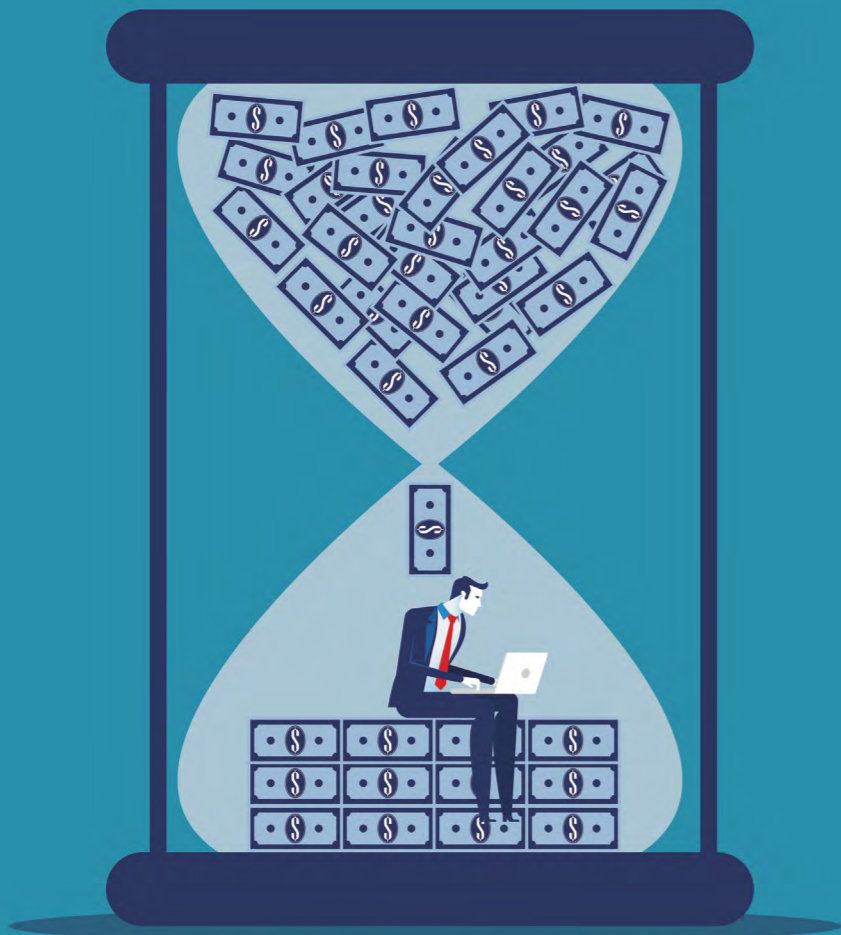


# IFRS 16 도입에 따른 리스회계처리 영향 검토

‘경과 규정을 중심으로’

홍성철 이사 Audit QRM



리스는 많은 기업에서 중요한 활동이기 때문에 기업의 리스 활동에 대한 재무제표 이용자의 충분한 이해는 매우 중요하다고 할 수 있다. 종전 리스회계 모형은 리스이용자와 리스제공자가 리스를 금융리스 아니면 운용리스로 분류하고 두 유형의 리스를 다르게 회계처리하도록 요구했다. 종전 모형은 리스 거래를 항상 충실하게 표현하지는 못했다. 특히 리스 이용자가 운용리스에서 생기는 자산과 부채를 인식하도록 요구하지 않았었다.

IFRS 16하에서는 리스이용자가 모든 리스(단기 리스와 소액리스 제외)에 대해 자산과 부채를 인식해야 한다. 따라서 IFRS 16의 도입은 리스이용자의 자산과 부채를 더욱 충실하게 표현하고 공시 강화와 함께 리스이용자의 재무 레버리지와 자본 사용액을 더 투명하게 보여 줄 것이다. 한편 국제회계기준위원회(International Accounting Standards Board, IASB)는 IFRS 16의 리스제공자 회계처리에 대해서는 IAS 17의 리스제공자 회계처리 요구 사항에서 사용한 문구를 대부분 가져오기로 결정했다.

IASB는 IFRS 16으로 전환 시 유의적인 원가가 발생할 수 있다는 점을 인지했으며 이에 많은 경과 규정과 실무적 간편법을 기준서에 포함하기로 했다. 다음에서 IFRS 16의 경과 규정을 적용할 때 고려해야 할 사항에 대해 살펴보고자 한다.

## 리스의 식별

IFRS 16 기준서의 문단 C3에 의하면 실무적 간편법으로 최초 적용일에 계약이 리스인지, 리스를 포함하고 있는지를 다시 판단하지 않을 수 있다. 즉, IAS 17과 IFRIC 4를 적용해 이전에 리스로 식별된 계약에 대해서는 IFRS 16을 적용할 수 있으며, 이전에 리스로 식별되지 않은 계약에는 IFRS 16을 적용하지 않을 수 있다. 이러한 실무적 간편법은 회사가 문단 C5(1)에 따라

IFRS 16을 각 과거 보고 기간에 소급 적용하는 방법을 선택하는 경우에도 사용할 수 있다.

