경영학석사 학위논문

# 한국채택국제회계기준하의 유형자산 재평가 실태분석

2010년 2월

부 경 대 학 교 경 영 대 학 원

세 무 관 리 학 과

김 녹 현

경영학석사 학위논문

# 한국채택국제회계기준하의 유형자산 재평가 실태분석

지도교수 김 태 용

이 논문을 석사학위 논문으로 제출함

2010년 2월

부 경 대 학 교 경 영 대 학 원

세 무 관 리 학 과

김 녹 현

김 녹 현의 경영학석사 학위논문을 인준함

2010년 2월

主　　審　　經營學博士　　朴 泳 炳 인

委　　員　　經營學博士　　金 確 烈 인

委　　員　　經營學博士　　金 泰 容 인

# 목 차

Abstract ····· iii

제 1장 서 론 ····· 1
제1절 연구의 목적 ····· 1
제2절 연구의 방법과 범위 ····· 2

제 2장 재평가제도에 대한 고찰 ····· 4
제1절 국제회계기준과 한국채택국제회계기준 ····· 4
제2절 종전 자산재평가제도의 운용 실태 ····· 16
제3절 한국채택국제회계기준의 유형자산 재평가모형 ····· 27

제 3장 공정가치 평가에 대한 고찰 ····· 33
제1절 공정가치의 개념 ····· 33
제2절 외국의 공정가치 평가 사례 ····· 40
제3절 공정가치 평가의 한계점 ····· 41

제 4장 K-IFRS하의 유형자산 재평가 실태분석 ····· 44
제1절 선행 연구 ····· 44
제2절 실태분석 대상과 방법 ····· 47
제3절 실태분석 결과 ····· 48
제4절 실태분석 결과의 시사점 ····· 64

제 5장 결론 ····· 67

참고문헌 ····· 69

# - 표 목 차 -


<표 2-1> 한국채택국제회계기준의 적용시기 ····· 13
<표 2-2> 자산재평가법의 제정과 주요 변천과정 ····· 19
<표 2-3> 연도별 자산재평가 법인수 ····· 20
<표 2-4> 자산별 자산재평가차액 ····· 21
<표 2-5> 연도별 자산재평가차액 및 징수세액 ····· 23
<표 2-6> 종전 자산재평가제도와 K-IFRS상의 재평가모형의 비교 ····· 32
<표 4-1> 분석대상법인의 업종별 분포 ····· 49
<표 4-2> 외부기관 평가여부 및 재평가대상자산 분석 ····· 50
<표 4-3> 업종별 자산총액 대비 유형자산·재평가자산의 비율 ··· 52
<표 4-4> 자산총액 상위 20개사 ····· 53
<표 4-5> 상장법인 전체 대비 자산재평가법인의 자산총액 비교 ····· 54
<표 4-6> 업종별 재평가차익 ····· 55
<표 4-7> 재평가차익 상위 20개사 ····· 57
<표 4-8> 업종별 재평가대상자산 상승률 ····· 58
<표 4-9> 재평가대상자산 상승률 상위 20개사 ····· 59
<표 4-10> 업종별 부채비율 감소율 ····· 61
<표 4-11> 부채비율 감소율 상위 20개사 ····· 62
<표 4-12> 자산규모별 부채비율 감소율 ····· 63
<표 4-13> 상장법인 전체 대비 자산재평가법인의 부채비율 비교 ····· 64

# Analysis of the Revaluation on Property, Plant, and Equipment under Korean IFRS

Kim, Noghyeon

*Department of Tax Administration*
*Graduate School of Business Administration*
*Pukong National University*

## Abstract

The objective of this paper is to analyze and identify the motivations of voluntary asset revaluation for 130 revaluation-firms (on average 20% of total) adopting K-IFRS among Korean stock market listed firms (634 firms) year-ended December 31 during 2008.

The followings are the results of the analyses:

Firstly, compared to the average of 20% revaluation rate, manufacturing firms (23%) are more likely to take asset revaluation than non-manufacturing firms (15%). By segmenting industry, the revaluation rate of firms in steel, machinery, and construction industries, is more than 30% compared to other industries.

Secondly, to revalue their property, plant, and equipment (PPE), 118 firms, among 130 firms, hired independent appraising firms whereas only 12 firms revaluated their PPE by themselves based on the posted price of the individual land.

Thirdly, all of 130 firms revaluated their land while only 29 firms revalued other PPEs with their land.

Lastly, revaluation-firms in 2008 are, on average, more likely to have higher debt-equity ratio and more distressed in terms of financial structure than other firms regardless of asset size.

The implication of these results may result from the effect that the new value of the assets revaluated in 2008 will be the new appraisal cost when the revaluation firms will adopt K-IFRS from 2011.

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY
부경대학교

# 제 1장 서론

## 제 1절 연구의 목적

자산재평가는 1920년에 벨기에에서 시작된 이래 역사적 원가와 공정가치의 논쟁과 더불어 많은 나라에서 널리 시행되어 왔다. 우리나라에서도 1958년 1월 자산재평가법을 제정·공포한 이후 6차례의 개정을 거쳐 시행되어 왔으나, 2000년 한시법으로 폐지되었다.

자산재평가 제도는 자산을 현실에 적합하도록 재평가하고, 적정한 감가상각을 가능하게 하며, 기업자본의 정확을 기하여 경영 합리화를 도모하는 장점에도 불구하고, 그 운영에서는 많은 비판이 제기되어 폐지론에 무게가 실린 것은 사실이었다.

그러나 우리나라는 외환위기 이후 '국제회계기준 미 사용국'으로 분류됨에 따라 국제자본시장에서 우리 기업회계에 대한 신뢰를 얻지 못하는 등 어려움을 겪게 되자, 우리나라 경제의 세계화를 촉진하고 회계정보에 대한 신뢰도를 높이기 위하여 2008년 12월 31일에 기존의 국제회계기준을 대신하여 한국채택국제회계기준이 도입되었다. 한국채택국제회계기준에서는 유형자산에 대한 재평가 규정이 신설되었으며, 이는 종전의 자산재평가제도와는 다른 점이 많으나, 유형자산에 대한 역사적 원가가 아닌 공정가치에 대한 평가라는 점에서 유사점을 발견할 수 있으며, 이러한 제도의 도입에 따라 많은 기업이 자산재평가를 실시하고 있는 실정이다.

본 연구의 주목적은 2008년 12월 31일에 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 유형자산 재평가를 실시한 기업을 조사하여, 재평가가 재무구조에 미치는 영향과 재평가의 내용 등을 실태분석 함으로써 유형자산 재평가모

형의 적용과 효율적인 재평가모형의 운영 방안을 제시해보는데 있다. 그리고 국제회계기준과 한국채택국제회계기준의 제정과 주요 내용, 종전 자산재평가제도와 한국채택국제회계기준의 비교, 재평가모형의 중요한 개념인 공정가치의 정의와 한계점을 검토해보는 것도 본 연구의 부차적인 목적이다.

## 제 2절 연구의 방법과 범위

본 연구의 연구방법은 자산재평가 사례 분석으로 공시자료를 통한 실태분석을 근간으로 하고 있다.

유형자산에 대한 재평가모형을 실시한 법인의 재평가사례를 통해 재평가대상자산, 재평가차익, 부채비율 등을 분석하였다. 금융감독원 전자공시시스템에 공시되어 있는 유가증권 상장법인 중 12월말 결산법인 634개사 중 유형자산 재평가모형을 적용한 130개사에 대한 감사보고서상의 대차대조표, 재무제표에 대한 주석을 검토하여 각종 자료를 수집하였다.

연구 내용은 재평가 실시로 인한 대차대조표상의 자산, 유형자산, 재평가차익, 부채 등의 변화에 초점을 맞추었으며, 손익계산서상의 매출액, 영업이익, 당기순이익, 손익비율 등은 연구 대상에서 제외하였다.

이에 앞서 종전 자산재평가제도의 재평가법인수와 자산별·연도별 재평가차액 등의 운영실태, 재평가모형의 근간이 되는 국제회계기준의 도입 배경, 한국채택국제회계기준의 제정 과정, 한국채택국제회계기준상의 유형자산 재평가모형에 대한 규정을 살펴보고 재평가모형과 종전 자산재평가제도와의 차이점을 비교해보았다.

그리고 재평가모형의 가장 근간이 되는 공정가치에 대한 국제회계기준,

미국회계기준, 국제평가기준, 우리나라 감정평가업계에서의 개념과 공정가치 실제 적용 사례를 살펴보았다.

본 연구는 5장으로 구성되어 있으며, 각 장의 주요 구성내용은 다음과 같다. 1장은 서론으로 연구의 목적, 연구의 범위와 방법에 대하여 기술하였고, 2장은 국제회계기준과 한국채택국제회계기준, 종전 자산재평가제도의 운용실태, 유형자산의 재평가 모형에 대한 내용과 자산재평가제도와 재평가 모형의 차이점을 기술하였다. 3장은 공정가치의 개념을 정립하고 외국의 공정가치 평가 사례를 살펴본 후 공정가치의 한계점에 대하여 기술하였고, 4장은 재평가실시 법인의 재평가 사례를 실태분석 후 분석결과를 도출하여 분석결과에 대한 시사점을 살펴보고, 5장 결론에서는 본 연구의 요약과 향후 연구과제 등을 기술하였다.

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY
부경대학교

# 제2장 재평가제도에 대한 고찰

## 제 1절 국제회계기준과 한국채택국제회계기준

### 1. 국제회계기준의 도입과 주요 내용

#### 1.1 국제회계기준의 제정 배경

세계 각국의 회계기준은 그 나라의 경제적, 정치적, 법률적 환경의 차이와 경기변동에 대한 대응방법의 차이 등에 따라 국가별로 상이하게 발전하였다. 그러나 기업의 경영환경이 국제화됨에 따라 국제간의 거래가 증가하고, 자본시장이 자유화됨에 따라 재무제표의 국제간 비교가능성을 높이고 통일성을 갖추기 위한 표준화된 회계기준이 필요성이 증대되었다. 다국적 기업 등이 서로 다른 나라의 회계기준을 적용하여 각국의 재무제표를 작성한다면 엄청난 시간과 경비가 소요될 것이므로, 통일성과 이해가능성이 높은 국제회계기준의 제정이 크게 요구되었다.

