

세무학회지
제15권 제5호 2014년 10월 pp.133~161
한국세무학회

부동산집합투자기구의 회계규정과 관련된 문제점 및 이에 대한 개선방안*

도정환** · 박성진***

<요 약>

본 연구에서는 대출형과 임대형 부동산집합투자기구를 중심으로 회계규정의 문제점과 이를 해결하기 위한 개선방안을 제시한다. 본 연구의 사례는 금융투자협회 공시사이트에서 감사보고서가 공시되는 대표적인 공모형 부동산집합투자기구 6건과 자료수집이 가능한 사모형 부동산투자기구 2건을 대상으로 하였다.

분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 임대형 부동산집합투자기구의 순자산변동의 주요한 변동요인인 부동산 재평가는 매 영업일로 고시되는 부동산집합투자기구의 기준가격에 갑작스런 등락을 초래하여 수익증권의 투자자에게 피해를 줄 수 있으므로 짧은 기간을 대상으로 부동산을 재평가하는 시스템을 구축하여 부동산 재평가로 인한 갑작스런 기준가격의 변동을 방지할 필요가 있었다.

둘째, 현저히 낮은 감사보수로 인한 회계상 오류가 발견되었는데 이는 엄격한 감리절차를 통해서 감사보수의 현실화를 유도하고 복잡한 사업구조를 가지고 있는 부동산집합투자구에 대한 회계처리의 통일성과 일관성을 유지하기 위한 제도적 정비가 필요하다.

본 연구는 사례연구 대상 부동산집합투자기구의 재무제표와 주식 등을 참고하여 이와 관련된 문제점을 지적하고 개선안을 제시하였다. 본 연구를 통해 전체 펀드시장에서 차지하는 비율이 점점 늘어나고, 대체투자자산으로 상당한 인기가 있는 부동산집합투자기구의 회계상 문제점을 언급함으로써 부동산집합투자기구의 회계투명성이 제고되어 투자자를 포함한 정보이용자의 의사결정에 보다 유용한 정보가 제공될 수 있기를 기대한다.

<주제어> K-IFRS, 부동산집합투자기구, 회계투명성

* 본 연구는 제1저자의 석사학위논문을 바탕으로 작성되었음.

** 한서회계법인, 공인회계사, berter7@hanmail.net, 02-571-9760, 제1저자

*** 성신여자대학교 경영학과 조교수, sungjinpark@sungshin.ac.kr, 02-920-7731, 교신저자

I. 서 론

우리나라는 1990년대 말 외환위기를 거치면서 기업의 유동성을 증가시키기 위해 부동산증권 화제도를 도입하였다. 이러한 제도를 도입할 당시에는 기업의 구조조정 과정에서 발생한 부실채 권을 처리하는 수단으로 이용되었다. 따라서 부동산증권화제도는 장기적으로 부동산간접투자의 수단으로는 한계점이 있었다. 이후 간접투자자산운용법에 의해 부동산간접투자기구(부동산펀 드 : Real Estate Fund)가 2004년 1월에 도입되면서 설립자본금 등과 같은 각종 규제가 사라져 부동산간접투자가 활성화되었다. 즉, 간접투자자산운용법은 부동산관련 자산운용업을 발전시켰 을 뿐만 아니라 일반투자자가 부동산간접투자를 본격적으로 이용하여 부동산펀드시장을 성장시 켜했다는 점에서 그 의미가 매우 크다. 한편, 2009년 2월에 자본시장및금융투자업에관한법률(이하 ‘자본시장법’이라고 함)의 시행으로 부동산간접투자의 수단은 부동산집합투자기구로 발전하였 으며, 2013년 11월 집합투자기구를 통한 투자액은 약 338조의 규모에 이르고 있다.

한편, 우리나라는 세계적인 회계기준 단일화 추세에 적극 대응하고 회계정보의 투명성을 확 보하기 위해 2011년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 상장예정법인을 포함한 모든 상장법 인 등 모든 금융회사(저축은행, 상호금융기관 등은 제외함)는 한국채택국제회계기준(이하 ‘K-IFRS’라고 함)을 의무적으로 적용해야 한다. 한편, K-IFRS의 의무적용대상이 아닌 비상장법인 은 일반기업회계기준을 적용하고 있다. 즉, K-IFRS의 도입으로 기업의 재무정보는 원칙적으로 연결재무제표로 공시되고 있으며, 자산·부채의 공정가치 평가범위의 확대 등으로 인하여 기업 의 공시체계 전반에 걸쳐 큰 변화가 발생하였다.

그런데 부동산집합투자기구의 경우, K-IFRS를 의무적으로 적용하지 않아도 된다. 다만, 수 익자 등이 그 부동산집합투자기구를 지배하고 있거나 유의적인 영향력을 행사할 수 있으며, 그 수익자 등이 K-IFRS를 의무적으로 적용해야 하는 경우에는 그 부동산집합투자기구는 K-IFRS 를 적용하여 재무제표를 작성해야 한다.

이에 본 연구에서는 대출형과 임대형 부동산집합투자기구를 중심으로 회계환경의 변화로 인 하여 발생하는 문제점과 이를 해결하기 위한 개선방안을 제시한다. 본 연구의 사례는 금융투자 협회 공시사이트에서 감사보고서가 공시되는 대표적인 공모형 부동산집합투자기구(재간접형 제 외함) 6건과 자료수집이 가능한 사모형 부동산투자기구 2건을 대상으로 하였다.

이하 본 연구의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 이론적 배경으로 부동산집합투자기구의 특징, 운용현황 및 관련된 선행연구를 검토하고, 제Ⅲ장에서는 K-IFRS의 도입이 부동산집합투 자기구에 미치는 영향을 살펴 본 후 제Ⅳ장에서는 사례연구를 통한 K-IFRS를 도입하는 경우 부동산집합투자기구에 미치는 문제점 및 이에 대한 개선안을 제시하고, 마지막 제Ⅴ장에서 본 연구를 요약하고 결론을 맺는다.

II. 이론적 배경

1. 부동산집합투자기구의 특징

가. 집합투자기구의 정의

자본시장법(제6조)에서는 ‘집합투자’를 2인 이상에 투자를 권유하여 모은 금전 등 또는 국가 재정법(제81조)에 따른 여유자금을 투자자 또는 각 기금관리주체로부터 일상적인 운용지시를 받지 않으면서 재산적 가치가 있는 투자대상을 취득, 처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과를 투자자 또는 각 기금관리주체에게 배분하여 귀속시키는 것으로 정의하고 있다.

한편, ‘집합투자기구’란 집합투자를 수행하기 위한 기구로 투자신탁¹⁾·투자회사·투자유한회사·투자합자회사·투자조합·투자익명조합·사모투자전문회사의 형태로 설정 또는 설립하는 기구를 말한다(‘자본시장법’ 제9조). 이 경우 집합투자기구는 그 투자대상에 따라 아래와 같이 증권집합투자기구, 부동산집합투자기구, 특별자산집합투자기구, 혼합자산집합투자기구, 단기금융집합투자기구로 나누어 진다(‘자본시장법’ 제229조).

〈표 1〉 집합투자기구의 종류

구 분	정 의
① 증권집합투자기구	집합투자재산의 50%이상을 증권에 투자하는 집합투자기구
② 부동산집합투자기구	집합투자재산의 50%이상을 부동산(부동산을 기초자산으로 하는 파생상품, 부동산과 관련된 법인에 대한 대출, 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우 포함)에 투자하는 투자집합기구
③ 특별자산집합투자기구	집합투자재산의 50%이상을 특별자산(증권 및 부동산을 제외한 투자대상자산을 말함)에 투자하는 투자집합기구
④ 혼합자산집합투자기구	집합투자재산을 운용함에 있어 증권집합투자기구, 부동산집합투자기구, 특별자산집합투자기구의 규정의 제한을 받지 않는 투자집합기구
⑤ 단기금융집합투자기구	집합투자재산 전부를 일정한 단기금융상품에 투자하는 집합투자기구로서 만기가 6개월 이내인 양도성 예금증서 등 법에서 정하는 방법으로 운용되는 집합투자기구

* 출처 : 유상철과 방경식 (2011)의 ‘부동산펀드의 운용특성 분석’을 수정함

1) 신탁이란 신탁설정자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자)와 특별한 신임관계에 기하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이를 ‘수익자’라고 함)의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리, 처분하게 하는 법률관계를 말한다(신탁법 제1조).

나. 부동산집합투자기구의 분류

부동산집합투자기구는 법적 형태에 따라 신탁한 재산을 위탁자의 지시에 따라 투자·운용하게 하는 투자신탁, 주식회사 형태의 투자회사, 유한회사 형태의 투자유한회사, 합자회사 형태의 투자합자회사로 구분된다. 또한 ‘민법’에 의한 조합 형태의 투자조합, ‘상법’에 의한 익명조합 형태의 투자익명조합 및 지분증권 등에 투자하고 운용하는 투자합자회사로서 지분증권을 사모로만 발행하는 사모투자전문회사로 구분할 수 있다.

한편, 부동산집합투자기구는 그 투자대상에 따라 대출형, 임대형, 개발형, 권리형, 증권형 및 파생상품형으로 구분될 수도 있다. 이 중 대출형 부동산집합투자기구는 아파트, 오피스텔 등을 개발하는 부동산개발사업시행자에게 개발사업에서 창출되는 현금흐름을 담보로 자금을 대어해주고 개발사업의 수입에서 발생하는 현금흐름으로 대출금의 원리금을 회수하여 투자자들에게 배분하는 부동산집합투자기구를 말한다. 이러한 대출형 부동산집합투자기구는 토지의 담보권 설정, 신탁 부동산의 질권 설정, 시공사의 지급보증 등을 통해 투자자를 보호하기 위한 안전장치를 마련하고 있지만 분양실패, 시공사의 채무불이행 등의 사유가 발생하게 되는 경우 대출금의 원리금을 상환받지 못할 수 있다는 문제점이 있다.

