

2012 년 5 월

## 목차

- I. 리스사용권자산의 상각 - 1
- II. 예시 ----- 3
- III. 다음단계 ----- 4

리스사용권 (ROU) 모델: 2010 년에 발표된 리스권고안에서는 임차인이 리스계약을 리스사용권 모델이라는 개념에 견주어 회계처리하도록 요구하고 있다. 즉, 임차인은 해당자산을 사용할 권리를 자산으로 인식하고, 리스대금을 지급할 의무를 부채로 인식한다. 현행 U.S. GAAP 에서 임차인은 리스계약을 금융리스 혹은 운영리스로 구분해야 한다. The Boards 은 리스권고안의 모델이 리스계약에 내포한 자산과 부채의 개념을 현행규정보다 더 잘 반영하며, 모든 리스계약에 대해 동일한 모델을 적용하므로 기업간 재무제표의 비교가능성을 높일 것이라고 한다. 리스사용권 자산과 리스부채는 현재 U.S. GAAP 에서 금융리스를 회계처리하는 것과 유사한 방법으로 인식될 것이며, 다만 리스자산과 리스부채를 측정하는 방법은 현재 U.S. GAAP 과 차이를 보일 것이다.

## 리스회계처리에 대한 FASB 와 IASB 의 Joint Exposure Draft (권고안)

리스 (Lease)에 관련된 현재 U.S. GAAP 은 부외(簿外)자산 부외부채를 부적절하게 허용하는 경우가 있으며, 지나치게 복잡하고, 또한 임의적인 규정이 많다는 비판을 받아왔다. FASB 와 IASB (the Boards)은 이에 대응하여 권고안 Joint Exposure Draft , Leases, August 2010 을 발표하였는데, the Boards 의 회계개념에 부합하는 자산과 부채의 정의를 만족하는 리스계약상의 권리와 의무를 임차인과 임대인의 재무제표에 인식하는 것을 권고하고 있다.

2012 년 2 월 28-29 일 미팅에서 the Boards 은 2010 년 권고안에서 제시한 잠정합의되었던 임차인의 리스사용권 (Right-Of-Use, ROU)에 해당하는 리스자산의 상각방법에 대해 합의를 보지 못하였다. 상각방법에 대한 이번 이견은 임대인의 리스회계처리에 대한 권고안에도 영향을 미칠 것이다. 이 newsletter 에서는 기존에 권고한 리스자산의 상각방법과 대안으로 제시된 다른 상각방법들에 대해 비교 검토할 것이다.

### A. 리스사용권 자산의 상각

The Boards 멤버중 일부는 2010 년 권고안에서 제시된 리스비용의 인식패턴에 대해 몇차례 재고노력에도 불구하고 꾸준히 우려를 표시하였다. 그들의 주장은 임차인이 인식하는 리스비용의 패턴이 현재 기록하고 있는 정액법과 비교하여 리스기간 초기에 비용이 가속인식된다는 것이다. The Boards 은 현재 ROU 모델에서 권고한 리스부채에 대한 비용인식에 대해서는 기존입장을 바꾸지 않았지만, 리스자산의 상각방법에 대해서는 이같은 우려에 대응하여 기존의 방법을 재검토하기로 하였다.

2012 년 2 월 미팅에서는 그리하여 기존에 제시되었던 상각방법 (아래 가속상각방법 (Accelerated Approach)으로 참조)의 장점과 두가지 대안으로 제시된 이자비용방법 (Interest-Based Approach)과 기초자산방법 (Underlying Asset Approach)에 대해 검토하였다. 이 세가지 방법들의 유사점은 아래와 같다:

- 임차인은 ROU 리스자산과 리스부채를 기록한다.
- ROU 리스자산과 리스부채의 최초 측정금액은 같다.
- 세 가지방법중 어느 방법도 총 리스비용이 정액으로 계산되지 않는다 (현재 U.S. GAAP 에서 운영리스는 총 리스비용이 정액으로 계산됨).

