

세무회계저널
제12권 제3호 2011년 9월 pp.81~104
한국세무학회

건설계약에 적용되는 한국채택국제회계기준 및 세무상 쟁점의 분석

전병욱* · 최보람**

<요 약>

2011년부터 상장기업에 원칙중심의 한국채택국제회계기준이 적용됨에 따라 기업회계 내의 회계 처리의 불일치와 함께 기업회계와 세법 간의 불일치가 점차 심화될 것으로 예상된다. 국제회계기준의 도입으로 인해 회계기준과 세법 간의 괴리가 가장 크게 나타나는 거래는 건설계약이라고 할 수 있고, 실무상으로도 건설계약에 대한 회계처리의 불명확성과 세무조정의 복잡성에 대한 문제점이 다수 지적되고 있다.

본 연구에서 분석한 건설계약에 적용되는 한국채택국제회계기준의 문제점은 아래와 같다.

첫째, 관련법령상 우리나라의 건설 및 분양계약은 완벽하게 보호되는 것으로 볼 수 있고 이와 같은 취소불능계약에서는 건설공사수익을 진행기준으로 인식해야 하지만, 기업회계기준서 제1018호에 의하면 인도기준을 적용해야 하고 진행기준을 적용하기 위해서는 분양계약과 동시에 건설사의 토지의 소유권이 수분양자에게 이전되는 것 등과 같은 제도변경이 선행되어야 하기 때문에 현행 건설 및 분양제도에서 진행기준이 적용될 경우에는 우리나라 건설기업들의 회계정보에 대한 신뢰성이 크게 낮아지는 문제점이 발생할 수 있다.

둘째, 소규모 시행사를 사업주체로 하면서 건설업체의 차입금 지급보증 등에 의하여 금융권으로부터 조달한 자금으로 토지매입 잔금을 지급하고 초기 사업자금 등을 집행하는 우리나라의 일반적인 부동산 개발에서 형식상의 사업주체는 시행사이지만 실질적으로는 부동산 개발에 대한 권리와 의무가 건설업체에 있으므로 분양수익의 인식이나 차입금의 부채계상 등과 같은 회계처리를 건설업체가 직접 해야한다는 문제점이 발생할 수 있다.

셋째, 지분제 재개발·재건축공사는 일반분양분에 대한 가격결정권이나 위험과 효익을 시공사가 가지게 되므로 기본적으로는 인도기준이 적용되어야 하지만, 단일계약으로 이루어진 조합과 시공사 간의 재개발·재건축 공사계약에서 일반분양분을 인도기준을 적용해서 회계처리하는 것은 기업회계기준서 제1011호의 계약의 병합과 분할의 요건을 충족하지 못하는 문제점이 발생할 수 있다.

이상의 건설계약의 회계처리와 이들의 문제점으로 인해 검토할 필요가 있는 세무상 쟁점은 아래와 같다.

* 서울시립대학교 세무전문대학원 조교수, bwjun@uos.ac.kr, 02-2210-5791, 주저자

** 서울시립대학교 세무전문대학원 박사과정, bomi222@uos.ac.kr, 010-2338-9298, 교신저자

첫째, 건설계약의 수익인식 방법에 대하여 2011년부터 회계처리와 세법 간의 일치성이 커진 것으로 볼 수 있으나, 계약기간이 1년 미만인 중소기업의 건설계약과 예약매출의 경우에는 결산상 진행기준으로 인식한 경우에도 인도기준으로 신고조정할 수 있도록 선택을 허용했기 때문에 세금 부담은 완화된 반면 회계처리와 세법 간의 차이가 더욱 커질 것으로 예상되기 때문에 이러한 차이를 반영한 회계기준의 개정을 장기적으로 검토할 필요가 있을 것이다.

둘째, 한국채택국제회계기준의 도입으로 진행기준의 적용방법과 누적발생원가의 계산에 차이가 발생하고 누적발생원가에서 제외되는 항목에도 현행 법인세법과 회계기준 간에는 차이가 있기 때문에 작업진행률의 계산시 당기에 손금으로 인식하는 원가를 회계기준상의 원가와 일치시키기 위한 법인세법의 개정을 검토할 필요가 있을 것이다.

셋째, 작업진행률을 합리적으로 계산할 수 없거나 총공사손실이 예상되는 경우에는 기본적으로는 현행 법인세법을 유지하되 해당 기업의 편의를 위해 회계기준을 따를 수도 있도록 선택적으로 허용하는 방안을 검토할 필요가 있을 것이다.

넷째, 건설계약의 적용범위와 관련해서 주거용 부동산의 완성전 판매와 같이 국제회계기준의 도입으로 인하여 법인세법상 적용범위를 달리하는 대상에 대해서도 내부관리 및 세무조정의 간소화를 위해 해당 기업이 회계기준을 수용할 수 있도록 선택사항으로 규정하는 방안을 검토할 필요가 있을 것이다.

〈주제어〉 건설계약, 국제회계기준, 세무조정

I. 서 론

2011년부터 한국채택 국제회계기준(Korean International Financial Reporting Standards, 이하에서 경우에 따라서는 “K-IFRS”)이 상장기업에 전면 시행됨에 따라 기업회계 내에서도 국제회계기준과 일반기업회계기준(IFRS for Small and Medium-sized Entities) 간에 회계처리의 불일치가 발생할 수 있다.

특히, 원칙중심의(principle-based) 국제회계기준은 개별 거래와 업종의 특성을 반영하여 회계기준을 세분화함으로써 기업회계 내의 회계처리의 불일치와 함께 기업회계와 세법 간의 불일치가 점차 심화될 것으로 예상된다.

이와 같은 기업회계와 각 세법간의 괴리는 납세자의 납세준응비용(tax compliance cost)을 증가시켜서 외부불경제(external diseconomies)를 유발할 수 있기 때문에 양자를 조화시킬 수 있는 개선방안을 연구할 필요성이 있다.

즉, 기업회계 내의 불일치와 세법과 기업회계 간의 불일치가 점차 심화될 것으로 예상됨에 따라 상당한 사회적 비용(social cost)이 발생하고 개별 경제주체들이 부담하는 일상적인 거래비용(transaction cost)도 크게 증가할 것으로 예상된다.

국제회계기준의 도입으로 인해 회계기준과 세법 간의 괴리가 가장 크게 나타나는 거래는 건

설계약이라고 할 수 있고, 실무상으로도 건설계약에 대한 회계처리의 불명확성과 세무조정의 복잡성에 대한 문제점이 다수 지적되고 있다.

구체적으로, 본 연구에서 분석한 건설계약에 적용되는 국제회계기준의 문제점은 우리나라의 특수한 자체분양공사의 취소불능계약적 특성을 반영하지 못하고 인도기준을 적용해야 하는 점, PF공사에서 사업주체인 시행사가 아닌 건설업체가 분양수익의 인식이나 차입금의 부채계상 등과 같은 회계처리를 직접 해야 하는 점 및 지분제 재개발·재건축공사의 일반분양분에서 거래의 특성을 반영한 인도기준을 적용할 수 없는 점이다. 또한, 건설계약의 회계처리와 이들의 문제점으로 인해 검토할 필요가 있는 세무상 쟁점은 회계처리와 세법 간의 차이가 커질 것으로 예상되는 중소기업의 단기건설계약 등에 대한 회계처리의 개정 필요성, 세법 및 국제회계기준의 누적발생원가의 차이에 대한 법인세법의 개정 필요성, 세법상 작업진행률의 계산이 곤란한 경우 등과 같은 특수한 경우에 국제회계기준의 선택적 허용의 필요성 등이다.

본 연구는 이러한 문제점 등에 대한 인식을 바탕으로 건설계약에 대한 회계기준과 세법 간의 비교 및 분석을 진행함으로써 건설업과 관련한 개별 경제주체들이 편리하게 적용할 수 있는 공공재(public goods) 성격의 회계-세무보고 시스템의 마련에 기여하고자 한다. 본 연구는 이러한 문제점과 동(同)문제점에 대한 개선방안을 다양하게 분석함으로써 이론상 및 실무상 공헌점이 있다고 할 수 있다.

본 연구의 나머지 부분은 아래와 같이 구성되어 있다. 먼저 제Ⅱ장은 건설계약에 적용되는 한국채택 국제회계기준을 분석한 후에 동(同)회계기준의 적용상 문제점을 구체적인 건설공사의 유형별로 제시하였다. 다음으로, 제Ⅲ장은 이러한 문제점으로 인해 검토할 필요가 있는 세무상 쟁점을 다양한 건설공사의 관점에서 분석하였다. 마지막으로, 제Ⅳ장은 본 연구의 논의를 요약하였다.

Ⅱ. 건설계약 적용 국제회계기준의 문제점 분석

이번 장에서는 건설계약에 적용되는 국제회계기준과 관련하여 이를 건설업 실무에 적용할 때 발생할 것으로 예상할 수 있는 몇 가지의 회계상 문제점을 구체적인 규정을 통해 분석하기로 한다.¹⁾

1. 자체분양공사의 수익인식 방법의 문제점 분석

부동산 건설약정에는 한국채택 국제회계기준인 기업회계기준서 제1011호(건설계약)와 제1018호(수익)이 적용될 수 있는데, 이번 절에서는 제1011호와 제1018호의 적용범위와 관련한 기

1) 이번 장은 대한건설협회의 “건설업 IFRS 적용을 위한 실무 회의록”(2010)을 수정·보완한 것이다.