1972년 시드니에서 개최된 제10차 World Congress of Accounting에서 국제회계기준 제정기구 창설이 제기되었으며, 1973년 선진 10개국[1]이 모여 국제회계기준위원회(International Accounting Standards Committee: IASC)를 결성하였다. IASC는 공공의 이익을 위하여 재무제표 작성 시 준거해야 할 회계기준을 제정·공표하고, 그러한 회계기준이 전 세계적으로 수용되는 것을 촉진하고 재무제표와 관련된 규정, 회계기준 및 절차의 개선과 통일을 목적으로 활동하고 있다. IASC는 1975년에 국제회계기준(International Accounting Standards: IAS) 제1호 및 제2호를 발표하였으

1) 호주, 캐나다, 프랑스, 독일, 일본, 멕시코, 네덜란드, 영국, 아일랜드, 미국임.

며, 2002년에는 글로벌회계기준의 제정기구로서 IASC는 그 명칭을 국제회계기준위원회(International Accounting Standards Board: IASB)로 개칭하였다. 이러한 국제회계기준위원회의 확대개편 이후 그 동안의 국제회계기준(IAS)을 보다 더 쉽게 적용하기 위한 국제재무보고기준(International Financial Reporting Standards: IFRS)을 제정하여 국제회계기준의 개선작업에 착수하였다.

이러한 노력의 결과로 유럽연합(European Union: EU)이 2005년부터 국제회계기준을 상장기업에 적용할 것을 결정한 이후, 국제회계기준의 위상은 다른 어떤 회계기준 보다 그 중요성이 커지게 되었다. 현재 미국의 경우도 자국의 회계투명성을 제고하기 위한 노력으로 국제회계기준을 수용하려는 노력을 보이고 있으며, 이러한 경향은 호주, 뉴질랜드, 중국, 일본 등에서도 나타나고 있다. 국제회계기준의 수용은 재무보고의 국제적 비교가능성의 증진, 회계 신뢰성 제고, 기업 간의 국제 경쟁 촉진, 재무제표 사용자와 작성자 간의 의견대립 감소, 해외공시를 위한 추가 비용 절감 등에 영향을 줄 것으로 기대된다.[2)]

## 1.2 국제회계기준의 주요 내용

### (1) 국제회계기준의 의의와 구성

자본시장의 세계화 추세에 따라 전 세계적으로 단일기준으로 작성된 신뢰성 있는 재무정보의 요구가 증대되어 왔으며, 이러한 수요에 부응하기 위하여 “국제적으로 통일된 고품질의 회계기준 제정”이라는 목표 아래 감독기구와는 독립적으로 운영되는 국제적인 회계제정기구인 국제회계기준

2) 이영호・김태훈, “한국채택국제회계기준 제정에 따른 감정평가업계의 참여방안에 관한 연구,” 한국부동산연구원 연구보고서, 2008, pp. 5-6.

위원회가 설립되었으며, 국제회계기준은 국제회계기준위원회가 제정한 국제회계기준서(standards) 및 국제회계기준해석서(interpretation)를 통칭하는 것이다.

국제회계기준의 구성은 서문(preface), 개념체계(framework), 국제회계기준서(37개, IFRS 및 IAS), 국제회계기준해석서(26개, IFRIC 및 SIC)로 구성되어 있다.

(2) 국제회계기준의 주요 특징

우리나라의 기존 기업회계기준과 달리 국제회계기준은 대다수 국가의 협업을 통해 제정되는 기준이며, 원칙중심의 기준체계(Principle-based standards), 연결재무제표 중심, 공정가치 평가라는 주요 특징이 있다.[3)]

첫째, 대다수 국가의 협업을 통해 제정되는 기준이다. IASB는 기준 제정과정에서 미국, 영국, 캐나다, 호주, 일본 등 세계 각국의 회계기준제정기구와 공동 작업을 하고 있다. IASB와 기타 회계기준 제정기구의 궁극적인 목표는 세계 자본시장의 참여자 및 기타 이용자들의 경제적 의사결정을 돕기 위하여, 재무제표와 기타 재무보고에 이어 고품질, 투명성, 비교가능성을 갖춘 이해가능하고 강제성 있는 단일의 국제회계기준을 제정하고, 동 국제회계기준의 이용 및 엄격한 적용을 장려하는 것이므로 긴밀한 협조관계를 유지하여 공동 작업을 수행하는 것이 필수적이다.

둘째, 원칙중심의 기준체계이다. 국제회계기준은 상세하고 구체적인 회계처리 방법 제시보다는 회계담당자가 경제적 실질에 기초하여 합리적으로 회계 처리할 수 있도록 회계처리의 기본원칙과 방법론을 제시하는데 주력하고 있지만, 미국의 회계원칙(GAAP) 등은 법률관계 및 계약의 내용에 따라 개별 사안에 대한 구체적인 회계처리 방법과 절차를 세밀하게 규

3) 금융감독원, 국제회계기준의 이해와 도입준비, 2008, pp. 13-14.

정(Rule-based)하고 있다.

셋째, 연결재무제표 중심이다. 국제회계기준에서는 종속회사가 있는 경우 연결재무제표를 기본으로 하므로 이에 따라 사업보고서 등 모든 공시서류가 연결재무제표 기준으로 작성된다.

넷째, 공정가치 평가이다. 국제회계기준의 내용상 핵심은 자본시장의 투자자에게 기업의 재무상황 및 내재가치에 대한 의미 있는 투자정보를 제공하는 것이다. 이를 위해 국제회계기준은 금융자산·부채와 유·무형자산 및 투자부동산에까지 공정가치 측정을 의무화 또는 선택 적용할 수 있도록 하고 있다.

(3) 국제회계기준 제정기구

국제회계기준 제정 기구에는 국제회계기준위원회(IASB), 국제회계기준위원회재단(IASCF), 국제재무보고기준해석위원회(IFRIC), 기준자문위원회(SAC), 전문연구그룹(Working Group) 등이 있다.

국제회계기준위원회(IASB)는 영국 런던에 소재하며, 공공의 이익에 책임이 있는 국제회계기준위원회재단의 관재인(Trustees)에 의해 임명된 위원으로 구성되고, 관재인의 감독을 받는 독립적인 국제회계기준 제정기구이다.

국제회계기준위원회재단(IASCF)의 설립목적은 IASB를 감독하기 위해 2000년 설립된 독립된 비영리재단이며, 국제회계기준위원회재단은 IASB와 IFRIC 위원을 선정하는 등 인력관리와 재정을 담당한다.

국제재무보고기준해석위원회(IFRIC)는 2001년 12월부터 국제회계기준해석위원회(SIC)의 역할을 계승하여 국제회계기준에 대한 해석서인 국제회계기준해석서(IFRIC Interpretation)를 제정하고 있는 기구이다.

기준자문위원회(SAC)는 IASB의 과제에 대하여 광범위한 전략적 자문을

제공하며, IASB가 진행하는 주요 프로젝트의 개정에는 반드시 SAC의 자문이 필요하다.

IASB는 일반적으로 중요한 프로젝트에 대하여 전문연구그룹(Working Group)을 구성하며, 전문연구그룹은 실무적인 경험과 전문가적 지식을 IASB가 활용할 수 있게 한다.

### 1.3. 외국의 국제회계기준 도입 현황

현재 110개국이 IFRS를 도입했고, 경제협력개발기구(OECD) 국가의 80%가 IFRS를 도입한 상태다. 따라서 IFRS는 회계기준의 세계표준으로 정착되고 있는 추세라고 할 수 있다. 우리나라가 IFRS를 전면 도입하는 2011년에는 약 150여개 국가에서 사용할 것으로 예상된다.[4] 주요국의 도입현황을 보면 다음과 같다.[5]

EU는 가입국가간에 회계기준이 서로 상이해 재무정보의 비교가능성이 낮고, 투자자 및 애널리스트 들의 분석자료 재작성에 따른 부담이 높아 EU가입 국가는 IFRS 사용을 의무화하였다. 유럽위원회(European Commission)는 Financial Service Action Plan(1999년)을 발표하고 EU 금융시장 통합을 위한 준비 작업에 착수하였다. EU의 IFRS 적용방식은 IASB가 제정한 IFRS를 그대로 적용하는 것이 아니라, 해당 기준서 각각에 대한 채택여부를 결정하는 인증 프로세스(Endorsement mechanism)를 두도록 하고 있다.

미국의 경우 미국재무회계기준위원회(Financial Accounting Standards Board: FASB)와 IASB는 2002년 10월 미국회계기준과 IFRSD의 합치 및

---

4) 이장규 · 박승덕 · 신현상 · 안만호 · 이세경 · 안상미, IFRS 회계국경이 사라진다, 교보문고, 2009, pp. 106-107.

5) 금융감독원, 전게서, pp. 28-35.

호환성 유지를 위한 공동 노력에 합의하였다. 그 이후 2006년 2월 FASB와 IASB는 US GAAP과 IFRS의 차이를 제거하는 것보다 공통된 새로운 기준의 수립이 더 효과적이라는 원칙하에 기준 합치를 위한 로드맵을 제시하였다. 2007년 11월 미국 SEC는 미국에 상장된 외국기업이 IFRS에 따라 재무제표를 작성한 경우, US GAAP과의 차이조정의무를 2007.11.15 이후 종료하는 회계연도부터 면제하는 규정을 마련하였다. 2008년 9월 미국 SEC는 ① 미국 내 상장된 자국기업에 대한 IFRS 도입을 추진하기 위한 로드맵 초안과 ② 일정 자격요건을 갖춘 희망기업에 대해 IFRS의 조기적용을 허용하는 규정안을 제안하였다. IFRS 내용의 개선 등 4가지 세부과제(Milestone)를 설정하고, 2011년까지 동 과제의 달성정도를 고려하여 미국 내 자국기업에 대해 IFRS의 적용을 의무화할지 여부를 판단할 예정이다. 또한 SEC는 일정한 요건을 충족하는 기업이 IFRS 조기적용을 희망할 경우 동 기업이 2009.12.15 이후 종료되는 회계연도부터 IFRS 적용을 허용할 예정이다.

