상투자회사는 제외 가능	· 직·간접적으로 과반수 지분 소유 · 지분율과 관계없이 종속회사의 실질적 지배력을 가진 경우 연결 · 특수목적회사의 경우 경제적 실질에 근거해 연결여부 판단
자산·부채의 평가방법	· 재무정보의 신뢰성을 중시해 객관적 평가가 어려운 항목은 취득원가로 표시·유형자산, 투자부동산은 취득원가 표시	· 목적한 정보의 제공을 위해 원칙적으로 공정가치 평가 · 유형자산, 투자부동산의 공정가치 평가 허용 또는 공정가치로 재평가
법률 및 정책적 목적에 따른 기준의 차이	· 법률 및 정책적 목적에 따라 현실을 고려해 일부 항목에 대해 특정한 회계처리를 규제 또는 허용 · 유형자산, 투자부동산은 취득원가표시·자산유동화에관한 법률을 따르는 유동화전문유한회사는 연결대상 제외	· 경제적 실질을 반영하기 위해 합리적인 회계원칙을 제시하며 해석의 범위가 넓음 · 유형자산, 투자부동산의 공정가치 평가 허용 또는 공정가치로 재평가 · 특수목적회사의 지배력 결정에 영향을 미치는 모든 사항 (효익, 위험, 의사결정 등)을 고려해 연결여부 판단
재무제표 표시의 차이	· 재무상태표와 손익계산서의 표시방법 정형화	· 선택가능한 대안을 제시해 재무제표 표시방법 다양성 인정
기타 회계처리 차이	· 규정중심 · 세부지침과 기준에 따라 회계처리	· 원칙중심 · 기업 스스로가 선택한 회계원칙 및 추정에 대한 합리적이고 명백한 근거를 주석으로 충분히 공시

자료 ; 한국회계기준원, IFRS개요, 로드맵, 해외도입 사례 요약. 2008.

3. 선행연구

국제회계기준 도입과 관련한 논의가 시작된 지 얼마 지나지 않았기 때문에 선행연구가 많지 않다.

먼저, 전병욱(2011)은 한국채택국제회계기준이 적용됨에 따라 기업회계 내의 회계처리 불일치와 함께 기업회계와 세법 간의 불일치가 가장 크게 나타나는 거래는 건설계약이라고 보았다. 건설계약에 대한 회계처리의 불명확성과 세무조정의 복잡성에 대한 문제점으로 첫째, 수익인식기준의 차이를 해결하기 위해서는 제도변경이 선행되어야 하는 바, 진행기준이 적용될 경우 우리나라 건설업들의 회계정보에 대한 신뢰성이 크게 낮아지는 문제점이 발생할 수 있다.

둘째, 우리나라의 부동산 개발에서 형식상의 사업주체는 시행사이지만 실질적으로는 부동산 개발에 대한 권리와 의무가 건설업체에 있으므로 분양수익의 인식이나 차입금의 부채계상 등과 같은 회계처리를 건설업체가 직접 해야 한다는 문제점이 발생할 수 있다.

셋째, 지분제 재개발·재건축공사는 계약의 병합과 분할의 요건을 충족하지 못하는 문제점이 발생할 수 있다고 보았다. 또한 이러한 문제점을 해결할 수 있는 방안으로 건설계약의 수익인식 방법 등과 관련하여 내부관리 및 세무조정의 간소화를 위해 해당 기업이 회계기준을 수용할 수 있도록 선택사항으로 규정하거나 법인세법의 개정을 검토할 필요가 있다고 하였다.

정도진, 배기수(2011)는 국제회계기준의 도입에 따른 실무적용상의 문제점을 도출하고, 이에 따른 지원 등 국제회계기준의 안정적 정착방안을 제시하기 위하여 유가증권시장 상장 73개사와 코스닥시장 상장 62개사 등 총 135개사를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 그 결과 국제회계기준 도입 관련 세법과 기타 법률 등의 정비가 매우 미진하며, 관련 기관들의 도입준비활동도 매우 부족한 것으로 나타났다. 둘째, 원칙중심의 국제회계기준 도입에 따라 기업들은 향후 회계처리기준에 대한 막연한 두려움을 갖고 있는 것으로 나타나 국제회계기준의 적

용에 대한 구체적인 지침서가 마련되어야 한다는 것을 보여 주고 있다. 셋째, 국제회계기준의 안정적 정착을 위해 기준 도입비용에 대한 직접적인 지원은 물론 세제감면 및 자발적인 회계오류에 대한 수정기간이 필요하며, 넷째, 회계전문가의 안정적 공급이 매우 중요하기 때문에 회계전문대학원 등을 통해 고품질의 회계전문가를 양성할 필요성을 제기하였다.

박성종, 차승민(2011)은 K-IFRS를 채택해야만 하는 국내 기업들은 기존의 기업회계기준(K-GAAP)과의 차이에 많은 혼란을 느끼고 있는 실정이며, 특히 연결재무제표가 주재무제표가 됨에 따라 연결재무제표의 범위에 대한 결정이 기존의 K-GAAP과의 차이로 인한 혼란을 줄 것으로 예상하여 특수목적기업의 연결범위 결정에 대하여 고찰하고 구체적인 사례를 들어 실무적용 가능성에 대해 살펴보았다. 원칙을 중시하는 K-IFRS의 도입취지를 생각할 때, 사례를 통하여 전문가적 실무적용 가능성을 높일 수 있는 방법인 다양한 사례에 대한 조사와 분석을 강구하는 것이 필요하다고 밝혔다.

김태석, 김준호(2010)는 국제회계기준의 도입을 통해 회계와 공시 등 사회 인프라의 투명성 제고와 선진화된 자본시장으로의 도약이라는 소기의 목적을 달성하기 위해서는 법률체계, 금융감독, 증권시장 등 국내자본시장의 전체적인 개혁과 상장회사 및 회계법인 등의 적극적인 노력이 요구된다고 하였다.

임석우, 이우창(2010)은 K-IFRS 조기도입 기업들을 대상으로 2007년부터 2009년까지의 K-GAAP에 의해 공시되어진 재무제표와, 재무비율들을 산출하고, 이어 같은 기간 동안의 동일 기업들의 재무제표를 K-IFRS에 맞춰 재작성한 재무제표와 재무비율들을 산출하여 이들 간의 유의한 차이가 존재하는지를 검증하였다. 연구결과, K-IFRS 도입으로 인해 재무제표에 의미 있는 변동이 있는 것은 아님을 알 수 있었으며, 개별재무제표를 공시한 기업들과 연결재무제표를 공시한 기업들 간에도 일관된 결과가 나타나지 않았다고 보고하였다.

오용진, 김은혜(2010)는 국제회계기준에서 규정하고 있는 공정가치 측정지침 및 국내 현행 평가지침 및 평가방법에 대해서 살펴보고 구체적으로 무형자산의 공정가치를 평가하기 위한 방법론을 검토하였다. 사업결합 과정에서 인식해야

할 무형자산의 공정가치산정을 위한 체계적인 방법으로 인식되고 있는 PPA(Purchase Price Allocation)방법을 이용하여 무형자산의 공정가치를 활용하였다.

김정옥(2011)은 2009년과 2010년에 K-IFRS를 조기 도입한 유가증권시장과 코스닥시장에 상장된 32개의 기업을 대상으로 K-IFRS의 도입이 재무제표에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 K-IFRS의 도입으로 유동부채가 증가하였으며, 매출액·영업이익·법인세비용차감전순이익·당기순이익 및 영업활동으로 인한 현금흐름은 유의한 차이가 없음을 발견하였다.

신현걸, 임태균, 정석우, 한형성(2010)은 K-IFRS를 조기 도입한 12개 기업의 2007년과 2008년도의 주요 계정금액과 K-GAAP에 의해 보고된 주요 계정금액의 차이를 비교하였다. 분석결과 재무상태표상에 나타나는 자산총계 및 부채총계는 한국채택국제회계기준을 적용하는 경우 현행 기업회계기준을 적용하는 경우에 비해 그 금액이 크게 나타나고 자본총계의 경우 작게 나타나지만 모두 통계적으로 유의하지는 않았다. 또한, 손익계산서상의 매출액 및 매출총이익, 영업손익은 K-IFRS를 적용하는 경우 K-GAAP에 비해 크게 나타나며 법인세차감전순손익과 당기순손익은 작게 나타나지만 그 차이가 통계적으로 유의하지 않았다. 이처럼 K-IFRS를 적용하는 경우와 K-GAAP를 적용하는 경우에 유의한 차이가 발생하지 않는 결과는 두 회계기준 간에 측정상의 실질적인 차이가 존재하지 않을 가능성을 의미한다고 보았다. K-IFRS의 도입으로 인한 회계기준의 변경이 재무제표상의 주요 계정금액에 차이를 가져오지 않음을 보여 회계기준의 변경에 따른 혼란 없이 회계정보이용자들이 합리적인 의사결정을 할 수 있게 하고 회계정보를 이용한 선행연구의 결과도 회계기준의 변경에 따라 큰 차이가 나타나지 않을 가능성을 제시하였다.