업회계기준해석서 제2115호의 내용을 분석하고, 이러한 분석을 바탕으로 자체분양공사의 수익 인식방법의 문제점을 구체적으로 분석하기로 한다.

가. 기업회계기준해석서 제2115호의 분석

기업회계기준해석서 제2115호(부동산건설약정)는 국제재무보고기준해석위원회(International Financial Reporting Interpretations Committee, 이하 경우에 따라서는 “IFRIC”)가 제정한 국제재무보고기준해석 제15호 “부동산건설약정(Agreements for the Construction of Real Estate)”에 대응하는 해석이다.

구체적으로, 동(同)해석서는 “직접 부동산을 건설하거나 하도급 건설업자를 통해 부동산을 건설하는 기업의 회계처리”에 대한 지침을 제공하기 위하여 필요한 사항을 정하고 있는데, 부동산건설약정이 기업회계기준서 제1011호 “건설계약”과 제1018호 “수익” 중 어느 것의 적용범위에 속하는지와 부동산건설로 인한 수익은 언제 인식되어야 하는지를 중점적으로 규정하고 있다.

부동산업에서는 직접 또는 하도급을 통해 부동산을 건설하는 기업이 건설완성 전에 하나 이상의 매수자와 다양한 형식의 약정을 체결할 수 있다.²⁾ 단일 약정에서 해당 기업이 부동산건설 뿐만 아니라 재화나 용역을 제공하기로(토지의 판매 또는 부동산관리용역의 제공 등) 계약할 수 있는데, 기업회계기준서 제1018호의 문단 13에³⁾ 따르면 이러한 약정은 별도로 식별가능한 여러 구성요소로 구분할 필요가 있고, 약정과 관련하여 받았거나 받을 총대가의 공정가치를 각 구성요소에 배분하게 된다. 이와 같이 별도의 구성요소가 식별되는 경우에 해당 기업은 부동산의 건설요소가 기업회계기준서 제1011호나 제1018호의 적용범위에 속하는지를 결정하기 위해 아래 문단의 기준을 적용하고, 건설계약에 해당하는 구성요소가 있으면 동(同)구성요소에 기업회계기준서 제1011호의 분할기준을 적용하는 것이다.

즉, 부동산 건설약정이 기업회계기준서 제1011호와 제1018호 중 어느 것의 적용범위에 해당하는지의 결정은 계약조건과 관련된 모든 사실 및 상황에 따라 결정된다. 제1011호의 문단 3에⁴⁾

2) 예컨대, 주거용 부동산을 건설하는 기업은 건설을 시작하기 전이나 아직 진행 중일 때 개별단위의 판매를 개시할 수 있고, 각 매수자는 입주가능한 때에 특정 단위를 취득하기로 하는 약정을 해당 기업과 체결한다. 일반적으로 매수자는 기업에 예치금을 지급하는데 동(同)예치금은 당해 기업이 계약조건에 따라 완성된 단위를 인도하지 못할 때에만 환급이 가능하다. 또한, 매수자는 최초약정시점과 계약완성시점 사이에 중도금을 지급해야 할 수 있고, 매수가액의 잔금은 일반적으로 계약완성시점, 즉 매수자가 해당 단위에 대한 소유권을 획득하는 때에만 기업에 지급된다. 이 밖에, 건설공사는 건설 시작 전에 매수자가 소유하거나 리스하고 있는 토지에서 이루어질 수도 있다.

3) 이 기준서의 수익인식기준은 일반적으로 각 거래별로 적용한다. 그러나 거래의 실질을 반영하기 위해서 하나의 거래를 개별적으로 식별할 수 있는 부분으로 나누어 수익인식기준을 각각 적용해야 할 경우도 있다. ... (기업회계기준서 제1018호 문단 13)

4) 이 기준서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

건설계약 : 단일 자산의 건설이나 설계, 기술 및 기능 또는 그 최종 목적이나 용도에 있어서 밀접하게

의하면 부동산의 건설약정은 매수자가 건설 시작 전에 부동산의 주요 설계구조요소를 지정할 수 있는 경우 또는 건설진행 중에 주요 구조변경을 지정할 수 있는 경우에⁵⁾ 건설계약의 정의를 충족하기 때문에 동(同)정의를 충족할 경우에는 기업회계기준서 제1011호를 적용하게 된다. 반대로 매수자가 부동산설계에 영향을 미칠 수 있는 제한적인 능력만을 가지는 부동산건설약정은 (예컨대, 매수자가 기업이 지정한 일정 범위의 선택사항 중 하나의 설계를 택하거나 기본설계에 대해 사소한 변경을 지정할 능력만을 가지는 부동산건설약정) 기업회계기준서 제1018호의 적용범위에 속하는 재화판매약정에 해당하는 것이다.

이상의 논의를 정리하여 기업회계기준해석서 제2115호의 결론은 부동산 건설약정의 구체적 적용범위를 아래와 같이 제시하였다.

(1) 부동산 건설약정이 건설계약인 경우

부동산 건설약정이 기업회계기준서 제1011호의 적용범위에 속하고 그 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 해당 기업은 동(同)기준서에 따라 진행기준에 따라 수익을 인식한다. 동(同)약정이 건설계약의 정의를 충족하지 못해서 기업회계기준서 제1018호의 적용범위에 포함될 경우에 해당 기업은 동(同)약정이 용역제공을 위한 것인지 또는 재화판매를 위한 것인지를 결정해야 한다.

(2) 부동산 건설약정이 용역제공계약인 경우

해당 기업이 건설재료를 취득해서 공급할 의무가 없을 경우 부동산 건설약정은 기업회계기준서 제1018호의 문단 20에⁶⁾ 따른 용역제공계약일 수 있는데, 동(同)문단의 기준이 충족되면 진행기준을 적용하기 때문에 건설수익 및 비용의 인식에는 일반적으로 기업회계기준서 제1011호의 규정이 적용될 수 있다.

(3) 부동산 건설약정이 재화판매계약인 경우

해당 기업이 매수자에게 부동산을 인도할 계약상 의무를 이행하기 위해 건설재료와 더불어

상호연관되거나 상호의존적인 복수 자산의 건설을 위해 구체적으로 협의된 계약 ... (기업회계기준서 제1011호 문단 3)

5) 실제로 그러한 능력을 행사하는지의 여부와는 관계없다.

6) 용역의 제공으로 인한 수익은 용역제공거래의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있을 때 보고기간말에 그 거래의 진행률에 따라 인식한다. 다음 조건이 모두 충족되는 경우 용역제공거래의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있다.

(1) 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

(2) 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높다.

(3) 보고기간말에 그 거래의 진행률을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

(4) 이미 발생한 원가 및 거래의 완료를 위한 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다. (기업회계기준서 제1018호 문단 20)

용역을 제공해야 한다면 그 약정은 재화판매약정에 해당하고 기업회계기준서 제1018호의 문단 14에서⁷⁾ 정하고 있는 수익인식기준이 적용된다.

즉, 해당 기업은 건설이 진행됨에 따라 미성공사에 대한 통제와 함께 소유권에 따른 중요한 위험과 보상을 매수자에게 이전할 수 있는데, 이 경우에는 기업회계기준서 제1018호의 문단 14의 모든 기준이 건설진행 중에 계속적으로 충족된다면 진행기준을 적용하고 공사수익과 비용의 인식에는 일반적으로 기업회계기준서 제1011호의 규정이 적용될 수 있는 것이다.

만약 해당 기업이 부동산에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상을 특정시점(예컨대, 완성시점, 인도시점 또는 인도 이후의 시점)에 일괄적으로 매수자에게 이전할 수 있는 경우에는 기업회계기준서 제1018호 문단 14의 모든 기준이 충족될 때에만 수익을 인식한다.

이 밖에 해당 기업이 이미 매수자에게 인도한 부동산에 대해 추가작업을 수행해야 하는 경우에는 기업회계기준서 제1018호의 문단 19에⁸⁾ 따라 부채와 비용을 인식하고 동(同)부채는 기업회계기준서 제1037호(충당부채, 우발부채 및 우발자산)에 따라 측정하는 것이다.

나. 자체분양공사의 수익인식 방법의 문제점

앞선 절의 분석과 같이 부동산 건설약정에는 기업회계기준서 제1011호(건설계약)와 제1018호(수익)이 적용될 수 있는데, 이들 중 동(同)약정이 어느 것의 적용범위에 해당하는지의 결정은 계약조건과 관련된 모든 사실 및 상황에 따라 결정된다. 즉, 기업회계기준해석서 제2115호에 따라 매수자가 건설 시작 전에 부동산의 주요 설계구조요소를 지정할 수 있는 경우 또는 건설진행 중에 주요 구조변경을 지정할 수 있는 경우에는 기업회계기준서 제1011호를 적용하고, 반대로 매수자가 부동산설계에 영향을 미칠 수 있는 제한적인 능력만을 가지는 경우에는 기업회계기준서 제1018호의 적용범위에 속하는 재화판매약정에 해당하는 것이다.

우리나라의 주택분양 제도에서 사업주체(시행사 또는 건설업체)는 입주자 모집공고 승인신청

7) 재화의 판매로 인한 수익은 다음 조건이 모두 충족될 때 인식한다.