캐나다의 경우 2008년 2월에 캐나다회계기준위원회(Canada Accounting Standards Board: AcSB)는 공적책임이 있는 기업들에 대해 2011.11.1 이후 개시하는 사업연도부터 IFRS 사용을 의무화한다고 공식발표하였고, 2008년 5월에 캐나다 증권감독당국(Canadian Securities Administrators: CSA)은 IFRS 도입 3년 전부터 단계적으로 IFRS 도입 준비계획·회계정책 차이·재무적 영향 등을 이사의 경영진단의견서(Management Discussion Analysis: MD&A)를 통해 공시하도록 하는 사전공시 기준을 마련하였다.

호주의 경우 IFRS를 호주 법규체계와 조화시키기 위하여 일부 영어 표현을 바꾸고, IFRS에서 제시하고 있는 선택적인 기준의 일부를 제거하고 공시사항을 추가적으로 규정하는 등 일부 조정하여 Australian equivalents to IFRS("AIFRS")를 2004년 7월 제정하여 자국의 기준화하는 절차를 거

쳤으며, 2005.1.1 이후 시작하는 회계연도부터 적용하고 있다. 2007년 5월 호주는 2005년 AIFRS를 제정하면서 허용하지 않았던 일부 회계처리방법을 인정하고, 호주만의 특수한 공시 요구사항을 삭제함으로써 AIFRS를 IFRS 원문에 보다 근접하게 변경하였다.

일본의 경우 2005년 3월 일본회계기준위원회(Accounting Standards Board of Japan: ASBJ)와 IASB간 회계기준 합치에 합의하였다. 그리고 2007년 8월 ASBJ와 IASB는 일본 GAAP과 IFRS의 합치작업을 가속화하는 협정(Tokyo Agreement)을 체결하였고, 2008년 9월 일본 금융청(FSA)은 자국기업에 대해 2011년부터 IFRS를 선택 적용하는 방안에 대한 검토를 진행 중이다.

중국의 경우 2005년 11월 중국회계기준위원회(China Accounting Standards Committee: CASC)와 IASB는 중국회계기준의 IFRS와의 합치와 관련한 쟁점사항을 논의하기 위해 베이징에서 회의를 개최하였으며, 2006년 2월 2007.1.1 개시 재무제표부터 실질적으로 국제기준과 합치된 회계기준을 상장기업에 적용한다고 발표하였다.

각 국의 이러한 IASB 도입은 자산재평가의 국가 간 비교 연구도 가능하게 될 것으로 예견된다.

## 2. 한국채택국제회계기준의 제정

### 2.1 국제회계기준의 도입 배경

1958년 6월 재정금융위원회에 의해 「기업회계원칙」, 「재무제표규칙」이 제정되어 공표된 이래로 1981년 12월 증권관리위원회에서 법률적 성격을 지닌 최초의 법조문 형식의 「기업회계기준」(9장, 133조)를 제정하여 수차례의 개정을 통해 현재에 이르고 있다.

그러나 국제회계기준과 종전 회계기준(K-IFRS 이전)은 많은 차이점이 발생하였다. 즉, 공시체계의 차이, 자산·부채의 평가방법 차이(역사적 원가 대비 공정가치), 법률 및 정책적 목적에 따른 기준의 차이 등이 대표적인 차이점이다.

따라서 외환위기 이후 정부는 기업회계 선진화를 위해 회계감독을 강화하고 제도개선을 지속적으로 실시하여 왔으나, '국제회계기준 미 사용국'으로 분류됨에 따라 국제자본시장에서 한국기업 회계에 대해 전폭적으로 신뢰하지 못하는 하나의 원인이 되어왔다. 즉 코리아 디스카운트(Korea Discount)의 원인 중 '회계기준 미흡' 요인을 제거하여 회계정보에 대한 대내외 신뢰도를 높일 필요성이 발생하였다.

그리고 국내기업이 해외증시에 상장할 경우 해당국가의 회계처리기준을 적용하여 재무제표를 다시 작성하고 외부감사도 받게 되므로 기업부담이 발생하였다. 국제회계기준을 도입하면 국내법규에 의한 재무제표를 국제자본시장에서 그대로 사용할 수 있게 되어 이중으로 회계장부를 작성하는 부담이 없어지게 된다. 예를 들어 미국은 IFRS를 적용한 제3국 기업에 대해 차이조정의무를 면제했으며(2007년 11월 이후 제출 분부터 적용), EU는 제3국 기업에 대해 IFRS적용을 의무화(EC로부터 회계기준에 대한 동등성을 인증 받는 등 일정요건 충족 시 2011년까지 적용유예)하였다.

회계정보에 대한 신뢰도 제고, 글로벌 기업들의 회계장부 이중 작성 부담 경감 등의 이유로 국제회계기준의 도입이 필요하게 되었다. 따라서 2008년 12월 회계기준원은 국제회계기준 등을 반영하여 한국채택국제회계기준을 제정하고 기존의 기업회계기준을 대체하게 되었다.

## 2.2 한국채택국제회계기준의 적용대상 및 적용시기

한국채택국제회계기준은 원칙적으로 상장기업('한국채택국제회계기준' 적용)과 비상장기업('비상장기업회계기준' 적용)으로 회계기준을 달리하는 '이원적 기준체계'로 운영하고 있다.

또한 한국채택국제회계기준의 적용 시기는 회계처리기준의 실무적용 가능성, 기업간 비교가능성, 실무 혼란 등을 감안하여 2단계의 단계별 적용을 원칙으로 하고 있다.

1단계는 2009년까지 한국채택국제회계기준의 적용을 희망하는 기업에 대한 것으로 2009년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 선택적으로 적용이 가능하도록 한 것이다. 해외상장기업의 경우 조기적용의 유인이 있으며, 상장기업 전체에 대한 전면도입 시 발생 가능한 문제를 대비하고 한국채택국제회계기준의 원활한 정착을 유도하고자 하는 것이 그 목적이다. 조기적용의 경우 금융회사는 이해관계자가 많고 경제 전반에 큰 영향을 주므로, 통일성과 감독목적을 고려하여 2009년 선택 적용대상에서 제외한다. 또한 보험업은 국제기준이 변경될 것으로 예상되어 적용시기의 예외를 두었다.

2단계는 모든 상장기업에 대한 건으로 2011년부터 의무적용이 이루어지도록 한 것이다. 이 때 적용직전연도에는 투자자의 혼란을 방지하고, 국제회계기준의 이해 제고를 위해 기존 K-GAPP와 K-IFRS를 적용한 각각의 재무제표를 작성하여 그 차이 금액에 대한 정보를 공시하여야 한다.

비상장기업은 희망회사에 한해 한국채택국제회계기준의 적용이 허용되지만, 한번 선택하여 적용한 후에는 변경할 수 없다. 기본적으로 비상장기업은 회계부담 경감과 국제사례 등에 따라 한국채택국제회계기준의 적용대상에서 제외되며, 이러한 적용시기를 요약하면 <표 2-1>과 같다.

<표 2-1> 한국채택국제회계기준의 적용시기

| 구 분 | | | 2008년까지 | 2009년~2010년 | 2011년 이후 |
|---|---|---|---|---|---|
| 비금융 | 한국채택국제회계기준 선택기업 | | 현행 회계기준 | 한국채택국제회계기준 | |
| | 상장회사 | | | | |
| | 비상장회사 | | | | 비상장기업회계기준 |
| 금융 | 은행,증권,보험,자산운용,종금,카드 | | 현행 회계기준 | | 한국채택국제회계기준 |
| | 상호저축, 기타 여신사 | 상장 | | | |
| | | 비상장 | | | 비상장기업회계기준 |

자료: 금융감독원, 2007.12.24, 보도자료 및
한국은행, "국제회계기준(IFRS)의 이해," 2009.6.12, 한은금요강좌자료 참조.

## 2.3 한국채택국제회계기준의 주요내용

2008.12.31일자로 공표된 한국채택국제회계기준은 기준서' 37개와 '해석서' 25개 및 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념 체계'로 구성되어 있으며, 주요내용은 연결재무제표 중심으로 전환, 재무제표의 명칭 및 구성개편, 자산·부채의 공정가치 평가범위 확대의 세 가지이다.[6)]

(1) 연결재무제표 중심으로의 전환

현재 우리나라는 상장회사에 대하여는 분·반기 및 기말 개별재무제표의 공시를 의무화하고 있으나, 연결재무제표에 대해서는 기말 공시만을 의

6) 이영호·김태훈, 전게서, pp. 17-22.

무화하고 있다. 기말재무제표의 공시시점도 2007년부터 자산 2조원 이상인 지배회사에 대해서는 개별재무제표의 공시시한과 동일하게 규정하고 있으나, 자산 2조원 미만인 지배회사에 대해서는 여전히 개별재무제표의 공시 이후에도 가능하도록 허용하고 있다. 이는 개별재무제표가 주된 재무제표로 자본시장에 재무정보를 제공하고, 연결재무제표는 보조적인 정보를 자본시장에 제공하고 있는 형태이다.

그러나 한국채택국제회계기준에서는 종속기업이 있는 경우 연결재무제표를 기본 재무제표로 하고, 사업보고서 및 분·반기보고서 등 모든 공시서류를 연결재무제표 기준으로 작성·공시해야 한다. 또한 사업보고서 내 재무에 관한 사항뿐만 아니라 비재무적인 항목에 관한 사항도 연결기준으로 공시하도록 하고 있다.

