

공공건설 임대주택 사업자의 회계처리에 관한 연구

정영기*

정규언**

박정우***

윤태화****

<요 약>

본 연구에서는 공공건설 임대주택사업의 특수성과 임대주택건설사업자의 임대후 분양주택의 회계처리를 살펴보고 회계제도상의 문제점과 개선방안에 대하여 살펴보았다. 먼저 해석56-90 「임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리」에 대한 규정을 검토해본 결과 운용리스, 금융리스의 분류기준과 개념으로는 공공건설 임대사업의 특수성과 임대주택사업자의 경제적 실질을 반영하는데 적합하지 않은 것으로 판단되었다. 임대후 분양주택의 회계처리를 할부판매로 간주하여 임대계약체결일 또는 입주일에 수익을 인식하는 것이 가능한지에 대하여 검토한 결과 수익의 일반적인 인식원칙을 대부분 충족시켜주는 것으로 판단되었다. 따라서 원가회수법을 적용하여 할부매출에 의해 회계처리하는 경우 임대보증금을 할부매출채권의 회수로 보더라도, 분양에 의해 분양전환대금이 수취되고, 공사원가를 회수하여야만 수익을 인식할 수 있으므로 공공건설 임대주택사업자의 경제적 실질을 가장 잘 보여줄 수 있을 것으로 기대된다. 한편 공공건설 임대주택에 대한 회계기준이 별도로 제정되기 전까지 한시적으로 금융리스와 운용리스를 근간으로 하고 있는 「해석 56-90」을 적용해야 한다면 1) 금융리스로 회계처리하기 위한 분류기준 2) 각 세대별로 리스회계 분류기준 적용 3) 국민주택기금과 임대보증금을 임대주택자산에서 차감하는 형식으로 표시 4) 임대보증금을 현재가치로 평가하지 않고, 국고보조금의 회계처리를 준용하는 등의 수정·보완이 시급히 이루어져야 할 것이다.

<주제어> 임대주택, 임대후 분양주택, 공공건설 임대주택사업자

* 순천향대학교 교수, jungyk@sch.ac.kr, 041-530-1164, 주저자

** 고려대학교 교수

*** 서울시립대학교 교수

**** 경원대학교 교수

I. 서 론

임대주택은 임대사업자가 직접 건설하여 임대하는 건설임대주택과 임대사업자가 건설업자 등으로부터 매입하여 임대하는 매입임대주택이 있다. 그리고 건설임대주택에는 정부의 지원으로 건설되는 공공건설임대주택과 정부의 지원없이 민간건설업자의 자기자금만으로 건설하는 민간건설임대주택으로 분류된다. 본 연구에서는 정부가 저소득층의 주거안정목적을 달성하기 위하여 자금을 지원하여 건설되는 공공건설임대주택의 사업주체인 민간임대사업자의 회계처리를 대상으로 한다. 한편 공공건설 임대주택 사업은 무주택 서민을 위하여 임대주택 건설에 소요되는 국민주택기금을 지원받아 완공한 다음 무주택 서민에게 임대주택법령에서 정한 임대보증금과 임대료 조건으로 일정기간(의무임대기간 5년 이상)을 임대한 후 임차인인 입주자에게 임대주택법령에서 정한 분양가격으로 매각함으로써 사업을 마감한다. 임대주택사업자의 분양후 임대주택의 회계처리를 잘 이해하기 위해서는 먼저 공공건설 임대주택사업의 성격에 대한 이해가 필요하며, 이를 위해 법령상 임대주택의 구분을 살펴보면 다음 <표 1>과 같다.

우리나라의 임대주택사업자의 회계는 주택건설회계와 주택임대회계로 구분되고 있다. 주택건설회계는 주택건설의 타당성 검토, 주택의 설계, 관련 관공서로부터 인허가 획득, 임차인 모집, 국민주택기금차입, 주택건설, 완성주택의 보유, 그리고 일반관리업무 등과 관련하여 발생하는 각종 건설원가 및 비용을 회계처리하는 영역이며, 주택임대회계는 입주자모집공고, 주택임대보증금 및 임대료수입, 임대주택의 사후관리 등을 담당하는 영역이다. 이와 관련하여 기업회계기준

<표 1> 법령상 임대주택 현황

구 분	건설임대주택 ¹⁾		매입임대주택 ²⁾
	공공건설임대주택	민간건설임대주택	
사업주체	국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 지방공사, 민간건설사업자	건설사업자	일반사업자
임대보증금 및 임대료	건교부장관 고시규제	제한없음	제한없음 (신고의무)
임대의무기간	5, 30, 50년	5년	3년
임차인자격 및 선정	무주택 세대주	제한없음	제한없음
의무임대기간 종료 후 우선분양(매각)의무	무주택 세대주인 임대차계약당 사자(입주자)에게 우선권 부여	제한없음	제한없음
분양가 산정기준	임대주택법 시행규칙에 명시된 기준	제한없음	제한없음
국민주택기금 대출지원	호당 한도액 · 소형 : 4,500만원 · 중형 : 6,000만원	없 음	구입자금으로 호당 6,000만원 범위내

1) 건설임대주택이란 주택건설사업자가 주택을 완성하여 임대사업을 하는 경우를 말한다.

2) 매입임대주택이란 일반 사업자가 완성된 주택을 매입하여 임대사업을 하는 경우를 말한다.

에서는 「건설업회계처리준칙」과 「리스회계처리준칙」을 원용하여 제정된 해석56-90 「임대주택 건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리」와 해석적용사례 1999-10 「장기임대보증금의 현재가치에 의한 평가」가 규정되어 있다. 따라서 임대주택사업자는 주택의 건설단계에서는 「건설업회계처리준칙」을 적용하고 있으며, 주택임대단계에서는 해석56-90 「임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리」(이하 「해석 56-90」)와 해석적용사례 1999-10 「장기임대보증금의 현재가치에 의한 평가」를 적용하게 된다. 따라서 본 논문에서는 주택임대단계에서 적용하여야 할 「해석 56-90」의 회계처리 내용을 살펴보고, 이 과정에서 임대주택업계의 현안으로 제기되고 있는 회계처리상의 문제점들에 대해 검토해 봄으로써 임대주택사업자의 경제적 실질을 보다 잘 나타낼 수 있도록 관련 기업회계기준의 개선·보완방안을 제시하고자 한다.

Ⅱ. 임대주택사업의 회계처리에 관한 이론적 고찰

1. 공공건설 임대주택사업 현황

임대주택사업은 임대주택사업자가 일단 자기 자금으로 매입한 사업부지에 임대주택의 건설을 개시한 다음 대지가격 범위내에서 국민주택기금을 지원받아 초기 주택건설자금에 투하한다. 건설공정에 따라 소요되는 건설자금에 대해서는 주택가격의 약 40%수준에서 소형 임대주택은 4,500만원, 중형 임대주택은 6,000만원을 한도로 국민주택기금으로부터 주택건설기성고에 따라 대출받아 주택건설을 완공하게 된다. 결국 임대주택사업자는 주택건설원가의 약 50~60%는 자기자금을 투자하고 있는 상태이며, 완공된 임대주택은 국민주택기금을 대출해준 금융기관에 담보로 제공된다. 완공된 임대주택에 대해서 임대주택사업자는 임대주택법에서 정한 임대보증금 또는 임대료를 수취하고, 최소 5년 또는 법령에서 정한 기간 내에 계약기간동안 의무적으로 임대한 다음, 의무임대기간 경과 후 무주택입주자에게 분양전환(즉, 매각)하면서 국민주택기금의 차입자를 분양받은 자로 대환하여 이미 납부한 임대보증금과 그 차액을 분양대금으로 회수하여 공공임대사업을 마감하게 된다.

이와같이 공공건설 임대주택사업은 국가, 지방자치단체 또는 공공기관 등에서 담당해야 할 저소득 무주택자의 주거안정 지원을 위한 국가의 공공복지사업이나, 사업의 효율적 추진을 위하여 민간 사업자에게도 참여를 허용하고, 서민주거 안정을 위한 정책적 차원에서 저리의 국민주택기금 지원이 이루어진다. 임차인(입주자)의 입장에서는 일단 완공된 주택에 입주하게 되므로, 임대주택사업자가 임대개시후 부실화되어 채무상환능력을 상실한다고 하더라도 임차보증금을 분양대금으로 전환하고, 국민주택기금은 임차인 앞으로 대환하여 분양전환 받음으로써 실질적인 위험이 없다는 것을 알 수 있다¹⁾. 한편 국민주택기금 공급자(금융기관) 입장에서도 공공건설 임대주택에 제1순위 근저당권을 설정하고 있으므로 일반기업에 대한 대출과는 목적 및 성격이 다르고 아파트라는 특성과 의무임대기간이 종료되면 분양으로 전환되어 대금을 회수할 수 있다는 측면에서 안전성이 보장되어 있다고 할 수 있다.

1) 임차인은 입주후 임대주택사업자가 부도 등의 영업중단 사태가 발생하더라도, 주택가격에 비하여 소액의 임차보증금만으로 주택의 실제 소유권자와 같은 경제적 지위에 있게 된다. 왜냐하면 임대주택법에 의하면 입주자는 의무 임대기간을 보장받으며, 임대주택의 법적소유권이 최초의 임대주택사업자로부터 제3자로 이전되어, 제3자가 소유권을 행사할 수 있는 시점까지는 장기간이 소요되므로, 그 기간동안 계속 입주상태를 유지할 수 있기 때문이다.

공공건설 임대주택은 임대주택법등에 의거 무주택 세대주인 실수요자에게 정부가 책정한 임대보증금 및 임대료 범위내에서 임대주택사업자가 아파트를 건설하여 임대한 다음, 의무임대기간이 경과되면(5년 이상), 관련 규정에서 정한 분양가격으로 무주택 세대주인 임차인에게 매각하도록 하고 있다. 여기에서 임대주택사업자는 저소득 무주택자를 위한 국가적 또는 공공적 사업을 대신 수행하는 역할을 할 뿐이다. 따라서 임대주택 건설후 분양전환 전까지의 임대기간동안 한시적인 임시관리자 지위에 불과하며, 국민주택기금은 실질적으로 최종수요자인 무주택자를 위한 금융지원 수단임을 알 수 있다. 임대주택의 입주자는 의무임대기간 동안 임차인의 입장에서 임대보증금과 임대주택에 대한 국민주택기금차입금의 이자가 포함된 임대료를 부담하고, 임대기간 종료후 분양전환시 분양가격과 임대보증금의 차액을 부담하면 임대주택의 소유자가 된다. 이와 같은 임대주택정책은 임대기간 동안 무주택 저소득층의 주거안정을 기할 수 있을 뿐만 아니라, 분양전환에 필요한 주택구입자금을 의무임대기간 동안에 걸쳐 마련할 수 있는 기회를 제공해주게 된다. 다만, 국민주택기금을 직접 저소득층에게 대출하여 내집마련을 지원해주는 대신 주택구입자금 차입절차와 주택건설을 임대주택사업자가 입주자를 대신하여 수행할 따름이다. 그 결과 국민주택기금이 최종 수요자인 무주택자를 위한 금융지원임에도 불구하고 임대주택사업자의 부채로 간주되어 재무구조를 악화시키게 된다면 이는 저소득 무주택자를 위한 국가 정책적 사업의 본질과 의도에도 부합되지 않는다.