- (1) 재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 보상이 구매자에게 이전된다.
- (2) 판매자는 판매된 재화의 소유권과 결부된 통상적 수준의 지속적인 관리상 관여를 하지 않을 뿐만 아니라 효과적인 통제를 하지도 아니한다.
- (3) 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.
- (4) 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높다.
- (5) 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다. (기업회계기준서 제1018호 문단 14)

8) 동일한 거래나 사건에 관련된 수익과 비용은 동시에 인식한다. 이러한 과정을 보통 수익과 비용의 대응이라고 한다. 일반적으로 재화의 인도 이후 예상되는 품질보증비와 기타 비용은 수익인식을 위한 다른 조건들이 충족되는 시점에 신뢰성 있게 측정할 수 있다. 그러나 관련된 비용을 신뢰성 있게 측정할 수 없다면 수익을 인식할 수 없다. 이 경우에 재화의 판매로 이미 받은 대가는 부채로 인식한다. (기업회계기준서 제1018호 문단 19)

일부러 입주예정자의 소유권이전등기의 신청가능일 이후 60일까지 해당 부동산에 대한 담보물권이나 부동산 임차권을 설정할 수 없고 동(同)부동산을 매매하거나 증여할 수도 없다. 이러한 법령상 제한으로 인해 입주자 모집과 동시에 사업주체의 부동산 소유에 관한 권리가 수분양자에게 이전된 것으로 볼 수 있고 분양후 중도금 납입이 이루어진 경우에는 원칙적으로 분양계약은 해지할 수 없기 때문에(해지 요건을 충족시키는 경우 위약금을 부담하고 해지가 이루어질 수 있는데 기존 통계에 따르면 해지 과정에서 약 17%의 경제적 손실을 입는 것으로 나타나고 있다) 결국 우리나라의 건설 및 분양제도에서 건설 및 분양계약이 완벽하게 보호되는 것으로 볼 수 있다. 따라서, 이와 같이 분양후 중도금 납입이 이루어진 경우 원칙적으로 분양계약을 해지할 수 없는 취소불능계약에서는 건설공사수익을 진행기준으로 인식해야 할 것이다.⁹⁾

구체적으로, 만약 건설회사가 부도 또는 법정관리에 들어감에 따라 사업집행이 불가능해져서 기존 건설사와 분양자간의 계약이 해지되는 경우에는 대한주택보증에 의하여 사업관리가 이루어지는데 여기서 다시 기존 분양자의 3분의 2 이상의 동의가 이루어지면 대한주택보증은 계약금 등의 분양대금을 환급하며, 사업장의 공매 등을 통해 환급액 및 사업비 등을 충당하게 된다(그 밖의 경우에는 다른 건설업체 등을 선정하여 공사를 진행하게 되고 기존 분양자들은 잔여 분양대금을 납부한 후 공사목적물을 인도받게 된다). 이와 같이 건설사의 부도 등으로 계약해지가 이루어지더라도 건설업체가 진행한 공사부분은 기성청구가 이루어지지 않은 경우라면 사업주체가 바뀌어도 인정된다고 볼 수 있는 것이다.

그러나, 이와 같은 우리나라의 건설 및 분양제도에 대해서도 국제회계기준 제1018호에 의하면 인도기준을 적용해야 하고 진행기준을 적용하기 위해서는 분양계약과 동시에 건설사의 토지의 소유권이 수분양자에게 이전되거나 자기부담으로 설계변경 등에 대한 권한이 부여되거나 또는 건설기간 중에 전매가 가능한 것 등과 같은 제도변경이 선행되어야 하는 문제점이 있는 것이다. 즉, 수분양자의 자기부담으로 구조변경이 가능한 건설계약이 이루어진다면 진행기준에 따른 수익인식이 가능하고 주택의 경우 내력벽 등과 같이 법적으로 변경이 제한된 부분을 제외하고는 설계변경이 가능할 수 있지만(실제 조합아파트 사업 등에서는 분양시점과의 시기적 차이로 인해 새로운 모델로 변경하는 경우 등이 자주 있는데, 공기지연과 추가공사비를 소비자가 부담한다면 건설업체의 입장에서 설계변경을 거절할 이유는 없는 것이다) 주택의 설계는 이미 주요한 구조 등이 정해져 있고 소비자는 제시된 설계를 대부분 선택하는 입장이기 때문에 일반 건축물과는 달리 소비자의 요구를 반영하여 설계하기 보다는 이미 설계된 제품을 판매하는 것의

9) 그러나, 우리나라의 건설 및 분양제도에서도 국제회계기준 제1018호의 인도기준을 적용해야 한다는 의견이 있을 수도 있는데, 그 근거는 기업회계기준해석서 제2115호가 우리나라의 실정을 반영하지 못한다고 주장하지만 기본적으로 주택분양시장에서 “분양”이라는 용어가 재화를 판매한다는 의미이기 때문에 제품의 생산과 차이가 없다는 것이다. 즉, 분양시장에서 토지에 대한 소유권이 건설사에 있는 상태에서 토지 위에 건축물을 건설해서 판매하는 것은 제품의 판매와 동일한 것이고, 이 경우 토지도 제품을 생산하기 위한 재료의 일부분이라는 의견이다.

성격을 가진다고 보는 것이 타당한 것이다.

이와 같은 건설 및 분양제도의 상황에서 진행기준이 적용될 경우에는 우리나라 건설기업들의 회계정보에 대한 국제적인 비교가능성과 신뢰성이 크게 낮아지는 결과가 발생할 수 있는 것이고, 이와 같이 우리나라의 건설 및 분양제도의 실정을 반영하지 못하는 국제회계기준 제1018호와 기업회계기준해석서 제2115호의 제정과정에서 우리나라의 의견이 충분히 반영되지 않았다는 문제점이 제기되고 있다.¹⁰⁾

따라서, 우리나라의 주택분양 제도의 특성으로 인해 발생할 수 있는 인도기준 적용의 문제점을 해결하기 위해서는 국제회계기준과 미국회계기준(US-GAAP)의 통합을 위해 각각의 제정기구인 IASB(International Accounting Standards Board)와 US FASB(Financial Accounting Standards Board)가 두 가지 회계기준의 통합을 위해 개발한 공개초안(exposure draft, 이하 “ED”)에 대한 의견을 제출하고 국제회계기준에 대한 변경안을 제시하는 과정에서 동(同)문제점을 효과적으로 설명하는 것이 필요할 것이다. 이를 통해 우리나라와 같은 특수한 주택분양 제도가 시행되는 경우에는 자체분양공사를 취소불능계약으로 취급함으로써 진행기준을 적용하여 수익을 인식하게 하고, 이를 통해 건설기업들이 보고하는 경영성과와 재무상태의 신뢰성을 제고하는 것이 필요할 것이다.

2. PF공사의 수익인식 방법의 문제점 분석

우리나라의 부동산 개발은 일반적으로 소규모 시행사를 사업주체로 하면서 건설업체의 차입금 지급보증 등에 의하여 금융권으로부터 조달한 자금으로 토지매입 잔금을 지급하고 초기 사업자금 등을 집행하게 된다. 이러한 상황에서 형식상의 사업주체는 시행사이지만 실질적으로는 부동산 개발에 대한 권리와 의무가 건설업체에 있으므로 분양수익의 인식이나 차입금의 부채계상 등과 같은 회계처리를 건설업체가 직접 해야한다는 문제점이 제기될 수 있다. 즉, 시행사가 건설업체에 전속되고 건설공사에 대한 전반적인 효익과 위험을 건설업체가 통제하고 있다면(이러한 특징은 사업주체가 수행해야 할 토지매입, 사업의 인·허가, 공사에 대한 설계·감리, 분양계획의 수립 및 실행, 건설활동에서 발생하는 초과이익의 획득 등의 과정이 시행사 명의로 이루어지지만 그 실질은 건설업체의 관여와 통제가 이루어지는 대부분의 상황에서 잘 나타난다.) 건설업체는 이를 도급공사가 아닌 자체공사로 보아 회계처리하거나 연결범위에 포함시켜야 하는 것이다.

따라서, 시행사가 실질적인 사업주체인지 또는 형식적인 사업주체인지를 구분하는 기준이 필요한데 동(同)기준은 개별 건설계약의 내용에 따라 감사인과의 협의를 통해 결정하고 다양한 지표분석을 통해 종합적으로 판단해야 하지만 아래의 기준들을 참고로 예시할 수 있을 것이다(아

10) “건설업 IFRS 적용을 위한 실무 회의록”(2010)의 논의 내용을 대한건설협회에 문의한 것이다.

래의 기준들은 실질지배력(de facto control)의 측면에서 고려하므로 시공사가 시행사에 대한 의견결권¹¹⁾ 지분의 과반수를 보유하고 있지 않고 인적관계 등의 특수관계에 해당하지도 않는 경우를 가정한다.).

가. 시행사의 의사결정에 시공사가 영향을 미치는 정도

계약서상 시공사와 시행사의 업무범위 및 책임·의무가 구분되어 있고, 시행사의 업무 운영, 분양가 결정 또는 설계 업무 등에 대하여 시공사가 결정권을 행사하지 않는 경우에는 실질적인 시행사로 분류하는 반면 시공사가 시행사의 주요 의사결정에 중대한 영향을 미칠 수 있는 경우에는 형식적인 시행사로 분류해야 할 것이다.

나. 설계의 확정에 영향을 미치는 정도

인·허가를 받기 위한 구체적인 설계를 시행사가 수행하고, 시공사는 시행사의 설계에 대해 검토를 수행하지만 설계에 대한 최종 확정권은 시행사가 하는 경우에는 실질적인 시행사로 분류하는 반면 설계에 대한 시공사의 관여정도가 검토가 아닌 직접수행에 근접하고 시공사가 설계사의 지정, 설계확정 및 설계변경에 대하여 자유롭게 의사결정할 수 있는 경우에는 형식적인 시행사로 분류해야 할 것이다.