Ⅲ. K-IFRS 도입이 건설업 재무제표에 미치는 영향 분석

1. 자체분양사업의 수익인식기준 변경

기존의 기업회계기준(K-GAAP)에서는 분양공사에 대해서 공사의 진행률에 따라 매출을 인식하는 진행기준을 적용하고 있다. 그러나 K-IFRS에서는 진행기준이 적용 가능한 건설계약의 경우 계약자가 건설 중인 부동산에 대한 소유나 통제에 따른 위험과 효익을 가지는 경우로 한정하고 있어 이에 해당되지 않은 경우에는 재화의 예약매출로 보아 인도기준을 적용해야 한다고 명시하고 있다.[5] K-IFRS가 도입되면 인도 완료시까지 매출인식이 지연되고 재고자산과 부채 증가로 나타나게 될 것이다. K-IFRS가 적용되면 잔금수령 및 소유권 이전 등을 통해 건축물의 소유나 통제에 따른 위험과 효익이 구매자에게 완전히 이전될 때까지 매출을 인식할 수 없게 되며, 예약매출에서 발생하는 분양수익은 도급계약처럼 공사 진행률에 비례해 각 년도에 분할 계상되지 않고 분양이 완료되는 시점에서 일시에 매출로 인식하게 된다.[6]

기존의 K-GAAP에 따르면, 일반적인 분양계약의 경우 분양을 받은 사람(受分讓者)이 건설회사에서 설계한 부동산에 대하여 매입여부에 대해서만 결정할 수 있으므로 분양자와 건설회사간에 최종 목적이나 용도에 있어서 상호 의존적이라 볼 수 없으며 분양자가 설계구조 요소에 대한 변경 권한이 없으므로 K-IFRS에서 지정한 건설계약의 요건을 충족하지 못한다. 따라서 K-IFRS하에서는 부동산 분양매출은 아파트라는 표준화된 제품에 대한 예약 매출로 보아 제품이 인도되는 시점인 입주시점에서 매출을 인식해야 한다.[7]

---

5) 김기명, 이원하, 한국투자증권, 크레딧/이슈, IFRS 기준으로 건설업 보기, 2010. p.3.
6) 이인혁, 전게서, 2011, p.3.
7) 김기명 외, 전게서, p.4.

이에 '수익비용대응의 원칙'에 의하면, 사업장에 투입되는 공사대금(원가)은 완공시점까지 '재고자산'이 되고, 계약금·중도금도 '분양선수금(부채)'로 계상되며, 손익의 인식도 공사가 완성되어 인도되는 시점까지 지연되므로 현행기준과 비교해 자본총계의 감소가 불가피하고 부채비율의 상승으로 이어지게 될 것이다. 또한, 사업장 수가 적은 중견급 이하 주택전문건설회사의 재무구조 악화가 두드러질 전망이다. 시공능력순위 1~20위내 상장 건설회사의 매출액 대비 분양매출액(2009년 기준)의 비중은 평균 2.7%에 불과해 회계기준이 변경되더라도 국내 유수의 상장건설회사의 경우 자체 분양 공사의 규모가 크지 않으므로 재무제표에 미치는 영향이 크지 않다고 주장할 수 있다.[8)]

그러나 연결재무제표의 관점에서는 상황이 달라진다. 일반적으로 생산법인인 지배회사에서 피지배회사인 판매법인으로 매출할 경우, 개별재무제표는 생산법인이 판매하는 시점에서 매출을 인식하지만 연결재무제표에서는 종속회사인 판매법인이 매출을 인식하기 전에는 연결재무제표에서 매출로 인식하지 않는다. 동일한 논리를 건설업에 적용할 경우 종속회사인 시행사가 매출로 인식하기 전에는 지배회사인 건설회사는 해당 공사수익을 매출로 인식할 수 없다. 따라서 연결재무제표에서는 공사가 완료되어 입주가 되지 않은 현장에서 발생하는 모든 도급공사수익은 매출로 인식되지 않기 때문에 연결재무제표의 매출규모가 개별재무제표의 매출규모보다 작아지는 현상이 종종 발생할 수 있을 것으로 전망된다. 이에 분양사업 비중이 높고 사업장 수가 적어 사업진행시기가 분산되지 않은 중소 주택전문건설회사들의 경우 재무안정성이 악화될 가능성이 높다. 이러한 이유로 건설업계는 지나치게 원칙에 충실한 K-IFRS 규정의 해석에 반발하고, 자체 분양사업에도 진행기준의 수익인식기준 적용을 주장하고 있는 것이다.

8) 이인혁, 전게서, p.3.

1) 수익인식기준 변경에 따른 재무적 영향 분석

(자체분양사업의 경우)

'자체분양사업의 수익인식기준 변경'에 따른 재무적 영향을 분석하기 위해 아래 몇 가지 가정을 전제로 간단한 시뮬레이션을 실시해보기로 하자.

구 분		내 역
1	총 사업기간	3년
2	총 분양금액	3,000억원
3	예상 총이익	15%(총 공사 예정원가 2,550억원)
4	분양대금 인식	공사 진행률(계약금, 중도금, 잔금)
5	진 행 률	1차 25%, 2차 35%, 3차 년도 40%
6	기 타	미분양, 분양 취소, 연체는 없는 것으로 함

위와 같은 가정에서 진행기준으로 수익을 인식하는 경우, <표 3>에서 보는 것처럼 공사수익과 공사원가가 각 년도의 공정 진행률을 반영해 분할 인식되고 공사이익도 꾸준히 발생하는 반면, 인도기준으로 수익을 인식하면 공사가 끝나는 해에 수익과 비용이 일괄 계상되고 투입된 공사대금은 미완성주택계정으로 집계된 후 완성시점에 공사원가로 대체된다.

현행 기준과는 달리 재무상태표의 유동부채와 유동자산이 증가하게 되며, 1~2차 년도에는 재고자산과 선수금이 발생하였고, 3차 년도에 분양수익이 일시에 3,000억원 인식된다.

시뮬레이션에서 보는 것처럼 기업의 분양사업방식과 실제 현금흐름의 유출입에는 변화가 없더라도 수익인식기준에 따라 재무제표에는 완전히 다르게 나타난다.

<표 3> 자체분양사업의 수익인식기준 변경에 따른 재무구조 변화 사례

(단위:억원,%)	K-GAAP (진행기준)			K-IFRS (인도기준)		
연도	"Y+1"	"Y+2"	"Y+3"	"Y+1"	"Y+2"	"Y+3"
누적공사진행률	25%	60%	100%	25%	60%	100%
분 양 수 익	750.0	1,050.0	1,200.0	0	0	3,000.0
분 양 원 가	637.5	892.5	1,020.0	0	0	2,500.0
분 양 이 익	112.5	157.5	180.0	0	0	450.0
	재무상태표			재무상태표		
미완성주택*	0	0	0	637.5	1,530.0	0
분양선수금	0	0	0	750.0	1,800.0	0
	포괄손익계산서			포괄손익계산서		
매 출 액	750.0	1,050.0	1,200.0	0	0	3,000.0
매 출 원 가	637.5	892.5	1,020.0	0	0	2,550.0
매출총이익	112.5	157.5	180.0	0	0	450.0
매출원가율	85.0%	85.0%	85.0%			85.0%
매출총이익률	15.0%	15.0%	15.0%			15.0%

주 : 도급공사일 때는 미성공사계정
자료 : 이인혁, K-IFRS 도입에 따른 건설업의 영향분석, 하나금융경영연구소, 2011년 제4호.

2) 건설업 회계에서 수익 · 비용의 인식

K-IFRS 도입과 관련해 건설업계에서 가장 논란이 되고 있는 사안은 다음과 같다.[9)]

첫째, 예약매출(자체사업 · 완성 전 판매)의 수익인식을 진행기준에서 인도기준

9) 이인혁, 전게서, p.9.

으로 변경하는 내용이다. 인도기준은 공사가 완공되어 인도되는 시점에 총 도급금액을 공사수익으로 인식하고 동 공사수익에 대응하여 발생한 총공사비를 공사원가로 계상하는 방식을 말한다.

이 문제가 논란이 되는 이유는 수익인식 기준의 변화가 기간손익의 인식에 영향을 미쳐 건설회사의 재무건전성을 훼손할 가능성이 있기 때문이다. 건설업의 특성상 공사의 시작과 완료시점이 서로 다른 회계기간에 속하는 장기계약이 대부분이므로, 수익 획득과정이 모두 완료되기 이전이라도 회계기간별로 공사수익과 비용을 적절하게 인식하는 것은 회계상의 매우 중요한 문제이다.

K-GAAP에서는 도급공사와 예약매출 모두 진행기준으로 수익을 인식하고 있다. 건설회사 매출의 근간인 용역제공 등의 손익의 귀속사업연도는 자산의 판매손익과 구분하여 별도로 규정하고 있는데, 이 때 '용역제공 등'은 건설·제조 이하 용역을 말하고 도급공사[10]와 예약매출[11]을 포함한다.