일반적으로 주택사업자가 주택건설업자인 경우에는 주택건설후 입주단계에서 투하한 자금을 회수하여 건설에 소요된 차입금을 상환하게 되므로, 입주후에는 해당 주택건설과 관련된 부채를 더 이상 갖고 있을 필요가 없다. 그러나 임대주택사업자가 건설업자인 경우에는 입주자를 대신하여 국민주택기금을 차입함에도 불구하고, 분양전환까지 최소 5년 이상 국민주택기금차입금과 임대보증금을 부채로 계상해야 하는 모순을 초래하고 있다²⁾. 그 결과 공공임대주택 공급 실적이 늘면 늘수록 부채 비율이 비례적으로 커짐으로써 대외 금융기관 등의 기업 신용평가지 불량 또는 부실기업으로 평가를 받게 되는 불이익마저 초래되고 있다. 이는 재무상태가 건실한 대기업의 공공건설 임대주택사업에의 참여를 막고 있을 뿐만 아니라, 기존에 공공임대주택사업에 참여하고 있는 건설업자가 지속적으로 사업을 전개하는 데 큰 장애가 되고 있다. 따라서 우량건설업체 및 계열소속 대형건설업체들이 공공임대주택사업을 수행함으로써 부채비율이 상승되는 등 재무구조가 악화되는 불이익 없이 무주택 서민의 주거안정이라는 국가정책을 원활히 수행하기 위해서는 임대주택사업자의 경제적 실질을 잘 반영해 줄 수 있는 회계기준의 제정이 절실히 요구되는 것이다.

2. 임대주택사업의 특수성과 임대주택의 회계처리문제

1999년 12월 「해석 56-90」이 제정되기 이전에는 임대주택사업자의 건설후 주택임대에 대하여 기업회계기준의 리스회계준칙상의 운용리스회계처리를 적용하였다. 일반적으로 임대주택사업자는 의무임대기간이 종료되고, 분양을 통해 매출을 실현하고, 투하자금에 대한 회수를 하게 된다. 따라서 분양율이 임대주택사업자의 경영성과와 재무상태에 큰 영향을 미치는 요소임을 알 수 있다. 분양율은 분양당시의 주택경기에 따라 좌우되지만, 임대주택의 경우에는 분양전환가격이 임차인에게 얼마나 시세차익을 가져다 줄 수 있는지 여부도 중요한 변

2) 의무임대기간은 5년이므로 이 기간동안 임대료로 지급하는 금액에는 임대주택사업자가 조달한 국민주택기금에 대한 이자상당액만이 포함되어 있다.

수이다. 지난 1984년 제정된 임대주택건설촉진법에서는 임대주택의 경우 분양전환가격에 대한 규정이 미비되어 있었기 때문에 분양율이 50%내외에 불과하였으며, 임차인과 분양전환가격에 대한 마찰로 분양이 순조롭게 진행되지 않는 것도 영향을 미치게 되었다.³⁾ 이 결과 다수의 임대주택사업자들은 임대차계약이 체결되지 않은 상태의 주택재고와 임대기간 종료후 미분양 주택재고를 동시에 보유하게 되었다.

이렇게 주택재고를 많이 보유하면 할수록 회계처리에 있어서도 자산으로 계상되는 주택재고의 금액이 증가하고, 임대주택의 건설과 관련된 차입금과 임대보증금으로 계상되는 부채도 누적되어 임대주택사업자의 재무구조가 취약하게 되었으며, 자금능력이 없는 영세 임대사업자는 도산하는 결과를 초래하였다. 이러한 결과는 주택임대의 회계처리와 관련하여 현행 우리나라의 임대주택사업이 안고 있는 다음과 같은 구조적 특징과도 관련되어 있다.

첫째, 우리나라 임대주택사업은 주요 업무영역으로 주택의 건설과 주택의 임대를 포괄하고 있다. 이 중 주택의 건설은 건설업종의 고유분야인 반면에 주택의 임대는 서비스업 중의 임대업종의 특성과 금융업의 특성을 갖는다. 그런데 건설업의 경우에는 일정한 공기내에 건축물을 건설하여 투자자본을 회수하는 단기 프로젝트의 성격을 갖는데 비하여 임대업이나 금융업은 장기적으로 연속적인 서비스를 제공하는 대가로 자본을 회수하는 장기투자의 성격을 갖는다. 특히 현재 우리나라의 임대주택사업과 같이 건설업체가 임대업을 겸업할 경우에는 투자자본을 단기에 회수하여 다른 프로젝트에 재투자하기 어렵기 때문에 여러 가지 문제를 야기하고 있다. 예를 들면 임대후 분양시점에서 분양전환가격(매각가액)의 산정과 관련하여 조기에 자본을 회수하고, 투자수익성을 극대화하려는 임대주택사업자와 낮은 가격으로 주택을 분양받거나 혹은 지속적인 주택임대를 원하는 임차인간의 이해관계의 상충으로 인하여 주택의 분양은 물론이고, 안정적인 장기임대도 제약을 받고 있는 실정이다.⁴⁾ 이처럼 영업순환주기가 다른 분야의 사업을 동시에 진행하게 되면서 자금순환이 원활하지 않게 되고, 회계처리상으로도 복잡한 문제를 파생시키고 있는 것이 현실이다.

둘째, 이와 같이 자본의 회임기간이 일반 주택분양사업에 비하여 장기이면서, 임대기간 종료후 분양이 안될 경우 주택재고를 계속 보유해야 한다는 불확실성 때문에 자금력이 양호한 대형 우량 건설사는 오히려 임대주택사업을 외면하는 결과를 초래하게 되었다. 그 결과 소비자들의 인지도가 낮고, 자금력이 부족한 중소건설회사들이 낮은 이자율의 국민주택기금 융자제도의 지원에 힘입어 임대주택사업에 참여하는 경향이 나타나게 되었다. 영세한 중소건설업체의 경우 자본의 회임기간이 장기인 임대주택사업을 계속하거나, 사업규모를 확장하면 할수록 국민주택기금을 비롯한 차입금 등의 부채규모 역시 지속적으로 증대될 수밖에 없기 때문에 부채비율이 비정상적으로 높게 나타날 수밖에 없다.

셋째, 임대주택에 대한 회계처리는 1999년 「해석 56-90」이 마련되기 전까지는 획일적으로 운용리스에 준하여 회계처리를 하게 되었다. 그 결과 임대주택 자체는 리스회사인 임대주택사업자에 귀속되므로 동사가 임대주택을 유형자산으로 분류하여 보고하고, 매기간 감가상각을 실시하여 비용화하게 된다. 그리고 국민주택차입금이나 임대보증금은 분양전까지는 임대

3) 이후 1993년 임대주택건설촉진법을 전면 개정하여 임대주택법으로 제정하면서 입주자모집공고시 미리 분양전환가격의 산정기준을 명시하도록 하여 1994년 이후부터 건설된 임대주택에 대해서는 이러한 분쟁발생 여지가 줄어들 것으로 전망된다. 따라서 1994년 이후부터 건설된 임대주택이라도 의무임대기간을 감안한다면 1999년 이후부터의 분양률에 영향을 미칠 것으로 예상된다.

4) 2002년 10월에는 이 같은 분쟁을 해결하기 위하여 분쟁조정위원회를 설치하여 운영할 방침이 공표된 바 있다.

주택사업자의 부채로 계속 남아있게 된다. 또한 임대주택사업자의 경우 초기의 건설기간동안 막대한 자금이 투입되는 반면, 주택임대단계에서는 자금의 조기회수가 어려워지기 때문에 임대주택의 추가건설 및 공급을 위해서는 자본이 부족한 주택건설회사가 금융기관으로부터 자금을 차입하지 않을 수 없는 실정이다. 현실적으로 주택건설회사가 신용대출을 받기 위해서는 금융기관으로부터 신용평가를 받게되고, 보증대출을 받기 위해서는 신용보증기금 또는 대한주택보증(주) 등으로부터 신용평가를 받아야 한다. 이 과정에서 부채비율이 높은 회사는 높은 신용위험으로 인하여 자금차입이 어렵거나, 신용위험이 반영되어 차입이자율이 상승할 수밖에 없다. 이 결과 정부의 임대주택 공급확대정책에 호응하여 임대주택을 많이 건설할수록 부채비율이 비례적으로 상승하여 금융기관으로부터 자금차입이 어려워짐으로써 오히려 주택공급을 억제하는 역설적인 결과도 초래하였다. 이는 상대적으로 자금력이 좋은 우량 건설회사들이 임대주택사업으로 인하여 부채비율이 높아지는 등 재무구조가 취약해지는 불이익을 감수하면서까지 정부의 임대주택 공급확대정책에 적극 나서지 않도록 하는 요인으로 작용하게 되었다.

넷째, 임대주택의 수요측면에서도 임대주택의 이용자들이 일반적으로 저소득층의 주민들이기 때문에 임대주택에 대한 분양수요도 활성화되지 못한 실정이다. 더구나 임대주택단지에 대한 사회적인 인식도 개선되지 않고 있을 뿐만 아니라, 임대주택 건설 업체도 소비자들에게 인지도가 낮은 중소건설사업자인 경우가 대부분이다. 따라서 분양을 받을 수 있는 정도의 재정적 기반을 갖춘 임대주택 입주자들은 살고 있는 임대주택을 분양받기 보다는 일반 주택 분양을 선호하는 것도 그 요인 중의 하나로 지적되고 있다.

3. 임대주택에 대한 현행 회계처리기준의 검토

「해석56-90」의 준거가 되고 있는 「리스회계처리준칙」은 원래 여신전문금융업법상의 시설대여업자의 회계처리를 목적으로 제정된 것이나, 그 적용범위를 넓혀서 임대차 및 렌탈거래를 영위하는 제조업자는 물론 일반 판매업자까지 본 원칙을 원용할 수 있도록 허용하고 있다. 리스회계에서는 리스거래를 크게 운용리스와 금융리스로 구분하여 회계처리를 달리 규정하고 있으며, 1999년 12월 제정된 해석 56-90 「임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리」에서도 공공건설 임대주택에 대해 운용리스와 금융리스의 회계처리에 준하도록 하고 있다. 해석에서는 임대주택건설사업자가 임대 후 분양을 목적으로 임대주택을 건설·임대·분양하는 경우에는 임대차의 성격과 건설·분양의 성격을 동시에 가지고 있으며, 임대차에 관한 회계처리는 리스회계처리준칙을 준용하도록 규정하고 있다.

가. 금융리스와 운용리스의 분류기준

임대 후 분양을 목적으로 공공건설임대주택을 건설하여 임대차계약을 체결한 경우 임대개시시점(계약 후 입주가능시점을 말한다. 이하 같다) 및 임대기간 중에 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에 당해 임대차계약은 리스회계처리준칙 4. 나 2)의 염가구매선택권이 있는 것으로 보아 금융리스로 분류하며, 그렇지 아니한 경우에는 운용리스로 분류한다. 임대주택의 매출손익은 임대의무기간 종료 후 분양전환되는 시점에서 인식하는 것으로 규정함으로써 판매형금융리스나 장기할부매출의 회계처리를 배제하고 있음을 알 수 있다.