분·반기 연결재무제표의 작성의무는 3단계의 추진 전략을 가지고 있다. 1단계는 2009년까지 한국채택국제회계기준을 적용하는 기업이 선택적으로 적용한다. 2단계는 2011년까지 자산 총액 2조원 이상 상장기업은 의무적으로 작성해야 한다. 3단계는 2013년까지 모든 상장기업에서 분·반기 연결재무제표 작성이 의무화된다. 이러한 경우 개별재무제표는 「상법」 및 「세법」 등의 목적을 위해 기말에만 작성하면 된다.

연결범위는 지분율 기준으로 현행 기업회계기준의 30% 초과 최대주주에서 50% 초과 소유주주로 확대되며, 실질 지배력 기준을 신설하여 특수목적회사를 연결에 포함시켰다. 1년 내 매각 목적의 경우에는 연결범위에서 제외된다.

(2) 재무제표의 명칭 및 구성개편

재무제표의 구성요소 중 '대차대조표'는 한국채택국제회계기준에서 '재무상태표'로 그 명칭이 변경된다. 또한 '손익계산서'는 기타포괄손익이 포함

된 '포괄손익계산서'로 내용과 명칭이 변경된다. 이익잉여금처분계산서는 재무제표 구성에서 제외된다. 「상법」,「외감법」등 관계 법률에서도 재무제표의 구성요소에 이익잉여금처분계산서를 제외하는 것으로 개정안을 마련 중에 있다.

(3) 자산·부채의 공정가치 평가 범위 확대

한국채택국제회계기준은 경영의 투명성 제고를 위해 기업의 인수합병, 연금적립, 금융상품거래, 유·무형자산 등과 같은 자산·부채를 공정가치로 평가할 수 있는 선택의 폭을 확대하였다.

재고자산은 종전 회계기준에서는 실제 원가만을 인정하고 있으나, 한국채택국제회계기준에서는 표준원가와 실제원가가 유사한 경우 표준원가법을 사용하도록 하고 있다. 표준원가법은 정상적인 재료원가, 소모품원가, 노무원가 및 효율성과 생산능력 활용도를 반영한 원가를 기준으로 평가하는 방법이다.

유형자산은 종전 회계기준에서는 원가모형만을 인정하고 있으나, 한국채택국제회계기준에서는 원가모형이나 재평가모형 중 하나를 회계정책으로 선택하여 평가하도록 규정하고 있다. 종전 회계기준에서는 토지·건물·기계장치 등 영업을 하기 위해 취득한 유형자산에 대해 원가모형, 즉 취득장부가액만을 평가하도록 하고 있으나, 한국채택국제회계기준에서는 재평가모형에 의한 감정가액 등을 공정가치로 평가해 반영할 수 있게 되었다.

무형자산은 종전 회계기준에서는 원가모형 및 공정가액을 인정하고 있으나, 한국채택국제회계기준에서는 유형자산과 동일하게 원가모형이나 재평가모형 중 하나를 회계정책으로 선택하여 평가하도록 하고 있다.

투자부동산은 종전 회계기준에서는 유형자산으로 분류하고 있으며, 원가모형만을 인정하고 있다. 그러나 한국채택국제회계기준에서는 투자부동산

을 별도의 자산유형으로 구분하고 있으며, 원가모형이나 공정가치모형[7] 중 선택적으로 평가하도록 하고 있다.

## 제2절 종전 자산재평가제도의 운용 실태

### 1. 자산재평가의 유래와 목적

자산재평가는 1920년에 벨기에에서 시작되어 제1차 세계대전 후 유럽 여러 나라에서 시행되었고, 1923년 독일에서 금화 대차대조표령으로 최초로 법제화되었다. 자산재평가제도가 가장 널리 이용되었던 시기는 제2차 세계대전 이후인 1945년에서 1961년 사이로서, 이 시기에는 공통적으로 불황과 물가상승이 극심했다는 점에서 자산재평가제도 도입의 필요성이 가장 필요한 시기였다. 이는 화폐가치 불변이라는 회계적인 가정이 현실과 모순되는 상황이 발생하였고, 회계적으로는 물가변동을 충실히 반영할 수 있는 적절한 회계적 대체수단의 도입이 절실하게 되었으며, 그 결과로서 자산재평가 제도가 도입된 것이다.

자산재평가란 자산을 '현실에 적합한' 즉, "시가"에 의한 평가를 말하는 것으로 기업회계상 공정가치(fair value) 또는 공정시장가치(fair market value: FMV)를 의미한다. 따라서 종전 자산재평가법 제 2조에서는 "재평가라 함은 법인 또는 개인의 기업에 소속된 자산을 현실에 적합한 가액으로 그 장부가액을 증액하는 것"이라고 규정되어 있다.

자산재평가의 목적은 자산 평가의 접근방법이나 평가기준과 관련하여

7) 재평가모형과 공정가치모형은 공정가치 측정이라는 점은 동일하나, 재평가모형은 감가상각누계액, 손상차손액을 인식하며, 평가증을 기타포괄손익(자본항목)으로 회계처리하나, 공정가치모형은 감가상각누계액, 손상차손액을 인식하지 않으며, 평가증의 경우 당기손익으로 회계 처리하는 차이점 등이 있다.

여러 가지 관점에서 바라볼 수 있으나, 인플레이션 시에 화폐가치의 변동으로 야기될 수 있는 회계정보의 유용성 상실과 이익의 과대 계상으로 인한 자본잠식 문제를 해결하는 방법의 하나로 도입된 제도이므로, 첫째, 자산을 현실에 적합하도록 재평가하고, 둘째, 적정한 감가상각을 가능하게 하며, 셋째, 기업자본의 정확을 기하여 경영 합리화를 도모하는 세 가지 목적으로 구체화할 수 있다. 따라서 종전 자산재평가법 제1조에서도 자산재평가의 목적을 “법인 또는 개인의 사업용 자산을 현실에 적합하도록 재평가하여 적정한 감가상각을 가능하게 하고, 기업자본의 정확을 기함으로써 경영의 합리화를 도모하게 하기 위함이다”라고 명시하고 있다.

## 2. 자산재평가제도의 변천 과정

우리나라 경제는 8.15 해방 후 6.25 사변을 거치면서 피폐된 경제하에서 1952년 32,918배의 극심한 물가급등을 겪게 되어 기업자산의 장부가액과 실제가치에 엄청난 차이가 생기게 되었고, 명목소득에 의한 기업의 세부담은 투자의욕을 상실시켜 국민경제의 정상적인 발전을 저해하였다. 이에 따라 정부는 장기간에 걸쳐 조성된 인플레이션으로 인한 혼란을 치유하고 기업경영의 합리화를 기할 목적으로 1958년 1월 자산재평가법을 제정·공포하였다.

이러한 자산재평가법은 1954년에 제정된 일본의 자산재평가조치법을 모방한 것으로 볼 수 있으며, 제1차 자산재평가 조치에도 불구하고 인플레이션이 계속 진정되지 아니하고, 당시 기업현실이 조세부담을 회피하기 위하여 자기자본을 타인자본으로 위장하는 경우가 많아 자산의 재평가뿐만 아니라 부채도 재평가대상에 포함시켜 1962년 5월 재산재평가 특별조치법(법률 제1076호)을 제정 시행하게 되었다.

그 후 우리나라의 국민경제가 점차 안정단계에 접어들면서 두 차례에 걸쳐 실시된 재평가는 기업의 재무구조를 정상화하여 건전한 기업경영활동이 이루어지게 하는 등 경제발전에 크게 기여한 것으로 인정되어, 1965년 3월 자산재평가법이 영구법으로 제정·공포되었다.

제3차 자산재평가법 제정 이후 재평가 주기를 2년에서 1969년 7월부터 5년으로, 1971년 12월부터 다시 2년으로 개정되었다가, 1974년 세법 개정시에는 도매물가지수가 25%이상 증가한 경우로 개정되었다.

그러나 토지에 투자해서 얻는 이익을 법인세 과세대상에서 제외시킴으로써 세부담 면에서 생산적인 사업운영보다 토지투자가 유리하게 되었다. 기업은 토지투자를 선호하여 지가상승을 유발하여 물가안정 기조를 저해할 우려가 있어 1983년 12월에 토지·출자금·입목 등 비상각자산을 재평가대상자산에서 제외함으로써 재평가제도에 큰 변화를 가져오게 되었다. 다만, 1983년 12월 31일 이전에 취득한 비상각자산으로서 업무용자산은 1984년 이후 1회에 한하여 재평가를 할 수 있도록 경과조치를 두었다.

1997년 IMF 외환위기로 야기된 환율폭등과 기업들의 심각한 재무구조 악화상태에 직면하여 1998년 4월 10일 한시적으로 기업과 은행의 토지 및 비업무용 자산에 대해서도 재평가를 허용하는 등 재평가대상자산의 범위를 대폭 확대하는 것을 주요 골자로 하여 자산재평가법을 개정하였다.

토지는 1997년 12월 31일 이전에 취득한 경우에 다시 재평가가 가능하게 되었으며, 한국감정원 외에 일반감정평가법인도 재평가에 참여하였다. 재평가세는 모든 자산에 대해 단일세율인 3%에서 토지(1%, 3%)와 토지외(3%)로 구분 적용되었다.

이와 같은 자산재평가법의 변천과정별 주요 내용을 요약하면 <표 2-2>와 같다.