예약매출(이하, 자체 분양사업)의 경우 일반적 도급공사와는 차이가 있기는 하지만 장기간에 걸쳐 건설공사가 이루어지거나, 비슷한 방식(계약금-중도금-잔금)으로 현금흐름이 유입된다는 점을 고려하여 아파트 분양계약도 건설형 공사계약에 포함하여 기준서를 적용하고 있다. 따라서 현행 기업회계기준에서는 도급공사와 예약매출 모두 진행기준에 따라 수익을 인식[12]하며, 진행기준에 의한 공사손익의 인식은 도급금액에 공사진행률을 곱하여 공사수익을 인식하고, 동 공사수익에 대응하여 실제로 발생한 비용을 공사원가로 계산한다.

그러나 K-IFRS에서는 주거용 부동산의 자체분양사업(지분제 재건축·재개발사업도 해당)에 대한 수익인식기준이 현행 진행기준에서 완성기준으로 변경되었다.

K-IFRS에서 진행 기준으로 수익을 인식할 수 있으려면 '건설계약'의 정의를

---

10) '도급공사(외주사업)'는 건설업자가 건설공사를 완공할 것을 약정하고 상대방이 그 일의 결과에 대하여 대가를 지급할 것을 약정하는 계약에 의거 수행하는 공사를 말함.

11) '예약매출(자체사업)'은 아파트 상가 등을 신축 분양하는 경우와 같이 매매목적물의 견본이나 안내서와 함께 판매조건을 매수 희망자에게 제시하고 그 대금의 일부 도는 전부를 수령한 후 매매목적물을 제조·건설하여 인도하는 형태의 매출을 말함.

12) 예외적으로 상장 및 등록법인을 제외한 중소기업의 경우 단기건설 등에 한하여 인도기준 적용.

충족해야 하는데 자체분양사업은 건설계약의 정의를 충족하지 못하기 때문이다.

둘째, 충족과 미충족을 구분하는 핵심은 '누가 설계구조 등 Design을 주도하느냐'에 있는데, 건설 계약의 정의를 충족하기 위해서는 구매자가 Design을 주도해야 한다.

건설계약에 대한 정의는 부동산건설약정은 매수자가 건설 시작 전에 부동산의 주요 설계구조요소를 지정할 수 있는 경우 또는 건설 진행 중에 주요 구조변경을 지정할 수 있는 경우(실제로 그러한 능력을 행사하는지 여부와 관계없이)에 건설계약의 정의를 충족하는 것으로 본다고 되어 있다.

만약 건설회사가 Design을 주도해 건설계약의 정의를 충족하지 못하더라도 자재를 구입하거나 공급하지 않고 용역의 제공에 그치거나 위험과 보상이 지속적으로 이전되는 경우에 한해서 진행기준을 적용할 수는 있다.

건설회사가 상품성을 높이기 위해 고객의 기호를 설계에 반영하기는 하지만, 현실적으로 입주자 개개인이 개별적으로 건설회사와 협의를 통해 설계에 관여할 수는 없다. 주택법 제16조에 따르면 건설회사가 아파트 자체분양사업을 하기 위해서는 사업계획(설계 포함)을 해당 관청에 제출하여 승인을 받아야 하는데(주택법 제16조) 이때 안전문제가 중요하기 때문이다.

셋째, '위험과 보상의 이전' 관점에서도 진행기준 적용 요건 미충족이다.

K-IFRS에서 진행기준으로 적용되기 위해서는 5가지의 수익인식 요건을 건설공사의 진행 중에 계속적으로 충족해야 한다. 그러나 자체사업은 (1) 재화의 소유에 따른 위험과 보상의 이전과 (2) 판매되는 재화의 소유권에 대한 지속적 관여와 효과적 통제 없음의 두 항목에서 요건을 충족하지 못한다.

(1) 재화의 소유에 따른 위험과 보상의 이전에 대해서는 완공 후 인도시점까지 건설중인 부동산의 보유에 따른 위험과 효익이 건설회사에 있다는 점에서 진행요건을 미충족하고 있다.

<표 4> K-IFRS에서 재화 판매의 수익인식 기준[13]

K-IFRS 제1018호	판단에 대한 구체적 예시
1. 재화의 소유에 따른 중요한 위험과 보상이 구매자에게 이전.	⇛ 아파트의 가격변동에 따른 위험과 보상이 매수자에게 실질적으로 이전되었는가?
2. 판매자는 판매되는 재화의 소유권과 결부된 통상적 수준의 지속적인 관리상 관여와 효과적인 통제를 하지도 않음.	⇛ 분양계약 이후 토지와 진행 중인 건축물의 소유권에 따른 건설회사의 권리행사가 제한되는가? ⇛ 건설회사에 부도가 발생하는 경우에도 구매자가 다른 건설회사로 하여금 공사를 완성할 수 있는 실질적인 권한이 있는가?
3. 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있다. 4. 거래와 관련된 경제적 효익의 유입 가능성이 높다. 5. 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다.	⇛ 현행 K-GAAP와 동일

(2) 판매되는 재화의 소유권에 대한 지속적 관여와 효과적 통제 없음에 대해서는 소유권이 준공 이후에 비로소 고객에게 이전되고, 미성공사에 대한 통제와 위험 및 보상이 완공시점에 이전된다는 점에서 요건을 충족하지 못하고 있다. 중도금 유입 규모가 실제 공사 진행률과 일치하지 않는다는 점도 주요 근거인데, 이에 대한 해석은 기업회계기준에서도 동일하다(기준서 제 4호 [수익의 인식]).

최근 학계를 중심으로 (1) 입주자들의 집합적인 설계변경 요구(4/5 이상 동의)가 가능하고[14], (2) 등기부등본상 건설회사가 판매, 담보설정, 기타 이득행위 등을 할 수 없어 건설회사의 소유권은 형식적 보호권에 불과하기 때문에 '진행기준 적용이 가능하다'는 주장[15]을 제기하고 있다.

13) 이인혁, 전게서 p.10에서 재인용
14) 주택법 시행규칙 제 11조

<표 5> 자체분양공사에 대한 진행기준과 인도기준 주장論의 입장 차이[16]

구 분	진행기준	인도기준
설계 주체	최초 설계는 건설회사가 하지만 입주자가 집합적으로 설계변경을 요구하면 가능(설계는 입주자의 안전을 위해 정부 승인이 필요하며, 현행법상 입주자 개인이 설계를 주도하는 것은 현실적으로 곤란함)	설계주체가 건설회사이며 고객이 아님
소유권	건설회사가 형식적인 소유권 소유, 부기등기(附記登記)를 통해 건설회사는 압류 등 실질적 권리행사를 할 수 없으며 오히려 수분양자가 저당권 설정 등 가능 (건설회사는 건설 활동에 대한 통제를 하는 것이며, 소유권에 대한 지속적인 관여나 통제는 불가)	완공까지 건설회사가 법적소유권을 가지고 있음
통제 및 위험	- 파산시 건설회사는 대한주택보증을 통해 미성공사분에 대한 정산을 할 수 있으며, 또한 구매자는 다른 건설회사로 하여금 공사를 완공할 권한을 가지고 있어 통제와 위험이 고객에게 이전 - 분양계약이후 구매자가 중도금을 1회라도 납부했다면 분양계약을 취소할 수 없는 취소불능성격을 가져 위험과 보상이 고객에게 이전됨 - 분양권 또는 아파트가격 하락에 따른 손실 부담은 구매자의 몫임	미성공사에 대한 통제 및 위험·효익이 완공이후에 고객에게 이전
중도금	공사 진행에 비례하여 중도금을 수령	중도금은 진행률과 관계없이 사전 결정[17]

이 주장에 따르면 시공사가 파산할 경우 구매자는 다른 건설회사로 하여금 공사를 완공할 권한을 가지고 있어 통제와 위험이 고객에게 이전되어 있다고 볼 수 있다. 그리고 분양계약 이후 분양권 또는 아파트 가격 하락으로 인한 손실도 구매자의 몫이므로 소유권과 관련된 위험과 보상이 실질적으로 구매자에게 이전

15) 한국회계학회, 한국회계기준원 및 대한건설협회 공동으로 주최한 “IFRS 건설업 수익인식 토론회”에서 한국회계학회는 지난 10월부터 건설업 실질 반영을 위한 건설업 수익 인식 방안에 대한 연구를 추진한 결과 현행 IFRS하에서도 진행기준이 적용하다는 연구결과를 제시

16) 이인혁, 전게서. p.11.

17) 고객으로부터 받은 중도금 또는 선수금에 기초하여 계산한 진행률은 작업진행정도를 반영하지 않을 수 있으므로 적절한 진행률로 보지 아니함. (기준서 제 4호[수익의 인식])

된 것으로 볼 수 있다.

