

자세분양공사 중 수분양자의 조기착공에 대한 법인세법과 일반기업회계기준의 수익인식 문제점 분석* : 산업단지 분양법인 사례를 중심으로

허진숙** · 심준용*** · 손시영****

〈요 약〉

본 연구는 산업공단 분양법인의 사례를 중심으로 분양공사에서 수분양자의 조기착공 부분이 존재하는 경우 일반기업회계기준과 법인세법의 처리가 달라 발생하는 문제점에 대해 살펴보고 개선점을 제시한다.

일반적인 장기공사의 경우 일반기업회계기준과 법인세법 모두 진행기준을 사용하므로 별도의 세무조정이 필요하지 않다. 그러나 분양된 산업단지 중 수분양자가 단지 조성완료 전 착공을 개시하는 경우 기업회계기준과 세법의 처리가 다를 수 있다. 분양법인은 조기착공 된 부분에 대해서도 일반기업회계기준을 적용하여 진행기준으로 회계처리하나, 과세당국은 수분양자의 조기착공 부분에 대해서는 법인세법 시행령 제68조 제1항 제3호를 적용하여 사용이 개시된 것으로 보아 인도기준을 적용하도록 하고 있다.

수분양자의 조기착공 부분에 대하여 법인세법 시행령을 적용하는 경우 다음과 같은 문제점이 발생한다. 첫째, 기업회계와 법인세법의 차이로 인한 세무조정 부담이 과도하게 발생하여 납세 순응 비용이 증가한다. 둘째, 법인세 납부액이 전체 공사손익에 비하여 증가한다. 조기착공에 대하여 인도기준을 적용하면 공사초기에는 납부할 세액이 발생하고 공사후기에 결손금이 발생할 수 있다. 이를 공제받지 못하는 경우 전체 공사손익에 비하여 법인세가 증가하게 된다. 셋째, 조기착공에 대한 법인세법 적용 방식으로 인하여, 현금유출이 많은 공사초기에 법인세액까지 납부하는 경우 분양법인의 자금조달 압박이 가중된다. 마지막으로, 수분양자의 조기착공과 같은 외생적 요인으로 인하여 진행률이 왜곡되는 경우 재무제표의 신뢰성에 영향을 미칠 수 있다.

법인세법에서는 수익인식 기준에 대해 구체적으로 명시하지 않고 ‘권리의무확정주의’에 의하여

* 본 연구는 한국세무학회의 연구비 지원으로 수행되었습니다.

** 홍익대학교 경영학과 조교수, jinsukheo@hongik.ac.kr, 주저자

*** 명지대학교 경영학과 부교수, jyshim@mju.ac.kr, 교신저자

**** 나우회계법인 파트너, syson@nauacc.kr, 공동저자

인식하도록 하고 있으며, 이에 대한 법적분쟁이 빈번한 상황이다. 따라서 기업회계기준에 명시된 진행기준을 준수하고 있는 분양법인들에게는 조기착공 부분에 대해서도 법인세법 상 진행기준을 적용하도록 허용할 필요성이 있다.

본 연구의 사례분석은 실무상 발생하고 있는 사례를 보기 쉽게 제시하고 분석함으로써 향후 기업회계와 법인세법의 관계를 조정해 나가기 위한 정책적 시사점을 제공한다는 점에서 공헌점이 있다.

〈주제어〉 분양공사, 수익인식, 수분양자 조기착공, 진행기준

I. 서 론

본 연구는 산업공단 분양법인 사례를 중심으로 공단조성 완료 전 수분양자가 착공을 개시하는 경우, 일반기업회계기준과 법인세법 상 손익귀속시기 차이로 인해 야기되는 문제점과 대안에 대하여 연구한다.

건설업 기업이 진행하는 공사는 도급공사, 자체(직영)공사, 분양공사 등으로 분류할 수 있으며, 장기간(1년 이상) 진행되는 도급공사와 분양공사의 경우 진행기준에 따라 수익과 비용을 인식해야 한다. 이때 법인세법에서도 장기공사에 대해서는 작업진행률에 의하여 익금과 손금을 계산하므로 세무조정 사항이 발생하지 않는다. 그러나 수분양자가 공사가 완료되기 이전에 잔금을 정산하고 사용을 개시하는 경우, 분양업체가 일반기업회계기준을 적용하는 기업이라면 회계 결산시 조기 사용개시한 수분양자에 대한 인도를 실질 인도로 보지 않고, 진행중인 공사로 보아 진행기준을 적용하여 수익을 인식한다¹⁾. 반면, 법인세법에서는 소유권이전 등기일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날을 익금의 귀속시기로 하고 있어(법인세법 시행령 제68조 제1항 제3호) 수분양자가 사용승인을 받아 조기착공한 부분에 한해서는 인도기준을 적용하여 분양가액 전체를 익금으로, 착공일까지 발생한 원가를 손금으로 인식하도록 하고 있다. 본 연구에서는 이와 같

1) 일반기업회계기준(2019년 개정) 제16장 수익

- 16.39 당기공사수익은 공사계약금액에 보고기간종료일 현재의 공사 진행률을 적용하여 인식한 누적공사수익에서 전기말까지 계상한 누적공사수익을 차감한다.
- 16.40 당기공사원가는 당기에 실제로 발생한 총공사비용에 공사손실충당부채전입액(추정공사손실)을 가산하고 공사손실충당부채환입액을 차감하여 다른 공사와 관련된 타계정대체액을 가감하여 산출한다.
- 16.47 공사진행률은 실제공사비 발생액을 토지의 취득원가와 자본화대상 금융비용 등을 제외한 총공사예정원가로 나눈 비율로 계산함을 원칙으로 한다.
- 16.48 공사진행률을 발생원가 기준으로 결정할 경우에는 실제로 수행된 작업에 대한 공사원가만 포함한다.

이 진행기준을 적용하여 수익을 인식하는 분양공사에서 수분양자의 조기착공 부분에 대해 법인세법 상 인도기준을 적용해야 하는 경우 발생할 수 있는 문제점을 살펴보고 이에 대한 대안을 제시하고자 한다.

예를 들어, 지방자치단체 등은 도시개발, 관광단지 및 산업단지 조성을 위하여 건설업을 주로 영위하는 지방공기업을 설립하고 농지나 임야를 형질변경하여 도로나 상·하수도, 공원 등의 기반시설을 조성하는 대가로 토지의 분양을 시행한다. 이에 지방공기업 등은 사업지구를 하나의 분양공사 수익인식 단위로 보아 토지 개발이 완료될 때까지 진행기준을 적용하여 분양가액에 대한 수익을 인식한다. 그러나 도로, 공원 등 기반시설이 완료되기 전이라도 사업 시행이 가능한 토지의 경우 수분양자는 지방공기업 등의 사용승인을 득하여 조기착공을 하는 경우가 빈번하게 발생하고 있다. 이러한 조기착공 분에 대해 법인세법에서는 사용수익이 개시된 것으로 판단하여 토지 분양대금 전액을 익금으로 인식하고 조기 착공시기까지 발생한 원가를 손금으로 봐야 한다는 입장이다. 이에 대하여 지방공기업 등은 목적물인 자산이 아직 완성되지 아니한 경우(부지 조성공사 진행 중인 경우)에는 자산의 양도라는 개념이 있을 수 없는 바, 수분양자의 공사 착공일이 속하는 사업연도에 전부 수익으로 인식하지 않고 분양시부터 토지 개발사업 준공일까지의 기간 동안 공사진행률에 따라 관련된 수익과 원가를 인식하는 것이 타당하다고 주장하고 있다.

이러한 조기착공(토지조성 작업이 완료 되기 전 수분양자가 사용 승인을 득하여 착공을 시작하는 경우)에 대하여 법인세법에 따라 수익을 인식하면 다음과 같은 문제가 발생할 수 있다.

첫째, 기업회계와 법인세법의 차이로 인한 세무조정 부담이 과도하게 발생하여 납세 순응비용이 증가하게 된다. 세무조정을 최소화하기 위하여 법인세법 시행령에 따라 조기착공 부분은 인도기준으로 나머지 부분은 진행기준으로 장부상 반영하려 하여도 이는 기업회계기준을 위반하게 되므로 적용할 수 없는 방법이다. 따라서 조기착공으로 인한 세무조정은 불가피하며 해당 세무조정은 소득처분 유보사항으로 매 과세기간 세무조정이 필요하다. 이는 조정능력이 부족한 분양법인의 납세비용을 가중시킬 수 있다.