임대형 부동산집합투자기구는 빌딩, 상가 등을 매입하여 임대하는 것을 주된 목적으로 하는 집합투자기구를 말한다. 즉, 빌딩, 상가 등의 임차인으로부터 수취하는 임대수입을 부동산집합투자기구의 투자자에게 지급하는 배당재원으로 하는 부동산펀드를 말한다. 임대형 부동산집합투자기구는 임대차계약의 만기시에 빌딩, 상가 등을 매각하여 투자자에게 추가적으로 배당을 지급할 수 있다는 장점이 있다. 그러나 이러한 임대형 부동산집합투자기구는 공실률 증가에 따른 수익률 하락, 운용부동산의 가격하락, 매각지연에 따른 수익률 하락 등의 위험이 존재하는 문제점이 있다. 나머지 개발형, 권리형 및 파생상품형 부동산집합투자기구의 특징을 요약하면 다음의 <표 2>와 같다.

<표 2> 투자대상에 따른 부동산집합투자기구

구 분	특 징
① 개발형 부동산집합투자기구	집합투자업자가 부동산을 직접 개발, 분양 및 임대하는 부동산펀드로 다른 펀드에 비해 높은 수익률을 기대할 수 있으나 펀드의 위험이 높고 집합투자업자의 전문성이 많이 요구됨
② 권리형 부동산집합투자기구	아파트분양권, 부동산관련 신탁수익권, 부동산 담보부 금전채권 등의 부동산권리에 투자하는 펀드를 말함
③ 증권형 부동산집합투자기구	REITs, PFV 등 부동산개발회사가 발행한 증권, 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 등에 투자하는 재간접펀드를 말함
④ 파생상품형 부동산집합투자기구	부동산을 기초자산으로 하는 파생상품에 투자하는 부동산펀드로 수익성 부동산의 가격하락에 대한 위험회피수단으로 활용됨

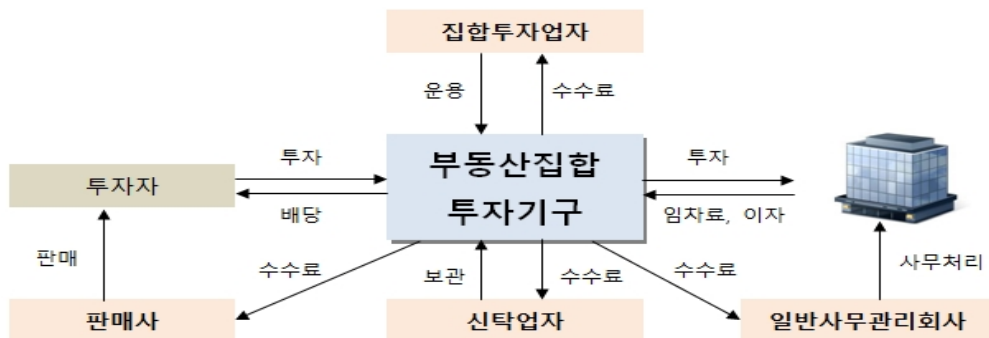
* 출처 : 유상철과 방경식 (2011)의 ‘부동산펀드의 운용특성 분석’과 김종한(2010)의 ‘부동산펀드의 활성화를 위한 제도 및 운용의 개선방안 연구’를 수정함

2. 부동산집합투자기구의 운용구조 및 현황

가. 부동산집합투자기구의 운용구조

부동산집합투자기구는 다양한 형태로 운용될 수 있지만, 일반적으로 투자신탁 또는 투자회사 형태로 운영되고 있다. 투자신탁형의 경우 부동산집합투자기구를 운영하는 집합투자업자는 직접 또는 판매회사를 통하여 투자자를 모집한다. 한편, 신탁업자는 부동산집합기구의 자산을 보관하고 신탁된 부동산으로부터 발생하는 임대수입을 투자자에게 배당하게 된다. 또한 신탁업자는 사무수탁회사인 일반사무관리회사와 신탁된 부동산의 일반사무를 처리하기 위해 계약을 체결하게 된다(유상철과 방경식 2011 ; 서동한 2010). 위의 투자신탁형 부동산집합투자기구의 운용구조를 나타내면 다음의 <그림 1>과 같다.

<그림 1> 투자신탁형 부동산집합투자기구의 운용구조



나. 부동산집합투자기구의 설정현황

부동산집합투자기구는 투자자로부터 공모 또는 사모의 방법으로 자금을 조달받는다. 즉, 공모 방법에 의한 부동산집합투자기구는 공개적으로 특정하지 않은 많은 투자자로부터 자금을 모으는 펀드를 말한다. 이에 반해, 사모방법에 의한 부동산집합투자기구는 소수의 투자자(기관투자자)로부터 자금을 모아 부동산에 투자하여 운용하는 펀드를 말한다.

공모펀드는 자산총액의 10% 이상을 증권에 투자할 수 없고, 동일종목이나 동일 법인이 발행한 지분증권 총수의 10% 이상을 투자할 수 없는 것 등의 제한이 있다. 그러나 사모펀드는 위와 같은 제한이 없어 이익이 발생할 만한 어떠한 투자대상에도 투자할 수 있다 또한 투자자 모집이

보다 원활하고 공시의무 등 각종 규제상의 행정절차가 공모펀드에 비해 상대적으로 간단하다.

이와 같은 이유로 다음의 <표 3>과 같이 부동산집합투자기구의 도입초기인 2004년에는 전체 부동산집합투자시장의 72%(설정액 6,211억원)를 차지하던 공모펀드가 2013년에는 4.4%(10,802억원)로 그 비중이 급격히 감소하였다. 이에 반해, 사모펀드는 2004년 28%(2,400억원)에서 2013년에는 95.6%(설정액 23조 2,135억원)로 급성장하였다. 이는 설정건수기준으로 52배가, 설정금액기준으로는 97배가 증가한 것이다.

<표 3> 부동산집합투자기구의 연도별 설정 현황

(단위 : 건수, 억원)

구 분		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
공모	건 수	16	34	27	24	14	8	9	8	14	16
	설정액	6,211	14,510	13,392	16,581	10,474	8,290	9,131	8,425	10,481	10,802
사모	건 수	9	46	102	194	238	290	308	334	394	476
	설정액	2,400	11,098	27,586	51,597	73,506	104,260	131,094	155,276	188,570	232,135
계	건 수	25	80	129	218	252	298	317	342	408	492
	설정액	8,611	25,608	40,978	68,178	83,980	112,550	140,225	163,701	199,051	242,937

* 출처 : 유상철과 방경식 (2011)의 ‘부동산펀드의 운용특성 분석’과 금융투자협회 종합통계서비스를 참조함

3. 선행연구

부동산집합투자기구와 관련된 선행연구는 대부분 부동산집합투자기구(부동산펀드)의 성과를 중심으로 한 실증분석과 이에 대한 제도개선 및 활성화 방안에 관한 연구로 나누어진다. 우선, 부동산펀드의 성과를 중심으로 한 실증 분석연구로는 송요섭과 이용만(2011), 김은주와 고성수(2010), 강원(2009), 장용삼 등(2008) 등이 있다. 송요섭과 이용만(2011)은 샤프비율과 정보비율을 이용하여 사모펀드보다 공모펀드의 성과가 우수하고, 대출채권형 펀드보다 임대형 펀드의 성과가 우수하다는 것을 입증하였다. 즉, 대출채권형 펀드의 경우, 순수하게 프로젝트의 사업성을 보고 대출을 해 주는 것이 아니라 시공사의 신용도와 대출 당시의 시장이자율 등에 의해 수익률이 사전에 결정되는 구조이기 때문에 수익률이 낮은 대신 위험도 낮은 것이라고 예측하였다.

한편, 김은주와 고성수(2010)는 공모형 펀드의 성과특성에 대한 연구를 통해 대출형은 성과와 수수료와의 관계에 있어서 양(+)의 관련성을 가지나, 임대형은 실물자산을 관리 및 운용해야 하는 특성상 수수료가 증가하면 펀드의 성과는 떨어지며, 공모형의 규모가 커질수록, 운용기간이 짧을수록 성과가 좋지 않음을 확인하였다.

위와 유사하게 강원(2009)은 공모펀드의 대출형과 임대형간의 수익률 결정요인을 비교분석함

으로써 규모, 운용보수, 기간 등이 부동산펀드의 (초과)수익률에 유의적인 영향을 주는 요인이라고 주장하였다. 즉, 임대형의 경우는 규모, 운용보수가 수익률에 유의미한 음의 영향을 미치는 반면, 대출형은 규모, 운용보수 및 기간도 수익률에 유의적인 양의 영향을 준다고 하였다.

이에 반해, 장용삼 등(2008)은 우리나라의 부동산투자신탁과 타 자본시장의 자산수익률과의 상관성을 실증적으로 검증하기 위해 REITs와 주식 및 채권의 수익-위험 분석을 통해 REITs의 특성을 분석하였다. 분석결과에 의하면, 상승장과 하락장의 두 가지 형태로 분석한 결과 REITs는 시장상승기보다 시장하락기에 코스피지수와 더 밀접하게 연동하는 경향이 있음을 보고하였다.

다음으로 부동산펀드의 제도개선 및 활성화 방안에 대한 연구로는 정경영과 박근용 (2011), 유상철과 방경식(2011)이 있다. 정경영과 박근용(2011)은 회사형 집합투자기구의 법적구조에 대한 연구를 통해 투자대상과 투자목적에 맞는 집합투자기구를 선택할 수 있도록 집합투자기구가 다양화되어야 함을 주장했다. 또한 집합투자기구로서 부적절하거나 투자자보호 장치가 미흡한 집합투자기구에 관하여는 개정 내지는 삭제가 필요하고 투자자보호에 문제가 없는 집합투자기구를 다양화하여 투자자에게 선택의 기회를 보장해줌으로써 자본시장의 발전과 집합투자의 활성화를 언급하였다.

한편, 유상철과 방경식(2011)은 부동산펀드의 운영상 특성을 분석하여 실물 임대형은 리츠로, 부동산개발형은 부동산펀드로 이원화하여 상호 보완적 관계에서 발전할 수 있도록 제도적 개선이 필요하며, 부동산간접투자상품의 취지에 맞는 소매투자자를 위한 공모형 펀드의 비중을 높이고 공모펀드에 대한 별도의 혜택을 부여할 것을 주장하였다.