2. 연결재무제표의 주재무제표 사용 및 연결기준의 변경

기존의 한국회계기준(K-GAAP)에서는 투자회사가 피투자회사 전체 지분 중 30%를 초과하여 보유하는 최대주주에 해당되거나 기타의 요건을 충족하였을 때 해당 피투자회사를 연결범위에 포함하였다. 그러나 K-IFRS 해석서 제2012호에서는 특수목적기업의 활동에서 효익을 얻기 위한 위험의 과반을 지고 있는 경우에는 지분관계가 없더라도 실질적으로 기업을 지배한다고 보아 연결범위에 포함시켜야 한다고 명시하고 있다[18].

국제회계기준을 도입하면 종속회사가 존재하는 상장기업들은 연결재무제표를 주재무제표로 작성·공시해야 한다. K-IFRS에서는 직접 혹은 종속기업을 통해 의결권의 과반수이상을 소유하는 경우 연결범위에 포함하고 있으며, 자산규모 100억원 미만의 해외생산법인 및 판매법인도 연결 실체의 경제적 실질을 반영하기 위해 연결범위에 포함하도록 하고 있다.

연결범위 포함의 판단 근거는 지분율 50% 외에도 '실질적 지배 여부'의 특징적인 내용은 연결범위 포함 여부가 '사실상의 지배 여부(De facto control)'에 따라 결정된다. 따라서 지분율이 50%에 미달되더라도 연결대상에 포함될 수도 있다는 것을 의미한다. 그러나 양도자산의 부외처리기준을 엄격히 적용해 그동안 연결대상에서 제외되었던 특수목적회사를 '실질지배력(효익, 위험, 의사결정)'을 기준으로 연결범위에 포함하고 있다[19].

분양사업을 영위하는 국내 시행사들의 경우 대부분 금융권으로부터 PF 차입금을 조달하여 사업을 영위하고 있으며, 시공사는 이러한 PF 차입금에 대하여 지급보증을 제공하고 있다. 시행사가 부담하는 사업 위험의 가장 중요한 부분인 분양 등이 원활하게 진행되지 않아 PF차입금을 상환하지 못할 위험이라는 점을 고려하면 국내 건설회사들은 시행사 위험의 대부분을 부담한다고 볼 수 있다.

---

18) 김기명, 이원하, 전게서, 2010. p.2.
19) 이인혁, 전게서, 2011, p. 5.

따라서 기업회계기준 해석서 제2012호를 적용하면 우리나라의 시행사들은 시공사의 연결범위에 포함된다고 할 수 있다.

이러한 K-IFRS 기준의 시행사 연결은 건설회사의 실체를 보는데 바람직한 방향의 변화라고 판단된다. 국내 건설회사들은 부채비율이 300%를 넘지 않는 것이 대부분이며, 거액의 공사미수금 등으로 인하여 높은 유동비율을 유지하고 있다. 따라서 K-GAAP 기준으로 작성된 재무제표 상 건설업체의 재무상태는 비교적 양호하다. 그러나 실질적으로 건설회사들은 여러 시행사들에 대하여 지급보증을 실시하고 있어 해당 기업의 사업 위험의 대부분을 부담하고 있으며, 이러한 시행사들 중 상당수는 재무상태가 부실하여 건설회사에 재무적인 부담으로 작용하고 있다. 이런 점들로 인하여 건설업 재무제표의 정보이용자들은 PF차입금, 지급보증 규모 등을 통하여 이러한 위험에 대한 노출의 규모를 판단하고 있으나, 실질적으로 시행사가 가지고 있는 자산의 질에 대해서는 파악이 불가능하므로 건설회사가 처한 재무상의 위험을 정확하게 판단하는 데는 한계를 보이고 있다.[20]

그러나 이러한 시행사들이 연결범위 내에 포함될 경우 시행사들의 자산 현황이 건설회사 재무제표에 표시되어 건설회사가 부담하는 위험이 정확하게 노출되므로 재무제표 이용자들이 기업을 이해하는 데 큰 도움이 될 것으로 판단되며, 내부거래와 종속회사의 실적이 모두 연결재무제표에 반영되기 때문에 우량 자회사를 보유한 기업의 경우 연결가치가 부각될 수 있는 계기가 될 수도 있다.

20) 김기명 외 1인, 전게서, p. 2.

<표 6> K-IFRS에서 실질지배력 기준

1, 다른 투자자와의 약정으로 과반수의 의결권을 행사할 수 있는 능력이 있는 경우
2, 법규나 약정에 따라 기업의 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 능력이 있는 경우
3, 이사회나 이에 준하는 의사결정기구가 기업을 지배한다면, 그 이사회나 이에 준하는 의사결정기구 구성원의 과반수를 임명하거나 해임할 수 있는 능력이 있는 경우
4, 이사회나 이에 준하는 의사결정기구가 기업을 지배한다면, 그 이사회나 이에 준하는 의사결정기구의 의사결정에서 과반수의 의결권을 행사할 수 있는 능력이 있는 경우

자료 : 한국회계기준원, K-IFRS 회계기준서 제1027호

시행사와 건설회사의 간략한 가상(假想)의 연결재무제표 작성 사례를 활용한 재무분석을 통해 아래의 <표 7>에서 보는 것처럼 다음과 같은 몇 가지 특징을 발견하였다.[21)]

<표 7> 건설회사와 시행사의 연결 사례

(단위:억원)	지배회사 (건설회사)	종속회사 (시행사)	합산재무제표		연결재무제표
<자산>					
공사/분양미수금	700	-	700		-
미완성주택	-	1,500	1,500		1,500
비유동자산	800	-	800		800
자산총계	-500	1,500	3,000	**※연결조정분개**	2,300
<부채>					
공사미지급금	-	700	700	공사미수금과 공사미지급금 상계제거	-
차입금	500	1,000	1,500		1,500
기타부채	500	-	500		800
부채총계	1,000	1,700	2,200		2,300
<자본>					
지배주주지분	600	200	800		600
비지배주주지분	-	-	-		200
자본총계	600	200	800		800
부채비율	167%	850%	275%		250%

주 : 건설회사와 시행사의 지분관계는 없는 것으로 가정
자료 : 한국투자증권 자료를 바탕으로 재구성

21) 김기명 외 1인, 전게서 p.3.

첫째, 건설회사 개별재무제표의 경우 부채비율 167%의 비교적 양호한 재무구조를 가지고 있다. 또한, 주석을 통해서 건설회사가 시행사의 차입금 1,000억원에 대하여 지급보증을 하였다는 사실만을 알 수 있다. 그러나 건설회사가 처한 재무상황은 단순히 지급보증의 규모만으로는 판단하기 어려우며 지급보증한 시행사가 보유한 미분양주택의 규모에 따라서 현저한 차이를 보이게 된다. 사례처럼 분양이 원활하게 진행되지 않아 시행사가 보유한 자산의 대부분이 미완성주택일 경우 시행사가 차입금을 자력으로 상환할 수 없어 건설회사의 지급보증이 현실화될 가능성이 높을 것이다. 현재의 건설회사 개별재무제표상으로는 이와 같은 재무적 위험의 정도를 정확하게 파악하는 데 어려움이 있다.

둘째, 건설회사의 재무상태표에서는 볼 수 없었던 시행사의 미완성주택이 유동자산에 계상되었으며, 미완성주택은 건설 중인 아파트가 미분양된 상태일 때 투입된 공사원가가 처리되는 계정이므로 이를 통해 단독재무제표로는 알 수 없던 분양위험의 규모를 유추할 수 있음을 알 수 있다.

셋째, 연결조정분개를 통해 건설회사의 공사미수금(유동자산)이 시행사의 공사미지급금(유동부채)과 서로 상계되므로 연결재무제표에서는 파악되지 않으며, 건설회사의 운전자금 부담 정도가 가려질 수 있으나 시행사 보유자산의 회수 즉, 미완성주택의 대물변제·처분을 통한 현금화가 가능하므로 위험의 근원이 감추어지는 것은 아니다.

넷째, 시공사의 신용공여를 바탕으로 시행사가 금융기관으로부터 차입한 PF Loan이 건설회사의 연결재무제표에 부채로 계상되어 부채비율이 250%로 상승하게 된다.

그러나 시행사의 재무제표를 연결한 연결재무제표에서는 시행사가 보유한 자산내역이 건설회사의 재무제표에 표시된다. 따라서 연결재무제표의 이용자는 건설회사가 지급 보증한 규모뿐만 아니라 건설회사가 지급보증한 시행사의 자산내역을 파악할 수 있게 되어 건설회사가 처한 재무적 위험에 대한 판단이 가능할 것으로 예상된다. 따라서 지금까지 막연하게 제시되어 온 건설회사의 재무적 위험의 정도를 2011년부터는 연결재무제표를 통해서 어느 정도 파악할 수 있을 것으로 전망

된다.