다. 위험과 효익의 부담정도

공사계약금액, 제공된 지급보증액, 분양율 등을 고려할 때 효익과 위험의 절반 이상을 시행사가 보유하느냐에 따라 실질적인 시행사인지를 또는 형식적 시행사인지를 분류할 수 있을 것이다. 다만, 이러한 판단에서 도급금액은 시공사의 건설활동과 기타 용역에 대한 대가이며 효익은 분양활동의 결과에 따라 결정되므로 분양대금에서 차지하는 도급금액의 규모가 효익의 과반 여부를 결정하는 것은 아닐 것이다. 또한, 미분양이 발생할 경우 위험의 측정에서도 시공사의 대물인수 및 할인매각 등을 통한 손실의 발생여부까지 종합적으로 고려해야 할 것이다.

라. 시행사의 독립성

시행사가 과거 분양실적이 있거나 또는 현재 다른 시공사와 다른 공사계약을 진행하고 있는 경우에는 실질적인 시행사로 분류하는 반면 설립목적, 연도, 자본금, 주주구성 등을 고려할 때 시행사가 해당 공사계약을 위해 설립되고 해당 건설의 완료 후에는 소멸될 경우에는 형식적인 시행사로 분류해야 할 것이다.

11) 법규나 약정에 의한 권한 보유 및 의사결정기구의 지배를 포함한다.

이상의 기준 등에 따라 시행사를 형식적인 시행사로 분류하더라도¹²⁾ 부동산개발 활동의 성공 여부를 결정하는 요소 중 가장 중요한 것은 자본금의 크기 보다는 사업입지의 선정 및 토지확보에 있기 때문에 시행사를 실질적 시행사로 분류해야 한다는 의견도 있다. 즉, 사업초기 단계에서 이루어지는 입지선정 및 토지확보 활동이 시행사에 의해 이루어지면 이후 단계인 금융구조의 수립, 건설업체의 지급보증, 건설활동 및 분양활동 등은 시스템에 의하여 자연스럽게 이루어지므로, 양적으로 표시될 수 없는 시행사의 아이디어, 능력 등을 시행사의 자본금 규모에 우선할 수 있다는 것이다. 건설업체의 시행사 차입금에 대한 지급보증행위가 부동산개발 활동에 따른 위험을 과반 이상 부담하는 것이므로 일반적인 PF공사의 경우에도 건설업체가 자체분양공사와 동일한 회계처리해야(즉, 형식적인 시행사로 분류해야) 한다는 의문이 제기될 수도 있지만 이 경우에도 동(同)지급보증행위가 부동산건설 및 분양활동의 위험을 과반 이상 부담하는 것은 아니라는 것이다. 즉, 건설업체의 지급보증행위는 대개 부동산개발과 관련하여 발생하지만 일반적인 도급공사 또는 SOC공사에서도 건설업체의 지급보증을 요구하는 경우가 있으므로 지급보증 행위 자체가 자체공사로 회계처리해야 하는 이유가 될 수는 없다는 것이다. 다만, 시행사와 건설업체의 도급공사계약에 초과이익에 대한 분배약정이 포함되는 경우가¹³⁾ 있는데 이러한 경우는 건설업체가 건설 및 분양활동의 일부 또는 전부를 자체분양사업으로 회계처리하는 것이 타당할 것이다.

이상의 기준에 따라 건설 및 분양활동의 권리와 의무의 주체를 건설업체로 보아 회계처리하는 경우에는 사업주체가 형식상 시행사인 것으로 보아 건설업체의 자체공사로 보는 경우와 시행사와 건설업체의 계약 및 사업구조 등을 분석하여 자체공사로 보는 경우로 구분할 수 있을 것이다. 여기서 전자의 경우(즉, 건설업체의 별도재무제표 작성시 시행사의 회계처리를 건설업체의 재무제표에 직접 기록하는 방법)에는 시행사의 건설 및 분양활동에 대한 정보를 완벽히 통제할 수 있어야 하고, 후자의 경우(즉, 시행사를 연결재무제표 작성대상회사로 지정하여 건설업체의 연결재무제표를 기록하는 방법)에는 연결회계의 적용 여부를 판단하기 위해 IAS 27의 지배력 요건을 적용하기는 어렵기 때문에 <표 1>의 SIC(Standing Interpretation Committee) 12의 SPE(special purpose entity, 특수목적법인)에 대한 위험·효익 분담요건을 적용해서 개별 지표들에 따른 SPE의 해당 여부를 검토해야 할 것이다.

-
- 12) 소규모 자본금 등으로 인해 거액의 자금이 필요한 부동산개발 활동이 불가능하므로 사업의 주체가 될 수 없다고 판단하는 경우를 포함한다.
- 13) 예컨대, 부동산건설 및 분양활동이 종료된 후 시행사가 수취하는 이익이 일정수준을 초과하는 경우 초과이익에 대하여 건설업체의 참여가 가능한 경우이다.

〈표 1〉 SPE 해당 여부의 판단지표 (SIC 12)

지 표	SPE 여부 판단 지표
성격과 활동범위	기업의 성격과 활동 범위에 대한 제한된(예컨대, 기업 활동이 단일거래로 제한되거나, 특정산업으로 제한되거나, 기업이 진출할 수 있는 활동이나 거래의 횟수나 금액이 제한된) 경우
타기업에 의한 활동제한	다른 기업(예컨대, 스폰서 혹은 본 기업을 필요에 의해 설립한 기업)이 해당 기업의 활동을 제한하거나 한정할 수 있는 능력을 가지고 있는 경우
영업변경 등의 제한	기업이 영업 및 활동범위를 수정하거나 변경할 수 있는 정도가 제한된 경우
제한된 고객	기업의 고객층에 대한 성격 및 범위가 제한된(예컨대, 기업이 한정된 고객을 상대로 영업하는) 경우
의사결정능력	- 타기업에 의해 의사결정능력에 대한 성격 및 범위(기업에게 허가된 활동과 그 활동의 결과 및 수행능력에 대한 관계 등)가 정해지는 경우 - 조직의 의사결정능력이 다른 조직의 승인을 얻어야 하는 경우(예컨대, 스폰서 혹은 본 기업을 필요에 의해 설립한 기업)

건설 및 분양활동의 권리와 의무의 주체를 건설업체로 보아 회계처리하는 경우에는 도급공사로 보아 회계처리하되 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 없을 때에는 수익은 회수가능성이 높은 발생한 계약원가의 범위 내에서만 인식하고 원가는 발생한 기간의 비용으로 인식해야 할 것이다. 반면, 시행사와 건설업체의 계약 및 사업구조 등을 분석하여 자체공사로 보는 경우에는 시공사의 별도재무제표는 연결재무제표 작성시의 회계정책을 적용하여 수익을 인식해야 할 것이다.

3. 지분제 재개발·재건축 공사의 수익인식 방법의 문제점 분석

재개발·재건축공사는 조합과 시공사의 계약형태에 따라 도급제와 지분제로 구분할 수 있다. 도급제 계약방식을 공사진행기준에 따라 회계처리할 경우에는 특별한 회계상 쟁점이 없는 반면 지분제 계약방식에서는 일반분양분에 대한 시공사의 공사대금회수 방법이 일정세대의 분양과 조합분담금의 수취 등을 통해 이루어지므로 자체공사의 인도기준 적용과 동일한 회계처리가 이루어져야 한다는 주장이 제기될 수 있다.

즉, 지분제 공사에서는 일반분양분에 대한 가격결정권이나 위험과 효익을 시공사가 가지게 되므로 기본적으로는 인도기준이 적용되어야 한다. 그러나, 일반분양분이 미분양될 경우 공사대금이 현금으로 회수되면 도급제 공사로 분류할 수 있지만 대물로 회수되거나 추가분양이 이루어져야 대금회수가 이루어질 수 있다면 자체공사의 성격에 가깝다고 할 수 있다.¹⁴⁾

14) 이러한 구분에 대하여 현행 재건축·재개발 공사는 도급제와 지분제로 구분하는 것이 의미가 없어졌다

그러나, 단일계약으로 이루어진 조합과 시공사 간의 재개발·재건축 공사계약에서 일반분양분을 인도기준을 적용해서 회계처리하는 것은 기업회계기준서 제1011호 문단 9 및 문단 10의¹⁵⁾ 계약의 병합과 분할의 요건을 충족하지 못하는 문제점이 있다. 즉, 인도기준을 적용한 일반분양분의 회계처리는 계약의 분할에 필요한 ① 각 자산에 대하여 별개의 공사제안서 제출, ② 각 자산에 대하여 개별적 협상이 이루어졌고 건설사업자와 발주자는 각 자산별로 관련된 계약조건을 수락하거나 거부할 수 있을 것, ③ 각 자산별로 원가와 수익의 식별이 가능할 것의 3가지 조건 중 어느 것도 만족시키지 못하는 것이다.¹⁶⁾

이러한 문제점에 대한 실무상 의견도 일반분양분에 대한 위험과 효익이 건설사에 있기 때문에 인도기준에 의한 수익인식이 필요하다는 의견과 계약 분할의 조건에 해당하지 않고 위험과 효익이 조합에 있으므로 재개발·재건축 공사 전체를 진행기준에 따라 수익인식해야 한다는 의견이 각각 제시되고 있는 실정이기 때문에, 추가적인 연구와 논의가 필요할 것으로 예상된다.