위에서 살펴본 바와 같이 부동산집합투자기구와 관련된 연구는 대부분 부동산집합투자기구(부동산펀드)의 성과를 중심으로 하거나 이에 대한 제도개선 및 활성화 방안에 관한 연구가 주를 이룬다. 한편, 부동산집합투자기구 관련 회계규정에 대한 선행연구는 거의 없는 상태이다. 이에 본 연구에서는 선행연구와 같이 최근에 중요하게 부각되고 있는 부동산집합투자기구에 대해 다루었다는 점에서 공통점이 있으나, 국제회계기준의 도입 등과 같은 회계환경의 변화가 대출형과 임대형 부동산집합투자기구의 회계규정에 미치는 영향을 살펴보고 실무적용상 발생할 수 있는 문제점을 연구했다는 점에서는 기존의 연구들과는 차별점이 있을 것이다.

Ⅲ. K-IFRS가 부동산집합투자기구에 미치는 영향

1. 부동산집합투자기구의 회계적 특징

부동산집합투자기구는 집합재산의 50%이상을 부동산이나 관련 업종에 투자하는 집합투자기구로서, 그 재무제표는 일반적인 부동산 투자회사의 재무제표와 유사하다. 즉, 부동산집합투자기구는 다음과 같은 회계적 특성을 지니고 있다.

가. 재무제표의 구성

부동산집합투자기구의 재무상태표에 표시되는 자산은 일반적으로 운용자산과 기타자산으로 구분된다. 또한 부채는 운용부채와 기타부채로, 자본은 원본과 이익잉여금으로 구성된다. 한편, 손익계산서는 운용수익과 운용비용으로 크게 분류된다.

나. 짧은 보고기간

일반적인 기업의 보고기간은 1년을 초과할 수 없으며, 대부분 기업의 보고기간은 1년이다. 이에 반해, 부동산집합투자기구의 보고기간은 3개월, 6개월 또는 1년으로 다양하다. 이와 같이 부동산집합투자기구의 보고기간이 일반적인 기업에 비해 짧은 것은 배당주기를 짧게 하기 위해서이다.

다. 집합투자재산의 평가

부동산집합투자기구의 집합투자재산은 시가(증권시장 또는 국내외 파생상품시장에서 공표하는 가격을 말함) 또는 공정가액으로 평가하는 것이 원칙이다(자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제238조 제1항). 다만, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 집합투자재산에 속한 자산의 종류별로 투자대상자산의 취득가격, 거래가격 등을 고려하여 집합투자재산평가위원회(사모투자전문회사의 경우는 업무집행사원)가 평가한 가격으로 평가해야 한다.²⁾ 또한, 투자자의 수시변동 등 투자자의 이익을 해할 우려가 적은 경우로서 단기금융집합투자기구의 집합투자재산의 경우에는 금융위원회가 정하여 고시하는 장부가액으로 평가할 수 있다.³⁾

한편, 부동산은 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액에 의하여 평가한다. 그러나 부동산의 취득 후 1년에 경과한 때에는 매 1년마다 '부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 따른 감정평가업자가 제공한 가격 등을 고려하여 평가한다. 다만, 부동산의 취득 후 1년 이내의 경우라 하더라도 부동산의 시장가치·자산가치의 현저한 변동 등이 발생한 때에는 집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 '부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 따른 감정평가업자가 제공한 가격 등을 고려하여 평가할 수 있다(집합투자재산 회계처리 가이드라인 제4-21조).

2) 집합투자업자는 집합투자재산의 평가업무 담당 임원, 집합투자재산의 운용업무 담당 임원, 준법감사인, 그 밖에 투자재산의 공정한 평가를 위하여 필요하다고 금융위원회가 인정한 자로 집합투자재산평가위원회를 구성하여야 하며, 집합투자재산평가위원회는 집합투자재산평가기준의 적용 여부 등 집합투자재산 평가에 관한 사항을 반기마다 집합투자업자의 이사회에 보고하여야 한다('자본시장법' 제238조 제2항, 동법 시행령 제261조).

3) 채무증권의 경우에는 취득원가와 만기액면가액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 따라 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하여 산정하며, 채무증권 외의 자산은 취득원가에 평가일 현재까지 발생한 이자수익을 더하여 산정한 가격으로 한다(집합투자재산 회계처리 가이드라인 제5-1조).

라. 기준가격의 산정 및 공시

투자신탁이나 투자회사 등은 집합투자재산의 평가결과에 따라 집합투자증권의 기준가격을 산정·고시해야 한다(‘자본시장법’ 제238조 제5항). 이 경우, 기준가격은 기준가격의 공고·게시일 전날의 재무상태표상에 계상된 자산총액에서 부채총액을 뺀 금액을 그 공고·게시일 전날의 집합투자증권 총수로 나누어 계산하는 방법을 말한다(‘자본시장법’ 제262조 제1항).

이렇게 산정한 기준가격은 외화자산에 투자하는 경우로서 기준가격을 매일 공고·게시하는 것이 곤란한 경우를 제외하고는 금융투자협회의 홈페이지상의 통합공시시스템을 통해 매일 공고·게시해야 한다(‘자본시장법’ 제238조 제7항 및 동법 시행령 제262조 제4항).

마. 설정조정금과 해지조정금

투자신탁을 추가로 설정하거나 중도에 해지하는 경우에는 추가설정 또는 중도해지일의 기준가격을 기준으로 추가설정 또는 중도해지금액을 산출하고 이 중 원본에 해당하는 금액은 원본에서 가감하여 추가설정 또는 중도해지금액에서 원본해당액을 차감한 나머지 금액은 설정조정금 또는 해지조정금 과목으로 처리해야 한다.

바. 관련 수수료의 공시

금융투자업자는 투자자로부터 받는 수수료의 부과기준 및 절차에 관한 사항을 정하고 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시해야 한다. 또한 그 수수료 부과기준 및 절차에 관한 사항을 금융투자협회에 통보해야 한다. 이 경우 금융투자협회는 금융투자협회로부터 통보받은 사항을 금융투자업자별로 비교 공시해야 한다(‘자본시장법’ 제58조). 위와 같이 부동산집합투자기구와 관련하여 다음과 같은 수수료가 발생한다.

(1) 집합투자수수료

투자신탁재산 또는 투자익명조합재산의 운용업무는 그 투자신탁 또는 투자익명조합의 집합투자업자가 이를 수행한다. 한편, 투자회사 등의 집합투자재산 운용업무는 그 투자회사 등의 법인이사·업무집행사원 또는 업무집행조합원인 집합투자업자가 이를 수행하게 된다(‘자본시장법’ 제184조 제2항). 이와 관련하여 투자신탁 등이 집합투자재산을 운용하는 대가로 집합투자업자에게 지급하는 수수료를 ‘집합투자수수료’라고 한다.

(2) 신탁수수료

투자신탁이나 투자익명조합의 집합투자업자 또는 투자회사 등은 집합투자재산의 보관·관리업무를 신탁업자에게 위탁해야 하는데(‘자본시장법’ 제184조 제3항), 이와 관련하여 투자신탁 등이 신탁업자에게 자산의 보관·관리 대가로 지급하는 수수료를 ‘신탁수수료’라고 한다. 한편,

집합투자업자는 자신이 운용하는 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자가 될 수 없다(‘자본시장법’ 제184조 제4항).

(3) 판매수수료

투자신탁이나 투자익명조합의 집합투자업자가 투자매매업자 또는 투자중개업자로서 집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 경우를 제외하고, 투자신탁이나 투자익명조합의 집합투자업자 또는 투자회사 등은 집합투자기구의 집합투자증권을 판매하고자 하는 경우 투자매매업자에게 판매계약을 체결하거나 투자중개업자와 위탁판매계약을 체결해야 하는데(‘자본시장법’ 제184조 제5항), 이와 관련하여 투자신탁 등이 집합투자증권의 판매대가로 지급하는 수수료를 ‘판매수수료’라고 한다.

(4) 사무관리수수료

투자회사는 투자회사 주식의 발행 및 명의개서, 투자회사재산의 계산, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고, 이사회 및 주주총회의 소집·개최·의사록 작성 등에 관한 업무, 그 밖에 투자회사의 사무를 처리하기 위하여 필요한 업무를 일반사무관리회사에 위탁해야 하는데(‘자본시장법’ 제184조 제6항), 이와 관련하여 투자신탁 등이 일반사무관리의 대가로 일반사무관리회사에 지급하는 수수료를 ‘사무관리수수료’라고 한다. 투자신탁은 특별한 경우를 제외하고 일반사무관리업무를 위탁을 법적으로 강제하고 있지는 않으나, 대부분의 투자신탁은 일반사무관리업무를 위탁하고 있다.

(5) 기타수수료

위의 수수료 외에도 집합투자기구의 운용실적에 연동하여 미리 정하여진 산정방식 따라 집합투자업자에게 지급하는 성과수수료와 집합투자기구의 투자재산에 대한 평가의 대가로서 집합투자기구평가회사에 지급하는 평가수수료 등이 있다.

2. K-IFRS가 부동산집합투자기구의 회계처리에 미치는 영향

부동산집합투자기구에 K-IFRS를 적용할 경우 다음과 같은 회계적 영향이 있을 수 있다.

가. 투자부동산의 분류와 평가

(1) 투자부동산의 분류

투자부동산(investment property)이란 임대수익(rental revenue)이나 시세차익(capital appreciation) 또는 두 가지 모두를 얻기 위해서 보유하는 건물이나 토지와 같은 부동산을 말한다. 기존의 기업회계 기준에서는 임대부동산에 대하여 유형자산으로 분류하였으나, K-IFRS에서는 이를 업종과 무관하

게 투자부동산으로 분류하고 있다. 따라서 유형자산으로 분류되던 임대부동산은 K-IFRS의 도입으로 투자부동산으로 재분류해야 한다. 다만, 판매용 부동산인 경우에는 재고자산으로 분류해야 할 것이다.

그러나, 전술하였듯이 부동산집합투자기구의 재무상태표의 자산은 운용자산과 기타자산으로 크게 나뉘고 있다. 이 경우 임대형 부동산은 운용자산 내 ‘부동산과 실물자산’으로 별도로 분류되어 있기 때문에 별도의 계정재분류는 필요하지 않을 것이다.