둘째, 법인세 납부액이 전체 공사손익에 비하여 증가한다. 전체 공사에서는 이익이 거의 발생하지 않거나 손실이 발생하는 경우라도, 조기착공분에 대해서는 해당 사업연도에 상대적으로 낮은 수준의 공사원가가 배부되어 공사이익이 발생하면서 법인세를 부담하게 된다. 반면 공사 후반기로 갈수록 상대적으로 원가율이 높아져 낮은 공사이익 또는 공사손실을 보고하게 된다. 따라서 공사초기에는 납부할 법인세가, 공사후반기에는 결손금이 발생할 수 있다. 결국 분양법인이 결손금을 공제받지 못하는 경우에는 전체공사손익에 비하여 법인세부담액이 증가하게 된다.

셋째, 건설업 기업의 공사 특성상 공사 초기에 현금유출이 많이 발생하게 되는데, 법인세법 적용으로 인하여 조기착공에 대한 공사 초기 공사이익에 대해 납부할 법인세가 발생하는 경우, 분양법인의 자금조달 압박이 가중된다.

마지막으로 진행률 적용의 적절성에 대한 의문이 제기될 수 있다. 산업단지 분양공사의 원가

는 일반적으로 토지보상원가, 공사원가, 차입금에 대한 이자비용으로 구성되며, 진행률은 토지보상원가와 차입금에 대한 이자비용을 제외한 공사원가를 이용하여 계산된다. 산업단지 분양공사는 공사초기에는 토지보상원가가 크게 발생하는 반면, 공사 중후반기로 갈수록 공사원가가 많이 발생하는 구조를 보인다. 조기착공 부분에는 사용 승인일에 해당 토지 분양가 전체를 수익으로 인식하는 반면, 분양원가는 사용 승인일까지 지출된 비용만으로 계산되므로 분양수익에 비하여 낮은 공사비용을 부담하게 된다. 이 경우 나머지 분양부분은 수익에 비하여 과도한 공사비용을 부담하게 되고 진행률 역시 조기착공 부분으로 인하여 변동되게 된다. 진행기준은 진행률을 합리적으로 예측가능한 경우에 사용하도록 되어 있다. 그러나 수분양자의 조기착공과 같은 외생적 요인에 의하여 진행률이 변동되는 경우 수익인식에 있어서 진행기준을 사용하는 것이 합리적인 것인가에 대한 의문이 발생할 수 있다.

공사완료 전 사용개시로 인한 수익인식 문제는 일반기업회계기준을 적용하는 기업뿐만 아니라 국제회계기준을 적용하는 사용하는 기업에도 발생할 수 있다. 2018년부터 적용된 새로운 수익인식 기준인 K-IFRS 제1115호²⁾의 경우에는 분양공사에 대하여 원칙적으로 인도기준을 적용하도록 하고 있었으나, 금융감독원과 회계기준원은 자체 분양사업에 한하여 IFRS 1115호 문단 35의 진행기준으로 수익을 인식할 수 있는 요건 중 ‘대체용도’와 ‘지급청구권’을 만족하는 것으로 보아 진행률 기준으로 수익을 인식할 수 있도록 결론을 내렸다³⁾. 따라서 수분양자의 완공 전 사용승인으로 인한 회계와 법인세 사이의 원가인식의 문제와 전체 법인세 부담의 증가 문제는 일반기업회계기준을 적용하는 법인 뿐만 아니라 K-IFRS를 적용하는 기업에서도 동일하게 발생할 수 있는 문제이다.

우리나라의 현행 법인세법은 수익인식 기준 특히 익금의 인식기준을 구체적으로 명시하지 않고 ‘권리의무확정주의’에 의하여 인식하도록 하고 있다. 그러나 ‘확정’의 시기가 개별 사안별로 달라질 수 있어 법적분쟁이 빈번한 상황이다. 조세형평, 공평과세 등의 법률적 문제가 발생할 수 있는 경우 또는 기업회계기준과 손익귀속 시기를 달리 인식해야 할 타당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 기업회계기준을 수용하는 것이 실질과세원칙에 보다 부합할 수 있다. 미국과 일본의 경우에도 익금의 귀속시기에 있어 기업회계를 원칙적으로 수용하고 일부에 대해서만 익금의 확정요건을 정하고 있으나 우리나라는 익금의 귀속시기와 관련하여 기업회계기준 또는 관행을 적

2) IFRS 제1115호는 고객에게 약속한 재화나 용역, 즉 자산을 이전하여 통제권이 고객에게 있는 경우 기업이 수익을 인식할 수 있도록 하였다.

3) IFRS 제1115호 문단 35의 세가지 요건 중 하나라도 충족하면 진행기준으로 수익을 인식할 수 있다. 세가지 요건 중 문단 35(a) ‘고객은 기업이 수행하는 대로 기업의 수행에서 제공하는 효익을 동시에 얻고 소비한다’는 규정과 문단 35(b) ‘기업이 수행하여 만들어지거나 가치가 높아지는 대로 고객이 통제하는 자산을 기업이 만들거나 그 자산 가치를 높인다’는 규정은 해석에 큰 어려움이거나 이견이 없다. 그러나 재화와 용역에 대한 통제가 기간에 걸쳐 이전되었는지가 명확하지 않은 경우 재화와 용역의 이전을 판단하는데 핵심적인 사항은 문단 35(c)에서 요구하는 ‘대체용도’와 ‘지급청구권’이다.

용할 수 없고, 법적인 관점에서 판단하도록 하고 있다.

기업회계기준에서 진행기준을 명시하여 이를 준수하고 있는 분양법인들에게 조기착공 부분에 대해서도 진행기준을 수용해 주는 것이 실질과세원칙에 보다 부합하는 기준이 될 수 있으며 법인세법에서 명시하고 있는 진행기준을 적용하는 관점에서도 합리적인 대안이 될 수 있다. 이에 본 논문에서는 구체적인 사례를 구성하여 조기착공 부분에 대해서 인도기준을 사용하고, 나머지 공사에 대해서는 진행기준을 사용하는 경우의 문제점을 수치적으로 분석하고 조기착공 부분에 대해서도 진행기준을 적용할 필요성을 제시하고자 한다.

본 논문은 기업회계와 법인세법의 차이를 사례를 통하여 분석함으로써 실무상 발생하고 있는 문제점을 보여줌으로써 향후 기업회계와 법인세법의 관계를 조정해 나가기 위한 정책적 시사점을 제공한다는 점에서 공헌점이 있다.

논문의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 선행연구를 분석하고, 제Ⅲ장에서는 판례를 요약정리한 후 구체적인 사례를 이용하여 조기착공에 대한 회계와 세법 상 처리방식의 차이로 인한 문제점을 설명한다. 제Ⅳ장에서는 결론을 제시한다.

Ⅱ. 연구배경 및 선행연구 검토

1. 연구배경

택지 및 산업단지 조성 등과 같은 지구단위 계획사업을 시행하는 분양법인의 경우 기존 토지의 형질을 변경하고 기반시설을 정비하여 토지를 분양한다. 단지 조성사업을 하는 분양법인은 회계결산시 일반기업회계기준을 적용하는 경우가 대부분이며, 일반기업회계기준 제16장 수익인식 기준에 따라 진행기준을 적용하여 분양공사에 대한 수익을 인식한다.

