

In depth

A look at current financial reporting issues

February 2016
No. INT2016-01

What's inside?

At a glance

적용범위	3
리스를 식별함	4
리스이용자	
회계처리	15
리스제공자	
회계처리	26
판매후리스 거래	28
경과 규정	30
별첨:	
- 리스이용자의 공시 요구사항	32
- 리스제공자의 공시 요구사항	33
- IFRS 16과 IAS 17/IFRIC 4의 비교	34
- IFRS 16과 '개정된' US GAAP의 비교	36
- 리스이용자의 주요 성과지표에 대한 영향	37

IFRS 16 – a new era of lease accounting!

At a glance

2016년 1월 국제회계기준위원회(IASB)는 IFRS 16 ‘리스’를 발표하였고, 이에 따라 적어도 리스이용자에게는 리스 회계처리의 새로운 시대가 시작되었습니다. 리스이용자는 종전 IAS 17의 지침에 따라 (재무상태표에 인식하는) 금융리스와 (재무상태표에 인식하지 않는) 운용리스를 분류하였으나, 새 리스기준서에서는 단기리스와 소액 기초자산 리스에 대한 면제규정을 선택하지 않으면 거의 모든 리스계약을 재무상태표에 인식하게 됩니다. IAS 17에 따라 운용리스로 분류되는 계약을 체결한 리스이용자의 경우 재무제표에 큰 영향이 있을 수 있습니다.

우선, 새 리스기준서에 따라 재무상태표와 부채/자본 비율과 같은 재무상태표에 관련된 지표가 영향을 받을 것입니다. 한편, IFRS 16에 따라 (리스료를 지급할 의무인) 리스부채에 대한 이자비용과 (리스 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 자산인) 사용권자산에 대한 감가상각비를 인식하여야 하므로 손익계산서에도 영향이 있을 것입니다. 이에 따라 종전에 운용리스로 분류하였던 리스계약의 경우 IAS 17에 따르는 경우보다 리스기간 초에 인식하는 비용의 총액이 커질 것입니다. 재무제표 표시의 변경으로 인한 또다른 영향은 중요한 운용리스 계약을 체결한 기업들의 EBIT와 EBITDA가 상승할 것이라는 점입니다.

새 지침에 따라 현금흐름표도 달라질 것입니다. 이전에 운용리스로 분류하였던 계약에 관련되는 리스료는 더 이상 전체 금액을 영업현금흐름으로 표시하지 않을 것입니다. 리스부채에 대한 이자를 나타내는 리스료의 일부만을 (이자 지급액에 대한 기업의 회계정책에 따라) 영업현금흐름으로 표시할 수 있습니다. 리스부채에 대한 원금의 현금지급액은 재무활동으로 분류합니다. 리스부채 측정치에 포함되지 않은 단기리스료, 소액자산 리스료, 변동리스료는 영업활동으로 분류합니다.

리스제공자의 경우 실질적으로 회계처리가 변경되지 않았지만, 새 리스기준서에 따른 변경이 있을 수 있습니다. 특히 리스제공자는 리스의 정의, 전대리스, 판매후리스 거래의 회계처리에 유의하여야 합니다. 리스이용자의 회계처리 변경에 따라 리스이용자의 요구와 행동이 달라지고 고객과의 협상을 시작하면서 리스제공자에게도 또한 영향이 있을 수 있습니다.

IFRS 16에서는 리스이용자와 리스제공자 모두에게 유의적이고 새로운, 강화된 공시 요구사항을 추가했습니다.



This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

© 2017 PricewaterhouseCoopers LLP. All rights reserved. PwC refers to the UK member firm, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

리스회계처리는 국제회계기준위원회와 미국의 회계기준 제정기구(FASB)의 공동 프로젝트였습니다. 두 위원회는 당초 통합된 기준서를 개발하려는 의도였으나, 리스의 정의와 리스이용자의 재무상태표에 모든 리스를 인식하여야 한다는 원칙에 대한 지침만이 일치될 것으로 예상됩니다. 다른 이슈에 대해서는 여전히 차이가 있거나 차이가 더 커질 수도 있습니다. 이 문서의 별첨에서는 IFRS 16과 US GAAP에서 예상되는 새로운 지침 간의 주요 차이를 요약하고 있습니다.

적용범위

기업회계기준서 제1116호 ‘리스’는 다음을 제외한 모든 **리스계약**에 적용합니다.

- 광물, 석유, 천연가스, 이와 비슷한 비재생 천연자원을 탐사하거나 사용하기 위한 리스
- 리스이용자가 보유하는, 기업회계기준서 제1041호 ‘농림어업’의 적용범위에 포함되는 생물자산 리스
- 기업회계기준해석서 제2112호 ‘민간투자사업’의 적용범위에 포함되는 민간투자사업
- 리스제공자가 부여하는, 기업회계기준서 제1115호 ‘고객과의 계약에서 생기는 수익’의 적용범위에 포함되는 지적재산 라이선스
- 기업회계기준서 제1038호 ‘무형자산’의 적용범위에 포함되는, 라이선싱 계약에 따라 영화필름, 비디오 녹화물, 희곡, 원고, 특허권, 저작권과 같은 항목에 대하여 리스이용자가 보유하는 권리

이외에 리스이용자는 위에서 기술하는 항목이 아닌 다른 무형자산 리스에 기업회계기준서 제1116호의 적용을 선택할 수 있습니다.

리스를 식별함

리스의 정의

기업회계기준서 제1116호에서는 리스를 대가와 교환하여 **자산(기초자산)의 사용권**을 일정 기간 이전하는 **계약**이나 계약의 일부로 정의하고 있습니다. 이 정의는 간단해 보일 수 있으나 실무에서는 계약에 자산의 사용권이 포함된 것인지 아니면 그 자산을 사용하여 서비스를 제공하는 계약인지를 판단하는 것이 어려울 수 있습니다. 예를 들어, 정해진 시간표에 따라 5년 동안 철도로 A지역에서 B지역으로 정해진 물량의 재화를 이전하고자 하는 기업이 있습니다. 이 기업은 여러 대의 철도차량을 임대하거나 화물운송회사로부터 운송서비스를 제공받기로 하는 계약을 체결할 수 있을 것입니다. 둘 중 어느 경우이든 재화는 B지역에 도착하겠지만 그 회계처리는 다를 것입니다.

PwC observation:

새 리스기준서에 따르면 리스이용자의 재무제표에 (단기리스와 소액 기초자산 리스를 제외한) 모든 리스를 인식하여야 하므로 계약 자체가 리스인지, 리스를 포함하고 있는지를 식별하는 데에 더 중점을 두게 될 것입니다.

종전 회계처리에서는 운용리스와 서비스를 모두 포함하는 계약을 체결한 경우 많은 기업들이 운용리스 요소를 분리하지 않았습니다. 이는 운용리스 회계처리와 제공받는 서비스 회계처리가 같았기 때문입니다. 즉, 재무상태표에 아무 것도 인식하지 않고 계약기간 동안 정액의 비용을 손익으로 인식하였습니다.

새 리스기준서를 적용하면 두 구성요소의 회계처리는 달라집니다. 리스이용자는 실무적 간편법으로 기초자산의 유형별로 리스요소에서 비리스요소(서비스)를 분리하지 않기로 선택할 수 있습니다. 만약 리스이용자가 이러한 면제규정을 적용하기로 선택한다면 각 리스요소와 관련된 비리스요소는 단일의 리스요소로 회계처리합니다. 다시 말해 서비스요소를 분리하거나 전체 계약을 단일의 리스로 회계처리하게 될 것입니다.

리스는 서비스 계약과 다릅니다. 리스는 고객에게 자산의 사용 통제권을 이전하지만 서비스 계약에서는 공급자가 그 통제를 보유하고 있습니다.

기업회계기준서 제1116호에 따라 다음의 조건을 충족하는 계약은 리스를 포함하는 것입니다.

- 식별되는 자산이 있고
- 대가와 교환하여 그 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정 기간 동안 이전하는 계약

식별되는 자산

자산은 분명히 또는 암묵적으로 특정되어 식별될 수 있습니다. 분명한 경우라면 그 자산은 계약에서 특정되었을 것입니다. 예를 들어, 특정한 일련번호나 이와 유사한 식별 표시가 있는 경우입니다. 암묵적인 경우라면 그 자산을 계약에서 언급하지는 않았지만 (따라서 그 특정한 자산을 식별할 수 없지만), 공급자가 특정한 자산을 사용해야만 계약을 이행할 수 있는 경우일 것입니다.

어떤 경우에는 공급자가 자산의 **실질적인 대체권**을 가지므로 식별되는 자산이 없을 수 있습니다. 공급자가 대체 자산으로 대체할 실질적인 능력이 있고, 그 자산을 대체하여 경제적 효익을 얻을 것이라면 그 대체권은 실질적인 것입니다.

‘효익’이라는 용어는 광범위하게 해석될 수 있습니다. 공급자가 리스 기초자산을 수시로 대체하여 보다 효율적으로 자산들을 이용할 수 있다면 유의적인 비용을 부담하지 않는 한 충분한 효익을 얻는 것입니다. 여기서 중요한 점은 ‘유의적’인지는 관련된 효익과 비교하여 판단하여야 한다는 점입니다. 즉, 비용이 효익보다 적어야 하는 것이지 비용이 기업 전체로 볼 때 적거나 중요하지 않다는 것만으로는 충분하지 않습니다. 특히 기초자산을 고객이 사용하도록 맞춤화하는 경우 유의적인 비용을 부담할 수 있습니다. 예를 들어, 고객이 요구한 특정한 내부 및 외부 사양에 따라 임대 항공기를 맞춤화한 경우입니다. 이 경우 계약기간 동안 항공기를 대체하면 유의적인 비용을 부담하여야 할 것이므로 공급자는 자산을 대체하지 않으려 할 것입니다.

자산 대체권이 실질적인지는 계약의 약정시점에 사실과 상황에 따라 판단하며 일어날 것 같지 않은 상황은 고려하지 않습니다.

자산이 제대로 작동되지 않는 경우나 기술적인 개선이 가능해지는 경우에 자산을 대체할 권리가 있다고 해서 고객이 식별되는 자산의 사용권을 가지지 못하는 것은 아닙니다. 또한, 특정일이 되거나 특정한 사건이 일어난 이후에만 기초자산을 대체할 권리 또는 의무를 가지는 경우에도 공급자에게 “사용기간 내내” 자산을 대체할 수 있는 실질적인 능력이 없으므로 동일하게 계약은 식별되는 자산에 의존하는 것이고, 따라서 공급자의 대체권은 실질적이지 않습니다.

공급자가 실질적인 대체권을 가지는지를 고객이 쉽게 판단할 수 없는 경우 그 대체권은 실질적이지 않다고 봅니다. 즉, 그 계약은 식별되는 자산에 의존하는 것입니다.

자산의 일부

식별되는 자산은 여러 층의 건물에서 하나의 층이거나 케이블 안에서 물리적으로 구별되는 광섬유와 같은 큰 자산의 **물리적으로 구별되는 일부**일 수 있습니다.

물리적으로 구별되지 않는 더 큰 자산의 일부인 용량 일부는 전체 자산 용량의 대부분(substantially all)을 나타내지 않는다면 식별되는 자산이 아닙니다. 예를 들어, 케이블 용량의 대부분을 나타내지 않는 광섬유 케이블 용량의 일부는 식별되는 자산이 아닐 것입니다.

고객은 언제 식별되는 자산의 사용 통제권을 가지는가?