다만 이러한 실무적 간편법 적용 시 기준서에서 언급하고 있지 않지만 회사가 계약이 리스인지, 리스를 포함하고 있는지에 대해 IAS 17과 IFRIC 4에 따라 올바르게 판단했다고 가정하며, 종전 기준하에서의 오류를 IFRS 16 전환 시 인정하겠다는 의미가 아니라는 점을 유의해야 한다. 따라서 실무적 간편법을 적용하기 전에 우선 IAS 17과 IFRIC 4에 따른 판단이 올바른지에 대한 검토가 필요할 수 있다.

## 판매 후 리스

IFRS 16 기준서의 문단 C16은, 기초자산의 이전이 판매로 회계처리하게 하는 IFRS 15의 요구사항을 충족하는지 판단하기 위해 최초 적용일 전에 체결된 판매 후 리스를 다시 평가하지 않을 수 있도록 하고 있다. 앞에서 언급한 ‘리스의 식별’과 관련된 경과 규정과 마찬가지로 판매 후 리스의 경우도 종전 기준에 따른 판단이 올바르다고 가정하는 것이지, 종전 기준하에서의 오류를 IFRS 16 전환 시 인정하겠다는 의미는 아니다.

다음 사례를 통해 이와 관련된 내용을 좀 더 자세히 살펴보자.

**〈사례 1〉** 기업 A는 2018년 1월 1일에 기업 B에 건물을 판매하고 30년간 리스하기로 했다. 기업 A는 리스 기간 종료일에 건물을 100억 원에 재매입하기로 했다.

**〈사례 2〉** 기업 A는 2018년 1월 1일에 기업 B에 건물을 판매하고 30년간 리스하기로 했다. 기업 A는 리스 기간 종료일에 건물을 리스 기간 종료일의 시장가격으로 재매입하기로 했다.

표 1. IFRS 16의 경과 규정

관련 문단	내용
아래 방법 중 하나를 모든 리스에 적용한다. (1) IAS 8에 따라 각 과거 보고 기간에 소급 적용 (2) 최초 적용일에 최초 적용 누적 효과를 인식하도록 소급 적용 <IFRS 16 문단 C5>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1)의 방법을 선택할 경우 모든 리스(IAS 17하의 금융리스와 운용리스)는 IFRS 16에 따라 비교 정보를 재작성해야 하며, 다른 경과 규정은 존재하지 않는다. 다만 상기에서 언급한 바와 같이 최초 적용일에 리스를 포함하고 있는지를 다시 판단하지 않을 수 있는 실무적 간편법은 적용 가능하다.</li> <li>• (2)의 방법을 선택할 경우 비교 정보를 재작성하지 않으며 사용권 자산과 리스부채 측정과 관련해 별도 규정이 존재한다. 또한 종전에 운용리스로 분류한 리스에 대해서는 일부 경과 규정과 실무적 간편법에 대한 선택권이 존재한다.</li> </ul>
최초 적용일에 최초 적용 누적 효과를 인식하도록 소급 적용하는 방법을 선택할 경우 종전에 운용리스로 분류했고 IFRS 16에 따른 소액 기초자산 리스에 해당해 인식 면제 규정을 적용받는 경우 전환 시점에 어떠한 조정을 할 필요가 없다. <IFRS 16 문단 C9(1)>	소액 기초자산 리스의 인식 면제 규정은 각 리스별로 적용할 수 있기 때문에 리스이용자는 리스 인식 면제 규정을 어느 리스에 적용할지를 결정해야 하며 인식 면제 규정을 적용받는 경우 어떠한 조정도 할 필요가 없으며 최초 적용일부터 IFRS 16을 적용한다.
최초 적용일에 최초 적용 누적 효과를 인식하도록 소급 적용하는 방법을 선택할 경우 종전에 운용리스로 분류했고 최초 적용일부터 12개월 이내에 리스 기간이 종료되는 리스에 대해 실무적 간편법을 적용할 수 있다. <IFRS 16 문단 C10(3)>	실무적 간편법은 각 리스별로 최초 리스 기간이 12개월을 초과해도 단기리스로 회계처리할 수 있도록 하고 있다.
최초 적용일에 최초 적용 누적 효과를 인식하도록 소급 적용하는 방법을 선택할 경우 종전에 운용리스로 분류했던 리스의 리스부채 측정과 관련해 실무적 간편법을 적용할 수 있다. <IFRS 16 문단 C10(1), (5)>	<p>각 리스별로 다음 중 하나 이상의 방법을 사용할 수 있다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 특성이 상당히 비슷한 리스 포트폴리오에 단일 할인율을 적용할 수 있다.</li> <li>(2) 사후 판단을 사용할 수 있다. 예를 들면 리스 기간을 산정할 때 계약이 리스 연장 또는 종료 선택권을 포함한다면 사후 판단을 사용한다.</li> </ul>
최초 적용일에 최초 적용 누적 효과를 인식하도록 소급 적용하는 방법을 선택할 경우 종전에 운용리스로 분류했던 리스의 사용권 자산 측정과 관련해 실무적 간편법을 적용할 수 있다. <IFRS 16 문단 C10(2), (4)>	<p>각 리스별로 다음 중 하나 이상의 방법을 사용할 수 있다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 최초 적용일 직전에 IAS 37을 적용해 리스가 손실 부담 계약에 해당하는지를 판단함으로써 손상 검토 수행을 대신할 수 있다.</li> <li>(2) 최초 적용일의 사용권 자산 측정치에서 리스 개설 직접 원가를 제외할 수 있다.</li> </ul>

