

# IFRS 공정가치평가 제안서

 **가람동국감정평가법인(주)**

서울특별시 강남구 역삼동 772 동영문화센터 5,6층

E-mail : [kaaram@kapaland.co.kr](mailto:kaaram@kapaland.co.kr)

<http://www.kaaram.com>

# Contents

- 1 추진배경
- 2 추진방안
- 3 기대효과 및 보완대책
- 4 도입효과(예시)
- 5 평가방법
- 6 자산재평가에 관한 Q&A
- 7 공정가치기준 자산재평가!! 왜 가람동국인가?
- 8 문의 및 상담전화

# 1. 추진배경

- ❖ 최근 국내외 금융환경의 급격한 변화로 인한 국내기업의 재무제표 악화
  - 비정상적 환율급등 등으로 인한 대규모 환손실 예상
  - 우리기업들의 신용등급 하락, 조기상환 압박, 금융비용 상승, 신규여신 곤란 등 문제점 도출
  - 기업 재무제표 악화에 따른 금융기관 BIS비율 하락, 대외신인도 하락, 부실채권 등 경제위기 극복에 차질 우려
- ❖ 국내 경제위기 극복을 적극 지원하기 위한 기업 및 금융기관에 대한 회계부담 완화대책 추진 필요



**IFRS 조기도입에 의한 자산재평가 허용!!!**

## 2. 추진방안

### ❖ 기본방향

- 상장기업·비상장 대기업 : 2011년 도입예정인 국제회계기준(IFRS) 중 재무제표 개선
- 비상장 중소기업 : 외화환산 특례 추가 허용

### ❖ 기업유형별 세부 추진방안

#### ■ 상장기업 및 비상장 대기업

- 유형자산에 대한 자산재평가 허용(부동산/항공기/선박)
- 기능 통화 회계제도 도입(외화기준 회계장부 작성)
- 외화위험에 대한 위험회피수단을 금융상품까지 확대
- 확정계약에 대한 위험회피회계 중단시 회계처리 개선

#### ■ 비상장 중소기업

자산재평가 등 상장회사에 적용되는 4개의 개정방안 외에 별도로 외화환산특례 추가 허용

# 3. 기대효과 및 보완대책

## ❖ 기대효과

### ■ 부채비율 감소효과(재무지표 개선 효과)

[회계처리 예시]  
○ 장부가액이 2천원인 선박의 시세가 3천원으로 상승된 경우

(차) 선 박		1,000	(대) 자본항목(기타포괄손익)		1,000
		(현 행)			(변 경)
대차대조표			대차대조표		
선 박 2,000	부 채 1,000		선 박 3,000	부 채 1,000	
	자본금 1,000			자본금 1,000	
				기타포괄손익 1,000	

→ (재무제표 영향) ▷ 부채비율 개선(현행 100% → 변경 50%)  
▷ 당기순이익 변화 없음

## ❖ 기대효과

- 외화자산 회계반영으로 인한 자산증가효과(환율효과)
  - B/S상 미반영되었던 외화자산 회계 반영(해외소재 토지/건물/공장/기계류 등)
- 재무건전성 증대로 인한 차입 COST 감소 및 자본조달 용이
- 국제회계기준 도입시기 앞당겨 → 기업 대외신인도 제고

# 4. 도입효과(예시)

## ❖ 상장사 A기업의 경우

자산항목	현행 회계기준	공정가치법 평가	도입 효과
토지	장부가치(50억)	공정가치(100억)	재평가차익(기타포괄손익) + 50억 발생
건물	장부가치(50억)	공정가치( 80억)	재평가차익(기타포괄손익) + 30억 발생
기계장치	장부가치(30억)	공정가치( 20억)	재평가 적용X (자산항목별 선택적 평가 가능)
외화자산 (토지/건물/기계/입목 등)	B/S 미반영분	50억	재평가차익(기타포괄손익) + 50억

- 유형자산의 그룹별(예.토지,건물,기계장치 등)로 선택적 재평가 가능
- 「법인세법」에 따라 유형자산 재평가시 재평가차익으로 인하여 법인세에 미치는 영향 없음(평가하기 이전의 가액으로 법인세 부과함)
- 당기순이익에는 변화 없음