고객이 사용기간 내내 식별되는 자산의 **사용으로** 생기는 경제적 효익의 대부분(substantially all)을 얻을 권리와 식별되는 자산의 사용을 지시할 권리를 모두 가진다면 해당 계약은 식별되는 자산의 사용 통제권을 포함합니다.

사용기간 내내 자산의 사용으로 생기는 경제적 효익의 대부분

고객은 (예를 들어, 자산의 사용, 보유, 전대리스에 의해) 직접적으로나 간접적으로 경제적 효익을 얻을 수 있습니다. 경제적 효익에는 식별되는 자산의 사용과 관련된 제3자로부터의 지급액뿐만 아니라 주요 산출물과 부산물(이 주요 산출물과 부산물에서 얻는 잠재적 현금흐름을 포함)이 포함됩니다. 이때 자산의 소유권과 관련된 경제적

효익은 고려하지 않습니다.

아래 사례는 제3자로부터의 지급액을 고려하여야 하는 상황을 예시하고 있습니다.

사례

고객은 공급자로부터 태양광 발전소를 임대합니다. 공급자는 태양광 발전소의 소유권자로서 세액공제를 받을 수 있는 반면 고객은 발전소의 사용으로 생기는 재생에너지 크레딧을 받을 수 있습니다.

이 경우 세액공제는 태양광 발전소의 사용과 관련되지 않았고 그 자산의 소유와 관련되었으므로 분석에서 재생에너지 크레딧만을 고려합니다.

사용기간 내내 자산의 사용을 지시할 권리

고객이 식별되는 자산의 사용을 지시할 권리를 가지는지를 평가할 때에 주요 논점은 사용기간 내내 식별되는 자산을 사용하는 방법 및 목적을 지시할 권리를 어느 당사자(즉, 고객이나 공급자)가 가지는가입니다.

기준서에서는 관련되는 의사결정권의 여러 예를 제시하고 있습니다.

- 자산이 생산하는 산출물의 유형을 변경할 권리
- 산출물이 생산되는 시기를 변경할 권리
- 산출물이 생산되는 장소를 변경할 권리
- 산출물 생산 여부와 그 생산량을 변경할 권리

각 의사결정권의 관련성은 고려되는 기초자산에 따라 다릅니다. 두 당사자 모두 의사결정권을 가진다면 자산을 사용하는 방법 및 목적을 변경하는 데 가장 관련되는 권리를 고려합니다. 의사결정권은 자산의 사용으로 생기는 경제적 효익에 영향을 미칠 때에 관련됩니다.

아래 표에서는 이 개념을 예시하기 위해 어느 당사자가 관련되는 의사결정권을 가지는지를 평가할 때 고려하여야 할 몇몇 질문들을 예시하고 있습니다.

어느 당사자가 다음을 결정하는가?	
트럭/항공기/철도 차량 등의 리스	어떤 재화를 운송하는가? 언제 그리고 어디로 재화를 운송하는가? 얼마나 자주 자산을 사용하는가? 운송하기 위해 어느 정도의 운송 용량이 요구되는가? 어떤 경로를 선택하는가?
광섬유 케이블	광섬유에 빛을 쏠것인가? 언제 쏠것인가? 케이블로 어떤 데이터를 전송할 것인가? 얼마나 많은 데이터를 전송할 것인가? 케이블을 어떻게 운영할 것인가? 어떤 경로를 통해 데이터를 전송할 것인가?

This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

© 2017 PricewaterhouseCoopers LLP. All rights reserved. PwC refers to the UK member firm, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

어느 당사자가 다음을 결정하는가?	
점포	어떤 재화를 판매하는가? 재화가 판매되는 가격은 어떻게 산정하는가? 재화를 어디에, 어떻게 전시하는가?
발전소	얼마나 많은 전력을 이전할 것인가? 언제 이전할 것인가? 언제 발전소를 켜고, 끌 것인가?

그러나 다음의 권리를 고려하지 않습니다.

- **방어권:** 많은 경우에 공급자는 공급자의 인력을 보호하기 위해서나 관련 법규나 규제를 지키도록 보장하기 위해서 고객이 자산을 사용하는 것을 제한할 수 있습니다. 예를 들어, 선박을 사용하는 고객이 해적의 위험이 높은 해역으로 선박을 운항하거나 위험한 물질을 화물로 운반하는 것을 금지할 수 있습니다. 이러한 방어권은 계약에서 어느 당사자가 식별되는 자산의 사용을 지시할 권리를 가지는지를 판단할 때에 영향을 미치지 않습니다.
- **자산을 운용하거나 유지함:** 자산을 운용하거나 유지하는 데에만 한정되는 권리는 자산의 사용을 지시할 권리를 부여하지 않습니다. 이러한 권리는 식별되는 자산을 사용하는 방법 및 목적에 관련되는 결정이 미리 내려지는 경우에만 고려합니다(아래 참조).
- **사용기간 전에 내려지는 결정:** 고객이 자산을 설계할 때 미리 결정하는 경우(아래 참조)를 제외하고 사용기간 전에 내려지는 결정은 고려하지 않습니다.

리스의 약정시점 전에 기초자산을 사용하는 방법 및 목적에 대한 결정이 미리 내려지는(predetermined) 경우도 있습니다. 다음 중 하나에 해당한다면 고객은 자산의 사용을 지시할 권리를 가지는 것입니다.

- 고객이 사용기간 내내 자산을 운용할 권리를 가지며, 공급자는 그 운용 지시를 바꿀 권리가 없는 경우
- 고객이 사용기간 내내 자산(또는 자산의 특정 측면)을 사용할 방법 및 목적을 미리 결정하는 방식으로 자산을 설계한 경우

PwC observation:

기업회계기준서 제1116호에 소개된 ‘결정이 미리 내려지는(pre-determined)’이라는 새로운 개념에 따라 리스의 약정일 전에 결정이 미리 내려지는 경우 매우 복잡할 수 있고, 판단이 요구될 수 있습니다. 이러한 결정을 분석할 때에 다음과 같은 여러 질문들을 고려합니다.

- 미리 내려지지 않은 결정이 자산을 사용하는 방법 및 목적에 유의적인 영향을 미칩니까?
- 자산을 사용하는 방법 및 목적에 대한 결정은 어느 정도까지 미리 내려집니까?
- 그 결정에 따라 식별되는 자산을 사용하는 방법 및 목적이 미리 결정됩니까?
또는 단지 방어권만을 형성하지는 않습니까?
- 계약에서 어느 당사자가 결정을 내립니까?

식별되는 자산이 서비스에는 부수되나 고객에게 그 자체로는 특정한 용도가 없을 수 있습니다. 이러한 경우 고객은 자산의 사용을 지시할 권리를 가지지 않을 수 있습니다.

사례

고객은 통신사와 네트워크 서비스계약을 체결하였습니다. 서비스를 제공하기 위해서는 고객의 부지에 서버를 설치해야 합니다. 지속적으로 서비스를 제공하기 위해 공급자는 필요한 경우 서버를 다시 설정하거나 대체할 수 있습니다. 고객은 서버를 운용하지도 않고 그 사용에 대한 유의적인 결정을 내리지도 않습니다. 통신사는 서버를 사용하여 네트워크의 데이터 전송 속도와 품질을 결정합니다.

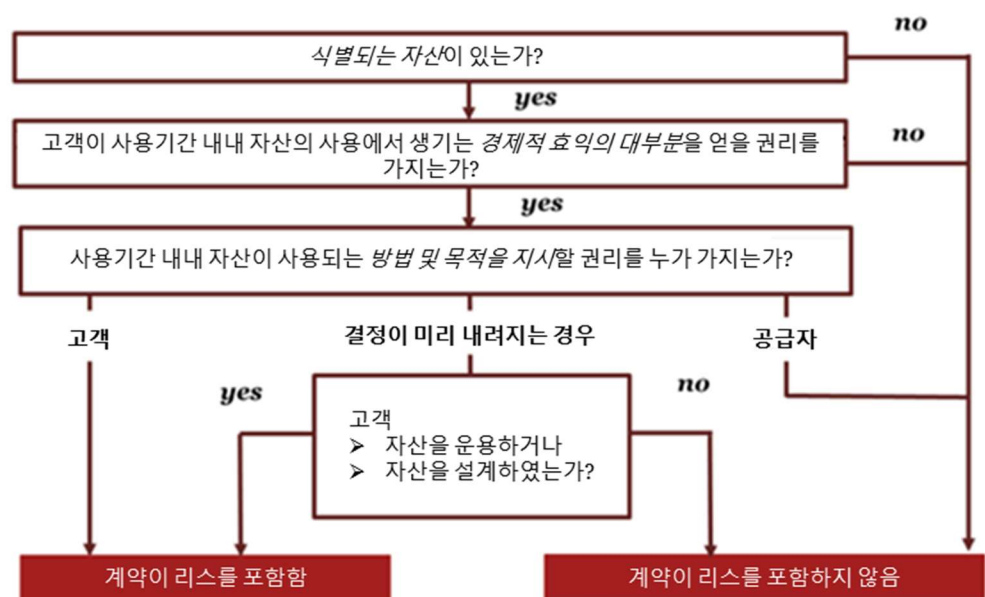
통신사는 사용기간 내내 서버의 사용에 대한 모든 관련된 의사결정을 내리므로 서버의 사용 통제권을 가집니다. 통신사는 데이터가 전송되는 방법, 서버를 다시 구성할지, 서버를 다른 목적으로 사용할지를 결정합니다. 고객은 단지 사용기간 전에 네트워크 서비스의 수준(즉, 서비스의 산출물)에 대해서만 결정합니다.

이 계약은 리스를 포함하지 않습니다.

요약

계약이 리스를 포함하는지를 결정하기 위한 분석을 아래 순서도로 요약했습니다.

계약이 리스를 포함하는지 결정



PwC observation:

리스의 정의는 계약에서 어느 당사자가 사용기간 내내 기초자산의 사용을 통제하는가에 더 중점을 두고 있습니다. 리스의 정의를 충족하기 위해 고객은 자산의 사용으로 생기는 효익의 대부분을 얻을 권리(‘효익’요소)만을 보유하는 것이 아니라 자산의 사용을 지시할 수 있는 능력(‘힘[power]’요소)을 가져야만 합니다.

이러한 개념적인 변경은 식별되는 자산으로 생산하는 산출물의 대부분을 구매하기로 하는 계약을 분석할 때에 더 명확해집니다(예: 발전소). 산출물의 단위당 가격이 확정되지도 않았고 인도시점의 단위당 시장가격과도 같지 않다면 해당 계약은 기업회계기준서 제1017호와 기업회계기준해석서 제2104호 ‘약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정’에 따라 리스로 분류되었을 것입니다.

그러나 기업회계기준서 제1116호에서는 고객이 자산의 사용에서 생기는 경제적 효익의 대부분을 얻는 것뿐만 아니라 추가되는 ‘힘’요소, 즉 식별되는 자산의 사용을 지시할 고객의 권리(예를 들어, 이전되는 전력의 양과 시기를 결정하는 권리)도 요구하고 있습니다.

종합 사례

고객은 5년 동안 분명히 특정된 점포를 사용하는 권리를 포함하는 계약을 체결하였습니다. 부동산 소유자는 고객에게 다른 점포로 옮길 것을 요구할 수 있고, 이용 가능한 비슷한 품질과 규격의 여러 점포가 있습니다.

부동산 소유자는 새로운 세입자가 고객과 다른 세입자들을 옮기게 하는 원가를 보전할 수 있을 만큼 충분히 유리한 효율로 점포의 넓은 면적을 차지하고자 할 때에만, 고객을 옮기게 하면서 경제적으로 효익을 얻을 수 있습니다. 그러한 상황은 일어날 수 있지만 일어날 것 같지는 않습니다.