(2) 투자부동산의 평가

기존의 기업회계기준은 임대수익을 얻기 위한 목적으로 보유한 부동산에 대하여는 상각후원가로, 시세차익 목적으로 보유하고 있는 부동산에 대해서는 취득원가로 평가하도록 규정하고 있었다. 이에 반면, K-IFRS는 임대수익이나 시세차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산에 대하여 원가 또는 공정가치 중 선택하여 평가하도록 하였다.

즉, 기업이 원가모형을 선택한 경우에는 투자부동산을 원가로 측정하되, 해당 자산에 대하여 감가상각누계액이나 손상차손누계액이 있는 경우에는 원가에서 이를 차감하여 장부금액으로 해야 한다. 또한 투자부동산이 K-IFRS(제1105호)에 따라 매각예정비유동자산으로 분류되거나 매각예정으로 분류되는 처분자산집단에 포함되는 경우에는 투자부동산에서 제외하고, 순공정가치와 장부금액 중에서 작은 금액으로 측정해야 한다.

한편, 기업이 투자부동산의 평가를 공정가치모형으로 선택한 경우에는 투자부동산을 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동으로 발생하는 손익은 발생한 기간의 당기손익에 반영한다. 그런데, 부동산집합투자기구의 집합투자재산은 시가 및 공정가액을 평가함을 원칙으로 하고 있기 때문에 K-IFRS도입으로 인한 별도의 영향은 없게 된다.

나. 금융자산의 손상

대출형 부동산집합투자기구의 경우 운용자산 중 대출채권이 자산의 대부분을 차지하게 된다. 이 경우 대출채권에 대한 대손상각비는 발생손실법 또는 기대손실법에 따라 측정할 수 있는데, K-IFRS는 발생손실법을 인정하고 있다. 여기에서 발생손실법이란 손상이 발생했다는 객관적 증거가 있을 때 이를 손상차손 또는 대손상각비로 인식하는 방법이다. 이 방법은 이미 발생했다는 객관적인 증거에 근거하여 손상차손을 인식하기 때문에 적용이 비교적 간단하고 또 객관적이라는 장점이 있다.

K-IFRS는 발행자나 지급의무자의 중요한 재무적 어려움, 이자지급이나 원금상환의 불이행이나 지연과 같은 계약 위반, 차입자의 재무적 어려움으로 인한 당초 차입조건의 불가피한 완화, 차입자의 파산가능성이 높아지거나 기타 재무구조조정의 가능성이 높아짐, 재무적 어려움을 해당 금융자산에 대한 활성시장의 소멸 및 금융자산의 집합에 포함된 개별 금융자산의 추정 미래

현금흐름의 감소를 식별할 수는 없지만, 최초인식 후 당해 금융자산 집합의 추정 미래현금흐름에 측정된 감소가 있다는 것을 시사하는 자료가 관찰됨 등을 객관적 증거를 나타내는 징후들로 예시하고 있다.

일반적으로 기존의 기업회계기준에 의한 대손충당금은 감독규정상 최저적립율이 다소 보수적으로 설정되어 있기 때문에 대손충당금이 K-IFRS에 비해 상대적으로 많이 적립되는 경향이 있다. 이에 반해, K-IFRS에 의한 대손충당금은 재무제표일 현재 실제 발생한 객관적 손실만을 대손충당금을 적립하기 때문에 상대적으로 대손충당금이 기존 기업회계기준에 비해 적게 계상된다.

위와 같은 문제점으로 인하여 금융감독기관은 ‘대손준비금(貸損準備金)제도’를 도입하였는데, 이는 금융기관이 보유자산에 대해서 K-IFRS에 따라 대손충당금을 적립하고, 그 대손충당금이 기존의 기업회계기준에 의한 대손충당금에 미달하는 경우, 매 결산시 그 미달하는 금액만큼을 이익잉여금에서 별도로 분리하여 대손준비금으로 적립하는 것을 말한다. 이와 같은 취지는 대손충당금 감소액 만큼 발생할 이익잉여금 증가액을 배당 등으로 사외유출하지 못하게 함으로써 해당 금융기관의 건전성 및 손실부담능력을 기존과 같이 유지하도록 하는데 있다.

다. 임대보증금의 측정

K-IFRS는 거래상대방에게 현금 등 금융자산을 인도하기로 한 계약상 의무와 잠재적으로 불리한 조건으로 거래상대방과 금융자산이나 금융부채를 교환하기로 한 계약상 의무를 ‘금융부채’로 정의하고 있다(K-IFRS 제1032호). 이러한 금융부채는 최초 인식시점에는 공정가치로 측정하되, 당기손익인식금융부채와 당기손익인식항목으로 지정된 기업은 회계처리불일치를 감소시킬 목적으로 금융부채의 최초 인식시점에 상각후원가측정금융부채를 당기손익인식금융부채로 분류할 수 있다.

이를 기업의 ‘공정가치선택권’이라 하며, 회계불일치란 서로 다른 기준으로 자산이나 부채를 측정하거나 그에 따른 손익을 인식함으로써 발생할 수 있는 인식이나 측정상의 불일치를 말한다. 또한 당기손익인식금융부채를 제외하고는 모든 금융부채는 상각후원가측정금융부채로 분류하여 유효이자율법을 사용해서 상각후원가로 측정해야 한다. 여기에서 ‘상각후원가’란 금융부채의 최소 인식시점의 측정금액에서 최초 인식금액과 만기금액의 차액에 유효이자율법을 적용해서 계산된 금액을 가감한 금액이다.

임대형 부동산집합투자기구의 재무상태표에 부채 항목으로 분류되는 임대보증금도 금융부채의 정의를 만족한다. 따라서 K-IFRS를 적용할 경우 임대보증금도 상각후원가측정금융부채로 분류되어 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정해야 한다. 또한 그 명목금액과 상각후원가의 차이금액은 선수임대료 등으로 처리하여 임대기간 동안 상각하여 수익으로 인식해야 한다.

한편, 임대보증금을 수령하는 시점에는 임대보증금의 명목금액이 임대보증금의 상각후원가와

선수임대료와 일치하나, 임대보증금은 유효이자율법으로 상각하여 이자비용을 인식하고, 선수임대료는 계약기간 동안 정액으로 상각하여 임대수익으로 인식하기 때문에 그 상각 스케줄이 따라 임대기간 동안 임대보증금의 명목가액은 상각후원가와 잔여 선수임대료의 합계액 간에 차이가 발생하게 된다.

또한 임대보증금의 명목가액과 상각후원가 간의 차이금액은 임대보증금을 감소시키지만, 그 차이금액만큼 선수임대료로 계상되기 때문에 재무상태표상의 부채금액은 큰 차이가 없게 된다. 다만, 유효이자율법에 의한 상각액은 손익계산서상 이자비용으로 계상되고, 선수임대료의 상각액은 임대수익으로 계상되기 때문에 운용수익과 운용비용이 증가하게 된다.

IV. 사례연구

1. 사례대상 부동산집합투자기구

전술한 제Ⅲ장에서는 부동산집합투자기구에 K-IFRS를 적용할 경우 예상되는 회계적 영향을 기존의 기업회계기준과의 차이를 중심으로 언급하였다. 본 장에서는 실제의 사례를 통하여 부동산집합투자기구에 K-IFRS를 적용하였을 경우 구체적으로 어떠한 문제점이 있는지 분석하고, 그에 대한 개선방향을 고찰한다. 이를 위해 금융투자협회의 공시시스템을 통해서 검색이 가능한 공모방식의 부동산집합투자기구 중에서 재간접형을 제외한 대표적인 부동산집합투자기구와 사모방식의 임대형 부동산집합투자기구를 사례연구 대상으로 선정하였다.

공모방식의 부동산집합투자기구 중 재간접형을 제외한 대표적인 부동산집합투자기구는 다음의 <표 4>와 같이 ‘미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호’, ‘PAM 부동산투자신탁 제3호’, ‘KB웰리안 부동산투자신탁 제8호’, ‘다올랜드칩 부동산투자신탁 제1호’, ‘칸서스사할린 부동산투자신탁 제1호’, ‘미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 제1호’ (총6건)이다.

위의 부동산집합투자기구를 법적 형태별로 구분하였을 때 ‘미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 제1호’만 투자회사형이고 나머지 5건은 모두 투자신탁형이었다. 또한 투자 형태별로 분류하였을 때 ‘PAM 부동산투자신탁 제3호’, ‘KB웰리안 부동산투자신탁 제8호’, ‘칸서스 사할린 부동산투자신탁 제1호’(총3건)은 대출형 부동산집합투자기구에 해당되었고, 나머지 ‘미래터전 KTB 부동산투자신탁 제2호’, ‘다올랜드칩 부동산투자신탁 제1호’, ‘미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 제1호’(총3건)은 임대형 부동산집합투자기구에 해당되었다.

한편, 보고기간별로 구분하였을 때, ‘칸서스사할린 부동산투자신탁1호’와 ‘미래에셋맵스 아시아퍼시픽부동산공모 1호 투자회사’의 보고기간은 1년이였다. 이에 반해 ‘PAM 부동산투자신탁 제3호’와 ‘KB웰리안 부동산투자신탁 제8호’의 보고기간은 6개월이었고, ‘미래터전 KTB부동산투자신탁 제2호’와 ‘다올랜드칩부동산투자신탁 제1호’의 보고기간은 3개월에 해당하였다.

〈표 4〉 사례대상 공모방식의 부동산집합투자기구

(단위 : 억원)

부동산집합투자기구	법적형태	투자형태	자산규모
PAM 부동산투자신탁 제3호	투자신탁	대출형	1,394
KB웰리안 부동산투자신탁 제8호			61
칸서스사할린 부동산투자신탁 제1호			487
미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호		임대형	341
다올랜드칩 부동산투자신탁 제1호			3,089
미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 제1호	투자회사		7,997

사모방식의 경우 관련 규정상으로 회계감사를 받을 의무가 없어 금융투자협회의 공시시스템을 통해서도 공시되지 않는다. 이와 같은 회계정보의 제한으로 인하여 <표 5>와 같이 정보수집이 가능한 2건의 임대형 부동산집합투자기구를 사례대상으로 선정하였으며, 정보제공의 제한 때문에 해당 부동산집합투자기구의 펀드명은 임의로 ‘AK 사모 부동산투자신탁 제1호’와 ‘AK 사모 부동산투자신탁 제2호’로 기재하였다. ‘AK 사모 부동산투자신탁 제1호’와 ‘AK 사모 부동산투자신탁 제2호’ 모두 법적 형태는 투자신탁형에 해당한다. 또한 모두 투자형태는 임대형이고, 보고기간은 6개월이었다.