### (1) 가속상각방법 (Accelerated Approach) - 2010 년 권고안 제시 방법

기존권고 잠정합의안에 따르면, 임차인은 모든 ROU 리스자산을 유형자산이나 무형자산과 같은 방법으로 (일반적으로 정액법) 상각해야 한다. 결과적으로 임차인은 유효이자율법으로 계산되는 리스부채의 상각 이자비용과 더불어 일반적으로 정액법으로 계산되는 리스자산의 감가상각비용을 같이 기록해야 하기 때문에 리스기간초기에 비용을 가속 인식하게 된다 (front-loaded pattern). 2012 년 2 월 미팅에서는 the Boards 의 몇몇 구성멤버들이 이러한 가속상각법이 모든 리스계약의 실질에 부합하지 않다고 주장하였고, the Boards 는 이러한 이견을 받아들여 다른 상각방법을 검토 논의하기로 하였다.

### (2) 이자비용방법 (Interest-Based Approach)

이자비용방법 (Interest-Based Approach, IBA)의 주장은 리스자산과 리스부채는 같은 계약에 의해 발생하므로 불가분하게 연결되어있다는 점에 근거한다. IBA 방법은 리스계약서상 잔존하는 경제적 효용의 현재가치를 계산하고 이를 리스자산의 사용기간에 걸쳐 상가하는 것이다. 매기간초의 리스자산 금액은 리스시작시점에 예상되는 미래 경제적 효용을 리스부채 최초 측정시 사용한 할인율로 할인한 현재가치이다. 이 금액은 또한 리스시작시점에 예상되는 잔여리스기간동안 지불해야할 리스료 일시지불금액의 기초시점 금액이다. 매기간 상각비용은 기초와 기말의 ROU 리스자산 잔액이 변동분이다.

IBA 방법은 어떠한 경우에도 (리스료의 지급시기나 금액과 관계없이) 정액법으로 리스비용이 계산되지 않는다. 그리고 이 방법은 리스효용을 사용하는 패턴에 관한 추정이 요구되며, 이는 기초시점의 ROU 리스자산의 현재가치 계산에 사용된다. 또한 어떤 리스계약들이 이 IBA 방법을 따를 것인지에 대한 리스분류 테스트가 필요한데, 이는 현재 the Boards 가 심의중이다. FASB 는 잠정적으로 IBA 방법과 가속상각방법을 구분하는 리스분류 테스트를 ROU 모델에서 다루기를 원하고있다. 또한, 많은 FASB 회원들은 International Accounting Standards (IAS) 17, *Leases*, 에서 규정하고 있는 리스분류 지침을 리스분류 테스트의 기초로 사용하는것에 반대하지 않는다. 그러나 많은 IASB 회원들은 IBA 방법이 개념적으로 적절하지 않으며, 많은 경우에 있어서 부적절한 리스비용의 패턴을 가져오며, 이 논의의 주된 취지 (통일된 리스회계모델을 개발하여 임의적인 차이를 없애는 것)를 충분히 만족시키지 못한다고 생각한다.

### (3) 기초자산방법 (Underlying Asset Approach)

기초자산방법은 임차인이 지급하는 리스료를 상각비용의 기초로 삼는다. 리스료는 다음 항목에 대한 임차인의 임대인에 대한 보상이라고 간주한다:

- a) 임차인이 리스기간동안 소비하는 기초자산 (해당부분에 대한 임대인의 투자원금회수 - return of the investment)
- b) 임차인이 리스기간동안 소비하는 기초자산에 해당하는 임대인의 투자수익 - return on the investment
- c) 리스기간종료후 잔존가액에 해당하는 임대인의 투자수익

이 방법에서는 리스부채의 이자비용을 임차인이 리스기간동안 소비하는 기초자산에 상응하는 임대인의 투자수익으로 본다. 또한 ROU 리스자산의 상각비용은 (1) 잔존가액을 고려한 기초자산의 감가상각비와 (2) 기초자산 잔존가액에 해당하는 임대인의 투자수익 (리스부채 최초측정시 사용한 현가율을 사용하여 잔존가액의 현재가치를 리스기간종료후 예상 미래가치로 할증한 금액)의 합이라고 본다.