계약에 따라 고객은 더 큰 점포 공간의 영업시간 동안 재화를 판매할 수 있습니다. 고객은 판매되는 재화의 구성, 판매되는 재화의 가격, 보유하는 재고의 양을 결정합니다. 더 나아가 고객은 5년의 사용기간 내내 점포에 대한 물리적인 접근도 통제합니다.

고객은 고정 금액과 점포에서 생기는 매출액의 일정 비율로 산정된 변동 금액을 임차료로 지급합니다.

식별되는 자산이 있습니까?

점포는 계약에서 분명히 특정되어 있습니다. 부동산 소유자는 자산을 대체할 권리를 가지지만 일어날 것 같지 않은 특정한 상황에서만 그 권리의 행사에서 효익을 얻을 수 있으므로 그 대체권은 실질적이지 않습니다.

따라서 점포는 식별되는 자산입니다.

고객은 점포의 사용으로 생기는 경제적 효익의 대부분을 얻을 권리가 있습니까?

고객은 사용기간 내내 점포를 독점적으로 사용합니다. 점포의 사용으로 생기는 현금흐름의 일부를 부동산 소유자에게 대가로 지급해야 한다는 사실 때문에 고객이 점포의 사용으로 생기는 경제적 효익의 대부분을 얻을 권리를 가지지 않는 것은 아닙니다.

고객은 점포의 사용을 지시할 권리가 있습니까?

사용기간 동안 고객은 점포를 사용하는 방법 및 목적에 대한 모든 결정을 내립니다. 더 큰 점포 공간의 영업시간 동안만 재화를 판매할 수 있다는 제약은 계약의 범위를 결정하기는 하지만 점포의 사용을 지시할 고객의 권리를 제한하는 것은 아닙니다.

결론

계약은 점포 공간의 리스를 포함합니다.

계약의 구성요소를 분리함

리스요소들의 결합이나 리스요소와 비리스요소의 결합과 같이 공급자의 서로 다른 종류의 의무가 계약에서 결합될 수 있습니다. 예를 들어, 산업공단의 리스에는 토지, 건물, 설비의 임대료가 포함될 수 있고, 차량 리스 계약에는 유지 서비스가 결합될 수 있습니다.

계약에 복수의 요소가 결합되는 경우 기업회계기준서 제1116호에 따라 (리스의 정의에 대한 지침에 근거하여) 식별되는 리스요소를 분리하고 각각으로 회계처리합니다.

다음 조건을 모두 충족하는 경우에 기초자산 사용권은 별도 리스요소입니다.

- 리스이용자가 **기초자산** 그 자체를 사용하여 효익을 얻거나 리스이용자가 쉽게 구할 수 있는 다른 자원을 함께 사용하여 효익을 얻을 수 있습니다.
- 계약에서 그 기초자산은 다른 기초자산에 대한 의존도나 다른 기초자산과의 상호관련성이 매우 높지는 않습니다.

PwC observation:

기업회계기준서 제1115호에서는 고객에게 약속된 재화나 용역이 구별되는지를 판단하는 방법에 대해 리스제공자가 적용할 지침을 다루고 있습니다. 기업회계기준서 제1116호와 제1115호가 어떻게 상호작용하는지에 대해 의문이 생길 수 있습니다.

리스를 포함하는(또는 포함할 수 있는) 복수 요소의 계약에 대해 리스제공자는 다음과 같은 판단을 수행하여야 합니다.

- (1) 계약이 하나 이상의 리스요소를 포함하는지를 판단하기 위해 기업회계기준서 제1116호의 지침을 적용합니다.
- (2) 서로 다른 리스요소들을 별도로 회계처리할지를 판단하기 위해 기업회계기준서 제1116호의 지침을 적용합니다.
- (3) 기업회계기준서 제1116호에 따라 리스요소를 식별한 후 비리스요소는 기업회계기준서 제1115호에 따라 별도의 수행의무인지를 판단합니다.

리스요소의 분리에 대한 기업회계기준서 제1116호의 요건은 고객에게 약속된 재화나 용역이 구별되는지를 분석하기 위한 기업회계기준서 제1115호의 요건과 비슷합니다.

분석 결과 별도의 리스요소와 비리스요소가 포함되었다면 다음과 같이 그 대가를 요소들에 배분하여야 합니다.

- 리스이용자: 리스이용자는 상대적 개별 가격에 기초하여 대가를 배분합니다. 관측 가능한 개별 가격을 쉽게 구할 수 없다면 그 개별 가격을 추정하여야 하는데 이때 관측 가능한 정보를 최대한 활용하여야 합니다.
- 리스제공자: 리스제공자는 기업회계기준서 제1115호에 따라 (즉, 상대적 개별 판매) 가격에 기초하여) 대가를 배분합니다.

실무적 간편법으로, 리스이용자는 리스요소와 비리스요소를 분리하지 않고 각 리스요소와 이에 관련되는 비리스요소를 하나의 리스요소로 회계처리할 수 있습니다. 이러한 회계정책의 선택은 기초자산의 유형별로 이루어져야 합니다. 비리스요소를 분리하지 않으면 리스이용자의 리스부채가 커질 수 있으므로 국제회계기준위원회는 서비스요소가 유의적이지 않은 경우에만 이 면제규정을 사용할 것으로 예상하였습니다.

계약의 결합

같은 상대방과의 여러 계약을 동시에 또는 가까운 시기에 다른 계약을 고려하여 체결하는 경우가 있습니다. 기업회계기준서 제1116호에 따라 다음 중 하나 이상을 충족한다면 복수의 계약에 리스가 포함되었는지를 판단하기 전에 같은 상대방(또는 그 상대방의 특수관계자)과 동시에 또는 가까운 시기에 체결한 둘 이상의 계약을 결합하여 단일 계약으로 회계처리합니다.

- 복수의 계약을 하나의 전체적인 상업적 목적으로 일괄 협상합니다.
- 한 계약에서 지급하는 대가는 다른 계약의 가격이나 수행에 따라 달라집니다.
- 관련된 자산이 단일의 리스요소를 구성합니다.

리스기간

기업회계기준서 제1017호와 비슷하게 새 리스기준서에서는 리스기간을 리스이용자가 리스 연장선택권을 행사하거나 리스 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한(reasonably certain) 경우 리스 연장선택권 또는 리스 종료선택권의 대상 기간을 해지불능기간에 더한 기간으로 정의하고 있습니다.

기업회계기준서 제1017호에서 ‘상당히 확실한’이라는 용어의 해석은 길고도 논란의 여지가 있는 논의의 원인이 되었고, 이에 따라 실무에서의 회계처리는 다양했습니다. 이 문제를 해결하기 위해 새 리스기준서에서는 리스이용자가 선택권을 행사하거나 행사하지 않도록 하는 경제적 유인을 제공하는 관련 사실과 상황을 모두 고려하여야 한다는 원칙을 명시하고, 그러한 요소의 몇몇 사례를 제시하고 있습니다.

- 선택권에 따라 가감될 수 있는 기간에 대한 계약 조건을 시장요율과 비교: 리스료가 시장요율을 초과한다면 리스이용자는 연장선택권을 행사하지 않을 가능성이 더 큼. 고려해야 할 다른 계약조건의 사례로는 종료선택권이나 잔존보증가치가 있습니다.
- 수행된(또는 수행될 것으로 예상되는) 유의적인 리스개량: 리스이용자가 리스 기초자산을 개량하기 위해 유의적인 투자를 하거나 리스이용자의 특별한

필요에 따라 리스 기초자산을 맞춤화 한다면 연장선택권을 행사할 가능성이 더 큽니다.

- 리스 종료/리스 대체의 협의에 관련되는 원가: 연장선택권을 행사하는 경우 협상원가, 재배치원가, 리스이용자의 요구에 적합한 다른 기초자산을 식별하는 원가, 새로운 자산을 리스이용자의 영업에 통합하는 원가, 기초자산을 계약에 따른 특정한 상태로 반납하거나 계약에 따른 특정한 장소에 반납하는 것에 관련되는 원가를 부담하지 않게 된다면 리스이용자가 연장선택권을 행사할 가능성이 더 큽니다.
- 리스이용자의 영업에서 기초자산이 차지하는 중요성: 기초자산이 특수하거나 적절한 대체 자산이 사용 가능하지 않다면 리스이용자가 연장선택권을 행사할 가능성이 더 큽니다.
- 예를 들어 선택권이 잔존보증가치와 같은 하나 이상의 다른 조건과 결합되어 그 행사 여부에 관계 없이 리스제공자에게 같은 금액의 현금 수익을 보장하는 경우에는 리스이용자가 연장선택권을 행사하거나 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실하다고 봅니다.

하나 이상의 조건이 충족되는 경우에만 옵션을 행사할 수 있다면 그러한 조건을 충족할 가능성도 고려합니다.

한편 리스이용자가 통상 특정 유형의 자산을 사용하였던 기간에 대한 과거 관행과 그렇게 한 경제적인 이유 또한 유용한 정보가 될 수 있습니다.

PwC observation:

리스기간에 연장선택권을 포함하는 (그리고 해지불능리스기간으로만 제한하지 않는) 주요 이유 중 하나는 구조화 하는 기회를 제거하려는 것입니다. 예를 들어, 이론상으로는 20년 기간의 리스를 20년 간 매일의 갱신비용을 부담하는 매일의 리스로 구조화 할 수 있습니다.

리스이용자가 선택권을 행사할 것이 '상당히 확실한'지를 판단할 때에 개별 요소들에 가중치를 부여하는 방법에 대해서는 기준서에서 지침을 다루고 있지 않습니다. 예를 들어, 주요하고 많이 찾는 위치에 있는 플래그십 스토어가 있습니다. 이 매장의 주요한 지리적 위치나 그 밖의 요소들(예를 들어, 종료하기 위하여 부담하는 금액, 리스개량 등)이 리스이용자가 매장 임차를 갱신하거나 갱신하지 않을 것이 상당히 확실한지 나타내는지를 결정할 때에 유의적인 판단이 요구될 수 있습니다.

선택권을 행사할 것이 상당히 확실한지는 리스개시일(즉, 리스제공자가 리스이용자에게 기초자산을 사용할 수 있게 하는 날)에 평가합니다.

리스기간은 제한된 상황에서만 다시 평가합니다.

- 전에 상당히 확실하다고 판단하였던 방식과 다르게 리스이용자가 선택권을 행사하거나 행사하지 않는 경우
- 전에 리스기간을 산정할 때 포함되지 않았던(포함되었던) 선택권을 리스이용자가 계약상 의무적으로 행사하게 하는(행사하는 것을 금지하는) 사건이 일어나는 경우
- 리스이용자가 통제할 수 있는 범위에 있고, 선택권을 행사할 것이 상당히

확실한지에 영향을 미치는 유의적인 사건이 일어나거나 상황에 유의적인 변화가 있는 경우, 이 경우는 리스이용자만 고려하고 리스제공자는 고려하지 않습니다.

사례

기업은 건물을 10년간 임차하였습니다. 임차계약에는 5년의 연장선택권이 포함되어 있습니다. 리스개시일에 기업은 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실하지 않다고 결론내립니다. 기업은 리스기간을 10년으로 판단하였습니다. 5년간 건물을 사용한 후에 기업은 다른 당사자에게 건물을 전대리스하기로 결정하였고 10년 기간의 전대리스계약을 체결하였습니다.

전대리스계약의 체결은 리스이용자가 통제할 수 있는 범위에 있고, 선택권을 행사할 것이 상당히 확실한지의 평가에 영향을 미치는 유의적인 사건입니다. 따라서 리스이용자는 유의적인 사건의 발생에 따라 상위리스의 리스기간을 다시 평가하여야 합니다.