K-IFRS 기준 적용에 논란이 있지만 재무안정성이 저하될 가능성이 높으므로 회계기준 변경으로 건설업의 부채비율 상승과 재무안정성 저하는 불가피할 것으로 본다. 특히, '기간손익의 인식 변화'와 '시행사의 연결대상 포함'으로 매출과 이익변동성의 확대 및 부채비율 상승이 불가피해 건설회사의 재무건전성을 훼손할 가능성이 높다.

원칙에 충실한 K-IFRS 규정이 적용될 경우 해외 플랜트 및 토목 등으로 사업포트폴리오가 다변화된 대기업에 비해 분양 및 PF사업 위주의 중견 건설회사들은 더 큰 영향을 받을 것으로 전망된다.

이에 따라 건설회사들이 주택사업 축소 등 보수적인 경영전략을 펼칠 가능성이 높다. 재무비율의 악화는 시공능력평가 순위의 경영평가항목에 영향을 미칠 수 있는데, 낮은 점수를 받게 되면 공공 및 재건축·재개발 수주에서도 불이익을 받을 수 있기 때문이다. 적격심사 대상공사(공사비 50억원 이상 100억원 미만 공사)는 건설공사 입찰에 신용평가등급 대신 경영지표를 활용[22]함에 따라 건설회사들이 레버리지 확대를 지양하고 주택사업에서 보수적인 경영전략을 펼칠 가능성이 높아 그렇지 않아도 위축된 PF시장의 침체가 더욱 심화될 우려가 있다고 판단된다.

22) '시설공사 적격심사 세부기준' 개정으로 토목·건축 시공능력평가액 50억원 이상 3,600개사, 건축 시평액 50억원 이상 700개사, 토목 시평액 50억원 이상 1,500개사 중 외부감사 대상인 900개사를 제외한 나머지 건설회사들은 외부감사나 공인회계사 검토를 받아야 함.(건설경제신문 발췌)

<표 8> 회계기준 변경에 따른 건설회사 재무제표의 주요 변화

항목	자산	자본	부채	손익	비용
실질지배력 기준으로 시행사를 연결대상에 포함	⇑	⇑	⇑	=	
예약매출(자체분양사업)의 수익인식기준 변화	⇑		⇑	⇓	⇓
투자부동산에 대한 공정가치평가	⇑	⇑		⇑	
계약 체결전 지출비용의 당기비용처리	⇓				⇑
SOC민간투자사업에 대한 회계처리	⇓				⇑
상환우선주를 부채로 분류	=	⇓	⇑	⇓	⇑
자산유동화의 매각거래 불인정	⇑		⇑		
금융비용 자본화의 의무화	⇑			⇑	⇓
충당부채의 인식조건 완화(80% 이상⇒ 50% 이상)	⇑		⇑		

자료 : 이인혁, 하나금융경영연구소 자료 재정리

K-IFRS가 적용되는 시점은 2011년부터이지만, 건설회계의 적용 기준에 대한 최종적인 결정은 지난 해 12월 한국회계기준원 및 대한건설협회가 공동으로 'IFRS 건설업 수익인식 토론회'를 개최하여 관계자들의 의견수렴 절차를 거쳐[23] 2011년 3월 수익인식 기준은 진행률기준으로, 시행사 연결 여부는 건설협회에서 마련한 자율지침을 금융감독원이 수용하여 2012년까지는 연결대상에서 제외시키고 2013년 이후 강화 방안을 검토하기로 결정하였다.

K-IFRS가 도입되어도 기업의 실제 영업활동과 현금흐름, 본질가치 자체는 불변이다. 따라서 K-IFRS 도입만을 이유로 지나치게 우려의 시각으로 건설업을 바라보는 것은 바람직하지 않다. 표면적인 재무비율은 악화되지만, 반대급부로 회계투명성이 확보되어 재무제표 분석만으로도 미분양 규모를 추정할 수 있게 되므로 신용위험의 관리 측면에서는 유리한 측면도 존재한다.

23) 이에 대한 금융감독원은 'IFRS가 회계처리의 기본원칙과 방법론만 제시할 뿐 나머지는 회계담당자와 기업의 자율권을 보장하고 있는 만큼 회계전문가들의 의견을 청취하고 다수 전문가가 옳다고 하는 방식으로 회계감독이 이뤄질 것'이라는 입장을 표명하고 있음.

3. K-IFRS 도입 관련 쟁점 사항

K-IFRS 기준 적용과 관련하여 건설업계와 회계업계 간에 존재하는 이견에 대하여 살펴보면 다음과 같다.[24)]

1) 부동산 분양매출의 인도기준 적용

부동산 분양 매출의 수익 인식기준에 관하여 건설업계와 회계업계 모두 기업회계기준해석 제2115호에 따라서 재화의 공급으로 보는 관점에는 의견의 일치를 본 것으로 판단된다. 그러나 건설업계는 부동산 분양매출을 재화의 공급으로 간주하더라도 인도시점 이전에 K-IFRS상의 수익인식 기준을 충족할 수 있다면 진행기준으로 봐야한다고 주장하고 있다, 이에 대해 회계업계에서는 부동산 분양매출이 K-IFRS상의 수익 인식기준을 충족하고 있는지 여부에 대해서 판단한 뒤 건설 관련 IFRS 초안에 대한 수정안을 확정할 계획이었다.

<표 9>에서 알 수 있듯이 부동산 분양계약의 경우 수익인식의 5가지 요건에 대하여 건설업계와 회계업계가 가장 크게 의견의 차이를 보이고 있는 부분은 분양된 부동산의 위험과 보상이 구매자에게 이전되는지 여부이다. 건설업계에서는 분양시점에 이미 분양된 부동산에 대한 실질적인 위험과 보상이 수분양자에게 이전되었다고 주장하나 회계업계에서는 국내의 전매제한 등의 법규상 규제로 인하여 해당 부동산에 대한 위험과 보상이 충분히 수분양자에게 이전되지 못하는 것으로 보고 있다.

24) 김기명 외 1인, 전게서 pp.5~6.

<표 9> K-IFRS 상 수익인식 기준

K-IFRS 제1018호
1. 재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 보상이 구매자에게 이전된다.
2. 판매자는 판매된 재화의 소유권과 결부된 통상적 수준의 지속적인 관리상 관여를 하지 않을 뿐만 아니라 효과적인 통제를 하지도 아니한다.
3. 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.
4. 거래와 관련된 경제적 효익의 유입가능성이 높다.
5. 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

자료 : 한국회계기준연구원, 한국투자증권

건설업계는 지난해 한국과 유사한 선분양방식의 건설관행을 가지는 싱가포르, 말레이시아 등과의 공조를 통하여 한국 자체 도입안을 국제회계기준위에 제출하고 관련 규정의 개정을 추진하고 있으며, 회계업계와 건설협회 간 합의한 결과에 따라 선분양방식을 하고 있는 우리나라 실정에는 맞지 않는다고 결론 내리고 종전대로 진행률 기준으로 수익인식을 하기로 하였다.

2) 시행사의 연결 여부

K-IFRS에서 시행사를 연결대상으로 보는 것은 시행사를 기업회계기준해석서 제 2012호상의 특수목적법인(SPE : Special Purpose Entity)이며 연결대상이 되는 특수목적법인의 요건을 갖추고 있다고 판단하는 데 따른 것이다.

회계업계는 부동산 분양사업에 분양업무, 시공업무 등 주요 업무를 시공사 등에 위임하고 있는 시행사는 단지 차입금 인수주체에 불과한 특수목적법인으로 판단하고 있다. 또한 시행사의 경우 자본 규모가 영세하여 부동산 시행사업 상의 재무적 위험에 대한 부담능력이 없으며, 이런 위험에 대한 부담은 지급보증을 제공한 건설회사가 실질적으로 부담하고 있다고 판단하고 있다. 이에 비해 건설업계는 시공사의 지급보증은 업계의 관행일 뿐이며, 분양사업은 시공사와 시행사가 사업위험을 분담하는 구조이며 시공사가 위험의 대부분을 부담하는 구

조로 보기는 어렵다고 주장한다.

또한 의사결정능력의 경우에도 회계업계는 시행사의 사업이 원활하게 진행되는 경우에는 시공사가 시행업무에 영향력을 행사하지 않으나 시행사의 재무상태가 악화되어 시행사업이 원활하게 진행되지 않을 때에는 건설회사가 시행사의 의사결정에 중요한 영향력을 행사할 수 있으므로 시공사의 의사결정 권한이 있다고 주장한다. 이에 비해 건설업계는 시행사는 시공사와 무관한 독립적 실체로 시공사의 의사결정 권한이 없으므로 시행사와 시공사의 관계는 지배종속관계가 아닌 협력관계로 보아야 한다고 주장하고 있다.