〈표 5〉 사례대상 사모방식의 부동산집합투자기구

(단위 : 억원)

부동산집합투자기구	법적형태	투자형태	자산규모
AK 사모 부동산투자신탁 제1호	투자신탁	임대형	4,391
AK 사모 부동산투자신탁 제2호			3,160

2. 개선방안

가. 부동산의 평가 및 기준가격 공시제도

(1) 집합투자재산의 평가방법

집합투자재산은 시가 및 공정가액으로 평가하는 것이 원칙이다. 한편, K-IFRS에서도 임대수익이나 시세차익의 목적으로 보유하고 있는 투자부동산에 대하여 원가 또는 공정가치 중 선택하여 평가하도록 규정하고 있기 때문에 부동산집합투자기구가 해당 투자부동산을 공정가액으로 평가한 경우에는 K-IFRS도입으로 인한 별도의 영향은 없을 것이다.

한편, 집합투자재산의 시가 및 공정가액 평가와 관련하여 금융투자협회의 집합투자재산 회계처리 가이드라인⁴⁾ 제4-21조(부동산의 평가)에서는 부동산을 취득한 후 1년 이내의 경우에는 취득가액에 의하여 평가하도록 규정하고 있다.⁵⁾ 그러나, 부동산을 취득한 후 1년이 경과한 때에는 매 1년마다 ‘부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률’에 따른 감정평가업자가 제공한 가격 등을 고려하여 평가하도록 규정하고 있다. 이에 반해, K-IFRS에서는 투자부동산의 공정가치를 보고기간말 현재의 시장상황을 반영하도록 하고 있다(K-IFRS 제1040호 문단 38).

부동산집합투자기구의 보고기간이 1년이고, 그 보고기간 말에 부동산의 평가시점과 일치한다면 현행 집합투자재산 회계처리(부동산의 평가) 가이드라인은 K-IFRS의 투자부동산의 평가기준과 차이가 없다. 그러나 부동산집합투자기구의 보고기간이 6개월 또는 3개월에 해당하는 경우에는 부동산을 취득한 후 1년이 경과하는 시점마다 부동산을 평가하게 되면, 특정 보고기간에는 부동산의 평가가 이루어지지 않게 된다. 따라서 그 보고기간 말 현재의 시장상황을 반영하지 못할 수 있게 되어 K-IFRS와 차이가 발생할 수 있다.

예를 들어, <표 6>과 같이 보고기간이 3개월인 ‘미래터전 KTB 부동산투자신탁 제2호’의 제16기(2009.04.29~2009.07.28)부터 제23기(2011.01.01~2011.04.28)까지의 재무제표의 공시 사항 중 부동산에 대한 공정가치 변동내역을 파악한 결과, 제16기에 38,100백만원이던 투자부동산을 재평가하여 37,975백만원으로 계상하고, 125백만원의 유형자산평가손실을 계상하였다. 이 후 제17기부터 제19까지의 9개월 동안 투자부동산의 재평가가 이루어지지 않다가, 제20기(2010.04.29~2011.07.28)의 보고기간에 투자부동산의 공정가치를 37,975백만원에서 33,000백만원으로 감소시키면서 4,975백만원(약 13.1%)의 공정가치감소액을 유형자산평가손실로 인식하였다. 그 이후부터 제21기부터 23기까지의 9개월 동안 투자부동산의 재평가가 이루어지지 않다가 제24기에 다시 투자부동산을 재평가하면서 33,000백만원이던 투자부동산을 33,200백만원으로 계상하면서, 공정가치증가액 200백만원을 유형자산평가이익으로 보고하였다.

한편, 상장법인 등에게 K-IFRS가 의무적으로 도입되는 2011년 이후 처음으로 개시한 제23기(2011.01.29~2011.04.28) 감사보고서의 부동산 관련 주석에는 과거의 재무제표에는 포함되지 않았던 다음과 같은 문구가 새롭게 삽입되었다.

“투자신탁은 토지 및 건물을 결산일 현재 시가로 평가한 경우 장부가액과 중요한 차이가 없다고 판단하여 결산일 현재 시가로 재평가하지 아니하였습니다.”

위의 주석공시사항과 같이 투자부동산의 공정가액이 장부가액과 중요한 차이가 없다고 판단

4) 집합투자재산 회계처리 가이드라인은 집합투자업의 신뢰성 제고 및 투자자 보호를 위하여 집합투자기구의 설정·설립, 해지·해산 및 집합투자재산 평가와 기준가격 산정 등 업무의 적정성 및 객관성 제고에 필요한 사항을 정하기 위하여 금융투자협회에 의해 제정되었다.

5) 다만, 취득 후 1년 이내의 경우라도 부동산의 시장가치·현저한 변동 등이 발생한 때에는 투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 취득 후 1년이 경과한 경우의 평가방법에 따라 평가할 수 있다.

하여 공정가액으로 재평하지 않을 수도 있으나, 투자부동산의 평가주기가 집합투자재산 회계처리 가이드라인에서 제시한 때 1년마다 이루어고 있고, 제24기의 경우 공정가치 변동액은 200백만원으로서 공정가치변동률은 겨우 0.61%에 해당함에도 불구하고 그에 대한 공정가치 변동액을 재무제표에 반영한 점을 미루어 볼 때, 투자부동산 재평가 후의 9개월간의 보고기간 동안 투자부동산의 공정가치 변동이 재무제표에 반영되지 않은 것은 투자부동산의 감정평가가 매1년마다 이루어지기 때문인 것으로 판단된다.

〈표 6〉 미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호의 부동산 공정가치 변동내역

(단위 : 백만원)

보고기간	부동산 공정가치	공정가치 변동액	증감률
제24기 : 2011.04.29~2011.07.28	33,200	200	0.61%
제23기 : 2011.01.01~2011.04.28	33,000	—	—
제22기 : 2010.10.29~2011.01.28	33,000	—	—
제21기 : 2010.07.29~2010.10.28	33,000	—	—
제20기 : 2010.04.29~2011.07.28	33,000	△4,975	△13.1%
제19기 : 2010.01.01~2010.04.28	37,975	—	—
제18기 : 2009.10.29~2010.01.28	37,975	—	—
제17기 : 2009.07.29~2009.10.28	37,975	—	—
제16기 : 2009.04.29~2009.07.28	37,975	△125	△0.33%

‘미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호’와 같이 보고기간이 3개월이거나, 제1기(2010.12.15~2011.03.14)의 감사보고서를 공시한 ‘다올랜드칩 부동산투자신탁 제1호’ 감사보고서의 부동산 관련 주석에는 건물 및 토지의 변동내역이 없는 것으로 기재되어 있다. 즉, 주석과 같이 부동산 취득 후 3개월 동안 부동산의 공정가액의 변동이 없었을 수도 있으나, 부동산의 취득 후 1년간의 취득원가로 계상하도록 하고 있는 집합투자재산 회계처리 가이드라인에 따라 투자부동산에 대한 감정평가가 이루어지지 않았기 때문에 공정가치 변동액이 나타나지 않았을 가능성이 높다.

이에 반해, 보고기간이 1년인 ‘미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 제1호’는 <표 7>과 같이 제2기(2008.01.01~2008.12.31)에 부동산취득을 완료하였으며, 그 보고기간에는 부동산에 대한 재평가를 하지 않다가 3기 보고기간(2009.01.01~2009.12.31)부터 매년 재평가를 수행하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 7〉 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 제1호의 부동산 공정가치 변동내역
(단위 : 백만원)

보고기간	기초	취득	처분	대체	재평가	기말
4기	327,673	342,303	104,464	—	76	565,590
3기	252,434	133,705	59,265	—	799	327,673
2기	221,315*	161,813	130,477	(217,431)	—	252,434
1기	—	221,315*	—	—	—	221,315

* 부동산선급금

한편, 구로구 신도림동의 오피스빌딩을 소유하여 임대하고 있는 사모방식의 ‘AK사모 부동산투자신탁 제2호’는 보고기간이 6개월이고, 부동산의 취득일이 2010년 5월 28일이었다. 부동산 취득일을 포함하는 보고기간인 제5기에는 부동산 재평가를 통한 공정가치 변동액이 재무제표에 반영된 반면, 그 다음 보고기간에는 공정가치 변동액이 표시되지 않았는데, 이는 그 기간동안 부동산의 재평가가 이루어지지 않았기 때문이었다.

특히 아래의 <표 8>과 같이 제5기 토지의 공정가치 증가액과 증가율이 각각 37,250백만원과 38.8%이고, 건물의 공정가치 감소액과 감소율이 각각 △37,221백만원과 △19.1%라는 점을 감안하면, 제6기에 공정가치의 변동이 없었다는 것은 일반적 경제적 현상에 부합하지 않는다. 즉, 실제로 공정가치의 변동이 없는 것이 아니라 부동산의 감정평가가 취득일을 기준으로 1년에 1회에 걸쳐 이루어지고 있기 때문이다.