한편, 토지를 분양받은 수분양자의 경우 기반시설 공사가 완료되지 않는 경우 목적하는 공사의 착공이 가능한 토지에 대해서는 분양법인에게(지방공기업 및 민간시행사 등) 사용승인을 득한 후 공사를 조기착공 하는 경우가 빈번히 발생한다. 분양법인은 해당 분양사업을 하나의 수익인식 단위⁴⁾로 하여 진행률에 의하여 수익을 보고하고 있으나, 판례는 수분양자가 사용을 개시한 부분에 대해서는 법인세법 시행령 제68조 제1항 제3호 상품 등외의 자산의 양도로 보아

4) 일반기업회계기준 문단 16.26 : 다음의 조건을 모두 충족시키는 경우에는 복수계약 전체를 단일 건설형 공사계약으로 본다. (1) 복수의 계약이 일괄적으로 협상된다. (2) 설계, 기술, 기능 또는 최종용도에서 복수의 계약이 상호 밀접하게 연관되어 사실상 단일 목표이윤을 추구하는 하나의 프로젝트가 된다. (3) 복수의 계약이 동시에 진행되거나 연쇄적으로 이행된다. 산업단지 분양은 분양공고를 통하여 분양자를 일괄적으로 모집·협상하고, 산업단지를 조성하는 과정이 서로 밀접하게 연관되어 있으며, 분양단지들에 대한 계약이행이 동시에 일괄적으로 이루어 지므로 단일 건설형 공사계약으로 보는 것이 타당하다.

이전등기일, 인도일 또는 사용수익일 중 빠른날로 수익을 인식하도록 하고 있다. 또한 사용이 개시된 일자까지 발생한 비용에서 사용이 개시된 부분에 해당하는 비용을 손금으로 보고 있다. 따라서 분양공사 진행 중에 수분양자가 사용을 개시한 부분은 기업회계와 세법의 처리가 달라 세무조정 사항이 발생하게 된다. 그러나 분양법인은 법인세법에서 진행기준을 적용하는 기간 중 수분양자의 사용이 개시된 부분에 대한 규정을 정확하게 파악하는 것이 어려워 별도의 세무조정 없이 과세소득을 신고하는 경우가 많다. 이로 인해 추후 세무조사를 받는 경우 전채공사이익에 대한 법인세보다 무거운 법인세를 부담할 뿐만 아니라 신고와 납부 불성실로 인한 가산세까지 부담하게 된다. 분양법인은 공사 전체의 손익을 계산하면 이익이 매우 낮거나 손실이 발생하는 경우가 많음에도 불구하고, 원활한 단지 조성을 위하여 수분양자의 조기착공 편의를 봐준 것이 과도한 세금이라는 결과를 초래하는 것에 난처한 입장을 호소하고 있다.

심판청구번호 조심 2014부 4836을 보면 수분양자의 조기착공 부분에 대해서도 별도의 계약이 아니기 때문에 진행기준을 적용해야 한다고 주장하는 분양법인과 법인세법 시행령 제68조 제1항 제3호를 적용하여 사용수익이 개시된 부분에 대해서는 인도기준을 적용해야 한다는 과세당국의 주장이 대립하고 있음을 알 수 있다. 이에 대한 법원의 판단은 권리의무 확정주의에 따라 실질적인 착공과 무관하게 분양법인이 사용승인을 한 날짜를 분양수익의 귀속시기로 인정하고 있으며 기업회계기준에 의하여 사용승인일까지 장부상 비용으로 계상한 금액 중 조기착공 부분에 해당하는 금액만을 원가로 인정하는 판결을 확정하여 과세당국 입장에 손을 들어 주고 있다.

일반기업회계기준을 적용하는 기업들은 세무조정을 최소화하기 위하여 대체적으로 세법이 인정하는 기준에 맞추어 회계처리를 하는 경향이 있으며, 또한 세법에서도 조세형평에 위반되지 않는 한 기업회계를 폭넓게 수용하고 있다. 그러나 판례에 의하면 분양공사 중 수분양자 조기착공 부분에 대해서는 기업회계와 세법 간에 차이가 존재함에 따라 공사가 완료되는 시점까지 지속적으로 세무조정 사항이 발생하게 된다. 만약 분양법인이 세무조정 부담을 줄이기 위하여 회계장부상에 조기착공 부분은 인도기준으로, 미착공 부분은 진행기준으로 인식하는 경우에도 여전히 다음과 같은 문제가 발생할 수 있다.

첫째, 조기착공 부분에 대하여 회계장부상 재화의 인도기준을 적용하기 위해서는 일반기업회계기준 문단 16.10⁵⁾을 모두 만족해야 한다. 조기착공의 경우 일반기업회계기준 문단 16.10의 다른 부분은 대체적으로 만족하는 것으로 볼 수 있으나 문단 16.10의 (5)의 ‘재화의 판매로 인한 수익은 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다’의 요건을 만족하기 어렵다. 판례에서는 조기착공일(또는 인도일)까지 발생한 원가를 손금으로 하도록 하고 있

5) 일반기업회계기준 문단 16.10 재화의 판매로 인한 수익은 다음 조건이 모두 충족될 때 인식한다. (1) 재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 보상이 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 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

으나 기업회계 상 재화의 인도로 회계처리하기 위해서는 발생한 원가뿐만 아니라 발생할 원가까지 포함하여 원가로 계산해야 한다. 그러나 법인세법에 따른 조기착공 부분에 대한 사용승인 일 이후 발생하는 기반시설 공사원가는 조기착공 부분 뿐 아니라 미착공 부분까지 모두 연계되어 발생하며, 이를 조기착공 부분과 미착공 부분으로 안분해야 하기 때문에 발생할 원가를 신뢰성 있게 측정하는 것이 쉽지 않다. 따라서 조기착공 부분에 대한 세무조정을 최소화하기 위하여 기업회계에서 인도기준으로 처리하는 경우에도 세무조정 사항이 발생할 가능성이 높다.

둘째, 미착공 부분에 대하여 진행기준을 사용하는 경우에도 문제가 발생할 수 있다. 기업회계에서 인도기준을 적용하기 위해서는 일반기업회계기준 문단 16.41의 (3) ‘계약을 완료하는 데 필요한 공사원가와 공사진행률을 모두 신뢰성 있게 측정할 수 있다’를 만족해야 한다. 그러나 수분양자가 조기착공을 하는 경우, 공사자체의 요인이 아니라 외생적 요인으로 인하여 진행률이 변동되며 이는 분양법인 입장에서 신뢰성 있는 진행률 측정을 어렵게 만든다. 신뢰성 있는 진행률 측정이 어려운 경우 장부상에 진행기준 자체를 사용하지 못한다. 장기공사의 경우 진행기준으로 수익을 인식하는 것이 정보이용자에게 보다 유용하다는 연구 결과가 있으며(최은실 외 2012), 법인세법에서도 진행기준을 수용하는 것이 조세형평이나 조세포탈의 우려가 없어 이를 수용하고 있다. 그러나 조기착공 부분으로 인하여 진행률이 수시로 변경되면 나머지 진행부분에 대해서도 신뢰성 있는 진행률 측정의 문제로 인해 진행기준이 아닌 인도기준을 사용해야 하는 경우가 발생할 수 있다. 이처럼 분양법인이 세무조정을 최소화하기 위하여 법인세법을 준용하여 분양공사 부분에 대해서는 전체적으로 진행기준을 사용하되 조기착공 부분에 대해 인도기준을 적용하는 경우 기업회계를 위반하는 문제가 발생하게 된다.

만약 분양법인이 장부는 기업회계기준에 따라 진행기준으로 수익을 인식하고 세무조정을 통하여 조기착공된 부분은 인도기준으로, 나머지 부분은 진행기준으로 익금과 손금을 인식하여 법인세를 납부하는 경우라 하더라도 여전히 문제점이 있다. 산업단지 조성에 따른 원가는 토지매입대금이 대부분을 차지하고 있으며 공사원가와 차입금이자 원가의 일부를 구성한다. 이 중 토지매입대금은 거의 공사초기에 지출되는 한편, 공사원가와 차입금이자 원가는 공사 중·하반기에 지출되는 비중이 높다. 공사진행률은 토지원가와 차입금이자 원가를 포함하지 않고, 총공사예정원가와 누적공사원가를 기반으로 계산된다.

분양공사 초기에 조기착공이 발생하는 경우 분양대금은 전체가 익금으로 인식되는 반면, 공사원가는 거의 발생하지 않아 조기착공 부분에 대한 공사원가는 과소계상되어 과세소득이 증가하게 되고 납부할 법인세가 발생하게 된다. 극단적인 경우 분양 이후 공사가 진행되지 않은 상태에서 수분양자가 분양받은 토지에 대해 공사를 진행하는 경우 분양법인은 수익창출을 위한 활동을 하지 않았음에도 불구하고 수익을 인식해야 한다.