(1) 금융리스 분류기준

- ① 사업시행 단지별로 입주비율(임대차계약을 체결하고 실제로 입주하였거나 임대보증금을 완납한 후 입주가능한 상태를 기준으로 산출한 비율을 말한다. 이하 같다)이 90% 이상일 것
- ② 임대개시 시점 또는 대차대조표일 현재의 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세)과 산정가격⁵⁾ 중 낮은 가격이 입주자모집 시점의 당해 주택가격⁶⁾ 보다 높을 것
- ③ 임대차계약이 리스회계처리준칙상 금융리스로 분류되기 위해서는 실질적인 계약해지금지조건이 부과되어 있어야 한다. 그러나 임차인의 입장에서 지급임차료가 매우 낮고, 임대 의무기간 종료 후 열가구매선택권을 가지게 될 경우에는 임차인이 임대차계약서상의 위약금을 부담하면서까지 계약해지는 하지 않을 것으로 보아 실질적인 계약해지금지조건이 있다고 본다.⁷⁾
- ④ 공공건설임대주택은 통상 낮은 가격으로 택지가 공급되고, 장기저리의 국민주택기금이 지원되며, 각종 세제혜택이 부여되어 있을 뿐만 아니라 분양전환가격이 건설원가⁸⁾와 분양결정일의 감정평가액의 산술평균가액으로 결정된다. 또한 정상적인 경제환경하에서 주택건축비와 택지비가 지속적으로 상승하는 것이 일반적이므로 주택가격이 상승할 것으로 예상되는 바, 임대주택의 단지별 입주비율이 90%이상이고, 임대개시 시점 또는 대차대조표일 현재의 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세)과 산정가격 중 낮은 가격이 입주자모집 당시의 당해 주택가격보다 높은 경우에는 임대 의무기간 종료 후 열가구매선택권을 가진다고 볼 수 있다.

(2) 운용리스분류기준

임대 의무기간 중 임대차계약이 해지되거나 임대 의무기간 종료 후 분양되지 아니한 경우로써 다음의 1에 해당하는 경우에는 금융리스를 운용리스로 변경하여 회계처리한다. 이 경우 임대기간동안 계상하지 아니한 감가상각비누계액 중 전기이전분 해당액은 전기이월이익잉여금에서 가감한다.

- ① 사업시행 단지별로 입주비율이 90%미만으로 된 경우
- ② 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세) 및 산정가격이 입주자모집 시점의 당해 주택가격보다 하락한 경우

단지별 입주비율이 90%에 미치지 못하거나 임대개시 시점 또는 대차대조표일 현재의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세) 및 산정가격이 입주자모집 시점의 당해 주택가격보다 하락한 경우에는 임대 의무기간 종료 후 주택가격 상승에 따르는 시세차익을 기대하기 곤란할

-
- 5) 「임대주택법 시행규칙」(제3조의 3)의 [별표1]에 의하면 산정가격은 분양전환당시의 건축비+입주자모집공고 당시의 택지비+택지비이자로 계산하도록 하고 있다.
 - 6) 「임대주택법 시행규칙」(제3조의 3)의 [별표1]에서는 주택의 최초 입주자모집당시의 주택가격을 건축비 및 택지비를 기준으로 입주자모집승인권자가 산정하도록 규정하고 있다.
 - 7) 일방적인 계약해지시의 위약금 산정에 관한 특약 사례에 의하며 “임차인의 일방적인 요청으로 임대차계약을 해제 또는 해지할 경우 임차인은 임대회사에게 위약금으로 해제 또는 해지시의 임대보증금 및 임대료를 기준으로 하여 임대보증금을 한국주택은행 1년만기 정기예금 이율에 따라 연임대료로 산정한 금액(2년분)과 야정임대료의 2년분에 해당하는 금액을 합한 임대료총액의 100분의 10을 배상한다”로 규정되어 실질적인 계약해지조건에 부합되는 위약금이 있다고 본다.
 - 8) 건설원가는 최초 입주자모집당시의 주택가격+자기자금이자-감가상각비로 계산하도록 규정되어 있다. 여기에서 최초 입주자 모집당시의 주택가격은 건축비 및 택지비를 기준으로 입주자모집승인권자가 산정한다.

것이므로 임차인이 분양받을 가능성이 크지 않아 염가구매선택권이 없다고 보는 것이 타당하다. 입주비율이 90%이상인 상태에서 90%미만으로 떨어지거나 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세) 및 산정가격이 하락하는 경우에는 염가구매선택권이 상실된 것으로 보아 금융리스에서 운용리스로 변경된 것으로 회계처리한다. 이 경우 회계변경으로 인한 누적효과는 전기이월이익잉여금에서 가감한다.

나. 금융리스와 운용리스의 회계처리

(1) 금융리스의 회계처리

임대주택자산은 임대주택용지, 미완성임대주택, 임대주택토지, 완성임대주택 및 임대주택채권 등으로 세분하여 유동자산과 고정자산 사이에 별도의 항목으로 기재한다. 임대주택건설을 위해 취득·보유중인 택지는 임대주택용지의 과목으로, 임대주택 건설비용(건설자금이자를 포함한다)은 미완성임대주택의 과목으로 분류하고, 준공시점에 이를 임대주택토지와 완성임대주택의 과목으로 재분류한다.

임대개시 시점 및 임대기간 중에는 임대주택토지 및 완성임대주택을 임대주택채권의 과목으로 재분류하고, 임대차계약과 관련되는 국민주택기금차입금과 표준임대보증금 및 전환임대보증금은 당해 임대주택채권금액을 한도로 하여 당해 임대주택채권에서 차감하는 형식으로 표시한다. 왜냐하면 국민주택기금차입금은 공공건설임대주택을 건설·공급하는 경우에 한하여 장기저리로 지원되고 있고, 임대기간 중에는 임대주택건설사업자 명의로 계상되어 있으나, 이자비용을 임대료에 포함하여 임차인으로부터 징수하여 국민주택기금차입금의 이자지급에 충당하고 있고, 분양전환 후에는 임차인에게 대환되는 등 동 차입금의 실질적인 원금상환 및 이자부담을 임차인이 하고 있기 때문이다. 또한 표준임대보증금 및 전환임대보증금 역시 분양시 분양금으로 전환될 것이고 임대의무기간 종료 후의 보증잔존가액의 선납 성격으로써 당해 임대주택채권에 대한 회수보증수단으로 볼 수 있기 때문에 임대주택채권금액을 한도로 하여 당해 임대주택채권에서 차감하여 표시하도록 하고 있다.

그러나 관련법령에 의한 표준임대보증금 및 관련규정에 의해 승인을 받는 등 임대의무기간 중에 실질적으로 상환하지 아니하는 전환임대보증금을 초과하여, 당사자간 약정에 의하여 수취한 임대보증금은 임대의무기간 중에 언제든지 반환할 수 있으므로 당해 금액은 예수보증금의 과목으로 하여 부채로 계상한다.

한편 손익계산서상에서 임대료수익은 영업수익(또는 매출액)으로 계상하고, 기간의 경과에 따라 실현되는 것으로 한다. 다만, 중소기업기본법에 의한 중소기업에 해당하는 경우에는 회수기일이 도래한 날에 실현되는 것으로 할 수 있다. 그러나 임대료수익 중 국민주택기금차입금이자 명목으로 수령한 임대료상당액은 예수금으로 계상한 후 국민주택기금차입금이자 지급시 동 예수금에서 차감하고, 나머지 임대료수익은 임대주택채권이자수익의 과목으로 하여 영업수익(또는 매출액)으로 계상한다. 왜냐하면 금융리스로 회계처리함에 있어 국민주택기금차입금에 대한 이자는 명목상으로 임대료에 포함하여 징수하고 있지만 임차인인 입주자가 실질적으로 이를 부담하고 있으므로 임대료에 포함하여 수취한 당해 국민주택기금차입금이자에는 경제적 실질에 따라 예수금으로 처리한 후 이자 지급시 동 예수금에서 차감하는 것이 타당하기 때문이다. 그리고 임대기간 중 받는 임대료수익은 임대주택채권에 유효이자율을 적용한 이자수익으로 보아 임대주택채권이자수익의 과목으로 하여 영업수익(또는 매출액)으로 계상한다.

금융리스로 보아 회계처리하는 경우에 임대의무기간 종료 후 분양전환가격이 공정가액보다

낮음에도 불구하고 분양이 지체되는 경우에는 단기간 내에 분양될 것이 거의 확실하므로 임대무기간 종료일이 속하는 회계연도 말까지는 당초의 금융리스가 지속되는 것으로 본다. 다만, 다음 회계연도 말까지 장기간 미분양상태로 남아 있는 경우에는 영구임대사업으로 전환한 것으로 보아 운용리스를 준용하여 회계처리하여야 한다. 이 경우 금융리스를 운용리스로 전환하는 것은 정당한 회계처리방법의 변경으로 보아 이로 인한 누적효과는 전기이월이익잉여금에서 가감한다.

(2) 운용리스의 회계처리

임대주택자산은 임대주택용지, 미완성임대주택, 임대주택토지, 완성임대주택, 임대주택 및 임대주택채권 등으로 세분하여 유동자산과 고정자산 사이에 별도의 항목으로 기재한다. 임대주택건설을 위해 취득·보유중인 택지는 임대주택용지의 과목으로, 임대주택 건설비용(건설자금이자를 포함한다)은 미완성임대주택의 과목으로 분류하고, 준공시점에 이를 임대주택토지와 완성임대주택의 과목으로 재분류한다. 임대개시 시점 및 임대기간 중에는 완성임대주택을 임대주택의 과목으로 재분류한다.

국민주택기금차입금과 표준임대보증금 및 전환임대보증금은 현재가치로 평가한 금액을 고정부채로 표시하고, 명목가액과 현재가치와의 차액을 임대자산조정 및 현재가치할인차금의 과목으로 하여 관련 임대자산과 국민주택기금차입금, 표준임대보증금 및 전환임대보증금에서 각각 차감하는 형식으로 표시한다. 현재가치 평가는 임대무기간 종료일을 만기로 보아 주택은행의 1년 만기 정기에금이자율을 적용하여 현재가치로 평가하고 현재가치할인차금은 유효이자율법을 적용하여 상각한다. 이 경우 임대무기간 종료일을 만기로 보는 이유는 임대무기간 종료 후에는 국민주택기금차입금을 임차인에게 대환하거나 상환할 수 있으며, 표준임대보증금 및 전환임대보증금도 반환될 수 있기 때문이다. 한편 임대주택법에 의거 주택가격의 산정 등에 적용되는 이자율이 주택은행의 1년만기 정기에금이자율이므로 당해 이자율을 동종시장이자율로 보아 현재가치 평가시 적용할 이자율로 한다.

운용리스의 경우에는 임대자산의 소유에 따른 효익과 위험이 리스회사(임대주택사업자)에게 있으므로 임대자산은 명목가액을 기준으로 하여 감가상각을 하고, 현재가치할인차금상각액은 임대자산조정과 상계처리한다. 관련법령에 의한 표준임대보증금(임차인이 부담하는 최소임대보증금) 및 관련규정에 의해 승인을 받는 등 임대무기간중에 실질적으로 상환하지 아니하는 전환임대보증금을 초과하여 임차인으로부터 임대보증금 명목으로 받는 금액은 예수보증금의 과목으로 하여 표준임대보증금 및 전환임대보증금과 별도로 구분하여 부채에 표시하되, 현재가치로 할인하여 표시하지 않는다.