중전 기준인 SIC 27의 문단 5에서는 기업이 약정 대상 자산의 소유에 따른 모든 위험과 보상을 보유하고 약정 전과 실질적으로 동일하게 그 자산을 사용할 권리를 향유한다면, 이는 IAS 17에 해당하는 리스에 실질적으로 포함되지 않음을 개별적으로 보여 주는 지표라고 언급하고 있다. 따라서 종전 기준하에서는 <사례 1>의 경우 기업 A가 판매 후 리스 거래가 발생하기 전에 건물의 내용 연수 전체 기간 동안 자산을 사용할 권리를 가지며, 판매 후 리스 거래가 발생한 후에도 그러한 권리를 보유하므로 이 거래의 실질은 담보부 차입 거래로 볼 수 있다. 그러나 <사례 2>의 경우 재매입 가격이 시장가격이므로 기업 A가 건물 소유에 따른 모든 위험과 보상을 보유한다고 볼 수 없으므로 판매 후 리스 회계처리를 적용해야 한다.

반면 IFRS 16에서는 자산의 이전을 자산의 판매로 회계처리할지를 판단하기 위해 IFRS 15의 요구 사항을 적용하도록 요구하므로 기업 B가 건물을 통제하는지 여부에 따라 판매 후 리스로 회계처리를 해야 할지 결정해야 한다. IFRS 15의 문단 B66에서는, 기업이 자산을 재구매해야 하는 의무가 있는 경우 고객이 자산을 물리적으로 점유할 수 있더라도 자산의 사용을 지시하고 자산의 나머지 효익의 대부분을 획득할 수 있는 고객의 능력이 제한되기 때문에 고객은 자산을 통제하지 못한다고 언급하고 있다. 다만 IFRS 15의 문단 BC425에서는 “기업이 실질적으로 동일하고 시장에서 쉽게 구할 수 있는 자산을 고객으로부터 일반적인 시장가격에 재구매하기로 동의한다면, 자산의 사용을 지시하고 자산의 나머지 효익 대부분을 획득하는 고객의 능력이 이론적으로 제약되지 않는다”고 언급하고 있으므로 고객이 자산을 통제하는지 여부를 판단할 때 이러한 내용도 고려해야 한다.

따라서 IFRS 16하에서는 <사례 1>과 <사례 2> 모두에서 기업이 자산을 다시 사야 하는 재매입 약정이

존재하고 해당 자산은 실질적으로 동일하고 시장에서 쉽게 구할 수 있는 자산에 해당되지 않기 때문에 리스이용자와 리스제공자는 금융부채와 금융자산을 인식하고 IFRS 9를 적용해 회계처리해야 한다.

### 리스이용자

리스제공자의 경우 전대리스와 관련한 경과 규정을 제외하고는 전환 시점에 어떠한 조정을 할 필요가 없고 최초 적용일부터 IFRS 16을 적용해 회계처리한다. 그러나 리스이용자의 경우 전환 시점에 선택 가능한 경과 규정이 많이 존재하는데, 관련 경과 규정의 주요 내용은 표 1과 같다.

지금까지 IFRS 16의 경과 규정 중 리스의 식별, 판매 후 리스, 그리고 리스이용자의 회계처리에 대해 살펴보았다. 회사는 앞에서 언급한 경과 규정뿐만 아니라 IFRS 16에서 언급하는 모든 경과 규정의 내용을 면밀히 검토해 최초 적용일에 적용할 경과 규정을 결정해야 한다.



**Contact**  
홍성철 이사  
Audit QRM  
02-6676-2119  
suhong@deloitte.com