조기착공 부분의 원가가 과소 계상되면, 이후 공사원가가 과대 계상되면서 공사후기에는 오히려 공사손실이 보고되어 결손금이 발생할 수 있다. 분양법인의 경우 일반적으로 결손금을 소

급적용 받을 수 있는 중소기업에 해당하지 않아 이후 사업연도에 과세소득이 발생하는 경우에 한하여 결손금을 공제받을 수 있다. 그러나 산업단지 분양법인은 해당 산업단지 조성을 위한 특수목적법인으로 분양공사가 완료되면 청산절차를 통해 해체되는 경우가 대부분이므로 결손금을 공제받지 못하고, 이로 인해 전체 공사기간에 대한 법인세 비용은 전체 공사에 대하여 진행기준을 적용하는 경우보다 높아지게 된다.

이처럼 분양공사의 초기착공 부분에 대한 진행기준 적용을 법인세법에서 인정하지 않는 방법으로 세무조정을 하는 경우 뿐 아니라 법인세법에서 인정하는 인도기준으로 처리하는 경우에도 전체공사 손익에 대해 계산한 법인세 부담액보다 높은 금액을 실질적으로 부담해야 하는 문제가 있어 이에 대한 보완이 필요할 것으로 판단된다.

2. 선행연구

가. 진행기준 적용 재무정보

수익의 인식시점과 비용의 발생시점이 일치하지 않는 경우 재무제표의 유용성이 감소한다. 이에 IAS 11에서는 건설계약에서 진행률을 신뢰성 있게 측정할 수 있다면 공사 진행률에 기반한 경영성과가 완성기준 보다 유용한 정보를 제공할 수 있을 것으로 보고 있다. 실증연구도 진행기준이 완성기준에 비해 유용한 정보를 제공하고 있음을 확인해 주고 있다. 최은실 외(2012)는 진행기준으로 장부가치와 당기순이익을 보고한 국내 건설회사들을 대상으로 완성기준으로 해당 수치를 추정하여 가치관련성을 비교하였으며, 진행기준을 사용하는 경우 완성기준에 비하여 주가를 설명하는 정도가 높은 것을 발견했다. 이에 대해 진행기준을 적용하여 수익을 인식한 재무제표가 가치관련성 측면에서 보다 유용함을 주장했다.

그럼에도 불구하고 진행기준을 적용한 재무제표가 오히려 재무제표를 복잡하게 만들어 이해관계자의 어려움을 초래한다는 연구 결과도 있다. 이보미와 박보영(2017)은 수주산업을 영위하는 상장기업을 대상으로 미청구공사를 보고한 기업과 그렇지 않은 기업으로 나누어 재무분석가의 예측오차를 실증적으로 분석하였으며, 미청구공사를 보고한 기업이 그렇지 않은 기업보다 재무분석가 예측오차가 유의하게 크다는 결과를 보고하였으며, 특히 미청구공사 금액이 클수록 재무분석가의 이익예측정보의 정확성이 감소되는 것을 발견했다. 이는 미청구공사 잔액으로 인해 재무제표가 복잡할수록 재무분석가의 이익예측이 어려울 수 있음을 보여주는 결과다. 최성호와 최정호(2017)는 부채조달비용과 미청구공사금액의 관계를 분석하였으며, 그 결과 미청구공사금액이 클수록 부채조달비용이 유의하게 높게 보고되는 것을 발견했다. 이는 채권시장에서 진행기준으로 인식한 수익 금액이 투자의사결정에 반영되고 있음을 시사한다.

그러나 대부분의 선행연구는 국제회계기준을 적용하는 상장기업을 대상으로 분석을 하고 있으며 일반기업회계기준에서의 진행기준에서 발생하는 문제에 대한 연구는 거의 없는 실정이다.

본 연구의 대상이 되는 산업단지조성 공사를 시행하는 기업은 대부분 일반기업회계기준을 적용하고 있으며, 일반기업회계기준과 법인세법 사이의 괴리로 인한 어려움이 있다. 본 연구는 선행 연구와 다른 각도에서 회계와 세법의 차이에서 발생하는 문제점을 분석한다는 점에서 차별점이 있다.

나. 권리의무 확정주의에 따른 현행 법인세법상 수익인식 기준의 문제점

현행 법인세법에서는 익금의 귀속시기에 관하여 구체적인 시기를 규정하지 않고, 권리의무확정주의에 따라 익금을 인식하도록 하고 있다. 그러나 ‘확정’과 관련된 판단기준이 명확하지 않으며, 판례에서도 ‘개개의 구체적인 권리의 성질과 내용 및 법률상, 사실상의 여러 사정을 종합적으로 고려하여 결정하여야 한다’(대법원 2009두 11157판결)고 되어 있어 개별 사안별로 손익 귀속시기를 파악하는데 구체적이고 명확한 기준을 제시하지 못하고 있는 실정이다(김재승 2013 ; 윤지현 2020). 그러나 김길훈(2020)은 판례에서 말하는 권리의무확정주의는 발생기준과 그 실질적인 의미가 같다고 하였다. 또한, 조세형평, 공평과세 등의 법률적 문제가 발생할 수 있는 경우 또는 기업회계기준과 손익귀속 시기를 달리 인식해야 할 타당한 사유가 있는 항목을 제외하고는 기업회계기준의 수익인식 기준을 수용하여야 한다고 하였다.

미국과 일본의 경우 익금의 귀속시기를 발생기준을 원칙으로 하고 있어 기업회계를 수용하고 있으며, 미국은 경우 재무부령으로 일부 사항에 대해 익금의 확정 요건(실현주의를 법적으로 표현한 것)을 정하고 있으나 우리나라는 그렇지 않다. 법인세법 시행령에서 거래유형 등에 따라 익금의 구체적인 귀속시기를 개별적으로 규정하고 있을 뿐이다(대법원 2014두44847 판결). 더구나 법인세법 시행규칙 제36조는 법령으로 규정하지 않은 익금과 손금의 귀속시기는 법인세법 제40조 제1항의 문구와 같이 익금과 손금이 ‘확정’된 때로 본다고 규정하고 있어 익금의 귀속시기와 관련하여 기업회계기준 또는 관행을 적용할 수 없고, 법적인 관점에서 판단하도록 하고 있어 손익귀속 시기와 관련된 법적 분쟁이 끊이지 않고 있다.

그러나 법인세법에서도 중소기업 등에 대해서는 조세형평의 문제가 크지 않은 경우에는 손익 귀속의 시기에 있어 기업회계를 폭넓게 준용하고 있다⁶⁾. 예를 들어 중소기업에 해당하지만 상장이 되어 있어 K-IFRS를 적용해야 하는 법인에 대해서는 신고조정에 의해 일반기업회계기준에서 허용하는 방법들을 사용할 수 있도록 허용하고 있다⁷⁾. 실질과세 원칙보다 엄격하게 법을

6) 이자수익, 이자비용, 임대료 손익의 법인세법상 원칙은 받기로 한 날이지만 기업이 발생주의로 회계처리한 경우 발생주의를 인정하며, 장기할부판매의 경우 원칙은 명목가치 인도기준이지만 회계기준에 따른 현재가치 인도기준, 회수기일 도래기준도 수용하고 있다.

7) 용역제공 등에 의한 손익의 귀속사업연도의 경우 K-IFRS를 적용하는 중소기업이 일반기업회계기준을 적용하는 중소기업에 비해 단기건설의 경우 진행기준으로 수익을 미리 인식하기 때문에 인도기준에 비해 수익을 미리 인식할 수 있다. 때문에 중소기업은 K-IFRS에 의해 장부상 진행기준으로 수익을 인식했음지라도 신고조정에 의하여 인도기준을 적용할 수 있다. 감가상각비의 경우 결산조정 사항이나 K-

해석하게 되면 적합한 방법으로 재무제표를 작성한 법인이라도 추가적인 납세 준응비용이 발생하기 때문에 법인세법에서도 기업회계를 유연하게 수용하고 있다.