즉, 앞선 자체분양공사의 수익인식의 경우와 같이 우리나라의 특수한 재개발·재건축 공사방식을 반영해서 일반분양분을 거래의 실질을 반영한 인도기준을 적용해서 회계처리할 수 있도록 ED에 대한 의견을 제출하고 국제회계기준에 대한 변경안을 제시하고 효과적으로 설명하는 것

는 의견도 있다. 즉, 과거에는 조합이 시공사의 주도로 건설과정에서 배제되었으나 현재의 재개발·재건축은 조합이 시공사의 일반분양분에 대한 설계, 시공과정의 관여 및 분양가격의 결정에 큰 영향을 미치고 있다. 일반분양가격의 결정은 조합분담금의 규모를 결정하기 때문에 조합은 일반분양가격을 최대한 높이려 하는 반면 시공사는 일반분양가를 낮춰서 조합분담금을 높이려 하기 때문에 이러한 결정 과정에서 상당한 협의가 이루어지고 있는 실정이다. 더구나 장래의 재개발·재건축 과정에서는 조합분담금의 비율이 점차 높아질 것으로 예상되는데, 그러한 경우에 시공사의 공사대금 현금수령 비율 또한 점차 높아질 것으로 예상된다. 또한, 재개발·재건축 사업은 조합이 일반분양분을 포함해서 설계하고, 조합명의로 공사도급계약을 체결하며, 건설중단시에도 조합분과 일반분양분을 구분하지 않고 조합이 정산해야 한다. 따라서, 일반분양분의 판매는 조합의 공사대금 재원을 마련하는 과정에서 미분양리스크의 일부를 시공사에 전가한 것으로 보아야 하는 것이 타당하다는 의견이다.

15) 발주자 수와 관계없이, 다음 조건을 모두 충족하는 복수계약은 단일 건설계약으로 본다.

- (1) 복수계약이 일괄적으로 협상된다.
- (2) 복수계약이 상호 밀접하게 연관되어 사실상 전체로서의 목표 이윤을 추구하는 단일 프로젝트의 일부이다.
- (3) 복수계약이 동시에 진행되거나 계속하여 순차적으로 수행된다. (기업회계기준서 제1011호 문단 9)

발주자의 선택에 의하거나 계약의 수정에 의하여 추가적인 자산을 건설하는 계약이 있다. 추가되는 자산의 건설은 다음 중 하나에 해당하는 경우 별개의 건설계약으로 본다.

- (1) 추가되는 자산이 설계, 기술 또는 기능에 있어서 원래의 계약에 포함된 자산과 유의적으로 차이가 있다.
- (2) 추가되는 자산의 계약금액이 원래 계약금액에 관계없이 협상된다. (기업회계기준서 제1011호 문단 10)

16) 다만, 진행기준을 적용한 후 미분양분의 발생으로 회수된 대물아파트는 재고자산으로 분류할 경우에는 매출액이 이중으로 계상되기 때문에 투자부동산으로 분류하는 것이 타당할 것이다.

이 필요할 것이다. 이와 함께 전술한 계약의 병합과 분할에 필요한 3가지 조건을 충족시켜서 인도기준을 적용함으로써 건설기업들이 보고하는 경영성과와 재무상태의 신뢰성을 제고할 수 있도록 건축법 등의 관련법령을 개선하는 것도 필요할 것이다.

III. 건설계약의 회계처리와 관련한 세무상 쟁점의 분석

이번 장에서는 건설계약의 수익과 비용의 회계처리와 관련한 기업회계기준서 제1011호의 내용을 정리한 후에 동(同)회계처리의 문제점으로 인해 검토할 필요가 있는 세무상 쟁점에 대하여 분석하기로 한다.

1. 기업회계기준서 제1011호의 분석

건설계약과 관련한 수익과 비용의 회계처리는 한국채택 국제회계기준인 기업회계기준서 제1011호(건설계약)를 따른다. 건설계약에 따른 활동의 성격으로 인해 계약활동이 시작되는 날과 종료되는 날은 보통 다른 회계기간에 귀속되기 때문에 건설계약의 회계처리에 대한 핵심사항은 계약수익과 계약원가를 건설공사가 수행되는 회계기간에 배분하는 것이다. 동(同)기준서는 “재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계”에서 정한 인식기준을 사용하여 계약수익과 계약비용을 포괄손익계산서에서 수익과 비용으로 인식하는 시기를 결정하고, 이러한 수익인식기준의 적용에 관한 실무적 지침을 제공하는 것이다. 동(同)기준서 중에서 가장 핵심적인 계약수익과 비용 및 예상손실의 인식과 진행기준에 관한 내용을 정리하면 아래와 같다.

가. 계약수익과 비용의 인식

동(同)기준서에 의하면 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에는 건설계약과 관련한 계약수익과 계약원가는 보고기간 말 현재 계약활동의 진행률을 기준으로 각각 수익과 비용으로 인식하되, 건설계약에 손실이 예상되는 경우에는 문단 36에 따라 관련 손실을 즉시 비용으로 인식한다.^{17) 18)}

여기서 정액계약과¹⁹⁾ 원가보상계약의²⁰⁾ 경우에는 각각 <표 3>과 <표 4>의 조건이 모두 충족되면 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 것으로 본다.

17) K-IFRS는 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정 가능한 경우 건설수익과 비용을 진행기준으로 인식하도록 하는 반면 과거의 기업회계기준(이하에서 경우에 따라서는 “K-GAAP”)도 K-IFRS와 사실상 동일하게 진행기준을 적용하지만 진행기준을 적용하기 위한 조건은 건설공사의 유형별로 <표 2>와 같은 차이가 있다.

〈표 3〉 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 것으로 보기 위한 조건 (정액계약)

- ① 총계약수익을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.
- ② 계약과 관련된 경제적 효익이 건설사업자에게 유입될 가능성이 높다.
- ③ 계약을 완료하는 데 필요한 계약원가와 보고기간 말 현재의 계약진행률을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.
- ④ 특정계약에 귀속될 수 있는 계약원가를 명확히 식별할 수 있고 신뢰성 있게 측정할 수 있어 실제 발생한 계약원가를 이전 추정치와 비교할 수 있다.

〈표 2〉 건설계약의 공사용형별 진행기준 적용조건 (K-GAAP)

공사용형	진행기준 적용기준*
정액계약	• 총계약수익의 신뢰성 있는 측정가능 • 계약과 관련한 경제적 효익의 유입가능성이 높음 • 계약완료에 필요한 계약원가와 진행률의 신뢰성 있는 측정가능 • 계약원가의 명확한 식별 및 신뢰성 있는 측정이 가능하여 실제 발생한 계약원가를 이전 추정치와 비교가능
원가보상계약	• 계약과 관련한 경제적 효익의 유입가능성이 높음 • 계약원가의 명확한 식별 및 신뢰성 있는 측정가능

* 조건 충족 시 : ① 진행기준에 의한 수익과 비용의 인식

② 손실이 예상되는 경우 즉시 손실인식

조건불충족시 : ① 회수가능성이 높은 계약원가의 범위 내에서 수익인식

② 계약원가는 발생한 기간에 비용으로 인식

③ 손실이 예상되는 즉시 손실 인식

또한, K-IFRS는 계약수익 외에 계약원가도 진행기준으로 매 보고기간의 수익과 비용을 인식하는(문단 22) 반면 K-GAAP는 당기공사수익은 공사계약금액에 공사진행률을 적용한 당기누적공사수익에서 전기누적공사수익을 차감하여 계산하고 당기공사비용은 당기에 실제로 발생한 총공사비용으로 하고 있다(문단 25 및 26).

이 밖에 누적공사원가에서 제외되는 원가와 관련하여 K-IFRS는 K-GAAP과 같이 “미래의 활동과 관련되는 원가(예컨대, 공사수행을 위하여 미리 구매하였으나 사용하지 않은 원재료, 하도급자에 대한 선급금)”이라고 규정하지만 K-GAAP와 같이 이를 구체적으로 예시하지는 않고 있다(K-GAAP에서는 “토지의 취득원가, 자본화대상 금융비용, 재개발 등의 이주대여비 관련 순이자비용, 공사손실충당부채 전입액”을 예시하고 있다).

- 18) K-IFRS는 추정공사손실이 있을 때 별도의 충당부채(provision)를 인식하지 않고 미성공사 계정에서 직접 차감하도록(즉, 미청구공사나 초과청구공사 금액을 계산할 때 상계) 하는(문단 43 및 44) 반면 K-GAAP은 별도의 공사손실충당부채를 인식하도록 하고 있다(문단 40).
- 19) “정액계약”은 “계약금액을 정액으로 하거나 산출물 단위당 가격을 정액으로 하는 건설계약”을 의미하되, 경우에 따라서는 물가연동조항을 포함한다.
- 20) “원가보상계약”은 “원가의 일정비율이나 정액의 수수료를 원가에 가산하여 보상받는 건설계약”을 의미하는데, 여기서 “원가”는 당사자 간에 인정되거나 계약서에 정의된 원가를 의미한다.

〈표 4〉 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 것으로 보기 위한 조건 (원가보상계약)

- ① 계약과 관련된 경제적 효익이 건설사업자에게 유입될 가능성이 높다.
- ② 보상이 특정되어 있는지에 관계없이 특정계약에 귀속될 수 있는 계약원가를 명확히 식별할 수 있고 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

또한, 일반적으로 계약이 합의된 이후에 신뢰성 있는 추정을 할 수 있기 위해서는 <표 5>의 사항이 계약으로 정해져 있어야 한다.