이러한 요구사항은 타협안으로 볼 수 있습니다. 국제회계기준위원회는 한편으로는 리스기간의 정기적인 재평가에 따라 재무제표 이용자에게 보다 목적 적합한 정보를 제공할 수 있을 것이라고 믿지만 다른 한편으로는 그러한 지침이 너무 큰 부담이 될 것을 알고 있습니다. 따라서 국제회계기준위원회는 손상평가와 유사한 접근법을 개발하기로 결정하였습니다. 즉, 다른 결론에 이르게 할 지표가 있는 경우에만 리스기간을 다시 평가하도록 한 것입니다.

인식과 측정 면제

새 리스기준서에서는 두 가지의 인식과 측정 면제규정을 제시하고 있습니다. 두 면제규정 모두 선택 가능하고 리스이용자에게만 적용됩니다. 이러한 면제규정 중 하나를 적용하면 **중전 운용리스 회계처리와 비슷**한 방식으로 리스를 회계처리합니다. 즉, 정액법이나 리스이용자의 효익의 기간적 형태를 더 잘 나타내는 다른 체계적인 방법으로 비용을 인식합니다.

- **단기리스:** 단기리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스로 정의됩니다. 리스이용자가 연장선택권을 행사하거나 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한 경우 리스기간에 연장선택권 또는 종료선택권의 대상 기간을 포함합니다. 매수선택권이 있는 리스는 단기리스에 해당하지 않습니다. 리스이용자는 사용권이 관련되어 있는 기초자산의 유형별로 단기리스 면제를 적용할지를 선택합니다.

단기리스 면제를 적용한다면 후속하는 리스변경이 있거나 리스기간에 변경이 있는 경우 그 리스를 새로운 리스로 보아 회계처리합니다.

- **소액 기초자산 리스:** 기준서에서는 ‘소액’이라는 용어를 정의하지 않았지만 결론도출근거에서는 국제회계기준위원회가 기초자산이 새 것일 때 대략 US\$ 5,000 이하인 리스를 염두에 두었다고 설명합니다. 소액 자산의 예에는 IT 장비나 사무실 가구가 있습니다. (다른 기초자산에 대한 의존도나 다른 자산과의 상호관련성이 매우 높은 자산과 같은) 일부 자산에는 이 면제규정을 적용할 수 없습니다.

소액 기초자산에 대한 면제를 적용할지는 리스별로 선택합니다. 소액 리스자산이 총액으로 중요한지는 고려하지 않는다는 점에 유의하여야 합니다. 따라서 면제를 적용한 자산들의 총액이 중요한 경우에도 면제규정은 여전히 적용 가능합니다.

기업회계기준서 제1116호에서는 리스이용자와 리스제공자 모두 이 기준서를 포트폴리오에 적용하는 경우와 포트폴리오 안에 있는 개별 리스에 적용하는 경우에 재무제표에 미치는 영향이 중요하게 다르지 않을 것이라고 합리적으로 예상한다면 특성이 비슷한 리스 **포트폴리오**에 이 기준서를 적용할 수 있다는 점도 명확히 하고 있습니다.

리스이용자 회계처리

최초 인식과 측정

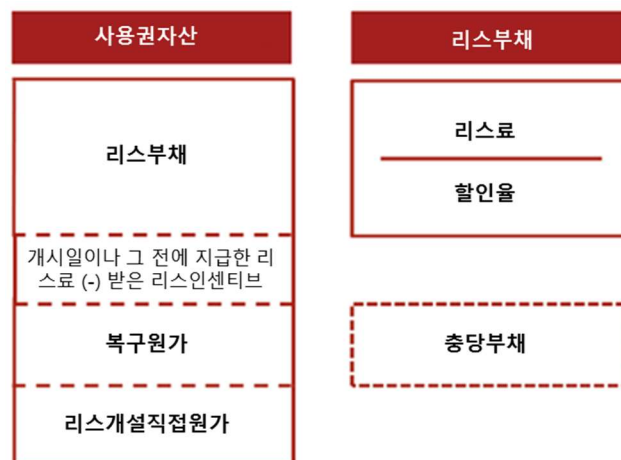
기업회계기준서 제1116호에서 다뤄진 새 리스이용자 회계처리 모형은 종전 지침과 가장 중요한 변경이 있는 부분입니다.

기업회계기준서 제1116호에 따라 리스이용자는 더 이상 (재무상태표에 인식하는) 금융리스와 (재무상태표에 인식하지 않는) 운용리스를 구분하지 않고 거의 모든 리스계약에 대해 **사용권자산**과 상응하는 **리스부채**를 인식하여야 합니다. 이는 경제적 측면에서 리스계약을 기초자산을 사용할 권리를 취득하면서 구매가격을 분할하여 지급하는 것으로 보는 원칙에 기초합니다.

이러한 접근법의 영향으로 종전에 유의적인 리스계약을 운용리스로 분류하였던 기업들은 인식되는 금융부채와 자산 금액이 상당히 증가할 것입니다.

리스부채는 리스개시일에 최초 인식하고, 그날 현재 지급되지 않은 리스기간에 대한 리스료의 현재가치로 측정합니다. 사용권자산은 리스개시일에 최초 인식하고, 원가로 측정합니다. 이때 원가는 리스부채의 최초 측정금액, 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료 가산액, 받은 리스 인센티브 차감액, 리스이용자가 부담하는 복구원가, 리스개설직접원가의 최초 추정치로 구성됩니다. 복구원가에 대한 충당부채는 별도의 부채로 인식합니다.

사용권자산과 리스부채의 최초 측정



리스료

리스료는 다음의 항목으로 구성됩니다.

- 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함), 받을 리스 인센티브는 차감
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존보증가치에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- (리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우) 매수선택권의 행사가격

- (리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우) 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

기업회계기준서 제1116호에서는 기초 변수와 실질적으로 지불될 가능성에 따라 **조건부 지급액**을 다음의 세 종류로 구분하고 있습니다.

- 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료:** (예를 들어, 소비자물가지수, 기준금리, 시장 대여요율에 연동되는) 지수나 요율에 기초한 변동리스료는 리스부채의 일부를 구성합니다. 리스이용자의 관점에서 불확실성은 부채의 측정에만 관련될 뿐 부채의 존재 자체에는 관련이 없으므로 그 지급을 회피할 수 없습니다. 지수나 요율에 기초한 변동리스료는 (선도 요율이나 선도 지수가 아니라) 리스개시일의 지수나 요율을 사용하여 최초 측정합니다. 이는 지수나 요율의 미래 변동을 예측하지 않는다는 것을 의미합니다. 이러한 변동은 리스료가 변경되는 시점에서 고려합니다. 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료의 회계처리는 다음 사례에서 살펴볼 것입니다.
- 다른 변수에 기초한 변동리스료:** 지수나 요율에 기초하지 않는 변동리스료는 리스부채의 일부를 구성하지 않습니다. 여기에는 소매점포에서 생긴 매출액의 일정 비율이나 태양광 발전소나 풍력 발전소의 산출물에 기초한 지급액과 같이 기초자산을 사용하여 얻는 리스이용자의 성과와 연동되는 지급액이 포함됩니다. 비슷하게 리스이용자가 특정한 사용량을 초과하는 경우의 지급액과 같이 특정한 기초자산의 사용에 연동되는 지급액도 리스부채에 포함되지 않습니다. 이러한 지급액은 변동리스료를 유발하는 사건이나 조건이 생기는 기간에 당기손익으로 인식합니다.
- 실질적인 고정리스료:** 형식적으로는 변동성을 포함하나 실질적으로 회피할 수 없는 리스료는 리스부채에 포함합니다. 기준서에서는 실제 변동성이 없다면(예를 들어, 자산을 운용할 수 있음이 입증되는 경우에만 지급해야 하거나, 일어나지 않을 가능성이 사실상 없는 사건이 일어나는 경우에만 지급해야 하는 지급액) 리스료는 실질적인 고정리스료라고 언급하고 있습니다. 또한 리스계약에 리스이용자의 선택권이 포함된다면 실질적인 고정리스료가 포함될 수 있습니다. 예를 들어, 리스이용자가 리스기간을 연장하거나 기초자산을 매수하거나를 선택할 수 있는 권리를 가지는 경우 최소한의 현금유출액(즉, 연장기간에 대한 리스료의 할인액 또는 매수금액의 할인액)은 실질적인 고정리스료를 나타냅니다. 다시 말해, 이 경우 연장선택권과 매수선택권을 둘 다 행사하지 않을 것이라고 주장할 수 없습니다.

리스료가 처음에는 기초자산의 사용에 연계되는 변동리스료로 구조화되었으나 리스개시일 후 일정 시점에 그 변동성이 사라져 남은 리스기간에는 고정되는 경우 변동성이 사라지는 때에 실질적인 고정리스료가 됩니다.

기업회계기준서 제1017호에서는 실질적인 고정리스료에 대한 특별한 지침을 다루지 않았습니다. 그러나 국제회계기준위원회는 현행 실무도 이미 이러한 접근법을 따랐을 것으로 믿습니다.

PwC observation:

기준서에서는 조건부 지급액이라는 용어를 어떻게 해석할지에 대해 제한된 지침만을 제시하므로 조건부 지급액이 ‘실질을 나타내지 않는’지, 실질적인 고정리스료인지를 판단하는 데에는 유의적인 판단이 요구될 수 있습니다.

잔존보증가치는 리스종료일의 기초자산 가치가 적어도 특정 금액이 될 것이라는 보증을 리스제공자에게 제공합니다. 국제회계기준위원회는 잔존보증가치가 기초자산에 대한 시장가격의 변동에 기초한 지급의무로 해석될 수 있고, 그 점에서 지수나 요율에 기초한 변동리스료와 비슷하다고 설명하였습니다.

PwC observation:

결론도출근거에서는 잔존보증가치의 측정이 지급할 금액에 대한 합리적인 예상을 반영하여야 한다고 설명하고 있습니다. 그러나 기준서에서는 추정치가 기댓값에 기초하여야 하는지 또는 가장 가능성이 높은 금액으로 해석하여야 하는지에 대해서는 다루고 있지 않습니다.

한편 지급할 것으로 예상되는 금액만을 인식하도록 하는 요구사항은 기업회계기준서 제1017호와 비교할 때 변경된 지침이라는 점에 유의하여야 합니다. 기업회계기준서 제1017호에서는 (금융리스의 경우에) 리스이용자가 제공하는 최대 보증금액을 리스부채에 포함하였습니다.

할인율

리스이용자는 리스의 내재이자율을 할인율로 사용합니다. 리스의 내재이자율은 (a) 리스료 및 (b) 무보증잔존가치의 현재가치 합계액을 (i) 기초자산의 공정가치와 (ii) 리스제공자의 리스개설직접원가의 합계액과 동일하게 하는 할인율입니다. 리스의 내재이자율 산정은 기업의 재무제표에 유의적인 영향을 미칠 수 있으므로 주요한 판단사항이 됩니다. 그 이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

증분차입이자율은 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산 획득에 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 하는 이자율로 정의됩니다.

복구원가

많은 경우 리스이용자는 특정한 상태로 기초자산을 리스제공자에게 돌려주거나 기초자산이 위치한 부지를 복구해야 하는 의무를 부담합니다. 이러한 의무를 반영하기 위해 리스이용자는 기업회계기준서 제1037호 ‘충당부채, 우발부채, 우발자산’에 따라 충당부채를 인식합니다. 충당부채의 최초 장부금액은 어떤 경우에는(즉, 원가의 최초 추정치가 발생하였다면) 사용권자산의 최초 측정에 포함합니다. 이는 기업회계기준서 제1016호 ‘유형자산’에서 복구원가 회계처리와 같습니다.