# 5. 평가방법 및 평가대상

## ❖ 평가방법

- 국제재무보고기준(IFRS)에 따른 '공정가치(Fair Value)'로 평가
- 공정가치 평가모형으로 시장증거에 입각한 시가 반영

## ❖ 평가대상

- 유형자산(PPE : Property, Plant and Equipment)  
예) 토지, 건물, 선박, 항공기 등
- 투자자산(Investment Property)  
예) 임대수익이나 시세차익을 얻기 위해 소유자나 금융리스 이용자가 보유하고 있는 부동산(단, 기업의 생산, 관리활동에 사용하는 부동산이나 판매용 부동산은 제외)
- 외화표시자산

## 6. 자산재평가에 관한 Q&A

### 자산재평가를 조기 허용한 이유?

- 2011년 도입예정인 국제회계기준에서는 자산재평가를 허용하고 있음
- 우리의 기업회계 기준은 2001년 이후 자산재평가를 인정하지 않아 자산가치 상승분을 장부상에 반영하지 못하는 문제점을 해결하고 국제회계기준에 맞는 회계기준으로 변경을 유도하고자 함

### 과거의 자산재평가제도와 차이점

구 분	과거 자산재평가(~2000년 말)	금번 자산재평가(IFRS공정가치평가)
도입근거 측면	「자산재평가법」에 근거	국제회계기준을 벤치마킹하여 기업회계기준 내에 도입근거 마련
내용 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가치가 증가하는 경우만 실시</li> <li>- 증가액 회계처리시 → 자본잉여금으로 처리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가치 증가, 감소 모두 실시</li> <li>- 증가, 감소액 회계처리시 → 기타포괄손익으로 처리</li> </ul>
평가 실시	1회성 한시적 평가실시	재평가 이후 주기적으로 실시

## 재평가액이 증가한 자산만 골라서 재평가할 수 있나?

- 유형자산의 그룹별로 재평가할 것을 선택할 수 있으나, 같은 그룹내에서 일부만 재평가할 수 없음.  
예) A기업 보유 토지 10필지 중 일부만 재평가하는 것은 불가능함.

## 재평가모형을 선택한 이후 다시 원가모형으로 변경 가능한지

- 허용되지 않음.
- 재평가모형을 선택했던 기업이 원가모형으로 환원하려고 한다면 이는 '회계정책 변경'에 해당되기 때문.

## 유형자산을 재평가하는 경우 법인세 등 세금에 대한 영향

- 재평가로 인해 세금이 증가하거나 감소하지 않음.
- 법인세법에 따르면 당해 자산의 장부가액은 평가하기 전의 가액으로 하고 있으므로 재평가로 인해 법인세가 달라지지 않음.

## 7. 공정가치기준 자산재평가!! 왜 가람동국인가?

### ❖ IFRS관련 자산재평가 전담팀 구성 / 운영 중

- 소속 : 공정가치평가본부
- 구성 : 기업전문평가사 10인 및 사무직원 5명, 총 15명이 전담
- 자산재평가 실적
  - 동국제강(주), 연합철강(주) 기업가치평가 외 국내기업자산평가 다수  
(2008년 12월 현재 국내 상장기업 다수와 공정가치평가 기 협약 체결중임)
- 가람동국의 장점
  - 2008년 재무제표에 반영될 수 있도록 2009년 1월중 평가서 납품
  - 감사 회계법인과 협조하여 회계감사업무 적극 지원
  - 자산항목별 자산재평가액 및 자산재평가 차액이 계산된 파일 제공

# 8. 문의 및 상담전화

## ❖ 문의 및 상담전화

### ▪ 대표전화

• TEL) 02-2051-2800 FAX) 02-2051-2801

• 홈페이지 : <http://www.kaaram.com> E-mail : [kaaram@kapaland.co.kr](mailto:kaaram@kapaland.co.kr)

### ▪ 자산재평가 예상액 사전검토 및 평가일정과 절차 협의

### ▪ 휴일 및 연휴에도 상시 상담가능

### ▪ 전문평가사 직접 상담(가람동국감정평가법인(주) 공정가치평가본부)

직 급	성 명	전화번호	직 급	성 명	전화번호
본부장	강동원	011-269-7106	이 사	권소현	010-3266-0644
이 사	채 훈	010-4716-3657	이 사	석금자	010-9912-8811
이 사	정찬효	016-655-1849	이 사	전지윤	016-709-4407