<표 10> 시행사 연결에 대한 당사자 간 견해 차이[25)]

구분	회계업계 견해	건설업계 견해
SPE의 운영에서 효익을 얻을 것		
SPE의 활동에서 발생하는 효익을 얻을 수 있는 의사결정능력	시행사의 재무적 위기 상황에서는 의사결정권한이 시공사로 이관되므로 의사결정권한이 어느 정도 존재한다고 볼 수 있음.	1. 시행사는 시공사와 무관한 독립적 실체이므로 의사결정권한이 없음. 2. 시행사와 시공사의 관계는 지배 종속 관계가 아닌 협력 관계임.
SPE 활동의 위험에 노출		
SPE의 잔여위험이나 소유위험 50%보유	시행사에 출자한 주주들의 지분 금액이 크지 않아 시공사의 위험은 실질적으로 시공사가 부담하고 있음.	시공사의 지급보증은 업계의 관행이며 시공사와 시행사가 위험을 부담하는 구조이지 시공사가 일방적인 위험을 부담하는 구조는 아님

상기한 바와 같이 연결 요건 충족 여부와 관련되어서는 회계업계와 건설업계의 견해 차이가 좁혀지지 않자 부채비율 급증을 우려한 건설업계는 2011년 3월 대한건설협회 주관으로 SPE 연결 자율지침을 만들어 시행사(건설업계 SPE)를

25) 김기명 외 1인, 전게서 p.6.

SPE가 아닌 것으로 간주할 수 있는 '절대 배제요건 유형 8가지'를 제시하여 금융감독원과의 합의를 이끌어내 대다수의 시행사를 연결 대상에서 제외할 수 있는 탈출구가 마련되어 건설업 부채비율 증가 폭은 당초 우려 보다는 많이 낮아질 것으로 보인다. 금융감독원은 일단 2012년까지는 자율 지침을 허용하고 2013년 이후 강화 방안을 검토하기로 하였다.

<표 11> SPE 판단기준(자율지침 안)

구 분	지 표
1개라도 해당시 SPE인 시행사로 간주 [조건1]	① 정관에 특정 시공사를 위하여 설립한다는 내용이 명시된 시행사 ② 현직 사공사 임·직원 또는 친·인척 명의로 설립된 시행사 ③ 시공사 특수관계인 및 임직원이 의사결정권의 과반을 보유한 시행사 ④ 설립 이전에 시공사로부터 운영자금 지원받은 시행사 ⑤ 설립 이전에 시공사가 사업계획을 결정하는 시행사 ⑥ 시공사 토지를 전문시행사 이외의 시행사에 매각 후 도급계약 체결한 경우 ⑦ 정관 또는 계약상 특정 시공사 이외의 시공사와의 영업이 제한된 시행사 ⑧ 시공사가 사실상 단독으로 자금배분·자금운용을 하는 경우 ⑨ 시공사가 특별한 사유 없이 임의로 시행사를 교체하거나 시행권을 인수할 수 있는 경우 ⑩ 시공사가 사실상 분양계약의 단독 당사자가 되는 경우
2개 이상 해당하면 SPE인 시행사로 간주 [조건2]	① 프로젝트 약정체결일 이전 2년 이내 퇴직한 시공사의 전 임직원이 과반 이상의 지분을 갖는 시행사 ② 시공사가 임직원을 파견하여 경영활동에 참여하는 시행사 ③ 최초 당해 프로젝트 약정체결일 현재, 설립일로부터 그 존속기간이 6개월을 초과하지 않는 시행사 ④ 동일인이 복수 시행사를 설립한 후, 하나의 시공사와 도급계약을 체결 시 ⑤ 시행마진율이 정상적인 범위 보다 현저히 적은 시행사{단, 사업성 악화 등 불가피한 경우 제외} ⑥ 시행사에 크게 불리한 계약체결 또는 계약변경에 합의한 시행사 {단, 사업성 악화 등 불가피한 경우 제외} ⑦ 설립 이전 시공사로부터 자금을 차입하여 토지 계약금을 납부하는 시행사 ⑧ 시공사가 사실상 단독으로 자금배분을 하는 경우
1개라도 해당하면 SPE가 아닌 시행사로 간주 [절대배제요건]	① 법인 이전에 따른 부지개발 목적으로 해당 기업이 설립한 일회성 시행사 ② 시공사 토지를 전문시행사에 매각 후 도급계약 체결 ③ 설립일이 최초 당해 프로젝트 약정체결일 이전 2년 이상 경과한 시행사 ④ 동일인이 복수의 시행사를 설립한 후, 복수의 시공사와 도급계약을 체결 시 ⑤ 2개 이상의 사업을 동시 영위하는 시행사 ⑥ 과거 5년 내 별도 사업수행 경력이 있는 시행사 ⑦ 당해 시행 관련 매출 이외 별도 업종·업태의 매출실적이 전체 매출의 10%이상인 경우 ⑧ 다수의 토지주가 시행사 설립 후 공동사업 진행

자료 : 대한건설협회 "SPE 시행사 연결자율지침(안)"

하지만 이는 일시적인 조치일 뿐 근본적인 대안은 아니라고 본다. 시행사 및 SPE 연결시 건설업계의 주된 애로사항인 부채비율 급증에 따라 신용평가 등급에 영향을 미쳐 금융비용이 증가할 것이고, 정부 발주공사 입찰참여 등에서도 다른 업종에 비해 신용평가등급이 상대적으로 낮은 실정인데 K-IFRS의 적용으로 입찰참여 기회가 과도하게 축소되어 경영에 지대한 영향을 줄 수도 있지만, K-IFRS에서는 원칙중심을 강조한다.

채권자나 투자자 등을 보호하는 차원에서 투명성을 확보하는 것도 아주 중요한 문제다. 시공사 입장에서 보증을 제공하고 있는 특정 사업의 부실화가 진행될 경우 과거에 비해 후속측정에 있어 불리하게 적용받을 개연성이 있으므로 해당사업의 성패 여부가 이전보다 중요해질 것으로 판단된다, 따라서 실질적인 보증능력을 상회하는 수준의 무분별한 보증이 아닌 승산이 있는 사업에 선별적으로 참여하는 것이 부채관리 측면에서 중요한 포인트가 될 것이 자명하다

또한 금융기관이나 신용평가회사도 단순한 부채비율 등의 산술적인 수치에만 치중하여 회사를 평가 하지 말고 진행사업이나 예정사업에 대한 사업성 검토를 충분히 하여 그 결과물을 등급에 반영하는 유연한 대처도 필요할 것으로 생각한다.

3) K-IFRS 도입과 PF Loan

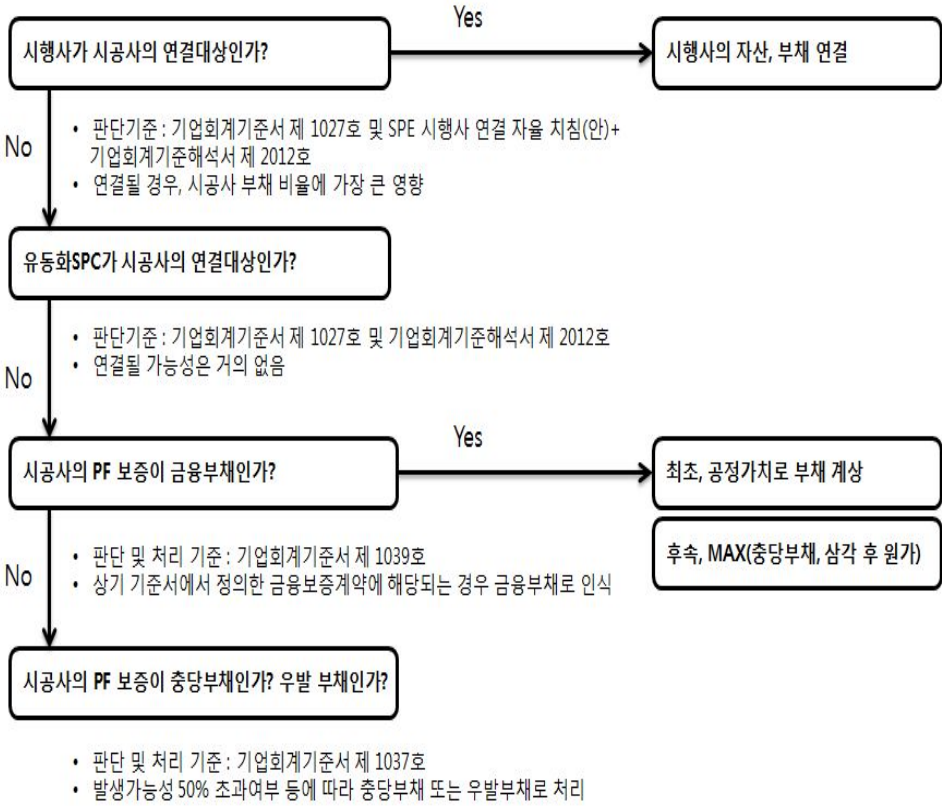
2000년대 중반이후 저금리에 따른 유동성 팽창으로 부동산 경기가 상승하면서 부동산 PF 규모는 급속하게 확대되었으며 금융기관의 주요 투자대상으로 자리매김 하였다[26].