예상 복구원가 추정치의 변경에 따른 충당부채 측정치의 후속 변경은 기업회계기준해석서 제2101호 ‘사후처리 및 복구관련 충당부채의 변경’에 따라 사용권자산의 조정으로 회계처리합니다.

리스개설직접원가

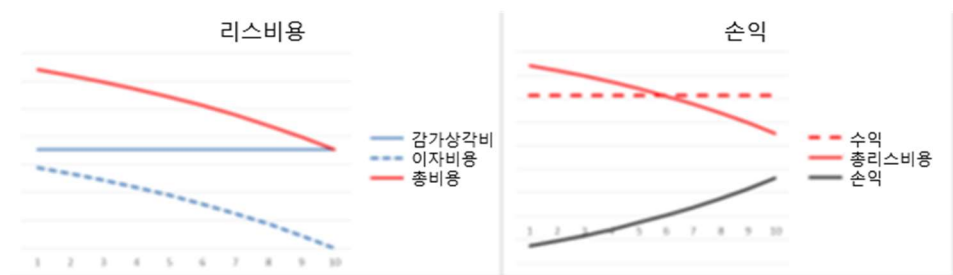
기준서에서는 리스개설직접원가를 리스를 체결하지 않았더라면 부담하지 않았을 리스체결의 증분원가로 정의하고 있습니다. 그러한 원가에는 수수료나 리스계약을 체결하기 위해 기존 리스이용자에게 지급하는 일부 지급액이 포함됩니다. 모든 리스개설직접원가는 사용권자산의 최초 측정에 포함합니다.

후속 측정

리스부채는 후속기간에 유효이자율법을 사용하여 측정합니다. 사용권자산은 기업회계기준서 제1016호 ‘유형자산’의 요구사항에 따라 정액법이나 사용권자산이 소비될 것으로 예상되는 형태를 더 잘 반영하는 다른 체계적인 방법으로 감가상각합니다. 리스이용자는 또한 사용권자산에 기업회계기준서 제1036호 ‘자산손상’의 요구사항을 적용합니다.

PwC observation:

사용권자산의 정액법에 따른 감가상각과 리스부채에 적용하는 유효이자율법의 결합으로 리스기간 동안 ‘총리스비용’은 감소하는 형태를 보입니다. 이러한 영향을 ‘프런트로드(frontloading)’라고도 합니다.

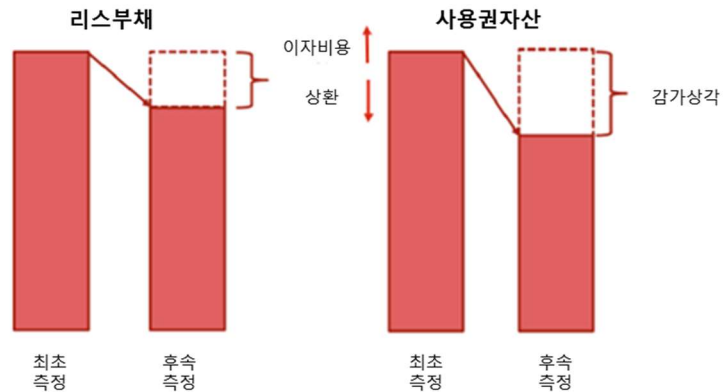


많은 이해관계자들은 ‘프런트로드’가 특히 리스제공자가 소유에 따르는 위험과 보상을 보유(운용리스)하는 경우에 손익계산서에 리스계약의 경제적 특성을 적절히 반영하지 못하는 인위적인 변동성을 야기한다고 생각합니다. 다른 이해관계자들은 리스계약은 경제적 측면에서 기초자산을 사용할 권리를 취득하면서 구매가격을 분할하여 지급하는 것이고 ‘프런트로드’는 이를 반영한다고 생각합니다.

그러나 리스이용자가 정기적으로 대체되는 비슷한 리스자산의 포트폴리오를 보유한다면 그 영향은 기간에 걸쳐 균등해질 것입니다.

사용권자산과 리스부채의 장부금액은 후속기간에 더 이상 같지 않습니다. 위에서 설명한 ‘프런트로드’ 영향에 따라 일반적으로 사용권자산의 장부금액은 리스부채의 장부금액보다 적을 것입니다.

리스부채와 사용권자산의 후속 측정



재평가

실제 리스료는 최초 인식시점에 리스부채에 포함된 리스료와 유의적으로 다를 수 있으므로 기준서에서는 리스부채를 언제 다시 평가하여야 하는지를 명시하고 있습니다. 약정일 이후 현금흐름의 변경이 계약의 일부였던 계약 조항에 기초하여 변경되는 경우에만 재평가가 수행되어야 한다는 점에 유의하여야 합니다. 재협상에 따라 생기는 변경은 아래 ‘리스변경’에서 다룰 것입니다.

다음은 **재평가**에 대한 요구사항을 요약하고 있습니다.

리스부채의 요소	재평가
리스기간과 연장하기 위하여 부담하는 금액, 종료하기 위하여 부담하는 금액	- 언제? – 리스기간에 변경이 있는 경우 - 어떻게? – 수정 할인율(남은 리스기간의 내재이자율. 이를 쉽게 산정할 수 없는 경우 리스변경일 현재 리스이용자의 증분차입이자율)로 수정 리스료를 할인하여 리스부채를 재측정
매수선택권의 행사가격	- 언제? – 리스이용자가 통제할 수 있는 범위에 있고 선택권을 행사할 것이 상당히 확실한지에 영향을 미치는 유의적인 사건이 일어나거나 상황에 유의적인 변화가 있는 경우 - 어떻게? – 수정 할인율(남은 리스기간의 내재이자율. 이를 쉽게 산정할 수 없는 경우 리스변경일 현재 리스이용자의 증분차입이자율)로 수정 리스료를 할인하여 리스부채를 재측정
잔존보증가치에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액	- 언제? – 잔존보증가치에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액에 변동이 있는 경우 - 어떻게? – 변경되지 않은 할인율로 수정 리스료를 할인하여 리스부채를 재측정
지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료	언제? – 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 미래 리스료에 변동이 생기는 경우

리스부채의 요소	재평가
	어떻게? – 새로운 현금흐름이 남은 리스기간 동안 유효할 경우 변경되지 않은 할인율로 그 일자의 지수나 요율을 기초로 한 수정 리스료를 할인하여 리스부채를 재측정(예외: 변동이 변동이자율의 변동으로 생긴 경우 그 이자율 변동을 반영하는 수정 할인율을 사용)

사례

인플레이션 환경에서 운영하는 기업이 매년 초에 연간 리스료 50,000원씩을 지급할, 10년간 리스하는 계약을 체결하였습니다. 계약에 따라 앞선 24개월의 소비자물가지수 상승에 기초하여 리스료가 2년마다 오릅니다. 리스개시일에 소비자물가지수는 125였습니다. 3차 연도 초 소비자물가지수는 135입니다.

리스부채는 언제 재평가하는가?

최초 인식시 리스부채는 연 50,000원의 계약상 리스료에 기초하여 계산합니다. 3차 연도 초가 되기까지 소비자물가지수가 변동한 결과로 현금흐름이 변동되지 않았으므로 3차 연도 초 전까지는 리스부채를 다시 평가하지 않습니다. 그러나 3차 연도 초에는 계약상 현금흐름이 변동되었으므로 리스부채를 조정하여야 합니다.

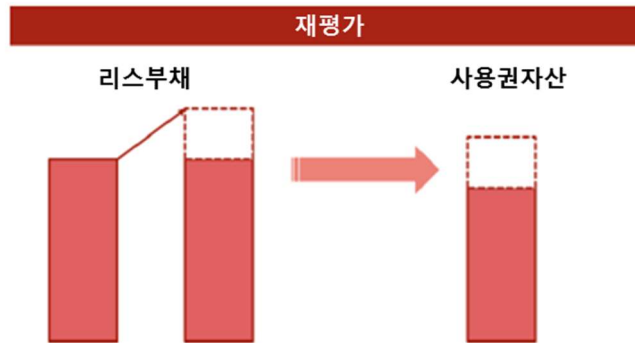
리스부채는 어떻게 재평가하는가?

변경되지 않은 할인율을 사용하여 남은 리스기간에 대해 변경된 일자의 소비자물가지수에 기초한 수정 리스료의 현재가치로 리스부채를 다시 측정합니다. 즉, $50,000 \text{ 원} \times 135/125 = 54,000 \text{ 원}$ 입니다.

한편 최초에 변동리스료로 구조화 된 지급액이 리스개시일 후 어느 시점에 그 변동성이 사라져 실질적인 고정리스료가 된다면 리스부채를 다시 측정하여야 합니다.

리스부채의 조정에 상응하여 사용권자산을 조정합니다. 사용권자산의 장부금액이 이미 “0”으로 감소하였다면 남아있는 재측정금액은 당기손익으로 인식합니다.

리스부채의 재평가



예상 원가의 추정치가 변경되어 복구원가에 대한 총당부채의 장부금액을 변경하는 경우에도 사용권자산을 다시 측정합니다. 이 경우 사용권자산의 장부금액 변경은 총당부채의 장부금액 변경과 같습니다. 조정에 따라 장부금액이 증가한다면 사용권자산의 새로운 장부금액이 모두 회수 가능하지 않다는 손상징후가 있는지를 고려합니다.

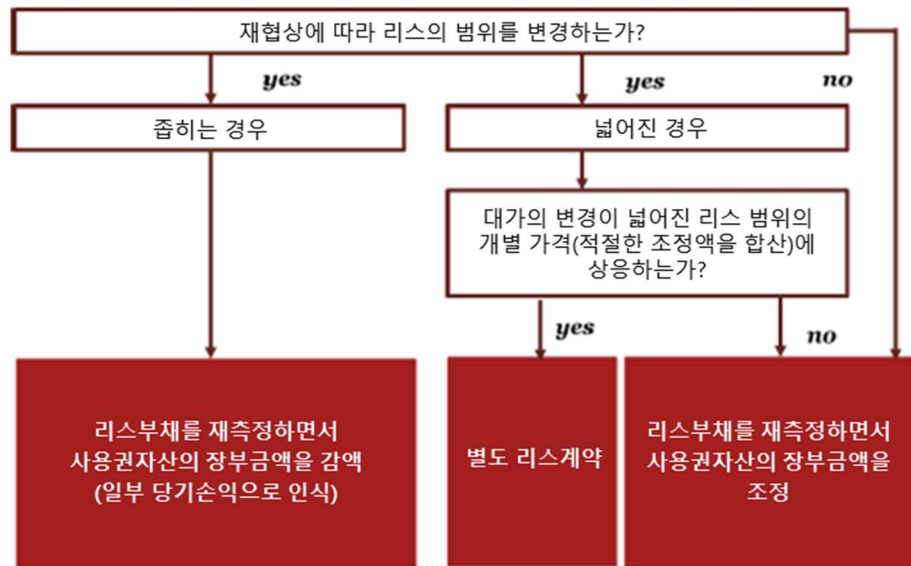
리스변경

많은 다른 이유로 계약 당사자들은 리스기간 동안 기존 리스계약을 재협상하거나 변경합니다. 변경의 이유 중 하나는 (다른 계약조건을 변경하거나 변경하지 않으면서) 기존 계약기간을 연장하거나 단축하는 것일 수 있습니다. 다른 이유로는 (예를 들어 리스이용자가 이미 건물의 두 개 층을 임차하였고 당사자들이 다른 세 번째 층을 추가 임차하기로 협의하는 경우와 같이) 기초자산을 변경하려는 것일 수 있습니다. 리스이용자가 재무적인 어려움에 처한 경우 리스제공자는 구조조정을 지원하기 위해 리스료를 줄이는 데 동의할 수 있습니다.