한편 손익계산서상에서 임대료수익은 영업수익(또는 매출액)으로 계상하고, 기간의 경과에 따라 실현되는 것으로 한다. 이 경우 금융리스의 경우와는 달리 임대료수익 중 국민주택기금차입금이자 명목으로 수령한 임대료상당액을 별도의 구분없이 임대료수익의 과목으로 하여 영업수익(또는 매출액)으로 계상하고, 당해 국민주택기금차입금이자 이자비용의 과목으로 하여 영업비용(또는 판매비와관리비)으로 계상한다. 왜냐하면 국민주택기금차입금자는 당해 운용리스계약에 대한 영업비용의 성격이기 때문이다. 이 경우에도 중소기업기본법에 의한 중소기업에 해당하는 경우에는 회수기일이 도래한 날에 실현되는 것으로 할 수 있다.

Ⅲ. 현행 회계처리기준의 분석

현행 임대사업자의 임대주택에 대한 회계처리의 준거가 되고 있는 공공건설 임대주택 사업자의 임대후 분양주택의 회계처리로 적합한지 여부에 대해 검토하기로 한다. 여기에서는 현행 「해석 56-90」의 근간이 되고 있는 금융리스와 운용리스의 개념적 틀을 무리하게 임대후 분양주택의 회계처리에 도입함으로써 초래되는 문제점에 대해 검토한다. 왜냐하면 공공건설 임대주택사업자의 경우 임대주택의 완공되어 매각을 통해 즉시 분양수익을 얻을 수 있는 상태에 있다고 하더라도, 의무임대기간이 경과되어야만 분양이 가능하기 때문이다. 따라서 의무임대기간동안에는 임대수익을 얻기 위한 목적에서 임대차거래를 하는 것이 아니라, 임대후 분양을 위해 대기하고 있는 상태에 있는 것이므로, 일반적인 운용리스의 경제적 실질과 큰 차이가 있다⁹⁾. 그럼에도 불구하고 리스회계의 틀에 맞추려다 보니 금융리스 분류기준을 충족시켜주지 못하는 경우 운용리스 회계처리를 적용해야 하는 불합리한 결과가 초래되고 있다¹⁰⁾.

여기에서는 임대주택사업자의 임대후 분양주택의 회계처리에 대하여 리스회계의 골격을 대부분 유지하고 있는 현행 해석56-90 「임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리」가 공공건설 임대주택의 경제적 실질을 충실히 반영해 줄 수 있는지 여부와 과연 리스회계의 틀에 준거해서 회계처리하는 것이 타당한지 여부를 금융리스와 운용리스의 분류기준, 임대주택채권과 금융리스채권, 임대보증금에 대한 현재가치 평가의 세가지 관점에서 검토하기로 한다.

9) 임대주택법에 정해진 의무임대기간은 분양을 위해 대기하고 있는 기간이므로, 마치 병역의무를 이행해야 하는 기간으로 생각할 수 있다. 또한 의무임대기간에 수취할 수 있는 임대료 역시 임대주택법에 의해 결정되고, 그 수준도 국민주택기금에 대한 이자와 임대주택사업자의 투자자금에 대한 이자정도에 불과한 실정이며, 임대주택사업자의 주된 수익원천은 분양수익이다.

10) 한편 『기업회계기준서 리스회계』을 제정하기 위하여 2003년 10월 발표된 기초안의(문단 72)에 의하면 종전의 『기업회계기준서에 관한 해석56-90(임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리)』가 『기업회계기준서 리스회계』에 의해 대체되는 것으로 규정되어 있다. 따라서 『기업회계기준서 리스회계』의 기초안의 관련규정이 임대후 분양주택에 관한 회계처리와 관련성 및 적합성을 갖추었는지 여부와 이 기초안에 의해 재무제표를 작성할 경우, 임대주택건설사업자의 경제적 실질을 잘 나타낼 수 있는지 여부에 대해서도 검토한 결과 적절하지 못한 것으로 판단되었다.

1. 금융리스와 운용리스의 분류기준

현행 「해석 56-90」에 의하면 금융리스로 분류할 수 있는 기준을 1) 사업시행 단지별로 입주비율(임대차계약을 체결하고 실제로 입주하였거나 임대보증금을 완납한 후 입주가능한 상태를 기준으로 산출한 비율을 말한다. 이하 같다)이 90%이상일 것 2) 임대개시 시점 또는 대차대조표일 현재의 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세)과 산정가격 중 낮은 가격이 입주자모집 시점의 당해 주택가격 보다 높을 것을 규정하고 있다.

분류기준 2)는 임대차계약이 리스회계처리준칙상 금융리스로 분류되기 위해서는 실질적인 계약해지금지조건이 부과되어 있어야 하는 바, 임차인의 입장에서 지급임차료가 매우 낮고, 임대무기간 종료 후 염가구매선택권을 가지게 될 경우에는 임차인이 임대차계약서상의 위약금을 부담하면서까지 계약해지는 하지 않을 것으로 보아 실질적인 계약해지금지조건에 해당된다고 본다. 그러나 분류기준 1)에서 입주율이 90%이상되어야 한다는 조건은 리스회계에서 금융리스로 분류하기 위한 조건과 직접적인 관련성을 찾아볼 수 없다.

리스는 리스자산의 소유권에 따른 위험과 효익이 누구에게 귀속되느냐에 따라서 금융리스와 운용리스로 분류함이 타당하기 때문이다.¹¹⁾ 우리나라 기업회계기준의 리스회계처리준칙에서도 리스자산의 소유에 따른 위험과 효익이 실질적으로 리스이용자에게 이전된 경우에는 금융리스로 분류하고, 그 이외의 경우에는 운용리스로 분류하도록 규정하고 있다. 따라서 어느 경우에 소유권에 따른 위험과 효익이 이전된 것으로 볼 것이냐에 대한 판단기준이 필요하다. 리스회계처리준칙에서는 리스기간동안 실질적인 계약해지금지조건이 부과된 리스로서 소유권양도기준, 염가구매선택권기준, 리스기간기준, 공정가액회수기준 등의 네 가지 기준 중 하나 이상을 충족해야 리스자산의 소유권에 따른 위험과 효익이 리스이용자에게 이전된 것으로 보아 금융리스로 분류하여 자본화하는 회계처리를 하도록 요구하고 있다.¹²⁾

따라서 단지 전체의 입주비율이 90%이상인 되어야 한다는 조건은 “90%”라는 인위적인 구분도 문제이지만 리스회계준칙상의 금융리스분류조건에 해당하지 않을 뿐만 아니라 이론적으로는 임대후분양거래를 할부매출이나 판매형리스로 인식하기 위한 수익인식기준의 하나로 보는 것이 타당하다. 왜냐하면 입주비율이 90%이상인 되어야 한다는 것은 임대후분양거래의 경제적 실질을 할부매출로 인식할 수 있을 정도로 분양가능성에 대한 불확실성이 해소된 상태로서, 수익인식조건을 충족시킬 수 있기 때문이다. 따라서 입주비율 90%이상의 조건을 임대후분양주택의 회계처리를 할부매출이나 판매형리스로 회계처리할 수 있는 수익인식조건으로 규정하거나, 아니면 금융리스로 분류하기 위한 조건에서 배제하는 것이 타당하다.

또한 리스회계처리의 대상이 되는 것은 ‘임대주택’ 그 자체가 리스물건이 되는 것이므로 임대주택 단지 전체를 리스물건으로 보아 회계처리하는 것은 적절하지 못하다. 따라서 1) 사업시행 단지별 입주비율에 의해 회계처리하는 것보다는 임대주택 세대별로 임대차계약을 체결하고 실제로 입주하였거나 임대보증금을 완납한 후 입주가능한 상태를 기준으로 리스회계를 적용할 수 있도록 리스분류기준이 수정되어야 한다. 2) 그런 다음 리스분류기준을 적용

11) 여기에서 위험이라 함은 자산의 운휴, 기술적 진부화로 인한 손실 및 경제적 여건의 변화에 따른 수입액변동의 가능성을 포함하고, 효익이라 함은 자산의 경제적 내용연수에 걸친 수익성 있는 운용과 가치의 증대 혹은 잔존가치의 실현에서 발생하는 이익의 기대치를 말한다.

12) 4가지 조건은 ① 리스기간 종료시 또는 그 이전에 리스자산의 소유권을 무상 또는 일정한 가액으로 리스이용자에게 이전하기로 약정한 경우 ② 리스자산의 염가구매선택권(염가갱신선택권 포함)이 리스이용자에게 주어짐 ③ 리스기간이 리스자산 내용연수의 75%이상인 경우 ④ 기본리스료의 현재가치가 공정가액의 90%이상인 경우

하여 임대개시 시점 또는 대차대조표일 현재의 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세)과 산정가격 중 낮은 가격이 입주자모집 시점의 당해 주택가격 보다 높은지 여부를 토대로 리스를 분류하는 것이 타당하다.

2. 임대주택채권과 금융리스채권

「해석 56-90」의 “3.다.”에 따른다면 임대개시 시점 및 임대기간 중에 당해 임대주택이 금융리스에 해당되는 경우에는 임대주택토지 및 완성임대주택을 임대주택채권의 과목으로 재분류하도록 하고 다음과 같이 회계처리를 예시하고 있다.

차) 임대주택채권	1,600	대) 완성임대주택	1,300
현금및현금등가물	310	임대주택토지	300
임대선수금	40	표준임대보증금	200
		전환임대보증금	100
		예수보증금	50

우리나라의 리스회계처리준칙에 의하면 금융리스인 경우 리스회사는 리스실행일에 리스자산을 장부에서 제거하고, 금융리스채권을 계상하게 된다. 이때 금융리스채권으로 계상하여야 할 금액은 리스자산의 공정가액으로 하는데 리스회사가 신규로 취득하여 리스하는 자산인 경우에는 취득원가를 공정가액으로 본다. 또한 금융리스채권으로 기록되는 금액은 기본리스료의 현재가치와 무보증잔존가치의 현재가치로 구성된다. 그러나 리스계약에 소유권이전약정이나 염가구매선택권이 내재된 경우에는 보증잔존가치 및 무보증잔존가치의 현재가치는 금융리스채권에 포함되지 않는다. 또한 금융리스는 그 성격상 리스회사가 리스이용자에게 리스자산에 대한 취득자금을 대여한 것으로 봄으로써 대여자금에 대한 이자수익이 발생하게 된다. 따라서 기본리스료를 원금상환부분과 이자수익으로 나누어 인식하게 된다.