본 논문의 쟁점이 되는 장기건설용역의 경우 기업회계와 법인세법 모두 진행기준으로 수익을 인식하도록 하고 있어 귀속시기로 인한 문제는 존재하지 않는다. K-IFRS의 제1115호의 수익인식 기준이 2018년에 적용되면서 분양공사의 경우 인도기준인지, 진행기준인지에 대한 논쟁이 분분하였으나, 건설사의 자체분양사업의 경우 2017년 10월 30일 금융감독원과 회계기준원의 질의회신에 따라 진행기준으로 수익을 인식할 수 있게 되어 분양공사에 대해서도 회계상 기준과 법인세법상 수익인식 시기에는 차이가 없게 되었다. 다만 분양공사가 완료되기 전 수분양자에게 사용이 승인된 부분에 대해 기업은 의무이행이 완료되지 않은 공사로 보아 진행기준을 적용하여 회계처리하나, 법인세법에서는 상품 등 외 양도 손익의 수익인식기준을 적용하여 소유권이전등기일, 인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날 수익을 인식하도록 하고 있어 인식시기에 차이가 발생하고 있다. 법인세법에서 장기공사 중 사용수익이 개시된 부분에 대한 구체적인 수익인식 기준은 없으나, 법인세법 시행령 제68조 제1항 제3조를 엄격히 적용하여 판례는 기업회계기준에 따른 수익인식을 수용하지 않는다.

본 연구의 대상이 되는 산업단지조성 공사를 수행하는 분양법인은 조기착공 부분의 존재 여부와 상관없이 현행 일반기업회계기준에 따라 전체 공사에 대해 진행기준을 적용하여 수익과 비용을 인식한다.

만약, 법원의 해석에 따라 장부상에 조기착공 부분은 인도기준으로 그 외의 공사는 진행기준을 사용하는 경우, 기간손익 및 진행률에 왜곡을 발생시킬 가능성이 있기 때문에 단일 공사에 대하여 두 가지 수익인식 기준을 적용할 수 없다. 이로 인해 기업회계상 손익과 법인세 과세표준 사이에는 차이가 발생할 수밖에 없으며, 매 결산시 세무조정을 수행해야 한다. 따라서 동일한 공사로 하더라도 조기착공 부분이 존재하는 경우 총공사손익에 대한 법인세와 조기착공 부분이 존재하지 않는 경우 총공사손익에 대한 법인세가 달라질 수 있는 문제가 있다.

IFRS를 적용하는 내국법인의 경우에는 유형자산과 내용연수가 비한정인 무형고정자산의 감가상각비에 대해 일정한도 내에서 추가로 감가상각비를 손금에 산입할 수 있도록 허용하고 있다. K-IFRS적용으로 세법상 기준내용연수가 아닌 실제 내용연수를 적용하여 내용연수가 길어지거나, 상각하던 무형자산이 내용연수가 비한정인 무형자산에 해당되어 무형자산상각비를 인식하지 못하게 되는 경우 과세소득이 증가할 수 있으므로 신고조정을 통해 감가상각비 및 무형자산상각비의 일부를 손금산입 할 수 있도록 허용하여 과도한 세부담을 방지하고자 하였다.

III. 판례의 요약 및 사례분석

1. 판례의 요약

다음의 <표 1>은 자체분양사업에서 수분양자에게 분양일 이전에 사용승인이 이루어져 수분양자의 의도에 의한 개발이 진행되는 경우, 해당 토지에 대한 수익인식 시점에 대한 청구인과 과세관청의 의견이 대립된 과거 판례를 요약한다.

<표 1> 자체분양공사에서 공사완료 전 사용승인이 이루어진 분양분에 대한 수익인식 시점에 대한 판례

구분	청구주장	국세청장 의견
심판청구번호 국심1999구 2459(2000.10.10.)	택지의 양도에 관한 손익의 귀속시기를 기업회계기준과 관행을 존중하여 잔금청산일이 아닌 택지조성준공일로 보아야 하는 바, 권리의무확정주의 및 실질과세의 원칙에 따라 권리뿐만 아니라 의무도 확정되는 사업연도가 손익의 귀속사업연도이며, 이 건 공사의 분양은 조건부 분양형태이므로 양도시기를 준공시점으로 보아야 한다.	완성 또는 확정되지 아니한 자산을 양도 또는 취득하는 경우로서 당해 자산의 대금을 청산한 날까지 그 목적물이 완성 또는 확정되지 아니한 경우에는 그 목적물이 완성 또는 확정된 날을 양도 또는 취득시기로 하되, 그 목적물이 완성 또는 확정되기 전에 당해 목적물을 사실상 사용하는 경우에는 그 사실상 사용일을 양도 또는 취득시기로 하는 것이므로 처분청이 매각용지의 양도시기를 사용승낙일이나 잔금청산일로 본 것은 타당하다.
대법원 2003. 7. 11. 선고 2001두4511 판결	특별부가세의 산출을 위한 양도차익을 산출함에 있어 대한주택공사가 민간에 분양한 합동개발용지의 양도시기를 대금청산이 이루어진 때라고 한 사례	법인세법상 특별부가세의 산출을 위한 양도차익을 산출함에 있어 자산의 양도시기는 소득세법시행령이 준용되어 원칙적으로 대금청산일로 보되, 미완성 자산인 경우에는 완성시로 보아야 하는 것인바, 대한주택공사가 민간에 분양한 합동개발용지는 분양당시에 이미 분양대금이 청산되고 사용승낙까지 하여 그 지상에 민간건설회사의 건설공사가 진행 중이므로 분양대금 청산 당시 이를 미완성의 자산이라 할 수는 없고, 또한 그 지상에 도로 등의 도

〈표 1〉 자체분양공사에서 공사완료 전 사용승인이 이루어진 분양분에 대한 수익인식 시점에 대한 판례
(계속)

구분	청구주장	국세청장의견
		시기반시설공사를 진행 중이라 하여 그 분양토지를 양도대상이 확정되지 아니한 자산이라고 할 수도 없는 것이어서 위 분양토지의 양도 시기는 양도계약에 따른 대금청산이 이루어진 때라고 보아야 한다
조심2008중3880	토지분양에 대한 손익의 귀속시기를 공사 준공일이 아닌 사용승인일이 속하는 사업연도의 손익으로 보아 과세한 처분의 당부 및 지방자치단체로부터 받은 쟁점보조금에 대한 손익의 귀속시기를 보조금 교부통지를 받은 날이 속하는 사업연도의 손익으로 보아 과세한 처분의 당부	현행 「법인세법」은 완성토지의 경우 그 대금을 청산한 날, 소유권 이전등기일, 인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날로 한다고 규정하고 있고, 미완성토지의 경우 작업진행률을 기준으로 한다고 규정하고 있으나, 청구법인의 주택용지 등의 분양계약 내용을 보면, 다수의 주택건설업체와 계약하고 있으며, 계약일 등이 서로 상이함을 알 수 있어, 청구법인이 일괄적으로 개별토지에 대한 각각의 계약을 사업지구 전체의 단일계약으로 볼 수 없어, 청구법인의 수익인식 방식과 달리 각 사업지구내 분양된 개별토지에 대하여 사용승낙이 이루어진 경우 이를 완성토지의 양도로 보아 사용승낙일이 속하는 사업연도의 분양수익으로 인식하고 이에 대응하는 원가를 인정하여 각 사업연도익금산입 및 손금불산입하여 이건 법인세를 부과한 처분은 정당하다.
이외 조심2014부 4836, 조심2017광1178 등		

자체 분양공사에서 공사완료 전 수분양자의 사용이 발생하는 경우, 판례에서는 일관적으로 분양법인의 진행기준에 따른 수익인식 기준을 인정하지 않으며, 수분양자의 조기착공 분에 대하여는 양도가 이루어진 것으로 보아, 사용승인이 이루어진 경우 해당 분에 대한 분양총액을 수익으로 인식하고, 관련 비용을 인식하도록 하고 있다. 이 과정에서 분양가액은 확정되어 있어 전체

를 수익으로 인식하지만, 비용총액은 사용승인이 이루어진 기간까지의 발생비용만으로 구성되어 있어 총공사기간 중 발생하는 총원가 대비 과소한 금액이 계상될 수 있다. 조기착공 부분이 낮은 원가율을 적용 받는다면, 조기착공 부분에 반영되지 않은 원가가 남아 있는 부분에 함께 반영됨에 따라 원가율이 증가하게 된다. 또한 조기착공 부분을 인도가 이루어진 것으로 보고 나머지 공사에 대해서 진행기준을 적용하는 경우, 외생적인 요인에 의해 진행률이 수시로 변동됨에 따라 진행률을 합리적으로 예측할 수 있다는 가정에 위배될 수 있다. 판례에서 나타나듯이 하나의 공사에 대하여 두 가지 수익인식 기준(조기착공 분 인도기준, 나머지 공사 분 진행기준)을 사용해야 하는 규정이 진행기준의 가정 자체를 위반하게 되는 모순이 발생할 수 있다. 이와 같은 문제들을 실제 사례를 바탕으로 분석해 보도록 한다.