<표 2-2> 자산재평가법의 제정과 주요 변천과정[8)]

| 항 목 | 1차재평가법 | 2차재평가법 | 3차재평가법 | 4차재평가법 | 5차재평가법 | 6차재평가법 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 명칭 | 임시 자산재평가법 | 자산재평가 특별조치법 | 자산재평가법 | 자산재평가법 | 자산재평가법 | 자산재평가법 |
| 공포일 | 1958.1.2 (법률제486호) | 1962.5.24 (법률제1076호) | 1965.3.31 (법률제1691호) | 1974.12.21 (법률제2683호) | 1994.12.22 (법률제4803호) | 1998.4.10 (법률제5331호) |
| 적용기간 | 1년간 (58.1.1~ 58.12.31) | 2년간 (62.5.1~ 64.4.30) | 영구법 | 영구법 | 영구법 | 2000.12.31 한시법 |
| 강제성 여부 | 법인: 강제 개인: 임의 | 임의 | 임의 | 임의 | 임의 | 임의 |
| 재평가의 제한 | - | - | 재평가일이후 2년 경과 | 재평가일이후 25%이상 생산자물가상승 | 재평가일이후 25%이상 생산자물가상승 | - |
| 재평가일 | 기준일 또는 기준일 이후 사업년도 개시일 | 법인:사업년도 개시일 개인: 기준일 | 법인:사업년도 개시일 개인:1/1,7/1 | 법인:사업년도 개시일 개인:1/1 | 법인:사업년도 개시일 개인:1/1 | 법인:사업년도 개시일 개인:1/1 |
| 재평가 대상 | 자산 | 자산·부채 | 자산 | 자산 | 자산 | 97.12.31 이전취득토지 |
| 재평가액 산정방법 | 배수평가 | 배수평가 시가평가 (은행감정) | 시가감정 (은행, 신용조사소) | 시가감정 (은행, 한국감정원) | 시가감정 (은행, 한국감정원 | 한국감정원외에 일반감정평가법인으로 확대(단, 평가액 8,000억 이상:감정평가사 150인 법인) |
| 재평가 적립금의 계산 | 재평가차액에서 손실을 공제 | 재평가차액에서 손실을 공제 | 재평가차액에서 재평가1일전의 B/S이월결손금을 공제 | 재평가차액에서 재평가1일전의 B/S이월결손금을 공제 | 재평가차액에서 재평가1일전의 B/S이월결손금을 공제 | 재평가차액에서 재평가1일전의 B/S이월결손금을 공제 |
| 재평가세 | 10/1,000 | 자산: 5/1,000 부채:10/1,000 | 30/1,000 | 30/1,000 | 3/100 | 토지:1%(3%) 토지외:3% |
| 재평가 적리금의 처분범위 | ①재평가세 납부 ②자본전입 | ①재평가세 납부 ②자본전입 | ①재평가세 납부 ②자본전입 | ①재평가세납부 ②재평가일이후 발생한 결손금 보전 ③환율조정계정 상의 금액과 상계 ④자본에의전입 | ①재평가세납부 ②자본에의전입 ③재평가일이후 발생한 결손금 보전 ④환율조정계정 상의 금액과 상계 | ①재평가세납부 ②자본에의전입 ③재평가일이후 발생한 결손금 보전 ④환율조정계정 상의 금액과 상계 |
| 자본전입 시기 | 재평가일로부터 1년이후 | 자산전입증명서 교부일로부터 60일 이내 | 자산전입증명서 교부일로부터 1년 이내 | 재평가액등의 결정일로부터 3년이내 | 자본전입상당액 증명서교부일로부터 3년이내 | 자본전입상당액 증명서교부일로부터 3년이내 |
| 면세 | ①법인세(소득세) ②배당이자 소득세 ③지방세 | ①법인세(소득세) ②배당이자 소득세 ③등록세 ④지방세 | ①법인세(소득세) ②배당이자 소득세 ③등록세 ④지방세 | ①법인세(소득세) ②배당이자 소득세 ③등록세 ④지방세 | ①법인세(소득세) ②배당이자 소득세 ③등록세 ④지방세 | ①법인세(소득세) ②배당이자 소득세 ③등록세 ④지방세 |

*1983.12.29일 시행령개정: 토지·출자금·입목 등 비상각자산은 재평가 제외함.

8) 임영화, "자산재평가제도에 관한 연구," 부경대학교, 석사학위논문, 2003, p. 35.

## 3. 자산재평가제도의 운용 실태

### 3.1 연도별 자산재평가 법인수

연도별 자산재평가 법인수를 보면 <표 2-3>과 같다.

<표 2-3> 연도별 자산재평가 법인수

| 연도 | 인원수 | | | 연도 | 인원수 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 총가동 법인수 | 재평가 법인수 | 비율 (%) | | 총가동 법인수 | 재평가 법인수 | 비율 (%) |
| 1966 | 6,396 | 189 | 2.95 | 1984 | 40,678 | 430 | 1.06 |
| 1967 | 6,435 | 153 | 2.38 | 1985 | 42,719 | 176 | 0.41 |
| 1968 | 6,942 | 192 | 2.77 | 1986 | 45,844 | 125 | 0.27 |
| 1969 | 8,204 | 115 | 1.40 | 1987 | 50,723 | 127 | 0.25 |
| 1970 | 8,556 | 135 | 1.58 | 1988 | 56,615 | 187 | 0.33 |
| 1971 | 9,517 | 125 | 1.31 | 1989 | 65,224 | 204 | 0.31 |
| 1972 | 10,317 | 126 | 1.22 | 1990 | 76,638 | 150 | 0.20 |
| 1973 | 11,926 | 146 | 1.22 | 1991 | 90,553 | 130 | 0.14 |
| 1974 | 13,339 | 240 | 1.80 | 1992 | 102,136 | 94 | 0.09 |
| 1975 | 14,868 | 126 | 0.85 | 1993 | 112,262 | 144 | 0.13 |
| 1976 | 16,199 | 247 | 1.52 | 1994 | 125,413 | 88 | 0.07 |
| 1977 | 18,698 | 186 | 0.99 | 1995 | 142,084 | 152 | 0.11 |
| 1978 | 20,684 | 161 | 0.78 | 1996 | 160,071 | 200 | 0.12 |
| 1979 | 23,542 | 278 | 1.18 | 1997 | 179,316 | 150 | 0.08 |
| 1980 | 26,612 | 431 | 1.62 | 1998 | 163,250 | 1,256 | 0.77 |
| 1981 | 28,808 | 561 | 1.95 | 1999 | 171,214 | 1,031 | 0.60 |
| 1982 | 35,424 | 479 | 1.35 | 2000 | 200,964 | 1,630 | 0.81 |
| 1983 | 38,740 | 302 | 0.78 | | | | |

자료: 국세청, 국세통계연보, 1966-2000.

<표 2-3>을 보면 1966년 총가동법인수의 2.95%인 189개 법인이 재평가를 실시한 이후, 1974년까지 1.22%~2.77%의 다소 많은 법인이 재평가를 실시하였으나, 1974년 제4차 자산재평가법 개정 이후 1975년부터 1979년까지 다소 감소추세를 보였으며, 1980년 이후 정국불안, 경기침체 등으로 도매물가상승률의 급격한 상승으로 인해 1983년까지 다소 증가하였다.

1985년 이후 정부의 물가안정 정책과 양호한 경제성장으로 인해 재평가법인수는 급격히 줄어들어 1997년에는 총가동법인의 0.08%인 150개 법인만이 재평가를 실시하였다. 1997년 12월 IMF 외환위기로 인한 환율폭등, 물가상승, 기업 재무구조 악화 등에 따라 금융기관의 국제은행 결제기준(BIS) 자기자본비율 개선, 기업의 적대적 M&A 방어 등의 필요성이 대두되어 한시법으로 제6차 자산재평가법 개정을 한 후 재평가 법인수가 1998년부터 2000년까지 각각 1,256건, 1,031건, 1,630건으로 급격히 증가하였다.

## 3.2 자산별 자산재평가차액

연도별로 자산별 자산재평가차액 추이를 보면 <표 2-4>와 같다.

<표 2-4> 자산별 자산재평가차액

(단위: 백만원)

| 연도 | 재평가 차액계 | 감가상각자산 | | | 비감가상각자산 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소계 | 유형 | 무형 | 소계 | 토지 | 주식 | 입목 |
| 1966 | 9,138 | 7,606 | 7,247 | 359 | 1,532 | 1,465 | 1 | 66 |
| 1967 | 17,551 | 8,424 | 7,641 | 783 | 9,127 | 8,777 | 348 | 2 |
| 1968 | 37,809 | 27,348 | 26,808 | 540 | 10,461 | 10,432 | 27 | 2 |
| 1969 | 28,934 | 13,184 | 12,984 | 200 | 15,750 | 15,151 | 599 | - |
| 1970 | 23,672 | 8,375 | 7,742 | 633 | 15,297 | 15,269 | 28 | - |
| 1971 | 14,897 | 6,947 | 6,349 | 598 | 7,950 | 7,683 | 137 | 130 |
| 1972 | 43,001 | 22,968 | 22,912 | 56 | 20,033 | 19,955 | 19 | 59 |