기초자산방법에서는 리스효율을 사용하는 패턴에 관한 추정은 요구하지 않으나, 임차인은 기초자산을 소유한다는 가정하에 기초자산의 감가상각 패턴을 결정해야한다. 이 방법에서는 리스분류 테스트는 필요하지 않다. IASB 는 잠정적으로 그리고 만장일치로 기초자산방법을 선호하였는데, 이는 이 방법이 통일된 리스회계모델의 기초로 작용할 수 있을 것이라는 믿음에 근거한다. 그러나 대부분의 FASB 회원들은 비록 기초자산방법이 실무적이고 재무제표이용자에게 유용하다고 할지라도 이 방법에 대해서는 잠정적으로 반대를 표시하였다.

## B. 예시

아래 예시는 50%의 기초자산이 리스기간동안 소비된다는 가정하에 가속상각방법, 이자비용방법, 그리고 기초자산방법을 비교한다:

- 리스기간: 5 년
- 이자율: 6.5%
- 기초자산의 공정가: \$1,000
- 추정잔존가액: \$500
- 연간리스금액: \$153
- 리스자산 소비정도: 50%

### 가속상각방법 (2010 년 권고안 방법)

기간	0	1	2	3	4	5
리스금액		\$153	153	153	153	153
대차대조표						
ROU 리스자산	635	508	381	254	127	0
리스부채	635	524	405	278	143	0
손익계산서						
이자비용		42	34	26	18	10
상각비용		127	127	127	127	127
총리스비용		\$169	161	153	145	137

### 이자비용방법

기간	0	1	2	3	4	5
리스금액		\$153	153	153	153	153
리스효용패턴		153	153	153	153	153
대차대조표						
ROU 리스자산	635	524	405	278	143	0
리스부채	635	524	405	278	143	0
손익계산서						
이자비용		42	34	26	18	10
상각비용		111	119	127	135	143
총리스비용		\$153	153	153	153	153

## 기초자산방법

기간	0	1	2	3	4	5
리스금액		\$153	153	153	153	153
대차대조표						
ROU 리스자산	635	511	396	259	131	0
리스부채	635	524	405	278	143	0
손익계산서						
이자비용		42	34	26	18	10
잔존가액 할증액		24	25	27	29	30
기초자산 감가상각		100	100	100	100	100
총상각비용		124	125	127	129	130
총리스비용		\$166	159	153	147	140

## C. 다음단계

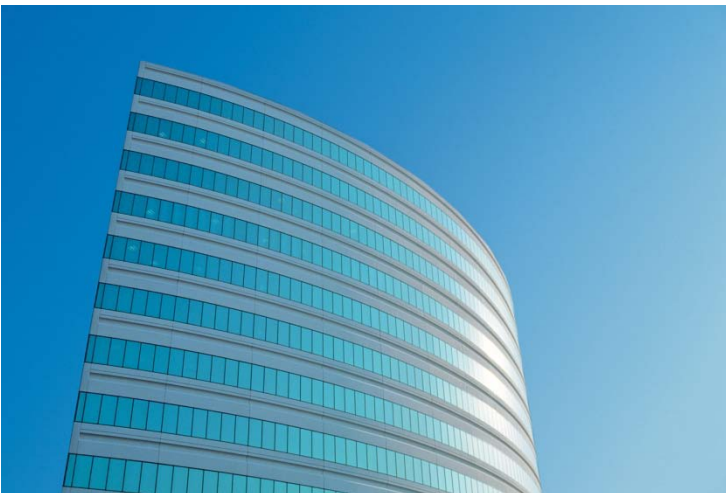
ROU 리스자산의 대안적인 상각방법에 대한 검토는 앞으로 약 2 달 정도 소요될 예정이다. 최종검토후 the Boards 는 수정된 권고안을 발표할 것이며, 그 예상시기는 2012 년 하반기가 될 것이다. 관련된 최종회계기준 (standards)의 발표는 2013 년으로 예상한다. 2012 년 2 월 미팅의 전개상황에 견주어, 다음번 검토일정의 진행상황과 시기는 바뀔 수 있다. 만약 the Boards 가 새로운 리스회계모델에 대해 여전히 합의점을 찾지 못하면, 이번 리스 프로젝트는 주식공시 사항만 바뀌는 수준에 그칠 수 있을 것이다.