〈표 8〉 AK사모 부동산투자신탁 제2호의 부동산 공정가치 변동내역
(단위 : 백만원)

보고기간	유형자산	기초	공정가치 변동액	기말	증감률
제6기 : 2010.10.01~2011.03.31	토지	133,200	—	133,200	—
	건물	157,800	—	157,800	—
	합계	291,000	—	291,000	—
제5기 : 2010.04.01~2010.09.30	토지	95,950	37,250	133,200	38.8%
	건물	195,021	△37,221	157,800	△19.1%
	합계	290,971	29	291,000	

반면에 같은 사모방식의 ‘AK사모 부동산투자신탁 제1호’의 경우 보고기간이 6개월임에도 불구하고, <표 9>와 같이 보고기간별로 부동산의 재평가가 이루어진 것을 알 수 있다. 그러나, ‘AK사모 부동산투자신탁 제2호’가 2011년 3월 31일 현재 건설중인 자산을 제외하고 임대하고 있고 부동산은 모두 오피스 빌딩이다. 즉, 종로구 신문로에 1건, 중구 다동에 1건, 및 강남구 역

삼동에 1건 등 총 3건인데, 종로구 신문로와 강남구 역삼구에 소재하는 오피스 빌딩의 취득일이 각각 2010년 3월 28일과 2월 11일로서, 이 두 건의 부동산은 그 취득일이 속하는 제9기(2010.10.01~2011.03.31)에 재평가되었다. 한편, 중구 다동에 소재하는 오피스 빌딩의 취득일은 2009년 4월 4일로서, 이 건 부동산의 취득일이 속하는 제8기에 취득되었기 때문에 매 보고기간 별로 부동산을 재평가된 것으로 보인다. 즉, 모든 부동산은 취득일로부터 1년이 경과하는 시점 별로 재평가되고 있었다.

〈표 9〉 AK사모 부동산투자신탁 제1호의 부동산 공정가치 변동내역

(단위 : 백만원)

보고기간	유형자산	기초+추가취득	공정가치 변동액	기말	증감률
제9기 : 2010.10.01~2011.03.31	토지	132,166	645	132,811	0.49%
	건물	52,186	△273	51,914	△0.52%
	합계	184,352	372	184,725	
제8기 : 2010.04.01~2010.09.30	토지	129,320	2,486	132,166	1.92%
	건물	52,906	△1,397	51,509	△2.64%
	합계	182,226	1,449	183,675	

* 건설중인자산 제외

사례대상 부동산집합투자기구의 감사보고서와 관련 정보를 분석한 결과, 보고기간이 3개월 또는 6개월인 임대형 부동산집합투자기구는 취득기간으로부터 1년이 경과하는 시점부터 매 1년 마다 부동산을 감정평가하도록 하는 ‘집합투자재산 회계처리 가이드라인’에 따라 취득일이 속하는 보고기간에 부동산의 공정가치 변동액이 재무제표에 반영된다. 그러나 취득일이 속하지 않는 보고기간에는 부동산의 공정가치 변동액이 재무제표에 반영되지 않는 문제점이 있다.

따라서 가치변동에 있어서 토지와 다른 특성을 나타내는 건물은 시간의 경과로 감가상각을 해야 하기 때문에 매 보고기간 말로 그 가치변동이 발생할 수밖에 없다. 뿐만 아니라 부동산의 취득일이 속하는 보고기간이라 하더라도 취득일과 보고기간 말 사이에 중요한 공정가치의 변동이 있는 경우 해당 부동산의 장부가액은 보고기간 말의 공정가액을 반영하지 못하는 문제점이 있을 수 있다.

한편, 보고기간이 1년인 임대형 부동산집합투자기구의 경우에도 매년 감정평가를 통한 공정가치 변동액을 재무제표에 반영하더라도 감정평가기준일이 되는 부동산 취득일이 보고기간 말과 차이가 발생하고, 그 기간 사이에 공정가치의 중요한 변동이 있을 경우 보고기간이 1년 미만인 부동산집합투자기구와 마찬가지로 재무제표상의 부동산 장부가액은 보고기간 말의 공정가액을 반영하지 못하는 문제점이 있다.

즉, 위와 같이 부동산을 취득한 후 1년 이내의 경우에는 취득가액으로 평가하고, 부동산을 취득한 후 1년이 경과한 때에는 매 1년마다 ‘부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률’에 따른 감정평가업자가 제공한 가격 등을 고려하여 평가하도록 규정한 금융투자협회의 집합투자재산 회계처리 가이드라인은 재무제표상 투자부동산의 공정가치가 보고기간 말의 투자부동산의 공정가치를 제대로 반영할 수 없게 된다. 따라서 투자부동산의 공정가치를 적절하게 반영하기 위해서는 부동산집합투자기구에 대한 K-IFRS의 의무적용을 적극적으로 고려해야 할 것이다.

(2) K-IFRS의 적용여부에 따른 기준가격의 차이

부동산집합투자기구에 주가의 역할을 하는 것이 기준가격이며, 이는 순자산총액을 총좌수로 나누어 계산된다. 투자자는 이러한 기준가격정보를 이용하여 부동산집합투자기구의 수익증권을 매입하거나 취득하는 의사결정을 한다.

한편, 부동산집합투자기구는 K-IFRS를 의무적으로 적용하는 집합투자업자에 의해 운용되더라도 K-IFRS의 의무적용 대상에 해당되지 않기 때문에 일반기업회계기준을 적용할 수 있다. 다만, K-IFRS를 의무적으로 적용해야 하는 금융투자업자가 수익자의 지위에서 사모방식의 부동산집합투자기구에 투자하는 경우 그 금융투자업자가 부동산집합투자기구를 지배하고 있거나 유의적인 영향을 행사할 수 있다면, 그 부동산집합투자기구 또한 K-IFRS를 적용하여 재무제표를 작성하고 연결 또는 지분법을 적용해야 한다. 따라서 동일한 투자자산과 관련 부채를 보유한 부동산집합투자기구라 하더라도 K-IFRS의 도입여부에 따라 투자부동산의 평가시점이 달라질 수가 있고, 이는 곧 부동산집합투자기구의 순자산총액에 영향을 미치게 된다.

임대형 부동산집합투자기구의 순자산총액의 변동에 특히 큰 영향을 미치는 것이 부동산의 평가손익이다. 이러한 평가손익이 어느 시점에 재무제표에 반영되느냐에 따라 순자산총액의 차이가 발생한다. 순자산총액의 차이는 곧 매 영업일 단위로 고시되는 집합투자증권의 기준가격에 영향을 미치게 되어, 결국 집합투자증권의 기준가격의 정보이용자가 잘못된 의사결정을 할 수 있는 원인이 될 수 있다.

예를 들어, 보고기간이 1월 1부터 12월 31일이고, 동일한 부동산에 각각 50%의 지분을 투자한 A와 B 두 건의 부동산집합투자기구가 있고, A부동산집합투자기구는 K-IFRS를 적용하는 반면, B부동산집합투자기구는 K-IFRS를 적용하지 않는다고 가정한다. 또한 B부동산집합투자기구의 투자부동산 취득일이 2001년 1월 2일이며, 2011년이 제1기에 해당하고 첫 해 갑작스런 부동산경기상승으로 부동산가격이 상승하여 보고기간 말에 부동산의 공정가치가 크게 상승하였다고 가정할 때, K-IFRS를 적용하는 A부동산집합투자기구의 부동산은 보고기간 말에 공정가치 변동분이 재무제표에 반영되어, 순자산총액이 크게 증가하여 보고기간 말의 기준가격이 크게 상승하는 반면, B부동산집합투자기구의 부동산은 제1기 보고기간 말 현재 부동산의 취득일로부터 1년 이내의 시점에 해당되어 부동산가격이 취득가액으로 반영되므로 부동산의 공정가치 변동분이 재무제표에 반영되지 않아 B부동산집합투자기구의 기준가격은 A부동산집합투자기구의

기준가격에 크게 못 미치게 되는 것이다.

따라서 집합투자증권의 기준가격을 공시하는 금융투자협회는 해당 부동산집합투자기구가 K-IFRS로 작성된 것인지 아니면 일반기업회계기준에 의해 작성되었는지를 별도로 공시하도록 하여 동일한 경영성과에도 불구하고, 재무제표 작성에 적용된 회계기준의 차이로 인한 기준가격의 차이 때문에 부동산집합투자기구의 재무제표이용자가 잘못된 의사결정을 하지 않도록 재무제표 작성에 적용된 회계기준의 공시 등의 이용자보호조치를 할 필요가 있다.

또는, 부동산집합투자기구도 다른 금융기관과 같이 K-IFRS 적용대상에 포함하여 모든 부동산집합투자기구가 K-IFRS에 따라 재무제표를 작성하고 이를 근거로 집합투자증권의 기준가격을 산출한다면 K-IFRS의 적용여부에 대한 별도의 공시를 하지 않고도 이용자를 보호할 수도 있을 것이다. 특히, 보고기간이 1년 미만인 부동산집합투자기구의 재무제표가 기존의 부동산평가규정에 의해서는 보고기간 말의 투자부동산의 공정가액을 적절하게 반영하지 못할 가능성이 높을 뿐만 아니라, 부동산집합투자기구가 공모방식보다는 사모방식을 위주로 이루어지고 있고, 사모형 부동산집합투자기구의 투자자가 K-IFRS를 의무적으로 적용하여야 하는 금융투자업자가 다수임을 감안하면 부동산집합투자기구의 K-IFRS의 의무적용은 적극적으로 고려되어야 할 것으로 보인다.

(3) 부동산의 재평가에 따른 기준가격의 갑작스러운 변동

임대형 부동산집합투자기구의 기준가격에 가장 큰 영향을 미치는 요인 중 하나는 부동산의 공정가치변동이다. 보고기간이 3개월인 ‘미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호’는 부동산 취득일이 속하는 보고기간에 부동산의 재평가가 발생하고, 그 후 연속하는 3개의 보고기간에는 재평가가 발생하지 않았다. 특히 제20기(2010.04.29~2010.07.28)에는 4,975백만원(13.1%)의 공정가치 감소액이 있었다. <표 10>은 부동산의 재평가로 인한 기준가격의 갑작스런 변동을 보여주고 있는데, 2010년 6월 1일 7,462.14원이던 기준가격이 부동산의 재평가로 인한 평가감으로 2010년 6월 3일 기준가격이 6,002.02원으로 이틀 사이에 기준가격이 19.57%나 감소하였다. 만약 2010년 6월 1일에 ‘미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호’의 수익증권에 투자한 투자자는 이틀 만에 19.57%의 투자손실을 입게 되었을 것이다.