2. 사례분석

부동산 건설과 관련하여 원칙적으로 기업회계와 세법은 같은 입장을 취하고 있다. 즉, 진행기준을 적용하여 수익(익금)을 인식하도록 하고 있다.⁸⁾ ‘일반기업회계기준 제16장 수익’ 제2절에서는 건설형 공사계약에 대하여 사전에 확정된 계약으로 총공사수익과 총공사원가의 추정이 가능하므로 이익을 공사진행 정도에 따라 인식하도록 정하고 있다. ‘법인세법 시행령 제69조(용역제공 등에 의한 손익의 귀속사업연도)’는 건설·제조 기타 용역의 제공으로 인한 익금과 손금은 그 목적물의 건설등을 완료한 정도(작업진행률)를 기준으로 하여 계산하도록 하고 있다. 따라서 원칙만 본다면 기업회계와 세법 상에 차이가 없는 것으로 보인다. 그러나 부동산은 상품 등 외의 자산에 속하며, 이에 대하여 대금 청산하기 전에 소유권 등의 이전등기를 하거나 자산을 인도하거나 고객이 해당 자산을 사용수익하는 경우에는 그 이전등기일, 인도일, 사용수익일 중 빠른 날을 손익의 귀속시기로 하고 있는 법인세법 시행령 제68조 제1항 제3호로 인하여 기업회계와 세법 상 차이가 발행하는 사례가 나타난다.

대단위 사업지구의 토지를 조성하여 분양하는 회사의 경우 다음과 같이 회계처리를 하게 된

8) 한국채택국제회계기준(K-IFRS) 제1115호 고객과의 계약에서 생기는 수익 문단35에서는 다음 3가지 기준 중 1가지 이상을 충족하는 경우 기업이 재화나 용역에 대한 통제를 기간에 걸쳐 이전하는 것으로 보아 기간에 걸쳐 수익을 인식하도록 하고 있다.

- (1) 고객은 기업이 수행하는 대로 기업의 수행에서 제공하는 효익을 동시에 얻고 소비한다.
- (2) 기업이 수행하여 만들어지거나 가치가 높아지는 대로 고객이 통제하는 자산을 기업이 만들거나 그 자산 가치를 높인다.
- (3) 기업이 수행하여 만든 자산이 기업 자체에는 대체 용도가 없고, 지금까지 수행을 완료한 부분에 대해 집행가능한 지급청구권이 기업에 있다.

관련하여 본 논문에서 분석 대상으로 하고 있는 부동산 분양 계약과 관련해서는 분양이 되는 시점에 지급청구권이 발생하고 고객에게 통제가 이전되는 것으로 보아야 하기 때문에 K-IFRS에서는 진행기준이 아닌 인도기준으로 수익을 인식하는 것이 타당하다.

다. 우선 토지 조성에 들어가는 공사비는 기본적으로 재고자산을 구성하게 되고, 이에 대해 분양이 이루어진 부분에 대해서는 재고자산에서 공사원가로 대체를 하게 되면서 진행률을 적용하여 수익을 인식한다. 이를 다음의 사례를 통하여 살펴본다.

〈표 2〉 토지 조성 사업의 일반기업회계기준 상 수익 인식 사례

A건설은 20×1년 1월 1일 B사업지구의 토지를 조성하고 이를 고객들에게 분양하는 사업을 시작하였다. 토지 조성을 위한 총공사예정원가는 1,000원으로 추정되며, 고객들에 대한 분양으로 수령하게 될 총분양예정가액은 2,000원으로 결정되었다. A건설은 20×2년에 토지 조성을 완료하였으며, 20×1년에 실제 발생한 공사비는 300원, 20×2년에 실제 발생한 공사비는 700원이었다. 또한, A건설은 고객을 모집하여 20×1년 중 1,000원 상당의 토지를 분양완료하였으며, 나머지 1,000원 상당의 토지도 20×2년 중 분양을 완료하였다.			
(1) 연도별 진행률			
	20×1년	20×2년	합계
연도별 발생 공사비	300	700	1,000
누적 발생 공사비	300	1,000	
총공사예정원가	1,000	1,000	
연도별 공사진행률	30%	100%	
(2) 연도별 분양률			
	20×1년	20×2년	합계
연도별 분양액	1,000	1,000	2,000
누적 분양액	1,000	2,000	
총예정 분양액	2,000	2,000	
연도별 분양률	50%	100%	
(3) 연도별 공사원가 계산			
	20×1년	20×2년	합계
누적 공사원가	300	1,000	
연도별 분양률	50%	100%	
누적 공사원가	150	1,000	
연도별 공사원가	150	850	1,000

(4) 연도별 공사수익 계산

	20×1년	20×2년	합계
누적 분양액	1,000	2,000	
연도별 공사진행률	30%	100%	
누적 공사수익	300	2,000	
연도별 공사수익	300	1,700	2,000

(5) 연도별 회계처리⁹⁾

1) 20×1년

공사비 지출	(차) 재고자산	300	(대) 현 금	300
분양 시	(차) 공사미수금	1,000	(대) 진행청구	1,000
	미성공사	150	재고자산	150
공사원가 인식	(차) 공사원가	150	(대) 미성공사	150
공사수익 인식	(차) 미성공사	300	(대) 공사수익	300

2) 20×2년

공사비 지출	(차) 재고자산	350	(대) 현 금	700
	미성공사	350		
분양 시	(차) 공사미수금	1,000	(대) 진행청구	1,000
	미성공사	500	재고자산	500
공사원가 인식	(차) 공사원가	850	(대) 미성공사	850
공사수익 인식	(차) 미성공사	1,700	(대) 공사수익	1,700

(6) 연도별 부분재무상태표¹⁰⁾

20×1년 말		20×2년 말	
공사미수금	1,000	공사미수금	2,000
재고자산	150	재고자산	0
미성공사	300	미성공사	2,000
진행청구	(1,000)	진행청구	(2,000)

위 <표 2>에서 볼 수 있듯이, 기업회계에서는 분양사업과 관련하여 최초에 투입된 공사원가

9) 아직 분양되지 않은 토지조성공사 금액은 재고자산으로, 분양된 토지조성공사에 대한 금액은 미성공사로 계상하는 것으로 구분하였다.

10) 분양대금은 전액 아직 회수하지 않은 것으로 가정한다.

300원에 대해 재고자산으로 계상을 한다. 이후 분양 계약 체결시 고객으로부터 수령할 분양대금을 매출채권(공사미수금)으로 계상을 하면서 조성 공사 진행 중에 청구한 금액이므로 진행청구로 계상하고, 재고자산 중 분양된 부분인 150원(50%)을 미성공사로 대체한다. 결산 시에는 공사와 관련해 지출된 누적공사비를 총공사예정원가로 나누어 진행률을 계산하고, 누적분양액을 총예정분양액으로 나누어 분양률을 계산한다.