성 윤상 (Yun Sang Sung)  
Senior Manager/Assurance  
[ysung@kpmg.com](mailto:ysung@kpmg.com)  
213-817-3215

윤 여훈 (Yeohoon Yoon)  
Manager/Assurance  
[yeohoonyeon@kpmg.com](mailto:yeohoonyeon@kpmg.com)  
213-817-3142

Footnote

- 1 KPMG Issues In-Depth No. 10-5, November 2010
- 2 KPMG Defining Issues No. 12-7, March 2012



Knet

For comments or questions, please  
contact

E.Y. Lee  
Tel: 212-872-3525  
eullee@kpmg.com

The information contained here is of a general nature and is not intended to address the specific circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act upon such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation. In specific circumstances, the services of a competent professional should be sought. The views and opinions expressed here are those of the authors and do not necessarily represent the views and opinions of KPMG LLP.

## About KPMG

KPMG LLP is the audit, tax and advisory firm that has maintained a continuous commitment throughout its history to providing leadership, integrity and quality. The Big Four firm with the strongest growth record over the past decade, KPMG turns knowledge into value for the benefit of its clients, people, communities and the capital markets. Its professionals work together to provide clients access to global support, industry insights, and a multidisciplinary range of services. KPMG LLP (<http://www.us.kpmg.com/>) is the U.S. member firm of KPMG International. KPMG International's member firms have nearly 100,000 professionals, including 6,800 partners, in 148 countries.

가장 오랜 역사와 풍부한 경험을 가진 KPMG 한국부는 앞서가는 한국 기업들에 다음과 같은 서비스를 제공하고 있습니다.

- Audit & Assurance Based Advisory Services
- Tax Compliance and Consulting Services
- Transfer Pricing Compliance and Planning Consulting
- Corporate Transaction (M&A, IPO, etc.)
- Information & Risk Management Consulting

---

## Korean Practice Offices

### New York

345 Park Avenue  
New York, NY 10154

박종연: Tel: 212-872-6696, [cpark@kpmg.com](mailto:cpark@kpmg.com)  
박상환: Tel: 212-872-6993, [shpak@kpmg.com](mailto:shpak@kpmg.com)  
이용근: Tel: 212-872-7954, [guslee@kpmg.com](mailto:guslee@kpmg.com)  
이경렬: Tel: 212-872-5658, [kklee@kpmg.com](mailto:kklee@kpmg.com)

### Los Angeles

355 S. Grand Avenue  
Los Angeles, CA 90071

김준경: Tel: 213-955-8514, [jkkim@kpmg.com](mailto:jkkim@kpmg.com)  
김창욱: Tel: 213-593-6683, [cpkim@kpmg.com](mailto:cpkim@kpmg.com)

### Atlanta

303 Peachtree Street Suite 2000  
Atlanta, GA 30308-3210

강훈규: Tel: 404/222-3580, [hoonkang@kpmg.com](mailto:hoonkang@kpmg.com)  
홍정기: Tel: 404-658-5100, [chong@kpmg.com](mailto:chong@kpmg.com)

### 삼정 KPMG Seoul

10th FL. STAR TOWER  
737 Yeoksam-dong Kangnam-gu  
Seoul, 135-984, Korea

대표: 윤영각: Tel: 82 (2) 2112-0010, [yyun@kr.kpmg.com](mailto:yyun@kr.kpmg.com)