〈표 10〉 미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호의 부동산재평가에 따른 기준가격의 등락
(단위 : 원)

일 자	기준가격	전일대비 등락	전일대비 등락률
2010.06.04	6,003.58	2.26	0.04%
2010.06.03	6,002.02	△1,460.12	△19.57%
2010.06.01	7,462.14	2.08	0.03%

위와 같이 부동산의 재평가는 매 1년 단위로 이루어지는 반면에 기준가격은 매 영업일 단위로 이루어지기 때문에 부동산의 가격변동이 거의 없지 않는 한 부동산의 재평가로 인한 기준가격의 갑작스런 등락은 피할 수 없다. 따라서 부동산의 재평가제도를 개선하여 1년 미만의 평가기간(6개월 또는 3개월)을 적용하여 부동산을 재평가하는 것을 통해서 기준가격의 갑작스런 변동을 방지할 필요성이 있다.

나. 설정조정금의 재무제표상 분류

집합투자재산 회계처리 가이드라인 제2-1조(투자신탁의 설정)에 의하면 투자신탁을 추가로 설정하는 경우에는 추가설정일의 기준가격을 기준으로 추가설정액을 산출하고, 이 중 원본에 해당하는 금액은 원본에서 가감하여 추가설정에서 원본해당액을 차감한 나머지 금액을 ‘설정조정금’으로 처리하도록 하고 있다. 예를 들어, 부동산을 추가로 취득하기 위한 추가 설정 전 임대형 부동산집합투자기구의 재무상태표가 <표 11>과 같다고 가정한다.

<표 11> 추가 설정 전 임대형 부동산집합투자기구의 재무상태표

(단위 : 백만원)

재무상태표			
자산		부채	
1. 부동산과 실물자산	24,000	1. 차입금	10,000
		2. 임대보증금	2,000
		부채총계	12,000
		자본	
		1. 원본	10,000
		2. 이익잉여금	2,000
		(총좌수 1,000,000좌)	
		자본총계	12,000
자산총계	24,000	부채와 자본총계	24,000

위의 <표 11>에서 추가 설정 전의 기준가격은 좌당 12,000원(=12,000백만원 ÷ 1,000,000좌)에 해당한다. 이러한 재무상황에서 추가적으로 24,000백만원의 부동산을 추가적으로 취득하기 위해, 12,000백만원은 1,000,000좌의 수익증권을 발행하여 투자자를 모집하고, 나머지 12,000백만원 중 추가설정 전과 마찬가지로 10,000백만원은 차입하고, 나머지 2,000백만원은 임대보증금으로 충당한다고 가정한다. 이 경우 집합투자재산 회계처리 가이드라인에 의하면 추가 설정을 하더라도 기준가격이 추가 설정 전의 기준가격으로 유지되어야 하므로, 추가설정 후의 재무상태표는 아래의 <표 12>와 같이 표시된다.

〈표 12〉 추가 설정 후 임대형 부동산집합투자기구의 재무상태표

(단위 : 백만원)

재무상태표			
자산		부채	
1. 부동산과 실물자산	48,000	1. 차입금	20,000
		2. 임차보증금	4,000
		부채총계	24,000
		자본	
		1. 원본	20,000
		2. 이익잉여금	4,000
		(추가설정금 포함)	
		(총좌수 1,000,000좌)	
		자본총계	24,000
자산총계	48,000	부채와 자본총계	48,000

위의 <표 12>에서 수익증권을 발행하는 투자자로부터 조달한 금액은 자본을 구성하게 되는데, 추가 설정 전과 동일한 기준가격을 유지하기 위하여 12,000백만원은 기준가격비율 1.2(=추가 설정전 12,000원÷최초 설정액 10,000원)로 나누어서 계산되는 금액 10,000백만원은 원본으로 처리되고, 나머지 2,000백만원은 설정조정금으로 처리한다. 따라서 추가 설정 후에도 기준가격은 좌당 12,000원(24,000백만원÷2,000,000좌)을 유지하게 된다.

한편, 추가 설정으로 인한 기준가격을 조정하면서 발생한 설정조정금을 어떤 재무제표요소로 분류할 것인지에 대해서 집합투자재산 회계처리 가이드라인에서는 언급이 없지만, 모든 사례대상 부동산집합투자기구는 주식에서 설정조정금은 처분가능이익잉여금에 가감하고 있다.

위의 <표 12>에서 보는 바와 같이 추가 설정 후의 처분가능이익잉여금은 기존의 경영성과에서 발생한 2,000백만원과 설정조정금에서 발생한 2,000백만원으로 구성되게 되는데, 그 발생원인에 상관없이 모두 처분가능이익잉여금으로 분류됨으로서, 투자자로부터 모집한 2,000백만원의 설정조정금이 배당재원으로 사용할 수 있는 문제점이 발생하게 된다. 따라서 추가 설정 후의 기준가격을 추가 설정 전과 동일하게 유지하기 위해서 설정조정금을 원본액과 구분하되, 처분가능이익잉여금이 아닌 납입자본의 성격으로 별도로 분리하여 배당재원으로 사용할 수 없도록 개선되어야 할 것이다.

다. 부실감사 및 감사보수의 부적정성

8건의 사례연구 대상 부동산집합투자기구의 감사보고서를 분석한 결과 다음과 같은 오류가 발생하였다.

(1) 대손충당금의 과소계상

기존의 기업회계기준에 의한 대손충당금은 감독규정상 최저적립율이 다소 보수적으로 설정되기 때문에 대손충당금이 K-IFRS보다 상대적으로 많이 적립되게 된다. 즉, K-IFRS에 의한 대손충당금은 재무제표일 현재 실제 발생한 객관적 손실만을 대손충당금으로 적립하기 때문에 기존의 기업회계기준에 비해 대손충당금이 상대적으로 적게 계상될 가능성이 높다. 예를 들어, 아래의 <표 13>은 대출형 부동산집합투자기구의 대여금 및 대손충당금을 분석한 것이다. 아래에서 알 수 있듯이 ‘KB웰리안 부동산투자신탁 제8호’를 제외한 ‘다올랜드칩 부동산투자신탁 제1호’와 ‘미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호’의 재무상태표에는 대여금에 대한 대손충당금이 전혀 설정되어 있지 않았다.

<표 13> 부동산집합투자기구의 대여금에 대한 대손충당금 설정내역

(단위 : 억원)

구 분	KB웰리안 부동산투자신탁 제8호	칸서스 사할린 부동산투자신탁 제1호	PAM 부동산투자신탁 제3호
대여금	306	400	1,395
대손충당금	(-) 278	—	—
장부금액	28	400	1,395

(2) 렌트프리의 미반영

최근 다수의 대규모 오피스빌딩이 공급되면서 오피스의 공급이 수요를 앞지르게 되자, 임대업자들은 1년에 1개월에서 3개월의 렌트프리를 제공하면서 임차인을 유치하고 있다. 이와 같은 렌트프리를 제공하는 경우, 임대수익은 발생기준에 따라 안분하여 균등하게 수익을 인식하여야 한다. 그런데, 사례연구 대상 부동산집합투자기구 중 일부가 현금기준으로 수익을 인식하였음에도 불구하고 감사인으로부터 적정의견을 받는 경우가 있었다. 예를 들어, 사모방식의 ‘AK사모 부동산투자신탁 제1호’가 2011년 3월 31일 현재 3건의 오피스빌딩을 임대 중에 있다. 이 중 중구 신문로에 소재하는 오피스 빌딩은 시중은행에 마스터리스방식으로 임대 중에 있으며 매년 1개월의 렌트프리를 제공하고 있다. <표 14>는 신문로 오피스빌딩의 제9기(2010.10.01~2011.03.31)의 현금기준의 수익과 발생기준의 수익 및 그 차이를 보여주고 있다.

〈표 14〉 렌트프리로 인한 현금기준과 발생기준의 임대료수익의 차이

(단위 : 백만원)

구 분	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	합계
현금주의	461	269	218	479	479	479	2,384
발생주의	426	426	426	426	426	426	2,556
차 이	35	△157	△208	53	53	53	169

현금주의로 임대수익을 계상하였을 경우 총수익은 2,384백만원이다. 이에 반해, 발생주의로 임대수익을 계상하였을 경우 총수익은 2,556백만원으로서, 발생주의로 수익을 인식하지 않고 현금주의로 수익을 계상하게 되면, 169백만원만큼(6.6%)의 임대수익이 과소계상된다. 이 금액의 비중은 중요성 금액을 충분히 초과할 수 있으나, 이에 대해서는 감사의견이나 주석에는 이에 대한 언급이 없었다.

(3) 감사보고서의 표시오류

8건의 사례연구 대상 부동산집합투자기구의 감사보고서 중에 <표 15>와 같이 ‘칸서스 사할린의 부동산투자신탁 제1호’의 제4기 감사보고서에 전기 보고기간이 제2기로 표기되는 오류가 있었다. 또한 ‘AK사모 부동산신탁 제1호’의 제9기 감사보고서에는 ‘2010년 10월 1일부터 2011년 3월 31일까지’로 표기되어야 하는 보고기간이 ‘2010년10월1일부터 2011년 3월 31일까지’로 표기되어 있었다. 이러한 오류는 선임 감사인의 검토절차를 통해서 쉽게 발견되어 수정될 수 있는 사항이다. 그럼에도 불구하고 감사보고서상의 오류가 수정되지 않고 그대로 공시된 것은 감사보고서의 검토절차가 거의 이루어지지 않았기 때문일 것이다.

〈표 15〉 감사보고서의 보고기간 표시 오류

구 분	오류수정 전	오류수정 후
칸서스 사할린 부동산투자신탁 제1호 제4기 감사보고서	제2기 2009.04.05~2010.04.04	제3기 2009.04.05~2010.04.04
AK사모 부동산신탁 제1호 제9기 감사보고서	제9기 2010.09.30~2011.03.31	제9기 2010.10.01~2011.03.31

(4) 부실감사의 해결방안

위와 같이 부동산집합투자기구의 감사보고서에 오류가 발생하는 이유는 여러 가지가 있을 수 있다. 그런데 지나치게 낮은 감사보수는 감사인이 부동산집합투자기구에 대한 감사투입시간을 적게 하여 감사오류를 발생시킬 가능성을 높게 한다. 예를 들어, <표 16>은 8건의 사례연구 대

상 부동산집합투자기구의 감사보수를 파악한 자료이다. 8건의 사례연구 대상 부동산집합투자기구 중 ‘PAM부동산 투자신탁 제1호’의 감사업무만 삼일회계법인에 의해서 수행되었고, 나머지 7건의 감사업무는 모두 안진회계법인에 의해서 수행되었다. 이 중 ‘미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호’의 제23기 감사보수는 겨우 750,000원이고, ‘KB웰리안 부동산투자신탁 제8호’의 제10기 감사보수는 800,000원으로서 대형 회계법인이 제대로 된 감사절차를 수행할 수 있는 감사보수라고 보기에는 어렵다.