기업회계기준서 제1116호에서는 리스변경을 변경 전 리스 조건의 일부가 아니었던 **리스의 범위** 또는 **리스대가의 변경**으로 정의하고 있습니다. (시장 대여료 검토 조건에 따른 변경이나 연장선택권의 행사를 포함하여) 변경 전 본래 리스계약의 일부였던 조건에 따른 변경은 리스변경으로 보지 않습니다.

리스변경의 회계처리는 계약이 어떻게 변경되었는지에 따라 다릅니다. 기준서에서는 다음의 세 가지 경우를 구분하고 있습니다.

리스변경



리스의 범위를 변경하는 재협상의 사례로 남아있는 리스기간에 대해 기존 건물 임대에서 임대하는 층을 추가하는 경우가 있습니다. 변경 유효일은 두 당사자가 리스변경에 동의하는 날입니다.

리스변경을 별도 리스로 회계처리 하지 않는 경우 리스이용자는 먼저 변경된 계약의 대가를 리스요소와 비리스요소에 배분하고 (리스기간에 대한 중전 추정을 다시 평가하여) 변경된 리스의 리스기간을 산정합니다.

리스의 범위를 좁히는 변경

(예를 들어, 리스이용자가 이미 건물의 세 층을 임차하고 있었고 당사자들이 남아있는 리스기간에 대해 임차하는 층을 한 개 층으로 줄이기로 합의하는 경우와 같이) **하나 이상의 기초자산을 사용할 권리를 종료**하거나 계약상 리스기간을 단축하기 위해 리스를 변경하는 경우 리스이용자는 변경 유효일 현재 **수정 할인율을 사용하여** 리스부채를 다시 측정합니다. 수정 할인율은 남아있는 리스기간에 대한 리스의 내재이자율(또는 이를 쉽게 산정할 수 없는 경우 그 시점의 리스이용자의 증분차입이자율)입니다. 리스의 일부나 전부의 종료를 반영하기 위하여 사용권자산의 장부금액을 줄입니다. 일부나 전부의 종료와 관련되는 차손익을 당기손익으로 인식합니다.

사례

리스이용자는 사무실 공간 5,000m² 를 10 년간 리스하는 계약을 체결하였습니다. 리스료는 연간 50,000 원으로 고정되었습니다. 5 년 후 당사자들은 사무실 공간을 2,500 m² 로 줄이기 위해 계약을 변경하였습니다. 6 차 연도부터 연간 리스료는 30,000 원입니다. 6 차 연도 초에 (리스의 내재이자율은 쉽게 산정할 수 없고) 리스이용자의 증분차입이자율은 5%입니다.

리스변경 전 리스부채와 사용권자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

- 리스변경 전 사용권자산의 장부금액 184,002원
- 리스변경 전 리스부채의 장부금액 210,618원

리스변경 후 리스부채의 가치는 129,884 원 (= 30,000 원/1.05 + 30,000 원/1.05² + 30,000 원/1.05³ + 30,000 원/1.05⁴ + 30,000 원/1.05⁵) 입니다.

첫째, 본래 사무실 공간을 50%로 줄였으므로 사용권자산과 리스부채를 50%로 줄입니다. 두 장부금액의 차액은 이익으로서 당기손익으로 인식합니다.

(1) 사용권자산의 장부금액 감소

리스부채 (변경 전 장부금액의 50%)	105,309	사용권자산 (변경 전 장부금액의 50%)	92,001
		이익	13,308

둘째, 수정 할인율과 대가의 변경을 반영하기 위해 사용권자산을 조정합니다. 즉, 남아있는 리스부채 105,309원과 변경된 리스부채 129,884원의 차액은 사용권자산의 조정액으로 인식합니다.

(2) 사용권자산의 조정

사용권자산	24,575	금융부채	24,575
-------	--------	------	--------

리스의 범위가 넓어진 경우로서 상응하는 리스대가를 증액하는 변경

리스의 범위가 넓어지고 리스대가의 증액이 넓어진 리스 범위의 개별 가격에 상응하는 경우 리스변경은 **별도 리스**로 회계처리합니다. 대가의 증액이 넓어진 리스 범위의 개별 가격과 같아야만 상응하는 대가인 것은 아닙니다. 기준서에서는 특정한 계약의 상황을 반영하기 위한 ‘적절한 조정액’이 있어도 여전히 대가의 증액이 상응된다는 전제와 일관된다는 것을 명확히 하고 있습니다. 예를 들어, 새로운 리스이용자를 찾을 때 리스제공자가 부담하여야 하는 (마케팅비용과 같은) 원가를 반영한 할인액은 적절한 조정액일 수 있습니다.

당사자가 하나 이상의 기초자산을 사용할 권리를 추가하는 경우에만 리스의 범위가 넓어진다는 점에 유의하여야 합니다. (예를 들어, 리스기간의 변경에 의해) 기존 사용할 권리를 연장하는 것은 리스의 범위가 넓어진 것이 아니므로 기존 리스가 계속되는 결과가 됩니다. 그러나 이 경우에도 여전히 리스변경으로 회계처리합니다.

PwC observation:

대가의 변경이 넓어진 리스 범위의 개별 가격에 상응하는지를 결정하는 것이 실무상 어려울 수 있습니다. 기업회계기준서 제1116호에 따라 특정한 계약의 상황을 반영하기 위한 적절한 조정액을 포함하는 경우 대가의 변경은 여전히 넓어진 리스

범위의 개별 가격에 상응할 것입니다. 그러나 조정액이 적절한지를 평가하는 것은 높은 수준의 판단이 요구될 수 있습니다.

리스의 범위가 넓어진 경우로서 상응하는 리스대가를 증액하지 않는 변경

넓어진 리스범위에 대해 지급하는 대가를 **상응하는 금액**(즉, 넓어진 리스범위에 대한 개별 가격과 적절한 조정액)만큼 **증액하지 않는** 경우 리스이용자는 변경 유효일 현재 수정 할인율을 사용하여 리스부채를 다시 측정하고 사용권자산에 상응하는 조정을 합니다. 수정 할인율은 남아있는 리스기간에 대한 리스의 내재이자율(또는 이를 쉽게 산정할 수 없는 경우 그 시점의 리스이용자의 증분차입이자율)입니다.

사례

리스이용자는 사무실 공간 5,000m²를 10년간 리스하는 계약을 체결하였습니다. 리스료는 연간 100,000원으로 고정되었습니다. 5년 후 당사자들은 5,000m²를 추가하기 위해 계약을 변경하였습니다. 연간 리스료는 150,000원으로 증액됩니다. 추가되는 5,000 m²에 대한 시장 임차료는 100,000원입니다. 6차 연도 초에 (리스의 내재이자율은 쉽게 산정할 수 없고) 리스이용자의 증분차입이자율은 7%입니다.

당사자들이 사용할 권리(즉, 사무실 공간 5,000 m²)를 추가하기로 결정하면서 리스의 범위는 넓어졌습니다. 그러나 추가되는 리스료는 넓어진 리스 범위에 대한 개별 가격과 적절한 조정액에 상응하지 않습니다. 따라서 해당 리스변경은 별도 리스가 아니라 기존 리스의 조정으로 회계처리합니다. 변경된 리스부채는 변경 유효일 현재 리스이용자의 증분차입이자율(7%)를 사용하여 남아있는 5년의 리스료(연간 150,000원)의 현재가치로 산정합니다. 이에 따라 리스부채는 615,030원으로 변경됩니다. 이 금액과 리스변경 직전 리스부채의 장부금액과의 차액은 사용권자산의 조정액으로 인식합니다.

그러나 추가되는 사무실 공간에 대한 대가가 연간 100,000원 (즉, 추가되는 사용할 권리의 개별 가격과 동일한 금액으로)만큼 증액되어 200,000원이 되는 경우 리스변경은 사무실 공간 5,000 m²에 대한 5년 기간의 별도 리스로 회계처리합니다.

리스대가의 변경

계약 당사자가 리스의 범위를 넓히거나 좁히지 않고 대가를 변경하는 경우 리스이용자는 남아있는 리스기간에 대한 리스의 내재이자율(또는 이를 쉽게 산정할 수 없는 경우 변경 유효일 현재 리스이용자의 증분차입이자율)을 사용하여 리스부채를 다시 평가하고 사용권자산에 상응하는 조정을 합니다.

PwC observation:

기업회계기준서 제1017호에서는 리스변경에 대한 회계처리 지침을 다루지 않았습니다. 따라서 (예를 들어, 리스대가의 증액이 추가되는 사용할 권리에 대한 개별 가격과 적절한 조정액에 상응하는지를 평가할 때에) 기업회계기준서

제1116호의 지침을 적용하는 데 판단이 요구됨에도 불구하고 리스변경의 회계처리에서 일관성이 향상될 것으로 예상됩니다.

다른 측정 모형

위에서 설명된 원가모형과 별도로 기업회계기준서 제1116호에서는 일부 사용권자산의 측정에 영향을 미칠 수 있는 대체할 수 있는 두 가지 측정 모형을 다루고 있습니다.

- 사용권자산이 투자부동산의 정의를 충족하고 리스이용자가 **기업회계기준서 제1040호**의 공정가치모형을 선택하는 경우 사용권자산의 후속 측정은 기업회계기준서 제1040호의 공정가치모형을 적용합니다.
- 사용권자산이 특정 유형자산의 유형과 관련되고 리스이용자가 그 유형의 모든 자산에 재평가모형을 선택하는 경우 사용권자산의 후속 측정은 **기업회계기준서 제1016호**의 재평가모형을 적용하기로 선택할 수 있습니다.

표시와 공시

재무상태표에서 사용권자산은 다른 자산과 구분하여 표시하거나 리스이용자가 대응하는 기초자산을 보유하였을 경우에 표시하였을 항목과 같은 항목에 포함하여 표시합니다. 리스부채는 다른 부채와 구분하여 표시하거나 다른 금융부채와 함께 표시할 수 있습니다. 사용권자산과 리스부채를 재무상태표에 구분하여 표시하지 않는 경우 주석에서 그 항목들의 장부금액과 재무상태표의 어떤 항목에 그 금액이 포함되었는지를 공시합니다.

포괄손익계산서에서 사용권자산의 감가상각비는 (유형자산의 감가상각비와 같은) 비슷한 비용을 보여주는 항목으로 표시합니다. 리스부채의 이자비용은 금융원가의 구성 항목으로 표시합니다. 그러나 리스부채에 대한 이자비용의 금액은 주석에서 공시하여야 합니다.

현금흐름표에서 리스료는 다른 금융부채에 대한 지급액과 일관되게 분류합니다.

- 리스부채의 원금에 해당하는 현금 지급액은 재무활동으로 분류
- 리스부채의 이자에 해당하는 현금 지급액은 (이자 지급액의 표시에 대한 기업의 회계정책에 따라) 영업활동이나 재무활동으로 분류
- 리스부채 측정치에 포함되지 않은 단기리스료, 소액자산 리스료, 변동리스료는 영업활동으로 분류

재무제표이용자에게 리스료의 금액, 시기, 불확실성을 평가하도록 하는 정보를 제공하기 위해 기업회계기준서 제1116호에서는 강화된 **공시** 요구사항을 포함하고 있습니다.