결산시에는 해당 연도까지의 누적공사원가에 분양률을 곱한 금액에서 전기까지 인식한 공사원가를 차감한 금액을 공사원가로 인식한다. 즉, 미성공사 계정에서 공사원가로 대체하는 회계처리가 이루어진다. 이러한 공사원가의 계산은 다음의 식(1)로 나타내어진다.

$$\text{연도별 공사원가} = \text{누적 공사원가} \times \text{분양률} - \text{전기까지의 누적 공사원가} \quad \text{식(1)}$$

공사원가에 대응하는 공사수익은 해당 연도 분양액 전체를 수익으로 인식하는 것이 아니라 누적분양액 중 진행률에 해당하는 금액에서 전기까지 인식한 공사수익을 차감한 금액을 공사수익으로 인식한다. 동시에 해당 금액만큼 미성공사 금액을 계상한다. 이는 다음의 식(2)처럼 나타낼 수 있다.

$$\text{연도별 공사수익} = \text{누적 분양액} \times \text{진행률} - \text{전기까지의 누적 공사수익} \quad \text{식(2)}$$

이러한 회계처리를 통해 20×1년 말 현재 재무상태표에는 아직 분양되지 않은 토지에 대한 조성공사 비용 150원이 재고자산으로 계상된다. 한편, 분양된 토지에 대한 조성공사 비용 150원은 공사원가로 포괄손익계산서에 계상되면서 재무상태표에는 분양대금 기준으로 진행률 30%에 대응하는 300원이 미성공사로 계상되면서 이에 대하여 분양이 완료되어 고객에게 청구한 1,000원이 진행청구액으로 계상된다. 이를 통해 기말 미성공사 금액과 진행청구액이 결정되며, 미성공사 금액이 진행청구액보다 큰 경우 자산인 미청구공사, 작은 경우 부채인 초과청구공사가 기록된다. 본 사례에서는 20×1년 말 현재 초과청구공사로 700원이 계상되는 것을 알 수 있다.

20×2년에는 투입된 공사비 700원이 미분양분에 대한 금액 350원만 재고자산으로 계상되고, 분양분에 대한 350원은 미성공사를 구성한다.¹¹⁾ 20×2년에는 잔여 물량에 대해서도 전액 분양이 이루어졌으므로 분양 대금을 공사미수금으로 계상하면서 대변에 진행청구로 계상한다. 동시에 재고자산에 계상되어 있는 500원을 미성공사로 대체해 주게 된다. 이후 결산시에는 진행률을

11) 분양분에 대한 350원은 이미 분양이 완료된 토지에 대한 조성공사비용이므로 공사원가를 구성하게 되며, 20×1년에 인식된 150원과 합하여 총액 500원의 공사원가가 된다. 이는 총공사예정원가 1,000원 중 20×1년에 분양된 부분 50%에 대한 500원과 일치하게 된다.

통해 계산된 공사원가 850원과 공사수익 1,700원을 인식하면서 각각 미성공사를 조정해 주면 20×2년 말 현재 재고자산은 0원이 되고, 미성공사 2,000원, 진행청구액 2,000원이 계상되면서 해당 공사가 완료되고 적절하게 청구되었음을 보여주게 된다.

이처럼 기업회계 상 진행률을 적용하여 수익을 인식할 경우 분양 시점과 관계없이 공사원가에 대응하여 공사수익이 인식되므로 포괄손익계산서상 연도별 이익률이 다음의 <표 3>과 같이 50%로 일정하게 나타난다.

<표 3> 토지 조성 사업의 일반기업회계기준 상 포괄손익계산서

	20×1년	20×2년
공사수익	300	1,700
공사원가	150	850
공사이익	150	850
이익률	50%	50%

그런데 이 사례처럼 공사를 진행하는 도중에 분양이 된 토지와 관련하여 토지를 분양받은 고객이 최대한 빠르게 분양받은 토지를 목적대로 사용하기 위하여 조기 사용 승인을 받는 경우가 빈번하게 발생한다. 이 경우 기업회계에서는 진행기준을 적용하여 수익을 인식했다 하더라도 세법 상 손익의 귀속시기는 달라지게 된다. 법인세법 시행령 제68조(자산의 판매손익 등의 귀속사업연도) 제1항 제3호에서는 상품 외의 자산을 양도하는 경우 대금을 청산한 날이 속한 사업연도를 손익의 귀속시기로 하되, 대금 청산 전에 소유권 등의 이전등기를 하거나, 자산을 인도하거나, 상대방이 자산을 사용수익하는 경우에는 그 이전등기일, 인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날을 손익의 귀속시기로 하도록 하고 있다. 이로 인해 분양받은 토지를 고객이 조기 사용 승인하는 경우에는 해당 규정에 의하여 그 사용 승인일을 세법 상 손익의 귀속시기로 보기 때문에 앞선 <표 2>의 사례에 대한 익금과 손금의 계산이 차이가 나게 된다. 이를 요약하면 다음의 <표 4>로 나타낼 수 있다.

만일 조기 사용승인을 받지 않고 토지 조성 공사가 완료된 이후 분양분에 대한 사용승인이 이루어 진다면 위 <표 4>의 (1)과 같이 법인세법에서도 기업회계 상 진행률로 인식한 수익, 비용을 그대로 인정하기 때문에 별도의 세무조정이 발생하지 않고, 익금과 손금을 통해 계산된 세무상 이익이 기업회계 상 공사이익과 일치하게 된다. 반면, 조기 사용승인이 이루어질 경우 법인세법 시행령 제68조 제1항 제3호의 규정을 적용하여 사용승인일을 손익의 귀속시기로 보기 때문에 분양대금 전액이 해당 연도의 익금이 된다.

〈표 4〉 토지 조성 사업의 법인세법 상 익금과 손금

앞선 A건설의 사례를 이용한다.		
(1) 20×1년과 20×2년에 분양된 부분 전부에 대하여 공사완료일까지 사용승인이 나지 않은 경우		
	20×1년	20×2년
익금	300	1,700
손금	150	850
세무상 이익	150	850
이익률	50%	50%
(2) 20×1년과 20×2년에 분양된 부분이 각각 해당 연도에 전부 조기 사용승인을 받은 경우		
	20×1년	20×2년
익금	1,000	1,000
손금	150	850
세무상 이익	850	150
이익률	85%	15%

이에 따라 20×1년도에는 850원의 세무상 이익이, 20×2년도에는 150원의 세무상 이익이 산출되고, 사업 초기에 기업이 부담해야 하는 법인세 금액이 증가하게 된다. 사업 기간 전체로 본다면 동일한 이익이 발생하는 것임에도 불구하고 기업이 통제할 수 없는 사유인 고객의 조기 사용승인으로 인하여 과세기간별 조세 부담에 차이가 나게 되는 것이다. 분양이 완료되었다고 하더라도 토지 조성 공사가 마무리되지 않아 분양대금의 수령도 늦어질 수 있기 때문에 실질적으로는 공사원가의 투입만 발생했음에도 불구하고 법인세를 부담하게 되는 것은 기업의 입장에서 자금 운용 상에 어려움을 초래하게 된다.

위의 사례에서는 20×1년과 20×2년에 모두 세무상 이익이 나타났으나 극단적인 경우에는 후속 사업연도에 세무상 손실이 발생하는 경우도 있다. 다음 <표 5>의 사례를 이용하여 후속연도 세무상 손실의 사례를 살펴본다.

<표 5>의 사례를 보면 기업회계 상 공사이익은 총분양가 1,500원에서 총공사원가 1,000원을 차감한 500원의 이익이 20×1년에 75원, 20×2년에 425원으로 분산되어 나타나면서 33.33%의 이익률로 일관성 있는 흐름을 보여준다. 반면, 세무상으로는 20×1년에는 600원이 이익이 계상되는 한편, 20×2년에는 100원의 손실이 발생한다. 이 경우 기업은 20×1년에는 600원의 이익에 대해서는 법인세를 납부해야 하는 반면, 20×2년에 발생한 손실에 대해서는 인정을 받는 것이 어려워 2개 사업연도를 합산하여 600원의 이익에 대해 법인세를 납부하게 되는 결과가 나타난다. 이 경우 앞선 <표 2>의 사례보다 훨씬 더 심한 자금 압박에 놓일 수 있게 되는 불합리한 상황이 발생할 수 있다.