대규모 자금이 소요되는 PF사업에서 건설업체의 지급보증 등이 자금조달에서 중요한 역할을 해왔으나, K-IFRS 도입으로 기존 PF금융의 구조적인 한계가 떠오른 상황에서 신규 개발사업에 대한 원활한 자금조달이 어려워 PF사업의 메리

26) 신일수, “부동산 PF 구조개선방향에 대하여”, 스페셜리포트, 한국신용평가, 2011.

트가 약화될 뿐 아니라 기존 사업장에 대한 부정적 영향이 클 전망이다. 연결대상 업체가 많고 사업추진 과정에서 지급보증 요구를 많이 받는 대기업들이 중소기업에 비해 큰 영향을 받을 것으로 전망된다. 중소기업은 토목 도급사업 비중이 상대적으로 크고, 주택 또는 PF사업 추진에는 한계가 있어 K-IFRS의 영향을 상대적으로 적게 받을 것으로 예상되며, 상대적으로 영향이 큰 사업분야는 PF사업 및 주택분양사업으로 예상된다.

K-IFRS에서 시공사 보증에 대한 회계처리는 보증을 제공하는 대상인 시행사의 시공사와의 연결여부, 보증계약의 부채계상방법이 핵심이며, 이를 도식화 하면 <그림 1>과 같다.[27]



<그림 1> PF 보증의 회계처리 절차

27) 신일수, 전게서, 2011, p.17.

회계처리라는 형식적 변화가 사업수행이라는 본질적 변화를 야기하고 나아가 산업 차원에서 전체 건설투자에도 영향을 미칠 수 있기 때문이다.

특히 충당부채의 인식조건 강화로 부외부채효과 일부가 상실되고, 재정상태가 취약한 명목적 시행사가 연결대상에 포함될 가능성이 높으며, 시행사가 연결에 포함되면 관련 도급사업이 자체사업으로 간주될 수 있음에 따라 건설회사들은 재무지표의 악화를 염려해 PF사업의 추진에 대해 신중한 입장을 보이고 있다. 또한 주택분양사업은 인도기준으로 수익이 인식될 경우, 매출이 이연되고 중도금은 부채로 계상되어 재무지표가 악화될 수 있다. 특히 개발사업에서 재무적 투자자 등 여러 사업주체가 있음에도 불구하고 건설업체들의 지급보증을 통해 자금을 조달해 왔으나 앞으로 이런 관행이 지속되기 어려울 것으로 전망된다.

K-IFRS 도입으로 금융시장의 환경 또한 변화함에 따라 취약한 시행사의 재무구조, 분양경기 침체에 따른 PF 사업성 훼손, 전적으로 시공사에 의존하고 있는 금융조달 등 기존의 PF 방식으로는 새로운 금융시장에 대응하는데 한계가 있을 것으로 판단한 금융당국 및 건설회사/금융기관을 중심으로 시공사의 지급보증이 필요 없는 사업구조를 모색하게 되었다. 최근 논의되고 있는 PF 대출 개선안 주요 방향은 기존 구조의 결함 요인인 사업 참여자 간 리스크 분담구조에 관한 재조정을 추진하고 있다. 즉 시공사에게 집중화된 위험/부담을 사업 참여자들에게 분담하는 방향으로 제안되었으며, 주로 시행사의 자본투자 비중 제고 등 위험 분담 강화, PF 사업 자기자본 투자율 제고를 위한 자본 투자원 다원화, 시공사 외에도 보증/보험기관의 부동산 PF사업의 위험을 헷지하는 보증/보험 상품 및 제도를 도입하는 것이 골자로 되어 있다. 이에 부가하여 금융기관의 적절한 자산배분 및 사후관리를 위하여 시공사 신용등급에 연동되지 않은 개별 PF 사업장의 사업계획, 구조 및 특성만이 반영된 PF 대출채권의 신용등급을 평가하고 공시/관리하는 제도를 도입하는 내용도 포함되어 있다.

<표 12> 부동산 PF 대출 개선안 요약[28)]

구 분		내 역
부실최소화, 책임소재 강화	시행사 자기자본규제 도입	부동산 PF 시행사는 사업규모 1,000억원 미만에 대하여 자기자본의 10% 이상, 1,000억원~2,000억원 미만은 자기자본의 20% 이상, 2,000억원 이상은 자기자본의 30%이상을 의무적으로 투입
	건설회사의 시행사에 대한 지분출연 의무화	시공사 역시 위험부담 차원에서 PF사업 시행사의 20~40%를 의무적으로 매입
	일정 규모 이상 사업장 건설회사 제한	PF 사업의 부실화에 대비해 일정 규모 이상 사업장에 대해서는 시공사 자격을 제한하거나 공동시공을 의무화
우량한 PF 활성화 지원	대한주택보증 등 보증기관 보증 확대	현재 80~90% 수준인 대한주택보증 및 주택금융공사의 PF 보증한도를 100%로 늘리고 토지 매입요건을 완화해 시공사의 보증 없이도 PF 사업 진행
	각종 보험/보증상품 도입	오피스텔과 아파트형 공장 등 비주거용 부동산 개발사업과 토지매입자금(브리지론)에 대한 보증상품을 개발하고 분양손실보험등을 신규도입
	PFV, REITs 등 활성화	프로젝트금융투자회사(PFV)와 부동산 투자회사(REITs), 부동산펀드(REF)에 대한 규제를 완화해 개발업자가 이를 통해 자금을 조달, 일정 부분 PF 대출 대체
기타 PF 관리 투명화	PF 사업장 평가결과 공시 추진	부동산 PF 대출채권 유통시장을 육성하기 위하여 PF 채권에 대한 등급평가제도 도입 검토

자료 : 서울경제신문(2010.12)

또한, PF 총액만 공시하던 과거와 달리 유형별(ABS, ABCP, 기타의 Loan) PF 대출 금액과 현장에 대한 정보(사업지역 시/도, 채권기관 종류, 대출기간 등)가 공시되고 있으나 PF 지급보증이 건설회사에 미치는 재무적 영향을 판단하기에는 충분하지 못하다. 신용평가사나 금융기관의 대출담당자들은 업체를 통해 별도의 PF 상세정보(사업장, 진행현황, 금융기관 정보 등)를 제공받고 있으나 공

28) 신일수, 전게서, 2011. p.7.

시자료 외에 PF 정보가 제한적인 외부정보 이용자를 위해 좀 더 구체적인 정보가 공시된다면 정보의 불균형을 완화하고 PF 지급보증에서 발생할 수 있는 재무적 부담을 판단하는데 도움이 될 것으로 생각한다.

Ⅴ. 결　론

K-IFRS 도입으로 가장 크게 영향을 받을 것으로 예상되었던 업종은 건설업이다. K-IFRS 도입과 관련하여 건설업계에서는 다음과 같은 두 가지 관점이 주된 이슈로 떠오르고 있다.

1) 시행사(건설업계 특수목적회사 : SPE(Special Purpose Entity))의 실적을 연결 범위에 포함시킬지 여부와

2) 아파트 분양 매출의 경우 수익 인식 방법을 기존의 진행률 기준에서 인도 기준으로 변경하는 것 등이다.

K-GAAP에서는 지분 관계가 없는 SPE는 연결재무제표 작성 범위에 포함되지 않았으나, K-IFRS에서는 지분 관계가 없더라도 SPE가 부담하는 사업상 위험의 과반을 부담할 경우에는 연결 범위에 포함시키도록 명시하고 있다(K-IFRS 해석서 2012호). 건설업계 SPE의 경우 자본이 잠식되어 있거나 부채비율이 높은 경우가 많아 해당 기업들이 연결 범위에 포함되면, 모기업인 건설회사의 재무비율은 악화될 가능성이 높다. 실제로 대형건설회사를 사례로 하여 시뮬레이션을 한 결과, SPE 포함 전에는 200% 대였던 부채비율이 SPE를 연결 범위에 포함하자 600% 이상으로 급증하였다.

이렇게 부채비율 급증을 우려한 건설업계는 2011년 3월 대한건설협회 주관으로 SPE연결 자율 지침을 만들어 시행사(건설업계 SPE)를 SPE가 아닌 것으로 간주할 수 있는 '절대 배제요건 유형 8가지'를 제시했고 금융감독원은 이에 합의했다. 또 자율지침 배제 유형에 해당하지 않더라도 2단계로 '연결판단지표'와 대조해 연결 여부를 판단하도록 하고 있다. 결과적으로 대다수의 시행사를 연결 대상에서 제외할 수 있는 탈출구가 마련되어 건설업 부채비율 증가 폭은 당초 우려보다는 많이 낮아질 것으로 보인다. 금융감독원은 일단 2012년까지는 자율지침을 허용하고 2013년 이후 강화 방안을 검토하기로 하였다

K-GAAP에서는 부동산 분양 매출(자체공사)에 대하여 진행률 기준으로 수익

을 인식하였으나, K-IFRS에서는 진행률 기준으로 수익을 인식할 수 있는 건설 약정을 매수자가 주요 설계 구조 요소를 지정하거나, 건설 진행 중에 구조를 변경할 수 있는 경우로 한정하고 있다(K-IFRS해석서 2115호). 이 기준을 엄격하게 해석하면 국내 아파트 분양의 경우 분양 받은 사람이 매입 여부만 결정할 수 있을 뿐 구조 변경에 대한 권한이 없으므로 결국 표준화된 제품의 예약 매출에 해당되고, 이 경우 제품이 인도되는 시점인 입주 시점에 매출을 인식해야 한다. 인도(완성)기준으로 회계처리를 하면 자체 분양 사업에서 인식한 공사이익이 취소되고, 기 분양분에 투입된 원가는 재고자산, 중도금 등의 수령액은 선수금으로 계상된다. 따라서 공사기간 중에는 자본이 감소하고 부채가 증가하여 재무비율이 악화되며 손익도 단기적으로 악화된다.