| 연도 | 재평가 차액계 | 감가상각자산 | | | 비감가상각자산 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소계 | 유형 | 무형 | 소계 | 토지 | 주식 | 입목 |
| 1973 | 118,336 | 67,105 | 65,246 | 1,859 | 51,231 | 50,084 | 1,092 | 55 |
| 1974 | 123,111 | 91,786 | 91,249 | 537 | 31,325 | 28,844 | 2,407 | 74 |
| 1975 | 181,179 | 146,624 | 145,256 | 1,368 | 34,555 | 30,311 | 4,191 | 53 |
| 1976 | 329,898 | 255,634 | 255,139 | 495 | 74,264 | 64,015 | 9,753 | 496 |
| 1977 | 379,481 | 294,403 | 270,206 | 24,197 | 85,078 | 78,577 | 6,218 | 283 |
| 1978 | 141,975 | 80,560 | 79,844 | 716 | 61,415 | 60,408 | 932 | 75 |
| 1979 | 592,941 | 214,645 | 214,182 | 463 | 378,296 | 345,630 | 30,487 | 2,179 |
| 1980 | 1,202,513 | 560,647 | 558,412 | 2,235 | 641,866 | 615,583 | 24,633 | 1,650 |
| 1981 | 2,152,477 | 1,449,016 | 1,447,278 | 1,738 | 703,461 | 648,069 | 54,214 | 1,178 |
| 1982 | 4,132,014 | 3,412,483 | 3,411,295 | 1,188 | 719,531 | 688,747 | 28,703 | 2,081 |
| 1983 | 1,626,065 | 859,495 | 768,044 | 91,451 | 766,570 | 699,947 | 66,139 | 484 |
| 1984 | 1,222,713 | 569,262 | 569,091 | 171 | 653,451 | 643,818 | 7,909 | 1,724 |
| 1985 | 241,157 | 58,638 | 58,637 | 1 | 182,519 | 155,641 | 26,871 | 7 |
| 1986 | 224,289 | 74,231 | 74,230 | 1 | 150,058 | 149,884 | 96 | 78 |
| 1987 | 750,480 | 391,764 | 391,763 | 1 | 358,716 | 321,399 | 20,382 | 16,935 |
| 1988 | 1,385,773 | 615,138 | 615,138 | - | 770,635 | 701,584 | 68,305 | 746 |
| 1989 | 4,967,355 | 3,558,355 | 3,558,355 | - | 1,409,001 | 1,224,000 | 182,730 | 2,271 |
| 1990 | 1,165,643 | 317,163 | 317,163 | - | 848,480 | 846,987 | 1,388 | 105 |
| 1991 | 4,096,058 | 749,926 | 749,926 | - | 3,346,132 | 3,298,951 | 43,035 | 4,146 |
| 1992 | 2,669,288 | 236,407 | 236,407 | - | 2,432,881 | 2,381,262 | 49,779 | 1,840 |
| 1993 | 6,082,466 | 1,096,114 | 1,096,114 | - | 4,986,352 | 4,892,471 | 88,617 | 5,264 |
| 1994 | 1,130,135 | 168,168 | 168,168 | - | 961,967 | 961,603 | - | 364 |
| 1995 | 5,599,384 | 881,635 | 880,035 | 1,600 | 4,717,749 | 4,517,475 | 171,522 | 28,752 |
| 1996 | 6,288,921 | 1,554,297 | 1,554,297 | - | 4,734,624 | 4,602,667 | 130,369 | 1,588 |
| 1997 | 7,258,036 | 4,465,608 | 4,465,608 | - | 2,792,428 | 2,741,344 | 39,768 | 11,316 |
| 1998 | 43,626,910 | 23,616,676 | 22,353,264 | 1,263,412 | 20,010,234 | 19,932,027 | 75,303 | 2,904 |
| 1999 | 39,532,092 | 24,152,240 | 24,144,328 | 7,912 | 15,379,852 | 15,376,736 | - | 3,116 |
| 2000 | 18,257,327 | 9,412,817 | 9,406,367 | 6,450 | 8,844,510 | 8,835,694 | 5,216 | 3,600 |
| 계 | 155,653,019 | 79,445,689 | 78,036,725 | 1,408,964 | 76,207,331 | 74,972,490 | 1,141,218 | 93,623 |

자료: 국세청, 국세통계연보, 1966-2000.

<표 2-4>를 보면 감가상각자산 중 무형자산 및 비감가상각자산인 주식, 입목은 재평가차액에서 차지하는 비율이 그리 크지 않다. 감가상각자산 중

유형자산과 비감가상각자산인 토지를 비교해 보면, 1966년에는 재평가차액 중 유형자산이 79.3%, 토지는 16.8%를 차지하였으며, 1978년에는 유형자산이 56.2%, 토지가 43.3%를 차지하는 등 대체로 유형자산의 비율이 높았으나, 1970년대 후반 지가상승으로 인해 1979년, 1980년은 토지의 비중이 50%를 상회하였다.

이후 1980년대 중반은 정부의 물가안정기조 정착과 견고한 경제성장으로 인해 재평가차액의 큰 변동이 없었으나, 1988년 서울올림픽을 전후하여 토지의 지가가 급상승한 영향으로 인해 1990년부터 1996년까지는 토지의 비중이 70% 이상을 차지하게 되었다.

1997년 IMF 외환위기 이후 재평가 건수가 급격히 증가하면서, 토지뿐만 아니라 유형자산도 많이 평가함에 따라 1998년부터 2000년까지 3년간은 유형자산의 비율이 50~60%, 토지는 40% 내외를 차지하였다. 1966년부터 2000년까지의 전체 재평가차액에서 유형자산은 50.1%, 토지는 48.1%를 차지하고 있어 35년 전체를 보면 차이가 크지는 않았다.

### 3.3 연도별 재평가차액 및 징수세액

연도별 자산재평가차액 및 징수세액을 보면 <표 2-5>와 같다.

<표 2-5> 연도별 자산재평가차액 및 징수세액

(단위: 백만원)

| 연도 | 건수 | 재평가액 | 장부가액 | 재평가차액 | 징수세액 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1966 | 189 | 15,100 | 5,962 | 9,138 | 334 |
| 1967 | 153 | 33,045 | 15,494 | 17,551 | 724 |
| 1968 | 192 | 92,828 | 55,009 | 37,809 | 800 |
| 1969 | 115 | 145,531 | 116,597 | 28,934 | 870 |
| 1970 | 135 | 38,239 | 14,567 | 23,672 | 716 |
| 1971 | 125 | 195,581 | 180,684 | 14,897 | 1,315 |

| 연도 | 건수 | 재평가액 | 장부가액 | 재평가차액 | 징수세액 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1972 | 126 | 280,060 | 237,059 | 43,001 | 1,429 |
| 1973 | 146 | 491,347 | 373,011 | 118,336 | 1,041 |
| 1974 | 240 | 613,212 | 490,101 | 123,111 | 2,421 |
| 1975 | 126 | 828,394 | 647,215 | 181,179 | 5,077 |
| 1976 | 247 | 1,272,579 | 942,681 | 329,898 | 7,887 |
| 1977 | 186 | 1,299,034 | 919,553 | 379,481 | 7,746 |
| 1978 | 161 | 353,457 | 211,482 | 141,975 | 6,763 |
| 1979 | 278 | 1,278,137 | 685,196 | 592,941 | 10,389 |
| 1980 | 431 | 2,531,063 | 1,328,549 | 1,202,513 | 22,418 |
| 1981 | 561 | 5,319,661 | 3,167,184 | 2,152,477 | 40,178 |
| 1982 | 479 | 9,096,697 | 4,964,683 | 4,132,014 | 57,629 |
| 1983 | 302 | 3,488,695 | 1,862,630 | 1,626,065 | 50,293 |
| 1984 | 430 | 2,432,007 | 1,209,294 | 1,222,713 | 35,032 |
| 1985 | 176 | 377,513 | 136,356 | 241,157 | 16,686 |
| 1986 | 125 | 389,755 | 165,466 | 224,289 | 6,049 |
| 1987 | 127 | 1,244,996 | 494,516 | 750,480 | 13,452 |
| 1988 | 187 | 2,713,120 | 1,327,347 | 1,385,773 | 32,723 |
| 1989 | 204 | 10,512,647 | 5,545,292 | 4,967,355 | 89,671 |
| 1990 | 150 | 1,884,225 | 718,582 | 1,165,643 | 95,282 |
| 1991 | 130 | 5,446,630 | 1,350,572 | 4,096,058 | 65,899 |
| 1992 | 94 | 3,058,887 | 389,599 | 2,669,288 | 68,876 |
| 1993 | 144 | 8,186,361 | 2,103,895 | 6,082,466 | 98,505 |
| 1994 | 88 | 1,266,340 | 136,205 | 1,130,135 | 86,406 |
| 1995 | 152 | 6,633,571 | 1,034,187 | 5,599,384 | 151,133 |
| 1996 | 200 | 7,737,386 | 1,448,465 | 6,288,921 | 164,129 |
| 1997 | 150 | 11,551,972 | 4,293,936 | 7,258,036 | 204,806 |
| 1998 | 1,256 | 114,216,159 | 70,589,249 | 43,626,910 | 822,363 |
| 1999 | 1,031 | 140,714,769 | 101,182,677 | 39,532,092 | 897,609 |
| 2000 | 1,630 | 41,787,774 | 23,530,447 | 18,257,327 | 396,541 |
| 계 | 10,466 | 387,526,772 | 231,873,742 | 155,653,019 | 3,463,192 |

자료: 국세청, 국세통계연보, 1966-2000.

<표 2-5>를 보면 1966년 재평가차액은 지가수준이 낮은 관계로 151억

원에 불과하였고, 징수세액 또한 3억여 원에 불과하였다. 이후 재평가차액 및 징수세액은 꾸준히 상승하였고, 1970년대 후반 지가상승으로 인해 1980년에 재평가차액이 1조원을 넘어서게 되었다.

1980년대부터 1990년대 중반까지는 물가안정기조, 견고한 경제성장으로 인해 재평가건수가 크게 늘지 않아 재평가차액은 1997년에 7조원, 징수세액은 2천억 원 정도에 이르렀으나, 1997년 IMF 외환위기 이후 환율폭등, 기업 재무구조 악화 등에 따라 재평가건수가 급격히 늘면서 재평가차액은 1998년 43조원, 1999년 39조원, 2000년 18조원으로 급증하였으며, 징수세액도 1999년 9천억 원에 육박하게 되었다.

## 4. 종전 자산재평가제도와 관련된 선행연구

종전 자산재평가제도와 관련하여 가장 많은 선행연구는 자산재평가제도의 문제점과 개선방안에 관한 주제였다. 이는 자산재평가제도가 갖는 장점에도 불구하고 회계자료의 신뢰성과 비교가능성이 상실되고, 재평가실시기업과 비실시기업간의 조세부담의 불균등, 부의 공정분배 왜곡 등의 문제점으로 인해 폐지에 대한 주장이 많았으나, 2000년 한시법으로 폐지된 이후에는 재도입에 관한 의견이 개진되기도 했다.