이와같이 일반적인 금융리스의 경우 금융리스채권은 리스기간동안 기본리스료를 회수하므로써 감소된다. 그러나 임대주택건설사업자가 임대후 수취하게 될 임대료는 일반적인 금융리스계약에서의 기본리스료와는 달리 금융리스채권에 대한 이자수익에 상당하는 금액에 불과할 따름이다. 따라서 임차인이 임대료를 매기간 지급한다고 하더라도 원금상환에 해당하는 부분이 없기 때문에 금융리스채권에 해당하는 임대주택채권은 분양시점까지 감소되지 않는다. 또한 우리나라의 리스회계처리준칙에 의하면 리스분류가 리스회사와 리스이용자에 따라 다르게 나타날 경우 리스회사의 분류에 따라 회계처리함을 원칙으로 하기 때문에 임대주택건설사업자가 금융리스로 회계처리한 결과 계상하는 금융리스채권 상당의 임대주택채권을 임차인은 부채로 인식해야 할 것이다. 그러나 임대주택의 입주자는 매달 지급해야 할 임대료 이외에 임대주택건설사업자에 대하여 어떠한 부채도 현실적으로 인식하거나 인식할 필요가 없기 때문에 임대주택건설사업자가 임차인에 대하여 임대주택채권을 갖고 있다는 것은 가공의 채권에 불과하다. 따라서 임대후 분양주택에 대하여 금융리스 회계처리를 적용하도록 하면서 가공의 임대주택채권을 대차대조표상에 계상하도록 규정하고 있는 것은 논리적으로 타당하지 않다.

따라서 리스분류기준에 따라 운용리스로 분류된다고 하더라도, 임대수익이 목적이 아니고 임대후 분양을 위해 의무적으로 법에 정해진 기간동안 임대하고 있는 실정이므로, 일반적인 운용리스의 경제적 실질과 부합되지 않을 뿐만 아니라, 금융리스로 분류된다고 하더라도 이와 같은 문제점을 피할 수 없게 된다. 이러한 문제점들은 금융리스와 운용리스의 틀로서는

더 이상 공공건설 임대주택사업의 경제적 실질을 충실히 보여주지 못하는 한계라고 할 수 있다.

3. 임대보증금에 대한 현재가치평가

우리나라 기업회계기준 해석 25-66 「채권·채무의 현재가치에 의한 평가」에 따르면 전세권, 전신회화가입권, 회원권, 임차보증금, 기타보증금은 현재가치로 평가하지 않는다. 그러나 해석적용사례 1999-10 「장기임대보증금의 현재가치에 의한 평가」에서는 장기임대보증금의 명목가액과 현재가치의 차이가 중요한 경우 동 차이를 임대보증금에 대하여 ‘현재가치할인차금’의 과목으로, 임대자산에 대하여는 ‘사용권조정’의 과목으로 하여 임대보증금과 임대자산에서 각각 차감하여 표시할 수 있도록 규정하고 있다.

또한 「해석 56-90」에서는 금융리스로 분류되는 임대차계약 외의 경우에는 당해 임대차계약과 관련되는 국민주택기금차입금과 표준임대보증금 및 전환임대보증금을 현재가치로 평가한 금액을 고정부채로 표시하고, 명목가액과 현재가치와의 차액을 임대자산조정 및 현재가치할인차금의 과목으로 하여 관련 임대자산과 국민주택기금차입금, 표준임대보증금 및 전환임대보증금에서 각각 차감하는 형식으로 표시하도록 하고 있다. 이 경우 국민주택기금차입금과 표준임대보증금 및 전환임대보증금은 임대무기간 종료일을 만기로 보아 국민은행(종전 주택은행)의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 현재가치로 평가하고 현재가치할인차금은 유효이자율법을 적용하여 상각한다. 한편 임대자산은 명목가액을 기준으로 하여 감가상각을 하고, 현재가치할인차금상각액은 임대자산조정과 상계처리하도록 규정되어 있으며 이에 따라 회계처리한 결과는 다음과 같다.

〈임대보증금을 완납하고 임대개시(입주)하는 경우〉

차) 현금및현금등가물	300	대) 국민주택기금차입금	300
차) 임대주택*	1,300	대) 완성임대주택	1,300
차) 현금및현금등가물	310	대) 표준임대보증금	200
임대선수금	40	전환임대보증금	100
		예수보증금	50
차) 현재가치할인차금**	172.2	대) 임대자산조정	172.2

* 임대주택 : 금융리스로 분류되지 않는 입주임대주택

** 현재가치할인차금 : $600 - 427.8 = 172.2$

〈매년 현재가치할인차금상각을 하는 경우〉

차) 임대자산조정	29.946	대) 현재가치할인차금*	29.946
-----------	--------	--------------	--------

* 현재가치할인차금상각은 유효이자율법으로 상각한다.

〈대차대조표 표시〉

임대주택	1,300	국민주택기금차입금	300
(임대자산조정)	(142,254)	(현재가치할인차금)	(71,127)
임대주택토지	300	표준임대보증금	200
		(현재가치할인차금)	(47,418)
		전환임대보증금	100
		(현재가치할인차금)	(23,709)

그러나 임대보증금에 대하여 현재가치로 평가하지 않는 것이 국제회계기준은 물론 회계이론에 비추어도 타당하다. 또한 기업회계기준의 「해석 25-66」에서도 이와 동일하게 규정하고 있음에도 불구하고, 임대주택의 장기보증금에 대해서만 현재가치로 평가할 수 있도록 허용한 것은 임대주택건설사업자의 대차대조표상에 계상될 부채규모를 현재가치에 의해 평가함으로써 그 규모를 축소시켜 보고할 수 있는 여지를 남겨둔 것이다. 그러나 임대후 분양주택 회계처리의 근본적인 재검토 없이 임시적인 방편으로 현재가치평가를 통하여 임대주택건설사업자의 부채비율이 양호해진다고 하더라도 그 효과는 기대한 만큼 크지 않을 것이다. 따라서 회계이론과 국제회계기준과의 정합성을 고려하여 임대보증금을 현재가치로 평가하지 않는 대신 근본적으로 우리나라 공공건설 임대주택사업의 경제적 실질과 특수성을 반영할 수 있는 회계기준이 제정될 수 있도록 재검토하는 것이 바람직할 것이다.

IV. 임대후 분양주택의 회계처리 개선방안

1. 수익인식기준과 할부판매의 원가회수법 적용

임대주택사업자는 의무임대기간동안 임대보증금과 임대료를 임차인으로부터 회수하고, 의무임대기간이 종료되면 분양을 통하여 매출수익을 실현하게 된다. 따라서 임대차계약시점에서 수취하는 임대보증금을 매출채권의 일부 회수로 보고, 임대기간 종료시점에서 분양과 동시에 임대주택의 소유권을 이전한다면 이의 경제적 실질은 할부판매와 유사하다고 할 수 있다. 따라서 임대주택사업자의 임대후 분양거래가 할부판매에 해당하는지 여부를 기업회계기준서 제4호 「수익인식」의 문단 12에 다음과 같이 규정된 수익인식조건과 비교·검토해보기로 하자.

- ① 재화의 소유에 따른 위험과 효익의 대부분이 구매자에게 이전된다.
- ② 판매자는 판매한 재화에 대하여 소유권이 있을 때 통상적으로 행사하는 정도의 관리나 효과적인 통제를 할 수 없다.
- ③ 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.
- ④ 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높다.
- ⑤ 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 거래원가와 관련 비용을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

가. 재화의 소유에 따른 위험과 효익의 이전

판매란 재화가 이전되는 거래로서 재화판매거래에서는 수익인식에 있어 소유에 따른 위험과 효익의 이전여부가 중요한 고려사항이 되기 때문에 소유에 따른 위험과 효익의 대부분이 구매자에게 이전된 시점을 결정하기 위해서는 거래상황을 분석하여야 한다. 재화의 판매에서 소유에 따른 위험과 효익의 이전은 일반적으로 법적 소유권의 이전 또는 재화의 물리적 이전과 동시에 일어난다. 그러나 경우에 따라서는 소유에 따른 위험과 효익의 이전시점이 법적 소유권의 이전시점이나 재화의 물리적 이전시점과 다를 수 있다. 일반적으로 소유에 따른 위험과 효익이 한쪽 당사자에서 다른 쪽으로 이전되었는지의 결정은 거래의 법적 형식보다는 거래의 경제적 실질에 따라 결정될 문제이다. 판매자가 수익을 인식하기 위해서는 수익인식의 일반원칙 외에 소유에 따른 위험과 효익의 대부분이 구매자에게 이전되어야 한다. 여기서 효익이란 기대 순현금흐름을 의미하고, 위험은 실제로 받게될 순현금흐름의 변동가능성을 의미한다.

통상적으로 재화의 소유에 따른 위험과 효익은 재화의 인도시점에 판매자로부터 구매자에게로 이전된다. 그러나 구매자에게 자산을 판매하는 것이 반드시 판매자의 소유에 따른 위험의 전부 또는 대부분을 이전하는 것은 아니다. 소유에 따른 위험과 효익 대부분이 이전되지 않으면 인도시점에 수익을 인식해서는 안 된다. 이 경우에는 소유에 따른 위험과 효익이 구매자에게 충분히 이전되어 수익을 인식할 수 있는 사건이 발생할 때까지 받은 현금을 부채로 기록하여야 한다. 그리고 수익을 인식할 때까지 관련된 자산을 취득원가 또는 장부가액으로 평가한다.

그러나 거래이후에 판매자가 소유에 따른 위험을 일부 부담하더라도 그 위험이 별로 중요하지 않은 경우에는 해당 거래를 판매로 보아 수익을 인식한다. 예를 들면, 판매자가 판매대금의 회수를 확실히 할 목적으로 해당 재화의 법적 소유권을 계속 가지고 있더라도 소유에 따른 위험과 효익의 상당 부분이 실질적으로 구매자에게 이전되었다면 해당 거래를 판매로 보아 수익을 인식한다.

이 경우 임대후 분양주택의 계약당사자중의 일방인 임대주택건설사업자는 임대주택을 의무임대기간 종료 후 분양하는데 주목적이 있다. 따라서 임대차계약이 체결되면 임대기간동안 분양자에게 임대주택의 인도를 연기하는 것에 불과하므로 더 이상 임대주택의 소유에 따른 위험과 효익을 갖지 않는다고 볼 수 있다. 계약당사자의 일방인 임차인에게 임대주택소유에 따른 효익의 상당 부분은 실질적으로 이전된 것으로 보는 것이 타당하다. 왜냐하면 임차인의 입장에서는 의무임대기간 종료후 해당 임대주택을 임대주택법에서 정한 분양전환가격에 분양받을 수 있는 우선권을 확보하고 있기 때문이다. 물론 부동산경기나, 임대주택단지의 입지조건, 주변 아파트시세 등을 고려하더라도 분양전환가격이 상당히 저렴한 것은 사실이므로, 임대차계약의 당사자는 분양을 받기 위한 예비단계로 임차인으로서의 자격을 갖추고자하는 의도를 가지고 있다. 그리고 의무임대기간 종료시점에서 입주자인 무주택세대주가 분양권을 행사하지 않는다고 하더라도 임대차계약의 당사자가 아닌 제3자에게도 분양이 가능하므로, 임대주택사업자에게 임대주택의 소유에 따른 효익은 상당부분 이전된 것으로 보아 임대차계약시점에 수익을 인식할 수 있다. 이 경우 임대차 개시시점과 실제 분양이 이루어지는 시점까지는 최소 5년이 경과되어야 하므로, 장기할부매출로 간주하여 임대차계약시점에 수취하는 임대보증금과 분양전환시점에 수취하게 될 분양전환대금은 할부매출채권의 회수로 볼 수 있을 것이다.