〈표 5〉 건설계약의 합의 이후 신뢰성 있는 추정을 할 수 있기 위한 세부사항

- ① 건설대상 자산과 관련한 각 당사자의 구속력 있는 권리
- ② 교환 대가
- ③ 결제의 방법과 조건

이와 반대로 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우에는 ① 수익은 회수가능성이 높은 발생한 계약원가의 범위 내에서만 인식하고 ② 계약원가는 발생한 기간의 비용으로 인식하게 되지만²¹⁾ 신뢰성 있는 추정에 대한 불확실성이 해소될 경우에는 다시 진행기준에 의해 계약수익과 비용을 인식하게 된다. 또한, 회수가능성이 높지 않은 계약원가는 즉시 비용으로 인식한다.²²⁾ 이 밖에 총계약원가가 총계약수익을 초과할 가능성이 높은 경우에는 예상되는 손실을 즉시 비용으로 인식한다.²³⁾

21) 예컨대, 건설계약의 초기단계에 계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수는 없는 반면 발생한 계약원가의 회수가능성은 높은 경우에는 계약수익은 회수가능할 것으로 기대되는 발생원가를 한도로 인식하고, 이익은 인식하지 않는 것이다.

22) 발생한 계약원가의 회수가능성이 높지 않아서 즉시 비용으로 인식해야 하는 상황의 사례는 <표 6>과 같다.

〈표 6〉 발생한 계약원가의 회수가능성이 높지 않아서 즉시 비용으로 인식해야 하는 상황의 사례

- ① 충분한 구속력이 없는 계약(즉, 계약의 유효성이 심각하게 의심되는 경우)
- ② 계약이행의 완료가 계류 중인 소송이나 입법의 결과에 좌우되는 계약
- ③ 수용되거나 몰수될 가능성이 높은 자산과 관련한 계약
- ④ 발주자가 그 의무를 이행할 수 없는 계약
- ⑤ 건설사업자가 계약이행을 완료할 수 없거나 계약상의 의무를 이행할 수 없는 계약

23) 이 경우 예상손실은 ① 당해 계약의 공사가 시작되었는지의 여부 ② 계약활동의 진행정도 및 ③ 단일건설계약으로 취급되지 않은 다른 계약에서 발생할 것으로 기대되는 이익의 금액에 관계없이 결정된다.

이상의 내용을 정리하면 <표 7>과 같다.

<표 7> 계약수익과 비용의 인식

상 황	계약수익과 비용의 인식
건설계약 결과의 신뢰성 추정 가능	진행기준에 의해 계약수익·비용 인식
건설계약 결과의 신뢰성 추정 곤란	계약수익은 회수가 가능한 계약원가의 범위 내에서 인식하고 계약원가는 발생한 기간비용으로 인식
총계약원가가 총계약수익을 초과	예상손실을 즉시 비용으로 인식
신뢰성 추정의 불확실성 해소	진행기준에 의해 계약수익·비용 인식

나. 진행기준의 적용

건설계약의 진행률을 기준으로 수익과 비용을 인식하는 진행기준에 따르면 총계약원가 중 발생한 원가의 비율인 공사진행률에 비례하여 수익, 비용 및 이익이 보고됨으로써 특정 기간의 계약활동과 성과에 대한 유용한 정보를 제공하게 된다. 진행기준에서 계약수익은 공사가 수행된 회계기간의 수익으로 인식하고 계약원가도 통상 관련공사가 수행된 회계기간의 비용으로 인식하지만, 당해 건설계약의 총계약원가가 총계약수익을 초과할 것으로 예상되는 경우에 동(同)초과액은 문단 36에 따라 즉시 비용으로 인식한다. 건설계약상의 미래 활동과 관련하여 미리 발생한 계약원가는 발주자에게 청구하여 수령할 금액을 의미하는데 이러한 원가는 회수가 가능성이 높은 경우 자산으로 인식하고 대개 미성공사로 분류한다. 건설계약의 결과는 그 계약과 관련한 경제적 효익이 유입될 가능성이 높은 경우에만 신뢰성 있게 측정할 수 있지만, 계약수익으로 이미 인식한 금액의 회수가 가능성에 불확실성이 발생한 경우에는 회수불가능하거나 회수가 가능성이 높다고 볼 수 없는 금액을 계약수익에서 조정하기보다는 당기비용으로 인식한다.

진행기준의 적용과 관련하여 건설계약의 진행률은 다양한 방법으로 계산할 수 있는데, 수행한 공사의 성격에 따라 <표 8>의 사례와 같은 방법을 적용할 수 있다.

<표 8> 건설계약의 진행률 계산에 적용할 수 있는 방법의 사례

- ① 수행한 공사에 대하여 발생한 누적계약원가를 추정총계약원가로 나눈 비율²⁴⁾
- ② 공사의 측량
- ③ 공사의 물리적 완성비율

24) <표 8>에서 ①과 같이 누적발생계약원가를 기준으로 건설계약의 진행률을 계산하는 경우에는 수행한 공사를 반영하는 계약원가만 누적발생원가에 포함되는데, 진행률 계산을 위한 누적발생원가에 포함되지 않는 공사원가의 사례는 <표 9>와 같다.

진행기준은 매 회계기간마다 새롭게 추정한 계약수익과 계약원가를 적용하기 때문에 계약수익 및 계약원가의 추정치 변경의 효과는 회계추정의 변경으로 보고 변경된 추정치는 변경이 이루어진 회계기간과 그 이후의 기간의 공사수익과 비용의 계산에 사용한다. 여기서 추정치를 변경할 필요가 있다는 것이 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 없다는 것을 의미하는 것은 아니다.

2. 건설계약의 회계처리와 관련한 세무상 쟁점의 분석

가. 적용범위 및 손익귀속시기

법인세법은 건설계약에 대하여 별도의 수익인식기준을 규정하지 않고 동법시행령 제69조에 서 장기용역에 대하여 별도의 수익인식기준을 규정하고 있다. 즉, 건설, 제조, 기타용역(도급공사 및 예약매출을 포함)의 제공으로 인한 익금과 손금의 사업연도는 1년 이상의 경우는 진행기준을 적용하는 반면 1년 미만인 경우에는 인도기준의 적용을 원칙으로 하되 진행기준으로 결산한 경우에만 진행기준을 적용했으나, 2010년말의 세법개정으로 인해 <표 10>과 같이 계약기간에 관계없이 진행기준으로 통일하였다.

<표 10> 건설계약 수익인식 방법 개정 (2010년말 세법개정, 법인세법시행령 제69조)

개정 전	개정 후
<건설계약·예약매출 수익인식> • 계약기간 1년 이상 : 진행기준 • 계약기간 1년 미만 -(원칙) 인도기준 -(예외) 진행기준으로 결산한 경우 진행기준 적용	<수익인식 방법 변경> 진행기준으로 통일²⁵⁾
<신설>	• 중소기업의 1년 미만 건설계약 -예약매출의 경우 결산상 진행기준으로 인식한 경우에도 인도기준으로 신고조정 선택 허용

<표 9> 건설계약의 진행률 계산을 위한 누적발생원가에 포함되지 않는 공사원가의 사례

- ① 건설계약상 미래활동과 관련된 계약원가 중 현장에 인도되었거나 계약상 사용을 위해 준비되었지만 아직 계약공사를 위해 설치, 사용 또는 적용되지 않은 재료의 원가(단, 재료가 계약을 위해 별도로 제작된 경우는 제외한다.)
- ② 하도급계약에 따라 수행될 공사에 대해 하도급자에게 선급한 금액

25) 다만, 법인세법 제51조의2의 어느 하나에 해당하는 법인(도관으로서 지급배당 소득공제 적용대상 법인) 중 K-IFRS 도입기업의 예약매출의 경우 인도기준 적용

따라서, 2011년부터는 회계처리와 세법 간의 일치성이 커진 것으로 볼 수 있으나, <표 10>의 예외와 같이 계약기간이 1년 미만인 중소기업의 건설계약과 예약매출의 경우에는 결산상 진행 기준으로 인식한 경우에도 인도기준으로 신고조정할 수 있도록 선택을 허용했기 때문에 세금부담은 완화된 반면 회계처리와 세법 간의 차이가 더욱 커진 것으로 볼 수 있다. 물론 인도기준을 적용한 신고조정은 선택사항이기 때문에 해당 기업의 선택에 따라 회계처리와 세법 간의 차이가 발생하지 않을 수도 있지만 대개 세부담의 최소화를 위해 동(同)신고조정을 적용할 것으로 예상되기 때문에 이러한 차이를 반영한 회계기준의 개정을 장기적으로 검토할 필요가 있을 것이다.²⁶⁾

나. 진행기준의 적용

진행기준을 적용해서 건설공사의 수익과 비용을 인식하는 경우 작업진행률을 계산해야 하는데, 법인세법상 작업진행률은 원가기준법으로 계산한 비율을 의미하고 건설계약의 수익실현이 건설의 작업시간과 작업일수 또는 기성공사의 면적이나 물량 등과 비례관계가 있고 전체 작업 시간 등에서 이미 투입되었거나 완성된 부분이 차지하는 비율을 객관적으로 산정할 수 있는 경우에는 계산이 가능하게 된다.