자산재평가와 관련한 실증분석으로 김지혜, 남규백, 박성호, 최봉채, 황홍익의 연구 등이 있다. 김지혜(2002)[9]는 우리나라 상장기업 중 소유집중도가 낮을수록 자산재평가를 많이 하며, 상장기업이 재무보고 비용에 더 민감하게 반응하여 부채비율의 감소분이 적어도 자산재평가를 실시한다고 주장하였으며, 남규백(2000)[10]은 자기자본비율이 낮을수록 자산재평가 동

9) 김지혜, "재무보고비용이 자산재평가에 미치는 영향," 서울대학교, 석사학위논문, 2002.
10) 남규백, "상장기업의 자산재평가 동기유인과 재무적 효과에 관한 실증 연구," 연세대학교, 석사학위논문, 2000.

기가 크다고 분석하였다. 박성호(2001)[11]는 1993년부터 1999년까지 자산재평가를 실시한 기업에 대한 실증분석을 통해 재평가정보가 높은 주가설명력을 가지는 것으로 분석하였고, 최봉채(2000)[12]는 재평가차액과 미래 영업이익 증가분과의 관계를 회귀 분석한 결과, 자산재평가는 기업가치의 증가라는 미래 영업성과 증가와는 관련성이 떨어진다고 분석하였다. 황홍익(2000)[13]은 IMF 관리체제하에서 상장건설업의 자산재평가는 기업의 경영성과보다는 재무 상태에 많은 영향을 미치고, 감가상각자산이 아닌 비감가상각 자산인 토지를 주로 재평가하였으며, 부채비율을 줄이는 방안으로 실시되었다고 분석하였다.

자산재평가의 재도입에 관한 연구로는 김흥수・전소용, 심충진・이준규, 정재원 등의 연구가 있다. 김흥수・전소영(2006)[14]과 정재원(2007)[15]은 물가 및 지가 상승, 기업의 요구, 기업의 재무구조, 자기자본 확충, 기업투자 촉진, 국제회계기준 등을 들어 자산재평가제도 재시행의 필요성을 주장하였고, 종전 자산재평가제도가 지니고 있는 문제점의 개선방안을 제시하였다. 심충진・이준규(2002)[16]는 1998년부터 2000년까지 자산재평가를 실시한 상장법인 345개사 중 225개사를 대상으로 분석한 결과 자산재평가로 인한 조세효과가 누적초과수익률의 가장 큰 발생요인이며 조세지원제도로서의 역할을 하고 있으므로, 자산재평가제도의 폐지 여부에 대한 논의가 계속되어야 한다고 주장하였다.

---

11) 박성호, “자산재평가정보가 기업가치에 미치는 영향에 관한 실증연구,” 중앙대학교, 석사학위논문, 2001.
12) 최봉채, “자산재평가와 미래 기업성과와의 관계에 관한 실증연구,” 서강대학교, 석사학위논문, 2000.
13) 황홍익, “자산재평가가 기업의 재무상태와 경영성과에 미치는 영향에 관한 연구,” 공주대학교, 석사학위논문, 2000.
14) 김흥수・전소영, “자산재평가 재시행의 합리적 방안에 관한 연구,” 감정평가연구, 제16집 제1호, 2006, pp. 75-98.
15) 정재원, “자산재평가의 재시행을 위한 제안,” 사회과학논총, 제13권 제1호, pp. 63-87.
16) 심충진・이준규, “자산재평가에 대한 시장반응,” 세무학연구, 제19권 제2호, pp. 161-180.

## 제3절 한국채택국제회계기준의 유형자산 재평가모형

한국채택국제회계기준에서는 유형자산, 무형자산, 탐사평가자산은 원가모형 또는 재평가모형 중 선택 가능하도록 하였다. 이하에서는 유형자산의 재평가모형에 대하여 살펴보기로 한다.[17)]

### 1. 유형자산의 재평가모형

#### 1.1 유형자산의 개념 및 본질

유형자산은 재화나 용역의 생산이나 제공, 타인에 대한 임대 또는 관리활동에 사용할 목적으로 보유하는 물리적 형태가 있는 자산으로서 한 회계기간을 초과하여 사용할 것이 예상되는 자산을 말한다. 유형자산의 본질은 ① 재판매가 아닌 영업활동 목적의 소유 ② 물리적 실체를 지닌 자산 ③ 비화폐성 자산 ④ 장기자산인 경우가 대부분이며 토지를 제외하고는 감가상각 대상인 자산이다.

#### 1.2 적용범위

K-IFRS 제1016호를 적용하지 않는 경우는 ① K-IFRS 제1105호 '매각예정유동자산과 중단영업'에 따라 매각예정으로 분류되는 유형자산 ② 농림어업활동과 관련되는 생물자산(K-IFRS 제1041호 '농림어업' 참조) ③ 탐사평가자산의 인식과 측정(K-IFRS 제1106호 '광물자원의 탐사와 평가' 참조) ④ 석유, 천연가스, 이와 유사한 비재생 자원과 같은 매장광물과 광업권의 경우이다. 그러나 ②~④의 자산을 개발하거나 유지하기 위하여 사

17) 한국공인회계사회, 한국채택국제회계기준, 2009, pp. 315-350 및 김태식, 한국채택국제회계기준해설(Ⅰ), 도서출판원, 2009, pp. 7.1-7.52를 정리함.

용하는 유형자산에는 K-IFRS 제1016호를 적용한다.

## 1.3 유형자산의 인식과 인식시점의 측정

유형자산으로 인식되기 위해서는 ① 자산으로부터 발생하는 미래경제적 효익이 기업에 유입될 가능성이 높아야 하며, 또한 ② 자산의 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다는 인식기준을 모두 충족하여야 한다.

인식하는 유형자산은 원가로 측정한다. '원가'란 자산을 취득하기 위하여 자산의 취득시점이나 건설시점에서 지급한 현금 또는 현금성자산이나 제공한 기타 대가의 공정가치를 말한다.(K-IFRS 제1016호 문단 6)

## 1.4 인식시점 이후의 측정

기업은 원가모형(Cost Model)이나 재평가모형(Revaluation Model)중 하나를 회계정책으로 선택하여 유형자산 분류별[18]로 동일하게 적용하여야 한다.

(1) 원가모형

원가모형이란 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부가액으로 하는 것을 말한다.

(2) 재평가모형

최초 인식 후에 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 유형자산은 재

18) 유형자산은 영업상 유사한 성격과 용도로 분류한다. 다음은 개별 분류의 예이다.
① 토지 ② 토지와 건물 ③ 기계장치 ④ 선박 ⑤ 항공기 ⑥ 차량운반구 ⑦ 집기 ⑧ 사무용비품 (K-IFRS 제1016호 문단 37).

평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 재평가금액을 장부금액으로 한다. 재평가는 보고기간 말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행한다.

일반적으로 토지와 건물의 공정가액은 시장에 근거한 증거를 기초로 수행된 평가에 의해 결정되며, 평가는 보통 전문적 자격이 있는 평가인에 의해 이루어진다. 일반적으로 설비장치와 기계장치의 공정가치는 감정에 의한 시장가치이다.

해당 유형자산의 특수성 때문에 공정가치에 대해 시장에 근거한 증거가 없고, 해당 자산이 계속 사업의 일부로서 거래되는 경우를 제외하고는 거의 거래되지 않는다면, 이익접근법이나 상각후 대체원가법을 사용해서 공정가치를 측정할 필요가 있을 것이다.

재평가의 빈도는 재평가되는 유형자산의 공정가치 변동에 따라 달라진다. 재평가된 자산의 공정가치가 장부금액과 중요하게 차이가 나는 경우에는 추가적인 재평가가 필요하다. 유의적이고 급격한 공정가치의 변동 때문에 매년 재평가가 필요한 유형자산이 있는 반면에 공정가치의 변동이 경미하여 매 3년이나 5년마다 재평가하는 것으로 충분한 유형자산도 있다.

특정 유형자산을 재평가할 때, 해당 자산이 포함되는 유형자산 전체를 재평가하며, 유형자산별로 선택적 재평가를 하거나 서로 다른 기준일의 평가금액이 혼재된 재무보고를 하는 것을 방지하기 위하여 동일한 분류 내의 유형자산은 동시에 재평가한다.

자산의 장부금액이 재평가로 인하여 증가된 경우에 그 증가액은 기타포괄손익으로 인식하고 재평가잉여금의 과목으로 자본에 가산하며, 동일한 자산에 대하여 이전에 당기손익으로 인식한 재평가감소액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가증가액만큼 당기손익으로 인식한다.

반면에 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 감소된 경우에 그 감소액은

당기손익으로 인식하며, 그 자산에 대한 재평가잉여금의 잔액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가감소액을 기타포괄손익으로 인식한다. 재평가감소액을 기타포괄손익으로 인식하는 경우 재평가잉여금의 과목으로 자본에 누계한 금액을 감소시킨다.

재평가잉여금은 그 자산이 제거(처분, 폐기)될 때 이익잉여금으로 대체되며, 재평가잉여금을 이익잉여금으로 대체하는 경우 그 금액은 당기손익으로 인식하지 않는다.

(3) 감가상각

유형자산의 감가상각대상금액은 내용연수에 걸쳐 체계적인 방법으로 배분하며, 잔존가치와 내용연수는 적어도 매 회계연도 말에 재검토한다. 재검토 결과 추정치가 종전 추정치와 다르다면 그 차이는 K-IFRS 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류'에 따라 회계추정의 변경으로 회계처리 한다. 공정가치가 장부금액을 초과하더라도 잔존가치가 장부금액을 초과하지 않는 한 감가상각액을 계속 인식한다.