그러나 임대주택단지의 입지여건과 주택경기에 따라 의무임대기간 종료시 분양율에 대한 불확실성을 감안한다면, 임대주택사업자에게 임대주택의 소유에 따른 위험이 일부 남아 있기

때문에 할부매출의 회계처리를 준거하는 경우 원가회수법의 적용이 타당할 것이다. 원가회수법은 할부매출시 대금회수가 매출원가를 넘어서기 전까지는 매출총이익을 인식하지 않는 방법으로서, 대금회수가능성의 예측이 곤란한 경우에 적용하는 것이 일반적이다. 임대후 분양주택의 경우에는 의무임대기간 종료시 분양에 따른 분양전환대금의 회수가능성이 결국은 분양율에 달려있기 분양전환대금의 회수가능성과 분양의 확실성 정도를 연계시킬 수 있다고 보면 될 것이다. 따라서 임대주택의 표준임대보증금 또는 전환임대보증금은 건설원가의 회수로 보고, 건설원가를 초과하는 전환임대보증금 또는 임대기간이 종료되어 분양전환이 실제로 이루어진 시점에서 수취하게 될 분양전환대금에 대해 매출총이익을 인식하면 될 것이다.

결국 의무임대기간종료후 분양전환가격이 상대적으로 저렴하여 분양받는 것이 상당히 유리하거나 임대주택의 입지조건이 아주 탁월하여 임대의무기간 종료후 분양될 것이 확실하다면 임대개시시점에 수익을 인식할 수 있다고 판단된다. 비록 분양율이 불확실하다고 하더라도 원가회수법에 의해 회계처리하는 경우에는 표준임대보증금과 전환임대보증금의 합계금액이 건설원가에 미치지 못하는 경우가 일반적이므로, 분양전환에 의해 분양전환대금이 수취되기 전까지는 매출수익의 계상이 이연된다.

나. 관리나 효과적인 통제

거래이후에도 판매자가 관련 재화의 소유에 따른 위험의 대부분을 부담하는 경우에는 그 거래를 아직 판매로 보지 아니하며 따라서 수익을 인식하지 않는다.¹³⁾ 거래이후에도 판매자가 소유에 따른 위험의 대부분을 부담하는 반품가능 판매의 경우에는, (가) 판매가격이 사실상 확정되었고, (나) 구매자의 지급의무가 재판매여부에 영향을 받지 않으며, (다) 판매자가 재판매에 대한 사실상의 책임을 지지 않고, (라) 미래의 반품금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다는 조건들이 모두 충족되지 않는 한 수익을 인식할 수 없다.

임대주택사업자의 경우에는 분양되기 전까지 임대주택의 법률적 소유권을 가지고 있다고 하더라도, 이미 건설용지와 건축대금에 사용된 국민주택기금 차입금에 대한 담보로 해당 금융기관에 제공되어 있는 상태이다. 또한 임대주택에 대한 소유권이 있을 때 통상적으로 행사하는 정도의 관리나 효과적인 통제를 실질적으로는 행사할 수 없기 때문에 임대차개시 이후에도 공공건설 임대주택사업자가 관련 재화의 소유에 따른 위험의 대부분을 부담한다고 볼 수 없다.

다. 수익금액의 측정

수익은 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 시점에 인식한다. 이는 수익금액이 반드시 확정되어야 함을 의미하는 것은 아니며, 합리적인 근거에 의해 추정 가능한 경우에는 정보로서의 신뢰성을 가질 수 있기 때문에 수익을 인식한다. 그러나 추정을 위한 합리적인 근거가 부족하여 신뢰성을 현저히 저해하는 경우에는 수익을 인식하지 않는다.

13) 이러한 예는 다음과 같다.

- (가) 인도된 재화의 결함에 대하여 정상적인 품질보증범위를 초과하여 책임을 지는 경우
- (나) 판매대금의 회수가 구매자의 재판매에 의해 결정되는 경우
- (다) 설치조건부 판매에서 계약의 중요한 부분을 차지하는 설치가 아직 완료되지 않은 경우
- (라) 구매자가 판매계약에 따라 구매를 취소할 권리가 있고, 해당 재화의 반품가능성을 예측하기 어려운 경우

임대주택사업자의 경우 매월 수취하는 임대료는 임대주택법에 정해져 있으며, 국민주택기금에 대한 이자와 임대주택사업자의 투하자금에 대한 이자상당액으로 한정되어 있다. 따라서 공공건설 임대주택사업자의 수익 중 임대료는 일반적으로 리스회사에서 운용리스료로 수취하는 금액의 성격과는 큰 차이가 있다. 또한 임대보증금은 분양시 분양대금으로 전환되거나, 임대차계약의 해지시 상환해야 할 금액이다. 결국 임대주택사업자의 주된 수익금액은 의무임대기간 종료시 수취하게 될 분양전환대금이라고 할 수 있는 데, 이 금액도 임대주택법에 의해 산출하도록 되어 있다. 비록 분양전환가격이 분환전환시점의 감정평가금액을 반영하기 때문에 불확실한 측면이 있고, 분양전환가격에 대한 분쟁이 발생되기도 하지만, 분양전환가격의 산정기준이 임대주택법에 명시되어 있고, 임대주택이 아파트라는 점에서 비교적 객관적인 시장가격의 추정이 용이하다는 측면에서 수익의 인식조건 중 신뢰성 있게 수익금액을 측정할 수 있어야 한다는 조건은 충족되는 것으로 판단된다.

라. 경제적 효익의 유입 가능성

수익은 거래와 관련된 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높은 경우에만 인식한다. 따라서 판매대가를 받을 것이 불확실한 경우에는 불확실성이 해소되는 시점까지 수익을 인식하지 않는다. 그러나 이미 수익으로 인식한 금액에 대해서는 추후에 회수가능성이 불확실해지는 경우에도 수익금액을 조정하지 아니하고 회수불가능하다고 추정되는 금액을 비용으로 인식한다. 그러나 현금회수가능성을 합리적으로 예측할 수 없는 경우에는 수익의 인식을 이연한다. 즉, 구매자의 대금지불 가능성을 예측하기 어렵거나 현금회수를 위하여 상당한 양의 노력을 투입하여야 하는 경우에는 수익의 인식을 이연한다. 또한 미래에 발생할 환불이나 반품을 합리적으로 예측할 수 없는 경우에도 수익의 인식을 이연하는 것이 적절하다. 이 때 유의할 것은 고객으로부터의 현금회수가능성이 불확실한 경우에 대손율을 합리적으로 추정할 수 있는가의 여부는 대손율의 높고 낮음과는 직접적으로 관련이 없다는 점이다. 비록 대손율이 높다 하더라도 대손율을 합리적으로 추정할 수 있으면 판매시점에 수익을 인식하지만, 불확실성이 높아 대손율을 합리적으로 추정할 수 없는 경우에는 판매시점 이후의 현금회수시점에 수익을 인식하여야 한다.

임대주택사업자의 경우에는 분양시점에서 임대보증금을 분양대금으로 전환하고 분양전환가격과의 차액을 추가로 수취한 다음 소유권이전 절차를 밟기 때문에 경제적 효익의 유입가능성은 확실하게 보장될 수 있다. 그러나 임대계약 체결시점에 수취한 임대보증금을 판매대금의 일부로 보고 나머지 잔금을 의무임대기간이 종료되는 분양전환시점에 수취하는 것으로 간주하려면 임차인이 분양을 받을 가능성이 높다는 증거가 뒷받침되어야 한다. 비록 임대차개시시점에서 5년후의 분양율의 확실성정도를 미리 예측한다는 것이 현실적으로 어렵다고 하더라도, 원가회수법을 적용하여 할부판매의 회계처리를 준거한다면 실제로 분양되기 전까지는 매출수익의 인식을 이연할 수 있기 때문에 분양율의 불확실성 문제를 해결할 수 있다.

마. 거래원가와 관련 비용의 측정

수익과 관련 비용은 대응하여 인식한다. 즉, 특정 거래와 관련하여 발생한 수익과 비용은 동일한 회계기간에 인식한다. 일반적으로 재화의 인도 이후 예상되는 품질보증비나 기타 비용은 수익인식시점에서 신뢰성 있게 측정할 수 있다. 그러나 관련된 비용을 신뢰성 있게 측정할 수 없다면 수익을 인식할 수 없다. 이 경우에 재화 판매의 대가로 이미 받은 금액은 부채로 인식한다. 임대주택사업자의 경우에는 임대주택이 완성되면 건설원가와 관련 거래원

가가 식별되기 때문에 임대거래 또는 임대후 분양거래와 관련된 원가와 관련비용을 측정하는데 아무런 문제가 없다. 기업회계기준에서는 이러한 일반적인 수익인식 원칙이외에 부동산의 판매로부터의 수익을 인식하기 위한 조건을 다음과 같이 규정하고 있다.

- (1) 부동산의 판매수익은 법적 소유권이 구매자에게 이전되는 시점에 인식한다. 그러나 법적 소유권이 이전되기 전이라도 소유에 따른 위험과 효익이 구매자에게 실질적으로 이전되는 경우가 있다. 이 때에는 판매자가 계약 완료를 위하여 더 이상 중요한 행위를 수행할 의무가 없다면 수익을 인식할 수 있다. 법적 소유권이 이전되거나 또는 소유에 따른 위험과 효익이 구매자에게 실질적으로 이전된 이후에도 판매자가 중요한 행위를 추가로 수행할 의무가 있는 경우에는 해당 행위가 완료되는 시점에 수익을 인식한다.
- (2) 경우에 따라서는 판매자가 부동산을 판매한 후에도 지속적으로 관여하기 때문에 소유에 따른 위험과 효익이 이전되지 않을 수 있다. 예를 들면 풋/콜옵션을 포함한 판매와 재구매계약, 정해진 기간동안 판매자가 일정수준의 임대율을 보장한 약정계약이 이에 해당한다. 이러한 경우에는 관여의 성격이나 그 정도에 따라 판매거래로 회계처리하거나 금융거래 또는 리스거래 등으로 처리한다. 판매거래로 회계처리하는 경우 판매자가 지속적으로 관여하여야 한다면 수익인식을 연기하여야 한다.
- (3) 판매자는 지급수단, 그리고 지급을 완료하겠다는 구매자의 확고한 의사표시에 대한 증거를 검토하여야 한다. 예를 들면, 수취한 금액(계약금 및 중도금 포함)에 비추어 볼 때 지급을 완료하겠다는 구매자의 확고한 의사표시가 확인되지 않을 경우에는 현금수취액의 한도 내에서만 수익을 인식해야 한다.

임대주택사업자가 임대후 분양주택에 대해 할부판매로 인식하여 임대계약체결일 또는 입주일에 분양수익을 계상하는 것이 가능한지에 대하여 검토한 결과 수익의 일반적인 인식원칙을 대부분 충족시켜주고 있음을 알 수 있다. 그러나 부동산판매로부터의 수익을 인식하기 위한 조건 중에서 소유에 따른 효익은 임차인에게 완전히 이전되므로 충족되지만, 의무임대기간 종료시 분양이 되지 않을 경우에는 임대주택사업자가 임대주택자산을 보유하는 상태가 되므로, 위험이 완전히 제거되지 않는다. 결국 수익인식조건의 충족여부를 판단하는데 있어 의무임대기간이 종료된 이후 분양의 확실성 정도가 가장 중요한 요소가 되기 때문에 의무임대기간 종료시 분양여부에 따라 수익을 인식할 수 있는 할부매출의 원가회수법에 의한 회계처리를 준거한다면 공공건설 임대주택사업의 경제적 실질을 가장 잘 나타내 줄 수 있을 것으로 기대된다.