그러나, K-IFRS의 도입으로 진행기준의 적용방법과 누적발생원가의 계산에 차이가 발생하게 되는 문제점이 있다. 즉, 과거 K-GAAP에서는 당기에 실제 발생한 원가를 수익에 대응하는 원가로 보는 반면 K-IFRS에서는 작업진행률로 계산한 원가(충추정원가에 작업진행률을 곱한 금액)를 수익에 대응하는 원가로 보는데, 현행 법인세법은 K-GAAP과 유사하게 규정되었기 때문에 당기 발생원가가 전액 손금으로 인정되지만 K-IFRS는 손금으로 인정되는 공사원가(이미 발생해서 의무가 확정된 실제 발생비용)가 당기 발생원가와 다른 경우에는 법인세법상 손금에서 부인되거나 추가로 손금에 산입하는 세무조정이 필요하게 된다. 또한, 누적발생원가에서 제외되는 항목에도 현행 법인세법과 K-IFRS 간에는 차이가 있기 때문에²⁷⁾ 동(同)차이로 인해 누적발생원가에도 차이가 발생하고 다시 작업진행률에도 차이가 발생할 수 있는 것이다. 이러한 결과 동일한 건설공사에 대하여 회계기준에 의해 인식해야 할 공사수익과 세무상 진행률을 기준으로 당기에 인식해야 하는 익금에 차이가 발생하고 이를 조정하는 세무조정이 다시 필요하게 되는 것이다.

따라서, 작업진행률의 계산시 당기에 손금으로 인식하는 원가를 회계기준상의 원가와 일치시

26) 이와 반대로 회계처리와 세법 간의 차이를 사실상 제거할 수 있도록 세법을 개정하는 방안도 검토할 수 있을 것이다.

27) 즉, K-IFRS는 각주 23) 및 <표 9>의 사례와 같이 수행한 공사를 반영하는 계약원가에 포함되지 않는 공사원가를 의미하는 반면 법인세법은 “당해 법인이 직접 부담한 공사원가의 누적액”(법인-760 (2009.7.2.) 등)에 포함되지 않는 공사원가를 의미하는 차이점이 있다.

키기 위한 법인세법의 개정이 필요할 것인데, 이러한 개정에는 세액의 변동가능성과 권리의무확정주의의 원칙 등을 고려해서 판단해야 할 것이다.²⁸⁾

〈표 11〉 건설계약의 수익·비용 인식방법 비교

내 용	K-GAAP	K-IFRS	법인세법
공사수익인식	총계약금액×진행률	총계약금액×진행률	총계약금액×진행률
공사원가인식	실제발생원가	총예상원가×진행률	실제발생원가
미청구공사와 초과 청구공사의 표시	공사미수금은 진행률에 따라 청구할 금액	- 공사미수금은 실제청구 한 금액 - 수익인식금액과 청구금 액의 차이는 미청구공사 및 초과청구공사 계정을 사용하여 회계처리	기업회계기준상 미수금

다. 인도기준의 적용

작업진행률을 합리적으로 계산할 수 없는 경우로서 법인이 비치·기장한 장부가 없거나 비치·기장한 장부의 내용이 충분하지 않아서 당해 사업연도 종료일까지 실제로 소요된 공사비누적액 또는 작업시간 등을 확인할 수 없는 경우에는 그 목적물의 인도일이 속하는 사업연도의 익금과 손금에 각각 산입한다.

작업진행률을 합리적으로 계산할 수 없는 경우에 대해서는 K-GAAP과 K-IFRS가 동일하게 규정하기 때문에 이것은 국제회계기준의 도입으로 인해 새롭게 변동되는 세무조정은 아니다. 기업회계기준서 제1011호는 작업진행률의 신뢰성 있는 측정이라는 조건을 만족하지 못한 경우로서 회수가능성이 높은 경우에는 발생한 계약원가의 범위 내에서 수익을 인식하도록 하는 반면 현행 법인세법은 인도기준을 적용하도록 하고 있다. 따라서, 작업진행률을 합리적으로 계산할 수 없는 경우에는 인도 이전에 회계상 인식하는 수익 및 비용에 대하여 세무상으로 각각 익

28) 수익에 대응하는 누적발생원가의 차이에 대하여 법인세법에서 회계기준의 계산방식을 수용하기가 어려울 수 있을 것이다. 즉, K-IFRS는 계약원가에 진행률을 곱해서 대응원가를 계산하지만 이렇게 계산된 원가는 이미 발생해서 의무가 확정된 실제 발생비용과는 차이가 있는 것이다. 세무상 비용은 의무가 확정되었을 때 인식하는 것으로 이미 발생해서 의무가 확정된 경우에는 이를 손금으로 인식하는 것이 보다 타당할 것이기 때문이다. 이에 따라 공사수익에 대응하는 대응원가와 관련한 K-IFRS의 규정을 현행 법인세법에서 반영하는 것이 쉽지 않지만 누적발생원가의 범위와 관련하여 법인세법을 개정하지 않는 경우에는 법인세법과 K-IFRS의 차이를 해당 기업이 별도로 구분해서 관리해야 하기 때문에 세무조정이 계속 복잡해지는 측면은 남게 된다. 따라서, 장기적으로는 법인세법과 K-IFRS가 일치하는 방향으로 법인세법을 개정하는 것이 필요할 것이다.

금불산입 및 손금불산입으로 세무조정을 해야 한다. 그러나, 회계상 수익으로 인식하더라도 발생원가의 범위 내에서 수익을 인식해서 결과적으로 이익으로 인식하는 금액은 없기 때문에 세무상으로는 인도 이전에 과세소득에 추가되는 금액은 없다.

이에 따라 작업진행률을 합리적으로 계산할 수 없는 경우에는 비록 회계기준에 따른 회계처리가 법인세법과 차이가 있어도 과세소득에 미치는 영향은 없고 세무조정에 특별한 문제점이 나타나지도 않는다. 이러한 점들을 고려해서 기본적으로는 현행 법인세법을 유지하되 해당 기업에 회계기준을 따를 수도 있도록 선택적으로 허용하는 방안도 검토할 필요가 있을 것이다.

라. 총공사손실이 예상되는 경우의 세무조정

법인세법상 익금과 손금은 권리의무확정주의로 인식하기 때문에 총공사손실이 예상되는 경우라도 해당 손실은 아직 의무로 확정되지 않았기 때문에 세무상으로는 손금으로 인정되지 않는다.

K-IFRS를 도입하기 전에도 K-GAAP에서 총공사손실이 예상되는 경우에는 이를 당기손익으로 반영한 반면 법인세법은 이를 손금으로 인정하지 않았기 때문에 이것은 K-IFRS로 인해 새롭게 발생하는 회계기준과 세법상의 차이는 아니다.

이러한 차이에 대해서는 예전과 같이 회사가 계상한 손실을 먼저 손금불산입한 이후에 실제로 공사손실이 확정되거나 공사가 완료되었을 때 손금산입하는 세무조정을 해야 할 것이고,²⁹⁾ 이러한 세무조정을 통해 권리의무확정주의에 따라 우발채무 등을 인식하지 않고 총공사손실을 인식하지 않는 현행 법인세법의 규정을 계속 유지할 수 있을 것이다. 그러나, 현행 법인세법을 유지하면서도 해당 기업에는 회계기준을 따를 수 있도록 선택적으로 허용하는 방안도 검토할 필요가 있을 것이다.

마. 주거용부동산의 완성전 판매

그 동안 건설계약과 관련한 법인세법의 규정은 기업회계기준을 수용하는 방향으로 개정되어 왔다. 즉, 장·단기를 구분하여 수익을 인식하던 과거 기업회계기준이 건설계약에 해당하는 경우에는 진행기준을 적용하도록 개정되면서 이를 수용할 수 있도록 단서조항을 두어 회계기준과 세법 간의 일치를 추구했다고 볼 수 있는 것이다.

그러나, K-IFRS에 따르면 주거용 부동산의 완성전 판매에 대하여 진행기준을 적용할 수 없기 때문에 재화의 인도시점에 수익을 계상해야 하는 반면 현행 법인세법상 주거용 부동산의 완성전 판매는 진행기준의 적용이 가능하다(법인세법기본통칙 40-69-1). 따라서, K-IFRS의 도

29) 이와 함께 총공사손실이 예상되는 경우 K-GAAP는 이전에 인식했던 수익까지 환입하도록 하는 반면 K-IFRS는 이러한 규정이 없기 때문에 세무조정금액은 이전에 인식했던 수익만큼 차이가 발생할 수 있다.

입으로 주거용 부동산의 완성전 판매는 공사완료 후 인도시점에 인식된 수익과 비용을 법인세법에 따라 공사기간 중으로 배분하는 세무조정이 필요하게 된다.³⁰⁾

따라서, 건설계약의 적용범위와 관련해서 주거용 부동산의 완성전 판매와 같이 국제회계기준의 도입으로 인하여 법인세법상 적용범위를 달리하는 대상에 대한 범위조정을 검토할 필요가 있을 것이다. 수익인식방법이 상이하기 때문에 해당 법인은 해당 건설계약에 대하여 관리가 필요없는 진행률 계산자료들을 법인세의 계산목적상 관리해야 하고 그 결과 세무조정 절차가 복잡해지는 측면이 있는 것인데, 적어도 이에 대해서는 해당 기업이 회계기준을 수용할 수 있도록 선택사항으로 규정하는 것이 필요할 것이다.