리스제공자 회계처리

리스제공자의 회계처리와 관련하여 기업회계기준서 제1116호는 기업회계기준서 제1017호와 비교하여 실질적인 변경이 없습니다. 리스제공자는 여전히 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분(substantially all)을 이전하는지에 따라 리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류하여야 합니다. 금융리스의 경우 리스제공자는 금융리스에서 받게 될 리스료와 무보증잔존가치의 합계액의 현재가치인 리스순투자와 같은 금액의 수취채권을 인식합니다. 계약이 운용리스로 분류되는 경우 리스제공자는 기초자산을 계속 표시합니다. 그러나 언급할만한 현행 요구사항을 변경하는 지침도 일부 있습니다.

전대리스

전대리스의 구조



기업회계기준서 제1017호에 따르면 전대리스는 기초자산에 따라 분류하였습니다. 그러나 기업회계기준서 제1116호에 따를 경우 리스제공자는 전대리스를 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 분류하여야 합니다. 통상 사용권자산의 공정가치는 기초자산의 공정가치 보다 작으므로 전대리스는 금융리스로 분류되기 더 쉬워졌습니다. 어쨌든 전대리스의 리스제공자는 동시에 상위리스에서의 리스이용자이므로 재무상태표에 어떤 자산을 인식하게 되는데 (전대리스가 운용리스로 분류되는 경우) 상위리스에 대해 사용권자산을 인식하거나 (전대리스가 금융리스로 분류되는 경우) 전대리스에 대해 수취채권을 인식하게 됩니다. 상위리스가 단기리스인 경우 전대리스는 운용리스로 분류합니다.

금융리스로 분류된 전대리스에 대해 중간리스제공자는 (상위리스에 대해 인식한) 남아있는 리스부채와 (전대리스에 대해 인식한) 리스채권을 상계할 수 없습니다. 동일한 기초자산의 상위리스와 전대리스에 관련되는 리스수익과 리스비용도 마찬가지로 상계할 수 없습니다.

제조자 또는 판매자인 리스제공자

제조자 또는 판매자인 리스제공자가 손익을 인식하는 시점 및 범위와 관련한 지침은 거의 변경이 없습니다. 기업회계기준서 제1116호에 따라 다음과 같이 회계처리합니다.

- 기초자산의 공정가치와, 리스제공자에게 귀속되는 리스료를 시장이자율로 할인한 현재가치 중 작은 금액으로 수익을 인식합니다.
- 기초자산의 원가(원가와 장부금액이 다를 경우에는 장부금액)에서 무보증잔존가치의 현재가치를 뺀 금액을 매출원가로 인식합니다.
- 기업회계기준서 제1115호를 적용하는 일반 판매에 대한 리스제공자의

회계정책에 따라 매출손익(수익과 매출원가의 차이)을 인식합니다.

제조자 또는 판매자인 리스제공자는 기업회계기준서 제1115호에서 기술하는 바와 같이 리스제공자가 기초자산을 이전하는지에 관계없이 리스개시일에 금융리스에 대한 매출손익을 인식합니다.

이와는 별도로 리스의 식별에 대한 새로운 지침이 리스제공자의 회계처리에 영향을 미칠 것입니다.

리스변경

기업회계기준서 제1017호에서는 리스제공자가 어떻게 리스변경을 회계처리해야 하는지에 대해 다루지 않았습니다. 기업회계기준서 제1116호에서는 실무에서 다양하게 회계처리 되지 않도록 특정한 지침을 다루고 있습니다.

운용리스의 변경

리스제공자는 운용리스의 변경을 변경 유효일부터 **새로운 리스**로 회계처리합니다. 이 경우에 변경 전 리스에 관련하여 선수하였거나 발생한(미수) 리스료를 새로운 리스에 대한 리스료의 일부로 봅니다. 즉, 변경된 리스의 새로운 리스기간에 걸쳐 수익으로 인식합니다.

금융리스의 변경

리스제공자는 다음 조건을 모두 충족하는 경우 금융리스의 변경을 별도 리스로 회계처리합니다.

- 리스의 범위가 넓어집니다.
- 넓어진 리스 범위의 개별 가격에 상응하는 금액과 특정한 계약의 상황을 반영하여 그 개별 가격에 적절히 조정하는 금액만큼 리스대가가 증액됩니다.

이는 리스이용자에 대한 지침과 일관됩니다.

위의 기준 중 하나라도 충족하지 않는 경우에 리스제공자는 리스변경이 리스약정일에 유효하였다면 그 리스가 운용리스였을지 또는 금융리스였을지를 평가해야 합니다.

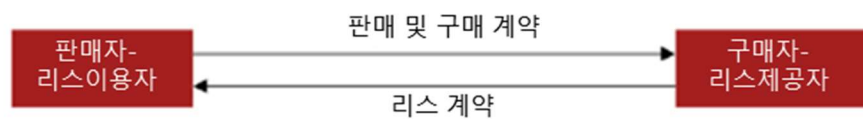
- 리스가 운용리스로 분류되었을 경우라면 리스제공자는 그 변경을 새로운 리스(운용리스)로 회계처리합니다. 인식되는 기초자산의 장부금액은 리스변경 유효일 직전의 본래 리스의 순투자로 측정합니다.
- 리스가 금융리스로 분류되었을 경우라면 리스제공자는 리스변경을 기업회계기준서 제1109호에 따라 회계처리합니다.

판매후리스 거래

자산 이전이 판매인지를 판단함

리스이용자의 회계처리 외에도 판매후리스 거래의 회계처리는 새로운 리스기준서에 따라 변경되는 주요 이슈입니다. **기업회계기준서 제1017호**에 따른 판매후리스 회계처리는 주로 판매후리스가 금융리스로 분류되는지 또는 운용리스로 분류되는지에 따라 달랐습니다. **기업회계기준서 제1116호**에서는 자산의 **이전**이 기업회계기준서 제1115호에 따른 판매인지를 판단하는 것이 결정 요소입니다. 이를 판단하기 위해서는 기업회계기준서 제1115호에 따라 수행의무를 충족하는 시점을 결정하기 위한 요구사항을 적용하여야 합니다.

판매후리스의 구조



자산 이전이 판매이다

구매자-리스제공자가 기초자산에 대한 통제를 획득하여 그 자산 이전이 기업회계기준서 제1115호에 따른 판매로 분류되는 경우 **판매자-리스이용자**는 계속 보유하는 사용권에 관련되는 자산의 종전 장부금액에 비례하여 판매후리스에서 생기는 사용권자산을 측정합니다. 판매자-리스이용자가 인식하는 차손익은 총 차손익 중 구매자-리스제공자에게 이전한 권리에 관련되는 비례 금액으로 제한됩니다.

자산 판매대가가 자산의 공정가치와 같지 않은 경우 그 차액은 (구매가격이 시장조건을 밑도는 경우) 리스료의 선급이거나 (구매가격이 시장조건을 웃도는 경우) 추가 금융을 나타냅니다. 리스료가 시장조건과 같지 않은 경우에도 동일한 접근을 적용합니다.

구매자-리스제공자는 (기초자산이 유형자산인 경우 기업회계기준서 제1016호와 같은) 자산의 매입에 적용할 수 있는 기준서를 적용하여 구매 회계처리를 하고, 리스는 기업회계기준서 제1116호를 적용하여 회계처리합니다.

사례 (판매자-리스이용자의 회계처리)

판매자-리스이용자는 2,000,000원의 현금을 대가로 특수관계가 없는 구매자-리스제공자에게 건물을 판매하였습니다. 판매 시점의 건물의 공정가치는 1,800,000원이고 거래 직전 장부금액은 1,000,000원입니다.

동시에 판매자-리스이용자는 구매자-리스제공자와 18년간 연간 리스료를 매년 말에 120,000원씩 지급하기로 하는 건물 사용권 계약을 체결하였습니다. 리스의 내재이자율은 4.5%이고, 이에 따른 연 리스료의 현재가치는 1,459,200원입니다.

구매자-리스제공자에 대한 자산 이전은 기업회계기준서 제1115호에 따른 판매의 정의를 충족하는 것으로 판단하였습니다.

금융거래

판매대가(2,000,000원)가 건물의 공정가치(1,800,000원)을 웃도는 경우이므로 해당 계약에는 금융거래가 포함됩니다.

(1) 금융거래

현금	200,000	금융부채	200,000
----	---------	------	---------

판매후리스

판매자-리스이용자는 계속 보유하는 사용권을 반영하는 종전 장부금액(1,000,000원)에서 비례하는 부분의 금액으로 판매후리스에서 생기는 사용권자산을 최초 측정합니다. 그 비율은 리스료의 현재가치(1,459,200원)에서 판매자-리스이용자에게 제공된 금융에 대한 상환액인 리스료의 일부(200,000원)를 차감한 후 자산의 공정가치(1,800,000원)로 나누어 계산합니다.

$$\frac{1,259,200 \text{ 원}}{1,800,000 \text{ 원}} \times 1,000,000 \text{ 원} = 699,555 \text{ 원}$$

판매차익은 총차익인 800,000원(구매가격에서 금융요소와 건물의 장부금액을 차감한 금액)에 대한 비례 금액으로 계산합니다. 이는 건물의 공정가치 중 구매자에게 효과적으로 이전된 권리(= 건물의 공정가치에서 판매자-리스이용자가 획득한 사용권자산을 차감)에 대한 금액입니다.

$$\frac{1,800,000 \text{ 원} - 1,259,200 \text{ 원}}{1,800,000 \text{ 원}} \times 800,000 \text{ 원} = 240,355 \text{ 원}$$

최종 회계처리는 다음과 같습니다.

(1) 판매후리스

현금	1,800,000	건물	1,000,000
사용권자산	699,555	금융부채	1,259,200
		이익	240,355

자산 이전이 판매가 아니다

자산 이전이 판매가 아닌 경우(즉, 구매자-리스제공자가 기업회계기준서 제1115호에 따른 자산의 통제를 획득하지 못하는 경우) 판매자-리스이용자는 이전된 자산을 제거하지 않고 받은 현금을 금융부채로 회계처리합니다. 구매자-리스제공자는 이전된 자산을 인식하지 않고 지급한 현금을 금융자산(수취채권)으로 회계처리합니다.

경과 규정

기업회계기준서 제1116호는 **2019년 1월 1일** 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행합니다. 조기 적용이 허용되나, 기업회계기준서 제1115호를 적용하는 기업으로 제한됩니다. 즉, 기업회계기준서 제1115호를 적용하기 전에 기업회계기준서 제1116호를 적용할 수 없습니다. **최초 적용일**은 기업회계기준서 제1116호를 처음 적용하는 회계연도의 시작일입니다.

리스의 정의

기존 리스를 다시 판단하지 않고, 최초 적용일 이후 체결된(또는 변경된) 계약에 대해서만 리스의 정의와 관련된 지침을 적용하는 것을 선택할 수 있습니다. 이는 기업회계기준서 제1017호 및 기업회계기준해석서 제2104호를 적용하여 종전에 리스를 포함하는 것으로 식별되지 않은 계약이나 리스로 식별된 계약 모두에 적용할 수 있습니다. 이 간편법을 선택하는 경우 이를 모든 계약에 적용하여야 합니다.

기업회계기준서 제1116호에서는 리스이용자의 재무제표에 대한 새 리스기준서의 잠재적인 유의적 영향을 인정하여 기업회계기준서 제1008호에 따른 완전한 소급 적용을 요구하지 않고 ‘**간편법**’을 허용하고 있습니다. 완전한 소급 적용은 선택 가능합니다.