원가회수법을 적용하는 경우 해당 임대주택에 대한 국민주택기금차입금과 할부매출채권의 처리에 대해서는 추가적인 보완이 필요하다. 왜냐하면 의무임대기간 동안의 할부매출채권과 국민주택기금차입금의 실질적인 귀속대상은 공공건설 임대주택사업자로 볼 수 없기 때문이다. 공공건설 임대주택은 임대주택법등에 의거 무주택 세대주인 실수요자에게 정부가 책정한 임대보증금 및 임대료 범위내에서 임대주택사업자가 아파트를 건설하여 임대하고, 5년 이상의 의무임대기간이 경과되면, 관련 규정에서 정한 분양가격으로 무주택 세대주인 임차인에게 매각하도록 하고 있다. 이 경우 임대주택사업자는 저소득 무주택자를 위한 국가적 또는 공공적 사업을 대신 수행하는 역할을 할 뿐이다. 따라서 임대주택 건설후 분양전환 전까지의 임대기간동안 한시적인 임시관리자 지위에 불과하며, 국민주택기금은 실질적으로 최종 수요자인 무주택자를 위한 금융지원 수단임을 알 수 있다. 정부나 지방자치단체가 국민주택기금을 직접 저소득층에게 대여하여 내집마련을 지원해주는 대신 주택구입자금의 차입

절차와 주택건설을 임대주택사업자가 입주자를 대신하여 수행할 따름이다. 따라서 국민주택 기금이 최종 수요자인 무주택자를 위한 금융지원임에도 불구하고 임대주택사업자의 부채로 간주된다면 경제적 실질에 부합되지 않는다. 일반주택사업자의 경우에는 주택건설후 입주단계에서 투하한 자금을 회수하여 건설에 소요된 차입금을 상환하게 되므로, 입주후에는 해당 주택건설과 관련된 부채를 더 이상 갖고 있을 필요가 없다. 그러나 임대주택사업자가 건설업자인 경우에는 입주자를 대신하여 주택구입자금의 차입과 주택건설활동을 수행함에도 불구하고, 분양전환까지 최소 5년동안 국민주택기금차입금과 임대보증금을 부채로 계상해야 하는 것은 상대적으로 불리하기 때문이다.

한편 할부매출채권은 임대보증금 또는 분양시점의 분양전환대금으로 회수하게 되므로, 임대주택사업자의 투하자금분을 제외한 나머지는 결국 국민주택기금을 대출해준 금융기관에 귀속될 것이다. 따라서 할부매출채권 가액 중 임대주택사업자의 실질적인 자산은 투하자금에 해당하는 부분으로, 할부매출채권가액에서 국민주택기금차입금을 차감한 잔액에 불과할 따름이다. 그러므로 의무임대기간동안에 걸쳐 임대주택사업자의 대차대조표상에는 할부매출채권에서 국민주택기금차입금을 차감하여 표시해야 경제적 실질에 부합될 것이다. 해석56-90 「임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리」에 제시된 [사례1]에 대해 할부매출에 의한 원가회수법의 회계처리를 예시하면 다음과 같다.

〈사례〉 공공건설사업자의 의무임대기간중의 임대차거래를 할부매출에 의한 원가회수법을 적용한 경우의 회계처리

- 임대주택의 1가구당 금액 예시
 - 97.1.1 : 택지취득 300
 - 97.1.1 - 99.12.31(건설기간) : 총건설원가 1,300
 - 98.1.1 : 국민주택기금지원금 : 300
 - 99.1.1 : 입주자 모집비용 : 10
 - 임대의무기간 : 5년(2000. 1. 1 - 2004. 12. 31)
 - 2000.1.1(준공일 = 임대개시시점)
 - 사업시행 단지별 입주비율 : 95%
 - 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세) : 2,500, 산정가격 : 2,000,
 - 입주자모집당시의 임대주택 주택가격 : 1,800
 - 임대보증금
 - 표준임대보증금 : 200, 전환임대보증금 : 100, 예수보증금 : 50
 - 매년 임대료수익 : 2(국민주택기금차입금이자 0.2 포함)
 - 2004.12.31 : 분양가격 1,850
- 1997.1.1 택지(임대주택용지)를 구입하는 경우

차) 임대주택용지	300	대) 현금및현금등가물	300
-----------	-----	-------------	-----

- 1997.1.1 - 1999.12.31(건설기간)중 총건설원가가 발생하는 경우

차) 미완성임대주택	1,300	대) 현금및현금등가물	1,000
		매입채무	300

- 1998.1.1 국민주택기금을 지원받는 경우

차) 현금및현금등가물	300	대) 국민주택기금차입금	300
-------------	-----	--------------	-----

- 1999.1.1 입주자 모집시 모집비용이 발생하고 임대보증금의 일부를 받는 경우

차) 판매비와관리비(입주자모집비) 10	대) 현금및현금등가물	10
현금및현금등가물 40	임대선수금*	40

* 표준임대보증금의 20%로 가정

- 2000.1.1 임대주택을 준공하는 경우

차) 완성임대주택*	1,300	대) 미완성임대주택	1,300
임대주택토지	300	임대주택용지	300

* 완성임대주택 : 준공후 입주전 임대주택

- 2000.1.1 임대보증금을 완납하고 임대개시(입주)하는 경우

차) 할부매출원가	1,600	대) 완성임대주택	1,300
		임대주택토지	300
할부매출채권*	2,000	할부매출	2,000
현금및현금등가물	310	할부매출채권	350
임대선수금	40		
할부매출	2,000	할부매출원가	1,600
		이연매출총이익	400

* 의무임대기간동안에는 확정된 금액이 아니라고 하더라도 분양전환시점에서 매출수익을 인식하게 되므로, 원가회수법에 의해 회계처리한다면 산정가격을 이용할 수 있다.

- 2000.1.1 - 2004.12.31중 매년 임대료를 받는 경우

차) 현금및현금등가물	2	대) 할부매출채권이자수익	1.8
		예수금*	0.2

* 임대료수익 중 국민주택기금차입금이자 상당액

- 2000.1.1 - 2004.12.31중 매년 국민주택기금이자를 지급하는 경우

차) 예수금	0.2	대) 현금및현금등가물	0.2
--------	-----	-------------	-----

- 2004.12.31 임대기간 종료 후 입주자에게 분양하는 경우

차) 현금 및 현금등가물	1,200	대) 할부매출채권	1,650
국민주택기금차입금*	300	실현매출총이익**	250
이연매출총이익	400		

* 국민주택기금차입금은 분양전환받은 임차인에게 대환되므로 차입금에서 차감시켜준다.

** 확정된 분양전환가격에 의해 실현매출총이익을 인식한다. 즉 할부매출원가 1,600과 확정된 분양전환가격 1,850의 차액으로 산출된다.

결과적으로 임대주택사업자의 임대후 분양주택에 대한 회계처리는 임대차개시시점에 의무임대기간 종료시의 분양율에 대한 불확실성을 완전히 제거할 수 없기 때문에, 원가가회수법에 의한 할부매출의 회계처리를 적용하는 방안이 가장 합리적인 것으로 판단되나, 리스회계의 틀을 유지하고자 할 경우 판매형금융리스(sales-type lease)의 적용가능성 여부에 대해서도 추가적으로 검토하였다.

2. 임대후분양주택의 경제적 실질과 판매형금융리스

임대주택을 일정기간 임대한 후 분양하는 거래의 경제적 실질은 앞에서 검토한 할부매출과 유사한 측면이 있지만, 판매형금융리스(sales-type lease)로도 분류될 수 있기 때문에 공공건설 임대주택의 완공후 의무임대기간의 회계처리로 타당한지 여부에 대해서 검토해보기로 한다¹⁴⁾.

우리나라의 「리스회계처리준칙」에서는 리스회사가 제조업자 또는 판매업자이면서 리스거래가 리스자본화에 필요한 금융리스 분류기준을 충족시킬 경우 해당 리스를 판매형리스로 분류하여 설비자산의 판매거래에 대하여 매출수익을 인식할 수 있도록 하였다. 리스가 금융리스로 분류되기 위해서는 리스물건을 소유함으로써 발생하는 위험과 효익이 리스이용자에게 대부분 전가되어 있다고 판단되면 금융리스로 분류할 수 있다. 김정교(1999)에 의하면 임대주택 건설사업자의 공공건설 임대주택의 경우 실질적인 임대계약해지금지조건을 충족하며, 염가구매선택권기준에 해당되기 때문에 금융리스(financing lease)로 분류하는 것이 가능하며, 임대개시일(입주일) 현재 임대주택의 장부가액은 실제발생 건설원가를 반영하고 있는 반면, 감정평가금액은 임대개시일 현재 임대주택의 공정가액으로 볼 수 있기 때문에 시가를 반영하는 감정평가금액이 원가를 반영하는 장부가액과 차이를 보이는 것이 일반적일 것이므로, 주택임대거래를 금융리스 중에서도 판매형리스(sales-type lease)로 분류가능한 것으로 주장하고 있다.¹⁵⁾ 그리고 임대차의 당사자인 임대주택사업자가 제조업자에 해당하기 때문에 판매형리스로 분류하여 임대개시일 시점에서 매출액과 이에 대응하는 금융리스채권을 인식할 수 있는 것으로 언급하고 있다.

그러나 주택임대거래를 금융리스(판매형리스)로 회계처리하기 위한 이론적 정당성을 가지기 위해서는 임대무기간 종료시 기존의 임차인이 대부분 임대주택을 분양받는다든가 전제가 필요하다. 부동산 경기가 활성화되고, 임대주택 관계법령의 개정으로 임대차계약 체결시 사전에 분양전환가격을 명시하고, 분양전환가격에 대한 분쟁을 사전에 조율하기 위하여 분쟁조정위원회를 설치함으로써 분양율이 대폭적으로 높아진 것은 사실이다. 그러나 실제적인 분양율은 분양전환시점의 부동산경기와 임대주택에 대한 사회적 인식에 따라 크게 좌우되므로, 임대개시시점에 금융리스(판매형리스)로 분류하는 것은 수익의 실현가능성 관점에서 보아 이론적 정당성을 갖기 어렵다. 참고로, 미국의 부동산리스 회계기준에서도 소유권 양도조항이 리스계약에 명시된 경우에만 판매형리스로 회계처리 할 수 있도록 규정하고 있다. 물론 미국의 주택임대제도와 우리나라의 제도가 많은 부분에서 차이를 보이기 때문에 미국 기준을 그대로 적용하는 것은 무리라고 판단되지만, 판매형 금융리스로 분류하여 회계처리

14) 한편 2003년 10월에 발표된 『기업회계기준서 리스회계』 기초안은 서민들의 주거안정을 위한 공공임대주택사업을 수행하는 임대주택사업자의 임대후 분양주택의 회계처리와 관련성이 없을 뿐만 아니라, 그 경제적 실질도 충실히 보여주지 못하고 있는 것으로 판단되었다.

15) 김정교, 「임대주택사업자의 회계처리에 관한 연구」 연구보고서(1999년)16쪽~18쪽.