IV. 결 론

2011년부터 상장기업에 원칙중심의 한국채택국제회계기준이 적용됨에 따라 기업회계 내의 회계처리의 불일치와 함께 기업회계와 세법 간의 불일치가 점차 심화될 것으로 예상된다.

한국채택국제회계기준의 도입으로 인해 회계기준과 세법 간의 괴리가 가장 크게 나타나는 거래는 건설계약이라고 할 수 있고, 실무상으로도 건설계약에 대한 회계처리의 불명확성과 세무조정의 복잡성에 대한 문제점이 다수 지적되고 있다.

본 연구에서 분석한 건설계약에 적용되는 국제회계기준의 문제점은 아래와 같다.

첫째, 관련법령상 우리나라의 건설 및 분양계약은 완벽하게 보호되는 것으로 볼 수 있고 이와 같은 취소불능계약에서는 건설공사수익을 진행기준으로 인식해야 하지만, 기업회계기준서 제1018호에 의하면 인도기준을 적용해야 하고 진행기준을 적용하기 위해서는 분양계약과 동시에 건설사의 토지의 소유권이 수분양자에게 이전되는 것 등과 같은 제도변경이 선행되어야 하기 때문에 현행 건설 및 분양제도에서 진행기준이 적용될 경우에는 우리나라 건설기업들의 회계정보에 대한 신뢰성이 크게 낮아지는 문제점이 발생할 수 있다.

둘째, 소규모 시행사를 사업주체로 하면서 건설업체의 차입금 지급보증 등에 의하여 금융권으로부터 조달한 자금으로 토지매입 잔금을 지급하고 초기 사업자금 등을 집행하는 우리나라의 일반적인 부동산 개발에서 형식상의 사업주체는 시행사이지만 실질적으로는 부동산 개발에 대한 권리와 의무가 건설업체에 있으므로 분양수익의 인식이나 차입금의 부채계상 등과 같은 회계처리를 건설업체가 직접 해야한다는 문제점이 발생할 수 있다.

30) 주거용부동산의 완성전 판매는 아파트 등을 완성하기 전에 청약을 받아 분양하는 것으로 예약매출 혹은 아파트의 분양판매가 이에 해당한다. 기업회계기준서 제1011호는 아파트 등 예약매출에 의한 건설공사계약을 명시적으로 적용범위에 포함시키고 있지 않는 반면 K-GAAP인 기업회계기준서 제12호의 문단 7에서는 이를 명시적으로 적용범위에 포함시키고 있다.

셋째, 지분제 재개발·재건축공사는 일반분양분에 대한 가격결정권이나 위험과 효익을 시공사가 가지게 되므로 기본적으로는 인도기준이 적용되어야 하지만, 단일계약으로 이루어진 조합과 시공사 간의 재개발·재건축 공사계약에서 일반분양분을 인도기준을 적용해서 회계처리하는 것은 기업회계기준서 제1011호의 계약의 병합과 분할의 요건을 충족하지 못하는 문제점이 발생할 수 있다.

이상의 건설계약의 회계처리와 이들의 문제점으로 인해 검토할 필요가 있는 세무상 쟁점은 아래와 같다.

첫째, 건설계약의 수익인식 방법에 대하여 2011년부터 회계처리와 세법 간의 일치성이 커진 것으로 볼 수 있으나, 계약기간이 1년 미만인 중소기업의 건설계약과 예약매출의 경우에는 결산상 진행기준으로 인식한 경우에도 인도기준으로 신고조정할 수 있도록 선택을 허용했기 때문에 세금부담은 완화된 반면 회계처리와 세법 간의 차이가 더욱 커질 것으로 예상되기 때문에 이러한 차이를 반영한 회계기준의 개정을 장기적으로 검토할 필요가 있을 것이다.

둘째, 국제회계기준의 도입으로 진행기준의 적용방법과 누적발생원가의 계산에 차이가 발생하고 누적발생원가에서 제외되는 항목에도 현행 법인세법과 국제회계기준 간에는 차이가 있기 때문에 작업진행률의 계산시 당기에 손금으로 인식하는 원가를 국제회계기준상의 원가와 일치시키기 위한 법인세법의 개정을 검토할 필요가 있을 것이다.

셋째, 작업진행률을 합리적으로 계산할 수 없거나 총공사손실이 예상되는 경우에는 기본적으로는 현행 법인세법을 유지하되 해당 기업의 편의를 위해 국제회계기준을 따를 수도 있도록 선택적으로 허용하는 방안을 검토할 필요가 있을 것이다.

넷째, 건설계약의 적용범위와 관련해서 주거용 부동산의 완성전 판매와 같이 국제회계기준의 도입으로 인하여 법인세법상 적용범위를 달리하는 대상에 대해서도 내부관리 및 세무조정의 간소화를 위해 해당 기업이 회계기준을 수용할 수 있도록 선택사항으로 규정하는 방안을 검토할 필요가 있을 것이다.

본 연구는 국제회계기준의 도입으로 인해 회계기준의 복잡성이 크게 증가하고 회계기준과 세법 간의 괴리도 크게 나타남으로 인해 발생할 것으로 예상되는 건설계약의 회계처리와 세무조정의 문제점과 동(同)문제점에 대한 개선방안을 다양하게 분석함으로써 이론상 및 실무상 공헌점이 있다고 할 수 있다.

물론 이상의 분석에서 고려하지 못한 다양한 요인들에 대한 논의가 필요할 것이고, 이러한 추가적인 논의는 이후 보다 다양한 자료 등을 반영하여 본 연구를 발전시키는 과정에서 이루어질 수 있을 것이고 보다 나은 회계-세무보고 시스템을 마련하는데 기여할 것으로 기대된다.

참고문헌

- 금융감독원 회계제도실. 2007. 「국제회계기준 동향 제3호」.
- _____. 2008. 「유럽연합의 국제회계기준 적용실태에 관한 보고서」.
- _____. 2009. 「국제회계기준의 이해와 도입준비」.
- 기획재정부. 2010. “보도자료 : 일자리 창출·서민생활 안정을 위한 2010년 세제개편(안)” (2010. 8.23.).
- 대한건설협회. 2010. 「건설업 IFRS 적용을 위한 실무 회의록」.
- 대한상공회의소. 2010. 「국제회계기준(IFRS) 도입에 따른 세제개선과제 건의」.
- 심태섭·구자은·김태훈·정희선·조진권. 2010. 「IFRS 도입에 따른 주요국의 세법 대응방안에 관한 연구」. 한국조세연구원.
- _____. 김진수·구자은·기은선·김태훈·송은주·정희선·조진권. 2009. 「국제회계기준(IFRS)의 도입에 따른 세법 대응방안에 관한 연구」. 한국조세연구원.
- 이남령. 2009. “국제회계기준 도입의 기업 세무에 대한 영향-유럽연합 국가들을 중심으로-”. 세무와회계저널 제10권 제3호 : 219-241.
- 임석식·이영한·우용상·남기권. 2010. 「재건축 및 재개발 사업 정비사업조합 회계처리기준에 관한 연구」. 한국공인회계사회.
- 한국공인회계사회. 2008. 「국제회계기준 도입에 따른 세무유의사항 및 세제개선방향에 관한 연구」.
- _____. 2008. 「K-IFRS와 현행 기업회계기준과의 비교」.
- 한국세무학회. 2008. 「국제회계기준(IFRS)과 조세」.
- _____. 2010. 「국제회계기준(K-IFRS) 도입에 따른 법인세법 개정방안」.
- 한영회계법인. 2008. 「K-IFRS 도입에 따른 세제개선연구」.
- James, S. 2002. The relationship between accounting and taxation. University of Exeter discussion papers in management No. 02/09.
- Magliocco, A. and A. Sanelli. 2009. European taxation(August/September). International Bureau of Fiscal Documentation.
- Nobes, C. 2004. Tax issues related to the adoption of IFRS. PriceWaterhouseCoopers.

Research on K-IFRS and Tax Law Issues in Construction Contracts

Byung Wook Jun* · Boram Choi**

— <Abstract> —

As the Korean International Financial Reporting Standards (“K-IFRS” hereafter) are enacted, accounting ambiguity and inconsistency between K-IFRS and tax laws are expected to keep growing, especially in construction contracts.

Accounting problems of K-IFRS in construction contracts, which this study analyzes, are as below.

First, percentage-of-completion method, which is much fit for most construction contracts than completed-contract method, is hardly accepted in K-IFRS and, as a result, the reliability of financial reporting with percentage-of-completion method could be lowered.

Second, though legal entity in most project finance development is developer, construction company should take accounting responsibilities of the development as substantial business entity.

Third, though completed-contract method is much fit for sales from rebuilding construction, that accounting method hardly meets the requirements of K-IFRS.

Tax law issues in construction contracts, which is related with those accounting issues, are as below.

First, accounting principles should be revised to lessen the inconsistency between K-IFRS and tax laws in short-term construction contracts of small and mid-sized companies, which is expected to keep growing.

Second, tax laws should be revised to lessen the difference between K-IFRS and tax laws in application of percentage-of-completion method.

Third, taxpayers should be allowed to adopt K-IFRS, instead of tax laws, in case the “percentage of completion” is unable to be rationally measured, loss from completed contract is expected, or residential housing is sold before completion.

<Key words> Construction Contracts, Korean International Financial Reporting Standards, Tax Adjustment

* Assistant Professor, Graduate School of Science in Taxation, University of Seoul, First Author

** Ph. D Student, Graduate School of Science in Taxation, University of Seoul, Corresponding Author