〈표 5〉 토지 조성 사업의 기업회계 상 수익 인식 사례

앞선 <표 2>의 사례와 모든 내용은 동일하되, 총분양예정가액은 1,500원이며, 20×1년에 750원 상당의 토지, 20×2년에는 나머지 750원 상당의 토지가 분양이 완료되었다고 가정한다.			
(1) 연도별 진행률			
	20×1년	20×2년	합계
연도별 발생 공사비	300	700	1,000
누적 발생 공사비	300	1,000	
총공사예정원가	1,000	1,000	
연도별 공사진행률	30%	100%	
(2) 연도별 분양률			
	20×1년	20×2년	합계
연도별 분양액	750	750	1,500
누적 분양액	750	1,500	
총예정 분양액	1,500	1,500	
연도별 분양률	50%	100%	
(3) 연도별 공사원가 계산			
	20×1년	20×2년	합계
누적 공사원가	300	1,000	
연도별 분양률	50%	100%	
누적 공사원가	150	1,000	
연도별 공사원가	150	850	1,000
(4) 연도별 공사수익 계산			
	20×1년	20×2년	합계
누적 분양액	750	1,500	
연도별 공사진행률	30%	100%	
누적 공사수익	225	1,500	
연도별 공사수익	225	1,275	1,500

(5) 기업회계 상 공사이익		
	20×1년	20×2년
공사수익	225	1,275
공사원가	150	850
공사이익	75	425
이익률	33.33%	33.33%
(6) 세무상 이익		
	20×1년	20×2년
익금	750	750
손금	150	850
세무상 이익(손실)	600	(100)
이익률	80%	-13.33%

IV. 결 론

익금의 귀속시기와 관련하여 법원(법인세법 관련 법령)에 정해진 사항은 많지 않고 특히 ‘익금의 확정’과 관련된 일반적인 판단기준은 법령에 정해진 바가 없어 특정 사안별로 판단을 하기가 어렵다. 이로 인해 구체적인 내용이 제시되어 있는 국세청이나 기획재정부의 법령해석(기본통칙 및 예규)이 활용되는 경우가 대부분이며, 과세관청의 해석이 실무에 큰 영향을 미치고 있다. 현행 법인세 관련 법령에 정한 사항은 복잡한 거래에 대해서는 기업회계기준서와 불일치를 가져올 수 있다. 예를 들어 기준서에 제시된 특수조건(변동대가, 반품권 있는 판매, 추가 재화·용역에 대한 고객선택권, 재매입약정 등)이 있는 경우와 계약변경을 할 때 그리고 진행기준을 적용하는 다양한 상황에서는 법인세법 시행령(제68조, 제69조)과 시행규칙(제33조, 제34조)에서 정한 단순한 방법(거래유형별로 인도기준 또는 진행기준 적용 등)으로는 경제적 실질에 맞는 적절한 과세소득을 산출하지 못할 가능성이 크다.

본 논문에서는 산업단지 분양기업과 같이 진행기준을 사용하는 법인의 수분양자 조기착공과 같은 상황이 발생하였을 때, 법인세법 시행령(제68조, 제69조)과 시행규칙(제33조, 제34조)의 단순한 방법을 적용하였 때, 경제적실질과 납부세액에 발생할 수 있는 차이에 대하여 분석하였다. 결과적으로 법인세법 시행령과 시행규칙을 적용하여 수익을 인식할 때, 매 과세기간 별도의 세무조정이 필요하며 전체공사손익에 비하여 납부할 법인세가 증가하게 된다. 또한 조기착공 부분에 인도기준을 적용함으로 공사초기 법인세 납부로 인한 자금경색이 가중된다. 마지막으로 진행

를 또한 수분양자의 조기착공이라는 외생적요인에 영향을 받게 되어 진행기준을 적용할 수 있는 기본가정인 진행률의 합리적인 예측에 위배되는 측면도 존재한다.

과세소득 계산에 있어 조기착공 부분에 인도기준을 적용해야 한다는 과세관청과 판례의 해석은 회계기준을 준수하여 재무제표를 작성한 법인에게 추가적인 납세순응비용을 발생시킨다. 명확성을 위해 이러한 경직된 규정들이 필요하다는 주장이 있으나, 과세공평과 실질과세와 관련해서는 오히려 문제점이 발생할 수 있다.

본 연구에서는 분양법인의 분양공사에서 분양이 이루어진 토지에 대한 조기착공이 이루어지는 경우 회계 상 진행률로 인식하는 공사수익과 법인세법 상 인도기준을 적용하도록 하는 익금과의 차이로 인하여 발생하는 문제점을 기업 사례를 이용하여 분석하였다. 회계기준과 세법과의 괴리를 찾아 분석하는 본 연구의 결과는 공평과세와 실질과세의 입장을 고려하여 현행 법인세법의 권리의무 확정주의원칙에 기반한 경직된 규정의 개선 필요성을 제시할 수 있을 것으로 기대된다.

참고문헌

- 김길훈. 2020. 법인세법상 손익귀속시기 관련 규정 검토 및 개선방안. 경영교육연구 제35권 제4호 : 331-360.
- 김재승. 2013. 법인세법상 익금의 귀속시기에 관한 규정의 문제점 및 개선방안. 조세법연구 제19권 제3호 : 212-253.
- 김재승. 2014. 세법상 비용의 귀속시기. 조세법연구 제20권 제1호 : 81-118.
- 송동진. 2016. 손익의 확정 및 귀속시기에 관한 몇 가지 문제에 대한 검토. 조세법연구 제22권 제2호 : 267-312.
- 윤지현. 2020. 판례를 통하여 본 권리확정주의와 ‘성숙 확정’의 개념. 조세와법 제13권 제1호 : 1-64.
- 이보미·박보영. 2017. 진행기준 수익인식 방법과 재무분석가 이익예측 -미청구공사 계정을 중심으로-. 경영과 정보연구 제36권 제3호 : 151-165.
- 최성호·최정호. 2017. 미청구공사가 부채조달비용에 미치는 영향. 회계학연구 제42권 제4호 : 107-139.
- 최은실·강미선·유용근. 2012. 자체분양공사 수익인식기준에 따른 재무제표 정보의 가치관련성 비교. 회계저널 제21권 제3호 : 37-57.
- 한국회계기준원 회계기준위원회. 2018. 기업회계기준서 제1115호(고객과의 계약에서 생기는 수익).
- 한국회계기준원 회계기준위원회. 2019. 재무보고를 위한 개념체계.

An Analysis of the Problem of Revenue Recognition between the Corporate Tax Law and Generally Accepted Accounting Principle for Buyers' Early Construction

Jinsuk Heo* · Junyong Shim** · Siyoung Son***

〈Abstract〉

This study examines the problems caused by different processing of Accounting Standards for Non-Public Entities and corporate tax laws when there is an early start of the pre-sale corporation. In the case of a general long-term construction, both Accounting Standards for Non-Public Entities and corporate tax laws do not require separate tax adjustments, but problems arise due to different processing of corporate accounting standards and tax laws if the buyer of the part of the land starts his own construction before the pre-sale corporation completes the construction. The pre-sale corporation also applies Accounting Standards for Non-Public Entities to account for buyer's early construction, but the tax authorities apply Article 68 (1) 3 of the Enforcement Decree of the Corporate Tax Act for buyer's early construction.

The following problems arise when the Enforcement Decree of the Corporate Tax Act is applied to the early construction part of the buyer. First, the tax adjustment burden due to the difference between corporate accounting and corporate tax law is excessive, resulting in an increase in tax compliance costs.

Second, corporate tax payments are likely to increase compared to total construction gains and losses. If the delivery standard is applied to early construction, a tax amount to be paid is generated at the beginning of the construction and a tax amount to be refunded at the end of the construction is generated. If this is not refunded, corporate tax will increase compared to the total construction profit and loss.

Third, if the early construction generates initial construction profits and therefore the corporate tax has to be paid, the pressure of a large cash outflow on the pre-sale corporation increases.

Lastly, the use of the progress standard for long-term construction under the Corporate Tax Act

* Assistant Professor, School of Business, Hongik University, jinsukheo@hongik.ac.kr, First Author

** Associate Professor, School of Business, Myongji University, jyshim@mju.ac.kr, Corresponding Author

*** CPA, NAU Accounting Corporation, syson@nauacc.kr, Co-author

presupposes that the progress rate can be reasonably predicted, but since the progress rate changes due to exogenous factors such as the early construction of the buyer.

The Corporate Tax Act does not specify the criteria for recognizing profits, but only requires the recognition by ‘confirmation of rights and obligations’. However, legal disputes are frequent because the timing of “confirmation” may vary for each individual case. Accepting corporate accounting standards may be more conforming to the real taxation principle, except in cases where legal problems such as tax equity and fair taxation may arise.

In the case of the United States and Japan, in principle, corporate accounting is accepted in the period of attribution of profits. It may be a criterion that is more consistent with the real taxation principle to specify the progress criteria in the corporate accounting standards and accept the progress criteria for early construction to the pre-sale corporations that comply with them.

<Key words> Pre-sale construction, Profit recognition, Early construction, Standard of progress