낮은 감사보수는 공모형보다 사모형에서 더 두드러지게 나타난다. 사례연구 대상 중 ‘AK 부동산 사모 투자신탁 제1호’와 ‘AK 부동산 사모 투자신탁 제2호’의 감사보수는 모두 1,000,000원으로서 자산 대비 감사보수의 비중이 각각 0.0002%와 0.0003%로서 공모형의 비중보다 훨씬 낮았다. 그 결과 감사업무를 수행한 회계법인은 감사업무에 자질과 경험이 풍부한 감사인을 충분하게 감사시간에 투입하기가 어려웠을 것이고, 그 때문에 감사업무가 제대로 수행되지 않았을 가능성이 높다.

〈표 16〉 부동산집합투자기구의 최근 감사보수

(단위 : 원)

구 분	보고기간	자산총액 (A)	감사비용 (B)	비중 (B/A×100)
KB웰리안 부동산투자신탁 제8호	6개월	6,121,853,662	800,000	0.0131%
미래터전KTB 부동산투자신탁 제2호	3개월	34,121,567,981	750,000	0.0022%
다올랜드칩 부동산투자신탁 제1호	3개월	308,930,956,528	3,850,000	0.0012%
AK 부동산 사모 투자신탁 제1호	6개월	439,087,140,770	1,000,000	0.0002%
AK 부동산 사모 투자신탁 제2호	6개월	316,058,732,790	1,000,000	0.0003%

한편, 감사인의 부실감사는 감독기관(금융감독원 또는 한국공인회계사회)의 감리절차를 통해 예방되어야 한다. 그러나 금융감독원의 2011년 감리결과제재 총145건 중 감사인 조치내역 6건을 제외한 139건이 모두 주식회사에 대한 감리결과제재에 해당하는 것이다. 즉, 감독기관의 감리절차가 주식회사를 위주로 이루어져 있기 때문에 공모형 부동산집합투자기구 도 감독기관에 의해 제대로 된 감리절차를 받았다고 보기는 어려울 것이다. 따라서 감독기관은 부동산집합투자기구에 대해서도 엄격한 감리절차를 수행해야 할 것이다. 이러한 엄격한 감리절차는 감사인의 감사투입시간을 증가시킬 것이며, 이는 부동산집합투자기구에 대한 감사의 질을 높일 것이다.

또한 부동산집합투자기구의 재무제표 구성요소가 많지 않아 일괄적으로 주식의 양을 평가하기는 어렵지만, 임대형 부동산집합투자기구의 경우 부동산의 주요 임대현황이 절대적으로 중요한 정보임에도 불구하고, 5건의 임대형 사례연구 대상 중에 부동산의 임대현황에 대한 내용을 주식으로 공시한 부동산집합투자기구는 없었다. 따라서 주식의 내용을 보완하여 회계정보에 접

근하기 어려운 다수의 정보이용자가 다양한 정보를 의사결정에 활용하여 합리적인 의사결정을 도와야 할 것이다.

V. 결 론

상장예정법인을 포함한 모든 상장법인과 금융회사(저축은행과 상호금융기관 등을 제외함)는 2011년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 K-IFRS를 의무적으로 적용해야 한다. 한편, K-IFRS의 의무적용대상이 아닌 비상장법인은 일반기업회계기준을 적용해야 한다. 따라서 부동산 집합투자기구의 경우 K-IFRS의 의무적용대상에 포함되지 않기 때문에 일반기업회계기준을 적용할 수 있다. 그런데, 그 수익자 등이 부동산집합투자기구를 지배하고 있거나 유의적인 영향력을 행사할 수 있는 경우에는 K-IFRS를 적용하여 재무제표를 작성하고 이를 기준으로 연결 또는 지분법을 적용해야 한다.

이에 본 연구에서는 대출형과 임대형 부동산집합투자기구를 중심으로 K-IFRS를 적용하였을 경우 어떠한 영향이 있는지 분석하고 이와 관련된 발생가능한 쟁점사항들을 지적하고 개선안을 제시하였다. 사례연구대상으로 금융투자협회 공시사이트상에 감사보고서가 공시되는 대표적인 공모형 부동산집합투자기구 6건과 정보수집이 가능한 사모형 부동산집합투자기구 2건을 선정하여 그 영향과 개선점을 분석하였다.

분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 부동산집합투자기구의 회계처리 모범규준인 ‘집합투자재산 회계처리 가이드라인’에 의하면 취득일로부터 1년 이내의 부동산은 취득원가로 평가하고, 1년이 경과하는 시점부터 매년 감정평가를 통한 공정가치로 평가하도록 되어 있어서 실질적으로는 보고기간 말의 공정가치로 평가해야 하는 K-IFRS와의 차이가 발생하였다. 또한 보고기간이 1년 미만인 경우 특정 보고기간에는 공정가치 평가가 이루어지지 않는 문제점이 있었고 보고기간이 1년이라도 부동산의 취득일이 보고기간 말과 일치하지 않는 경우 부동산의 장부금액은 보고기간말의 공정가치를 반영하지 못하는 문제점이 있었다.

둘째, 8건의 사례연구 대상 모두 추가 설정시에 발생하는 설정조정금을 처분가능잉여금에 가감하고 있었는데 이는 투자자로부터 모집한 자금 즉 원본에 해당하는 금액을 배당재원으로 사용하는 문제점이 있으므로 설정조정금을 처분가능잉여금에 가감하지 말고, 원본 과목 아래 별도로 표시하도록 하여 배당을 제한할 필요성이 있다.

셋째, 임대형 부동산집합투자기구의 순자산변동의 주요한 변동요인인 부동산 재평가는 매 영업일로 고시되는 부동산집합투자기구의 기준가격에 갑작스런 등락을 초래하여 수익증권의 투자자에게 피해를 줄 수 있으므로 비교적 짧은 기간을 단위로 부동산을 재평가하는 시스템을 구축하여 부동산 재평가로 인한 갑작스런 기준가격의 변동을 방지할 필요가 있었다. 또한 K-IFRS

적용 부동산집합투자기구와 일반기업회계기준을 적용하는 부동산집합투자기구 간에 적용하는 회계기준차이가 기준가격에 영향을 미칠 수 있으므로 기준가격에 별도로 K-IFRS적용여부를 표시하는 등의 이용자보호조치를 취하거나, 장기적으로 부동산집합투자기구도 K-IFRS적용대상에 포함하는 것을 제안하였다.

넷째, 현저히 낮은 감사보수로 인한 회계상 오류가 발견되었는데 이는 엄격한 감리절차를 통해서 감사보수의 현실화를 유도하고 이를 통한 감사품질을 향상시킬 필요가 있으며, 복잡한 사업구조를 가지고 있는 부동산집합투자기구 회계처리의 교육과 다른 투자기구와 구분된 회계규정 마련을 통한 통일성과 일관성 있는 회계처리를 유도할 필요성이 있었다.

본 연구는 사례연구 대상 부동산집합투자기구의 재무제표와 주식 등을 참고하여 K-IFRS의 도입으로 인한 영향과 이와 관련된 문제점을 지적하고 개선안을 제시하였다. 본 연구를 통해 전체 펀드시장에서 차지하는 비율이 점점 늘어나고, 대체투자대안으로 상당한 인기가 있는 부동산집합투자기구의 회계상의 문제점에 대해 언급함으로써 부동산집합투자기구의 회계투명성이 제고되어 투자자를 포함한 정보이용자의 의사결정에 보다 유용한 정보가 제공될 수 있기를 기대한다.

참고문헌

- 강 원. 2009. 국내 공모 부동산펀드의 임대형과 대출형간 수익률 결정요인 비교분석. 한국벤처창업학회 학술발표자료
금융투자협회. www.kofia.or.kr
금융투자회사 회계처리해설서. 2011. 금융감독원·금융투자협회
김은주·고성수. 2010. 공모형 부동산펀드의 성과결정요인에 관한 연구. 부동산학연구 16(2) : 119-131.
김종한. 2010. 부동산집합투자기구 활성화를 위한 제도 및 운용의 개선방안 연구. 아주대학교 공
공정책대학원 석사학위논문
법제처 국가법령정보센터, www.law.go.kr
서동환. 2010. 대출형 부동산펀드의 특성이 펀드수익률에 미치는 영향에 관한 연구. 건국대학교
대학원 석사학위논문
송요섭·이용만. 2011. 우리나라 부동산펀드 성과 측정에 관한 연구, 주택연구 19(3) : 49-75.
유상철·방경식. 2011. 부동산펀드의 운용특성 분석. 주거환경 9(1) : 145-158.
장용삼·김진호·김행중. 2008. 부동산투자신탁(REITs)의 상관성에 관한 연구. 한국지적학회지
24(1) : 95-108.
정경영·박근용. 2011. 회사형 집합투자기구의 법적구조 개선방안. 성균관법학 23(2) : 289-325.
한국회계기준원, www.kasb.or.kr

A Study on Accounting Rules Related to Real Estate Fund

Do, Jung Hwan^{*} · Park, Sung Jin^{**}

〈Abstract〉

From 2011, all listed firms and some financial companies should apply IFRS. Even though real estate funds are classified as financial institute under ‘the capital market law’. But it is not mandatory for real estate funds to apply IFRS, it matters to study how the introduction of IFRS influences the real estate fund accounting and what issues exist, because many of their investors to real estate funds are entities which should apply IFRS. Specially, as samples for case study this paper selected two private real estate funds and six public real estate funds from disclosure system for funds of KOFIA (Korea Financial Investment Association). Overall, our results suggest that related guidelines and procedures need to be amended to apply IFRS even though the difference might not be significant and further actions to protect information users should be taken.

〈Key words〉 IFRS, real estate fund, guidelines

* CPA, Hanseo Accounting Corporation, First Author

** Assistant Professor, Department of Business Administration, Sungshin Women’s University, Corresponding Author