하는 방안은 수익의 실현가능성에 대한 불확실성과 실무적 적용상의 어려움 때문에, 이 방법의 적용은 임대주택 분양율의 확실성 정도가 확인된 이후 검토해 볼 수 있을 것이다.

V. 요약 및 결론

본 연구에서는 공공건설 임대주택사업의 특수성과 임대주택건설사업자의 임대후분양주택의 회계처리를 살펴보고 회계제도상의 문제점에 대하여 살펴보았다. 먼저 임대주택의 완공후 의무임대기간동안의 회계처리에 대해서 리스회계를 근간으로 하고 있는 해석56-90 「임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리」에 대한 규정을 검토해본 결과 운용리스, 금융리스의 분류기준과 개념으로는 공공건설 임대사업의 특수성과 임대주택사업자의 경제적 실질을 반영하는데 적합하지 않은 것으로 판단되었다. 따라서 우리나라 공공건설 임대주택사업의 경제적 실질을 재검토하여 그 특수성을 반영할 수 있는 회계기준의 제정이 시급히 요청되며, 이를 위해 본 논문에서는 할부매출에 의한 원가회수법의 적용가능성에 대해 수익 인식기준과 관련하여 대안을 제시하였다. 특히 공공건설 임대주택사업에 대한 회계기준이 별도로 마련된다면, 공공건설 임대주택사업의 특수성을 반영하기 위하여 리스회계의 논리적 일관성을 희생하고 있는 현행 해석의 문제점과 새로 제정될 리스기준서에 미치게 될 영향도 자연스럽게 해결할 수 있을 것으로 기대된다.

임대주택건설사업자가 임대후 분양주택에 대해 할부판매로 인식하여 임대계약체결일 또는 입주일에 수익을 계상하는 것이 가능한지에 대하여 검토한 결과 수익의 일반적인 인식원칙을 대부분 충족시켜주는 것으로 판단되었다. 구체적으로 부동산판매로부터의 수익을 인식하기 조건 중에서도 소유에 따른 효익은 임차인에게 완전히 이전되는 반면, 위험은 의무임대기간 종료시점의 분양여부에 달려 있기 때문에 완전히 해소되기는 어려운 것으로 나타났다. 그 이유는 의무임대기간이 종료된 이후 분양의 확실성 정도가 수익인식조건의 충족여부를 판단하는데 있어 가장 중요한 요소가 되고 있으나, 현실적으로 결산일 또는 실제로 입주하였거나 임대보증금을 완납한 후 입주가능일 현재 임대주택이 분양될지 여부에 대한 불확실성이 남아 있기 때문이다. 따라서 임대주택사업자의 임대후 분양주택에 대한 회계처리는 분양여부에 대한 불확실성을 고려할 수 있는 원가회수법에 의한 할부매출의 회계처리를 준거하는 것이 가장 타당한 것으로 분석되었다. 원가회수법에 의해 회계처리하는 경우 임대보증금을 할부매출채권의 회수로 보더라도, 분양에 의해 분양전환대금이 수취되고, 공사원가를 회수하여야만 수익을 인식할 수 있으므로 공공건설 임대주택사업자의 경제적 실질을 가장 잘 보여줄 수 있을 것으로 기대된다. 할부매출의 회계처리를 준거하게 되는 경우 할부매출채권의 실질적인 자산가액은 할부매출채권가액에서 국민주택기금차입금을 차감한 잔액으로서, 임대주택사업자의 투자자금에 대한 회수예상액에 해당하는 금액에 불과할 따름이다. 따라서 의무임대기간동안에 걸쳐 임대주택사업자의 대차대조표상에는 할부매출채권에서 국민주택기금차입금을 차감하여 표시하도록 보완되어야 할 것이다.

한편 임대주택을 일정기간 임대한 후 분양하는 거래의 경제적 실질을 리스회계의 관점에서 본다면, 판매형금융리스(sales-type lease)로도 분류될 수 있기 때문에, 공공건설 임대주택의 완공후 의무임대기간의 회계처리로 타당한지 여부에 대해서 검토해본 결과 분양에 대한 불확실성이 해소되지 않은 상태라면 적절치 않은 것으로 판명되었다. 그러나 공공건설 임대

주택에 대한 회계기준이 별도로 마련되기 전까지 한시적으로 금융리스와 운용리스를 근간으로 하고 있는 「해석 56-90」을 적용해야 한다면, 다음과 같은 측면에서 수정·보완이 시급히 이루어져야 할 것이다.

첫째, 금융리스로 회계처리하기 위한 분류기준¹⁾에서 입주비율 90%이상의 조건을 운용리스와 금융리스를 분류하기 위한 조건에서 배제하고, 임대후 분양주택의 회계처리를 할부매출로 간주할 수 있는 수익인식기준으로 제도화하는 것이 타당하다.

둘째, 리스회계처리의 대상이 되는 것은 ‘임대주택’ 그 자체가 리스물건이 되는 것이므로 임대주택 단지 전체를 리스물건 대상으로 하여 입주비율에 의해 금융리스와 운용리스의 분류기준을 적용하는 것은 적절하지 못하다. 따라서 임대차계약을 체결하고 실제로 입주하였거나 임대보증금을 완납한 후 입주가능한 상태를 기준으로 각 세대별로 리스회계 분류기준을 적용하는 것이 타당하다.

셋째, 임대주택건설사업자가 금융리스로 회계처리한 결과 임대주택건설사업자가 임차인에 대하여 임대주택채권을 갖고 있다는 것은 가공의 채권에 불과하다. 따라서 대차대조표상에서 가공의 임대주택채권을 계상하는 대신 임대주택을 자산으로 계상하되, 입주된 부분에 해당하는 국민주택기금과 임대보증금을 임대주택자산에서 차감하는 형식으로 표시하게 되면 결국 입주비율에 따른 금융리스와 운용리스의 분류에 따른 문제가 해소될 것이다. 이렇게 된다면 임대주택을 사업용 고정자산으로 분류하여 감가상각비도 계상할 수 있는 근거가 마련되는 것이다.

넷째, 임대후 분양주택 회계처리의 근본적인 재검토 없이 임시적인 방편으로 임대주택의 장기보증금에 대해서 현재가치로 평가하여 대차대조표상에 계상될 부채규모를 축소시켜 보고할 수 있는 여지를 남겨둔 것은 그 효과도 크지 않을 뿐더러 회계이론과 국제회계기준과의 정합성도 달성할 수 없다. 따라서 임대보증금을 현재가치로 평가하지 않는 대신 국고보조금의 회계처리를 준용하여 자산으로 계상되는 임대주택에서 차감하는 형식으로 표시하는 것이 공공건설 임대주택사업의 경제적 실질을 보다 적절하게 반영할 수 있을 것이다.

참고문헌

- 건설교통부, 국민주택기금 대출제도 개선 통보, 주정30417-25926(1989.11.7) ~ 58520-3031(1999.8.31)
- _____, 임대주택업무편람, 1999년 4월.
- 권태리, “개정리스회계처리기준해설”, 「회계와세무」, 1993, pp.36-41.
- 김남인/정혜영, “운용리스정보가 기업의 위험에 미치는 영향”, 「발표논문집」 1998년도 하계 학술연구발표회, 1998, pp.83-120.
- 김정교, 「임대주택사업자의 회계처리에 관한 연구」, 1999.
- 대한주택건설사협회, 주택사업관련법령집, 1997.7.
- _____, 98 주택사업 통계연보, 1999.5.
- 대한주택공사, 각국의 주택정책개요(3차 증보판), 1984년 12월.
- 대한주택보증(주), “업종별 연간 신규보증한도”.
- 백원기, “리스회계처리기준의 개정방향”, 「리스와 산업정보」, 1992, pp.84-99.
- 오진모, 임대주택 공급활성화에 관한 연구, 동국대학교 경영대학원 석사학위논문, 1987.
- 이중희, 「리스회계」, 경문사, 1996.
- 이창우, “자본시장에 의한 일반부채와 리스부채의 인식 및 비교연구”, 「회계학연구」 제17호, 1993, pp. 177-193.
- 정재권, 「리스회계정보의 기업부실판별력에 관한 실증적 연구」 박사학위논문, 건국대학교, 1991.
- 정영기, “운용리스회계정보가 증권시장에서 기업의 위험평가에 미치는 영향” 「세무와회계저널」 제1호, 2000, pp.17-36.
- 조원갑, “리스회사의 회계 및 재무분석방법”, 「신평저널」, 한국신용평가(주), 1998, pp.84-99
- 한국회계연구원, 기업회계기준서 제5호 「수익인식」, 2002년 3월.
- 「건설업회계처리준칙」, 1999년 12월.
- 「리스회계처리준칙」, 1999년 12월.
- 기업회계기준해석 56-90, 「임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리」, 1999년 12월
- 기업회계기준해석 25-66, 「채권·채무의 현재가치에 의한 평가」, 1999년 6월.

기업회계기준해석적용사례 1999-10, 「장기임대보증금의 현재가치에 의한 평가」, 1999년 10월.

Bowman, R. G., "The Theoretical Relationship between Systematic Risk and Financial Accounting Variables", *Journal of Finance*(June 1979), pp.617-630.

Bowman, R. G., "The Debt Equivalence of Leases : An Empirical Investigation", *The Accounting Review*(April 1980), pp.237-253.

Copeland, T., Koller and J. Murrin, *Valuation : Measuring and Managing the Value of Companies*, 1990, New York, Wiley.

Dieter, R., "Is Lessee Accounting Working?", *CPA Journal*(August 1979), pp.13-19.

El-Gazzar, S., S. Lilien and V. Pastena, "Accounting for Leases by Lessees", *Journal of Accounting and Economics*(October 1986), pp.213-237.

Ely, K., "Operating Lease Accounting and the Market's Assessment of Equity Risk", *Journal of Accounting Research*(Autumn 1995), pp.397-415.

FASB, "Accounting for Lease", Statement No.13(Stamford, Conn. : FASB), November 1976.

_____, "Accounting for Lease", Statement No.98(Stamford, Conn. : FASB), June 1988

Imhoff, E., R. Lipe and D. Wright, "Operating Leases : Impact of Constructive Capitalization", *Accounting Horizons*(March 1993), pp.51-63.

Ro, B. T., "The Disclosure of Capitalized Lease Information and Stock Price", *Journal of Accounting Research*(Autumn 1978), pp.315-340.

A Study on lease accounting for public housing contractor

Youngkee Chung*

Kyueon Jung**

Jungwoo Park***

Taehwa Yoon****

.....

<Abstract>

This study focus on the specific character of the public housing lease business and accompanying accounting problems. First of all “accounting rule 56-90” based on operating or capital lease concepts does not work well in public housing lease contract and can not faithfully present economic substance of the lessor. To improve existing accounting rule, this study analyses whether the revenue recognition principles were met by installment sales accounting under cost recovery method. I found installment sales accounting under cost recovery method can be best solution to resolve accounting problems in this area.

If we can not replace existing rule 56-90 to new standard for public housing lease contract, following modification would be decided ; 1) capital lease criteria, 2) applying lease criteria by housing unit, 3) presentation format, 4) conform to subsidy accounting

.....

<Key words> public housing lease contract, lease accounting

* Professor, Soonchunhyang University

** Professor, Korea University

*** Professor, University of Seoul

**** Professor, Kyungwon University