부동산 분양매출의 수익 인식기준은 건설업계와 회계업계가 최근까지 팽팽하게 이견을 보이던 사안이었다. 건설업계는 부동산 분양매출이 인도시점 이전이라도 K-IFRS 상의 수익 인식기준을 충족하므로 진행기준으로 봐야한다고 주장한 반면, 회계업계는 전매 제한 등의 법규상 규제로 해당 부동산에 대한 위험과 보상이 수분양자에게 충분히 이전되지 못하므로 수익 인식기준을 충족하지 못한 것으로 판단하였다. 그렇지만 IFRS 규정이 한국의 현실에는 맞지 않는다는 결론이 내려져 한국의 아파트 분양 매출에는 진행률 기준을 계속 적용하게 되었다.

SPE의 연결 대상 적용 유예와 아파트 분양 매출 인식의 진행률 기준 적용으로 당초 우려했던 건설업 부채비율 급증 위험은 사라졌다.

현재 상장업체와 비상장업체가 서로 다른 회계처리기준을 적용함에 따라 건설업체들에 대한 시공능력평가 등 관련 제도의 보완이 불가피해지고 있는 상황이다. 따라서 현재의 시공능력평가 기본 틀 안에서 상장업체와 비상장업체에 대해 경영평가액을 형평성 있게 산정하는 것이 요구된다. 특히 2011년도 결산 재무제표를 이용하여 새로운 시공능력평가를 하는 시점이 2012년 7월이라 가정할 때, 2011년말까지는 경영평가액 평가방법론이 결정돼야 할 것이다. 아울러 K-IFRS 도입으로 건설업체의 재무상태가 차등적으로 변화할 것으로 예상되는 상황에서

경영상태를 반영하여 입찰관련 제도의 보완 필요성이 제기되고 있다. 이와 관련 추정가격 100억 원 미만의 정부발주 공사에 대한 공사수행능력 평가 중에서 경영상태 평가는 최근 연도의 부채비율과 유동비율 및 영업기간에 대한 평점으로 평가해야 한다. 한편, 추정가격 100억 원 이상의 공사 등의 경우에는 신용평가기관의 신용평가등급으로 평가를 하는데, K-IFRS의 적용으로 재무상태가 변화하여 신용평가등급이 바뀔 가능성에 대비해야 할 것이다.

끝으로 공시계정의 표준화가 필요하다. 현재 K-IFRS는 기업의 다양성을 수용하기 위해 재무제표에 표시할 최소한의 계정과목만 표시할 뿐이며, 재무제표의 세부 순서, 형식 등을 규정하고 있지 않기 때문에 K-IFRS 도입으로 국제간 비교 가능성은 높아질 수 있으나, 국내 기업 간 비교가능성은 오히려 저하될 우려가 있다. 이와 관련 정부는 K-IFRS의 기본원칙은 존중하되, 기업 간 재무제표의 비교가능성을 제고하기 위해 업종별로 공시계정의 표준화를 검토할 필요가 있다. 특히 업종의 특성을 반영한 표준 가이드라인을 제시하여 상장업체간 비교가능성을 높이는 방안을 모색해야 할 것이다.

<참고문헌>

금융감독원, 자산유동화증권(ABS)의 발행현황('99년), 2000.

_____ , 재무보고에 관한 실무의견서 2000-24, 자산유동화에관한법률에 의하여 설립된 자산유동화전문회사의 연결대상 포함여부. 2000.

_____ , 재무보고에 관한 실무의견서 2004-7, 간접투자자산운용업법에 의하여 설립된 투자회사의 연결대상 포함여부, 2004.

한국회계기준원, "한국채택국제회계기준", 2007.

KPMG 삼정회계법인, 국제회계기준 실무해설, 2006.

김기명, 이원하, "IFRS 기준으로 건설업 보기", 한국투자증권, 크레딧/이슈, 2010.

김정옥, "국제회계기준의 도입이 재무보고에 미치는 영향: K-IFRS를 조기도입한 기업을 대상으로", 한국회계정보학회, 회계정보연구, Vol.29, No.2, 2011, pp. 345~368.

김태석, 김준호, "국제회계기준 도입준비와 대응과제", 한국국제회계학회, 국제회계연구, 제34집 2010.12, pp. 97~127.

박성종, 차승민, "국제회계기준(IFRS) 도입에 따른 특수목적기업 연결범위에 관한 연구", 한국국제회계학회, 국제회계연구, 제36집 2011.4, pp, 171~194.

서미영, 윤성수, "유동화전문회사의 과세제도의 실무적 문제점과 개선방안", 세무학연구, 제23권, 제1호, 2006, pp.9~27.

손평식, "특수목적기업 회계기준의 도입방안", 회계저널 제15권, 회계기준 특별호, 2006, pp. 255~275.

신일수, "부동산 PF 구조개선방향에 대하여", 스페셜리포트, 한국신용평가, 2011.

신현걸, 임태균, 정석우, 한형성, "한국채택국제회계기준을 조기 도입한 기업의 재무제표의 주요계정에 나타난 변화와 시사점", 한국경영학회, KBR, 2010, pp.129~145.

오용진, 김은혜, "국제회계기준 도입에 따른 무형자산의 공정가치 평가에 관한 연구", 한국국제회계학회, 국제회계연구, 제33집 2010, pp, 221~248.

이인혁, "K-IFRS 도입에 따른 건설업의 영향분석", 하나산업정보 제4호, 2011, 하나금융연구소

임석우, 이우창, "국제회계기준 도입으로 인한 기업의 재무제표 변동에 관한 연구", 한국국제회계학회, 국제회계연구, 제34집 2010, pp, 293~312.

전병욱, 최보람, "건설계약에 적용되는 한국채택국제회계기준 및 세무상 쟁점의

분석", 한국세무학회, 세무와회계저널, 제12권 제3호 2011. 9, pp,81～104.
정도진, 배기수, "한국채택국제회계기준 연착륙을 위한 개선과제", 한국국제회계학회, 국제회계연구, 제38집 2011.8, pp, 363～388.

http://ifrs.fss.or.kr
http://www.truefriend.com
http://www.kisrating.com
http://www.hanaif.re.kr

저작물 이용 허락서

학 과	경영학과	학 번	20109024	과 정	석사
성명	한글 : 정 형 기 한문 : 鄭 亨 基 영문 : Jung hyeonggi				
주소	광주광역시 동구 운림동 597 무등아파트 1408호				
연락처	016-9886-2349 E-MAIL : gudrl2349@hanmail.net				
논문제목	한글 : 국제회계기준 도입이 건설업 재무제표에 미치는 영향 영문 : The Effects of Construction Enterprise Financial Statements adoption of International Financial Reporting Standards				

본인이 저작한 위의 저작물에 대하여 다음과 같은 조건 아래 조선대학교가 저작물을 이용할 수 있도록 허락하고 동의합니다.

- 다 음 -

1. 저작물의 DB구축 및 인터넷을 포함한 정보통신망에의 공개를 위한 작물의 복제, 기억 장치에의 저장, 전송 등을 허락함
2. 위의 목적을 위하여 필요한 범위 내에서의 편집·형식상의 변경을 허락함. 다만, 저작물의 내용변경은 금지함.
3. 배포·전송된 저작물의 영리적 목적을 위한 복제, 저장, 전송 등은 금지함.
4. 저작물에 대한 이용기간은 5년으로 하고, 기간종료 3개월 이내에 별도의 의사표시가 없을 경우에는 저작물의 이용기간을 계속 연장함.
5. 해당 저작물의 저작권을 타인에게 양도하거나 또는 출판을 허락을 하였을 경우에는 1개월 이내에 대학에 이를 통보함.
6. 조선대학교는 저작물의 이용허락 이후 해당 저작물로 인하여 발생하는 타인에 의한 권리 침해에 대하여 일체의 법적 책임을 지지 않음
7. 소속대학의 협정기관에 저작물의 제공 및 인터넷 등 정보통신망을 이용한 저작물의 전송·출력을 허락함.

년 월 일

동의여부 : 동의(●) 반대( )

저작자 : 정 형 기 (서명 또는 인)

조선대학교 총장 귀하