간편법 - 리스이용자 회계처리

리스이용자가 ‘간편법’의 적용을 선택하는 경우 비교 정보를 다시 작성하지 않습니다. 그 대신에 새 리스기준서를 최초로 적용하는 누적효과를 최초 적용일에 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)의 기초 잔액을 조정하여 인식합니다.

재무상태표 항목		측정
종전에 운용리스로 분류한 리스		
리스부채		최초 적용일 현재 리스이용자의 증분차입이자율로 남아있는 리스료 할인
사용권자산		- 최초 적용일 현재 리스이용자의 증분차입이자율을 사용하여 소급 계산; 또는, - 리스부채 금액(그 리스와 관련되는 이미 인식된 선급 또는 발생한[미지급] 리스료를 조정) (리스이용자는 각 리스 별로 두 대안 중 선택 가능)
종전에 금융리스로 분류한 리스		
리스부채		최초 적용일 직전 리스부채의 장부금액
사용권자산		최초 적용일 직전 리스자산의 장부금액

리스이용자는 최초 적용일 후 12개월 이내에 리스기간이 종료되는 리스에 대하여 새 리스이용자 회계처리 모형을 적용하는 것이 요구되지 않습니다.

간편법 - 리스제공자 회계처리

리스제공자 회계처리는 기업회계기준서 제1017호와 대체로 비슷합니다. 유의적인 변경이 있다면 기업회계기준서 제1116호에 따라 전대리스는 상위리스에서 생긴

사용권자산에 따라 금융리스인지 또는 운용리스인지를 분류하여야 한다는 것입니다.

따라서 리스제공자는 운용리스로 분류하였고 최초 적용일에 지속되는 전대리스를 다시 평가하는 외에는 어떠한 전환 조정도 요구되지 않습니다. 상위리스와 전대리스의 남아있는 계약조건에 기초하여 이 평가를 수행합니다. 운용리스로 분류하였던 전대리스가 금융리스로 분류되는 경우 리스제공자는 전대리스를 최초 적용일에 체결된 새로운 금융리스로 회계처리합니다.

간편법 - 판매후리스

최초 적용일 전에 체결된 판매후리스 거래는 다시 평가하지 않습니다. 판매후금융리스의 경우 판매자-리스이용자는 리스기간에 걸쳐 남아있는 판매차익을 계속 상각합니다. 판매후운용리스의 경우 재무상태표에 시장조건에서 벗어난 조건과 관련하여 인식된 이연차손익이 있다면 판매후리스의 사용권자산에서 조정합니다.

소급법

간편법을 사용하지 않기로 선택하는 경우 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 추정의 변경 및 오류'에 따라 기업회계기준서 제1116호를 각 이전 보고기간에 소급 적용합니다.

별첨

리스이용자의 공시 요구사항*

사용권자산
(기초자산의 유형별) 감가상각비
(기초자산의 유형별) 장부금액
추가
리스부채
이자비용
기업회계기준서 제1107호 문단 39와 B11에 따른 만기분석
인식과 측정 면제
단기리스에 관련되는 비용
소액 기초자산 리스에 관련되는 비용
손익계산서와 관련된 그 밖의 공시
리스부채 측정치에 포함되지 않은 변동리스료에 관련되는 비용
사용권자산의 전대리스에서 생기는 수익
판매후리스 거래에서 생기는 모든 차손익
리스의 총 현금유출
다음 항목에서 생기는 미래 현금유출
변동리스료 (변동리스료가 달라지게 하는 주요 변수와 그 변수가 어떻게 영향을 미치지를 포함)
연장선택권과 종료선택권
잔존보증가치
리스이용자가 약정하였으나 아직 개시되지 않은 리스
단기리스약정
절적 공시
리스이용자의 리스 활동의 특성
리스에서 부과하는 제약 또는 규약
판매후리스 거래

* 이 표는 주요 공시 요구사항을 다루고 있습니다. 특정한 사실 및 상황에 따라 추가 공시가 필요할 수 있습니다.

리스제공자의 공시 요구사항*

금융리스
매출손익
리스순투자의 금융수익
리스순투자 측정치에 포함되지 않은 변동리스료에 관련되는 수익
금융리스 순투자 장부금액의 유의적인 변동에 대한 질적·양적 설명
적어도 처음 5년간 매년 연간 기준으로 받게 될 할인되지 않은 리스료와 나머지 기간에 받게 될 총 리스료를 보여주는 금융리스채권의 만기분석. 리스순투자로 조정하는 내역
운용리스
리스수익. 지수나 효율에 따라 달라지지 않는 변동리스료 관련 수익은 별도로 공시
적어도 처음 5년간 매년 연간 기준으로 받게 될 할인되지 않은 리스료와 나머지 기간에 받게 될 총 리스료를 보여주는 리스료의 만기분석
운용리스 대상 자산에 대한 기업회계기준서 제1036호, 제1038호, 제1040호, 제1041호의 공시 요구사항
운용리스 대상 유형자산 항목에 대한 기업회계기준서 제1016호의 공시 요구사항
모든 리스에 대한 질적 공시
리스제공자의 리스제공 활동의 특성
기초자산에서 계속 보유하는 모든 권리에 관련되는 위험을 관리하는 방법
기업회계기준서 제1107호의 관련 요구사항

* 이 표는 주요 공시 요구사항을 다루고 있습니다. 특정한 사실 및 상황에 따라 추가 공시가 필요할 수 있습니다.

기업회계기준서 제1116호와 기업회계기준서 제1017호/기업회계기준해석서 제2104호의 비교 - 주요 차이 요약

Issue	기업회계기준서 제1116호	기업회계기준서 제1017호/ 기업회계기준해석서 제2104호
리스의 정의	자산을 사용할 권리, 즉 - 식별되는 자산과 - 사용 통제권	일반적으로 기업회계기준서 제1116호와 비슷하지만 구체적인 지침에서 다름
리스요소를 분리함	다음의 경우 구별되는 요소임 - 리스이용자가 개별 효익 얻으면서 - 다른 요소에 대한 의존도나 상호관련성이 매우 높지 않음	(토지와 건물에 대한 리스를 제외하고) 특정한 지침 없음
계약의 결합	특정 요건을 충족하는 경우 계약을 결합함	포괄적인 지침 없음(기업회계기준해석서 제2027호 참조)
면제규정		
단기리스 (리스이용자)	리스기간 ≤ 12개월 (매수선택권 없음)	없음
소액 기초자산 리스 (리스이용자)	가치 ≤ USD5,000	없음
리스이용자 회계처리		
채무상태표	거의 모든 리스에 대한 사용권자산과 리스부채를 인식함	<u>운용리스</u> : (발생한 금액이나 선급한 금액 외에) 자산과 부채를 인식하지 않음 <u>금융리스</u> : 리스 기초자산과 리스부채
변동리스료	지수/요율에 따라 달라지는 경우 리스부채의 일부임	리스부채의 일부가 아님
손익계산서	<u>단일접근법</u> - 사용권자산: 감가상각 - 리스부채: 유효이자율법 - 리스부채에 포함되지 않은 (지수/요율 외의 다른 변수에 기초한) 변동리스료 지급액	<u>운용리스</u> : 정액법에 따른 리스료 <u>금융리스</u> : 리스 기초자산: 감가상각 리스부채: 유효이자율법 리스부채에 포함되지 않는 변동리스료 지급액
현금흐름표	<u>원금을 나타내는 리스지급액 부분</u> : 채무활동에서 생기는 현금흐름 <u>이자를 나타내는 리스지급액 부분</u> :	<u>운용리스</u> : 영업현금흐름 <u>금융리스</u> : 기업회계기준서 제1116호와 비슷함

Issue	기업회계기준서 제1116호	기업회계기준서 제1017호/ 기업회계기준해석서 제2104호
	영업현금흐름 또는 재무활동에서 생기는 현금흐름(회사의 회계정책에 따라 다름) <u>리스부채에 포함되지 않은</u> <u>단기리스료, 소액자산</u> <u>리스료, 변동리스료 지급액:</u> 영업현금흐름	
리스제공자 회계처리		
재무상태표	● 금융리스 또는 운용리스로 분류 ● 금융리스: 기초자산의 감가상각, 리스순투자와 같은 금액으로 리스채권 인식 ● 운용리스: 기초자산을 계속 인식	
손익계산서	● 금융리스: 유효이자율법을 사용하여 측정된 이자 ● 운용리스: 정액법에 따른 리스료	
전대리스	사용권자산에 따라 전대리스 분류	리스 기초자산에 따라 전대리스 분류
변경	• 기존 리스의 조정, 또는 • 별도 리스로 회계처리 변경의 종류에 따라 다름	특정한 지침 없음
판매후리스	자산의 이전이 판매인지에 기초하여 구분함	판매후리스의 분류에 기초하여 구분함

기업회계기준서 제1116호와 '개정된' US GAAP의 비교- 주요 차이 요약

(*이 문서에서는 2015년 12월 31일 현재 FASB의 결정을 고려하였습니다.)

Issue	기업회계기준서 제1116호	US-GAAP
리스의 정의	자산을 사용할 권리, 즉 - 식별되는 자산과 - 사용 통제권	기업회계기준서 제1116호와 비슷함
면제규정		
단기리스 (리스이용자)	있음 (리스기간 ≤ 12개월; 매수선택권 없음)	있음
소액 기초자산 리스 (리스이용자)	있음 (가치 ≤ USD5,000)	없음
리스이용자 회계처리		
재무상태표	거의 모든 리스에 대한 사용권 자산과 리스부채를 인식함	
손익계산서	단일접근법 - 사용권자산: 감가상각 - 리스부채: 유효이자율법 - 리스부채에 포함되지 않은 변동리스료 지급액(지수/요율에 따라 달라지지 않음)	이중접근법 - 리스의 성격에 따라 다름 - 기업회계기준서 제1116호와 비슷하거나 - 통상 리스기간에 걸쳐 정액으로 단일의 리스비용을 인식함
리스제공자 회계처리	실질적으로 이전 지침을 가져옴	
전대리스	사용권자산에 따라 전대리스 분류	기초자산에 따라 전대리스 분류
판매후리스	판매차손익은 이전되는 권리에 관련되는 금액으로 제한됨	판매차손익은 다른 자산의 판매에 적용되는 지침과 일관되게 회계처리함
변동리스료의 재평가	(현금흐름에 변경이 있는 때에) 지수/요율에 따라 달라지는 변동리스료의 재평가가 요구됨	일반적으로 재평가하지 않음 (그러나 리스를 다른 이유로 재평가하는 경우 변동리스료의 재평가가 요구될 수 있음)

리스이용자의 주요 성과 지표에 대한 영향

KPI	계산	기업회계기준서 제1116호의 영향
부채비율 (부채 대 자본 비율)	부채/자본	증가(이전에 운용리스로 회계처리되었던 대부분의 리스를 재무상태표에 인식함)
EBIT	이자원가와 세금 차감 전 이익	증가(영업이익에서 제거되는 리스비용 보다 더해지는 감가상각비가 적음)
EBITDA	이자원가, 세금, 감가상각비 차감 전 이익	증가(EBITDA에서 리스비용이 제거됨)
영업현금흐름	-	증가(운용리스료의 일부나 전부가 재무활동으로 분류됨)
총자산회전율	매출/총자산	리스자산이 총자산의 일부이므로 감소
ROCE	EBIT/자본과 금융부채의 합계	리스 포트폴리오의 성격에 따라 다름(금융부채 뿐만 아니라 EBIT도 증가할 수 있음)
레버리지	순부채/EBITDA	리스 포트폴리오의 성격에 따라 다름(순부채 뿐만 아니라 EBITDA도 증가할 수 있음)