(4) 손상

유형자산의 손상여부를 결정하기 위해서는 K-IFRS 제1036호를 적용한다. 손상, 소실 또는 포기된 유형자산에 대해 제3자로부터 보상금을 받는 경우, 그 보상금은 수취할 권리가 발생하는 시점에 당기손익으로 반영한다.

## 1.5 공시

유형자산의 각 분류별로 다음 사항을 공시하여야 한다.

① 총장부금액을 결정하는 데 사용한 측정기준, ② 감가상각방법, ③ 내용연수 또는 감가상각률, ④ 기초와 기말의 총장부금액, 감가상각누계액(손상차손누계액을 합한 금액), ⑤ 기초장부금액에서 기말장부금액으로 조정한 내역(증가, 처분, 사업결합, 손상차손, 감가상각 등)이다.

추가적 주석공시사항과 재평가모형을 사용하는 경우의 주석공시사항은 다음과 같이 별도로 규정하고 있다.

① 재평가기준일 ② 독립적인 평가인이 평가에 참여했는지 여부 ③ 해당 자산의 공정가치 추정에 사용한 방법과 유의적인 가정 ④ 해당 유형자산의 공정가치가 활성시장에서 관측 가능한 가격이나 독립적인 제3자와의 최근거래가격에 직접 기초하여 결정된 정도 또는 다른 가치평가기법을 사용하여 추정된 정도 ⑤ 재평가된 유형자산의 분류별로 원가모형으로 평가되었을 경우 장부금액 ⑥ 재평가잉여금의 변동과 재평가잉여금에 대한 주주배당제한

## 2. 자산재평가제도와 재평가모형의 차이

종전 자산재평가제도와 현행 한국채택국제회계기준상의 재평가모형은 기업 자본을 충실히 하고자 하는 취지, 유형자산에 대한 공정가치 측정, 법인이 평가 선택 가능한 점 등의 유사점이 있으나, 여러 가지 면에서 차이점이 있다.

먼저 자산재평가제도는 자산재평가법이라는 세법에 근거 규정이 있지만, 재평가모형은 한국채택국제회계기준에 있다. 그리고 종전에는 감가상각이 가능한 고정자산(1997년 이전 취득한 토지, 비업무용자산 포함)의 재평가가 가능하였지만, 한국채택국제회계기준에는 토지, 건물, 기계장치 등 유형자산 그룹별로 선택하여 재평가를 실시할 수 있다. 종전 자산재평가제도의

비판 중 하나인 평가감은 재평가모형에서 인정하며, 재평가증가액의 회계처리는 자산재평가제도에서는 자본잉여금으로 분류되지만, 재평가모형에서는 기타포괄손익으로 분류되며, 평가감은 당기손실로 인식한다. 재평가주기는 종전 자산재평가제도는 1회에 한하지만, 재평가모형에서는 재평가된 자산의 공정가치가 장부금액과 중요하게 차이가 나는 경우에는 추가적인 재평가가 필요하며, 매 3년이나 5년마다 재평가하는 것으로 충분한 유형자산도 있다. 평가감의 경우 재평가모형에서는 당기손익으로 인식하며, 세금효과는 종전 자산재평가제도에서는 1~3%의 재평가세를 부담하는데 반해, 재평가모형에서는 세금 부담이 없다.

종전 자산재평가제도[19]와 한국채택국제회계기준의 유형자산 재평가모형의 중요한 차이점을 비교하면 <표 2-6>과 같다.[20]

<표 2-6> 종전 자산재평가제도와 K-IFRS상의 재평가모형의 비교

| 구분 | 자산재평가제도 | 재평가모형 |
|---|---|---|
| 법적 근거 | 자산재평가법 | 한국채택국제회계기준 |
| 적용시기 | 1958년 ~ 2000년 | 2008년 말부터 소급적용 |
| 평가 대상 | 감가상각이 가능한 고정자산 (1997년 이전 취득한 토지, 비업무용자산 포함) | 토지, 건물, 기계장치 등 유형자산 그룹별로 재평가 선택 가능 |
| 적용 범위 | 평가증만 인정 | 평가증 및 평가감 인정 |
| 재평가차액의 회계처리 | 자본잉여금 | 평가증: 기타포괄손익(자본항목)<br>평가감: 당기손실 |
| 반복실시 여부 | 1회 | 주기적 평가수행 |
| 세금효과 | 1~3% 재평가세 | 세금부담 없음<br>(이연법인세) |

19) 1998년 개정된 내용 기준임.

20) 김문태, "국제회계기준 도입에 따른 자산의 공정가치 평가에 관한 고찰," 한국비즈니스리뷰, 제2권 제1호, 2009, p. 187와 한국회계학회, "국제회계기준(IFRS)과 유형자산 공정가치평가," 2009.11 심포지움 자료 참조하여 재정리함.

# 제3장 공정가치 평가에 대한 고찰

## 제 1절 공정가치의 개념

역사적 원가와 공정가치에 대한 논의는 재평가제도가 생겨난 이래로 계속되고 있으며, 공정가치에 대한 개념 또한 여러 곳에 산재해 있는 실정이다. 국제회계기준, 국제회계기준과 밀접한 관련이 있는 미국회계기준, 공정가치 평가를 수행하는 국제평가기준 및 현행 국내평가업계의 공정가치에 대한 개념을 살펴본다.

### 1. 국제회계기준

국제회계기준위원회에서는 공정가치 측정에 대한 일관적인 지침을 제공하고 장기적으로 미국회계기준과 국제회계기준의 정합성(Convergence)을 달성하기 위하여 미국의 SFAS 157을 출발점으로 하는 토론서(Discussion Paper)를 2006년 11월에 발표하였다. IASB에서 발표한 토론서에 대해서 전 세계로부터 136개의 의견서(comment letter)가 도착하였으며 (2007년 12월 현재), IASB는 2008년 상반기 중에 본 토론서에 관한 공청회를 가진 후 의견서와 공청회에서의 의견과 토론을 바탕으로 2009년 5월 공개초안(exposure draft)을 발표하였다.

#### 1.1 공정가치의 정의

IASB는 2009년 5월에 발표한 “공정가치측정(Fair Value Measurement)”에 대한 공개초안에서 공정가치(fair value)는 측정일 시점에 시장참여자간의 정상거래에서 자산의 매도로 수취하거나 부채의 이전으로 지급하여야

할 금액(유출가격)이라고 정의하고 있다.[21] 공정가치는 기업의 특정 상황을 고려하지 않고 시장 지표(market benchmark)를 제공함으로써 시장과 비교된 기업의 효율(advantage) 혹은 비효율(disadvantage)를 측정하는 것이다.

자산 혹은 부채가 주로 측정의 대상이 되기 때문에 공정가치의 정의가 자산과 부채에 중점을 두고 있으나, 공정가치로 측정되는 지분상품에도 적용되며, 교환가격(exchange price)은 가상적(hypothetical)이지만 정상적(orderly)인 거래에서 발생하는 가격이다.

공정가치는 자산 혹은 부채의 특성을 고려하여야 한다. 즉, 자산을 매도하거나 사용하는 데 있어서의 제한은 자산의 특성이 될 수 있으나, 제 3자에게 부채를 이전하는데 있어서의 기업 능력의 제한은 부채의 특성이 아니다. 거래원가는 자산이나 부채의 속성이 아니라 거래의 속성이므로 공정가치와 별도로 고려되어야 한다.

자산을 매도하거나 부채를 이전하는 거래는 측정일 시점의 가상의 거래로서 자산을 보유하거나 부채에 대한 의무가 있는 시장참여자의 관점에서 고려된다. 그러나 측정일 시점에 기업이 거래에 참여할 의도가 있어야 하거나 능력이 있을 필요는 없다.

시장참여자(Market participants)는 자산이나 부채에 대한 가장 유리한 시장의 매수자 또는 매도자로서 보고실체와 독립적이며, 자산이나 부채 그리고 거래에 대하여 모든 이용 가능한 정보와 일상적인 실사 노력을 통해 얻은 정보를 기반으로 한 합리적인 판단력과 이해력이 있어야 한다.

## 1.2 가치평가기법

---

21) IASB, "Fair Value Measurement (Exposure Draft)," 2009.5, p. 13.
"Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at measurement date."

공정가치 측정에 있어 가치평가기법(Valuation technique)을 사용하는 목적은 측정일에 시장참여자간의 정상거래가 일어날 경우의 가격을 결정하기 위해서이며, 시장접근법, 수익접근법 또는 원가접근법과 일관되어야 한다.

### 1.3 공정가치 서열체계(Fair value hierarchy)

IFRS는 모든 공정가치 측정에 적용되는 일관된 측정체계를 가지고 있지 않기 때문에 IASB는 복잡성을 줄이고 비교가능성을 증가시키기 위하여 SFAS 157과 같은 단일의 측정체계를 소개하였다. 공정가치를 측정하는데 있어 유의적인 최하위의 투입변수에 따라 공정가치 측정치의 수준을 결정한다.

① Level 1 inputs

측정일에 보고실체가 접근가능한 동일 자산 혹은 부채에 대한 활성시장의 공시가격을 말한다. 활성시장이란 지속적으로 가격 정보를 제공하기 위해 매우 빈번하고 규모있게 거래가 발생하는 시장으로서 활성시장의 공시가격은 공정가치에 대한 가장 신뢰성 있는 증거를 제시한다.

② Level 2 inputs

시장에서 직접 관측가능하지는 않지만 관측 가능한 시장 자료에 근거하거나 뒷받침되는 시장과 연계된 투입변수를 말한다.

③ Level 3 inputs

관측 가능한 시장 자료에 근거를 두지 않는 자산 부채에 대한 투입변수를 말하며, Level 3에 사용되는 투입변수가 보고실체의 추정에 근거하더라도 시장참여자가 고려하는 다른 가정들을 고려하여 조정되어야 한다.

## 2. 미국회계기준

현재까지 공정가치 측정에 대한 가장 포괄적이고 일관적인 지침을 제공하고 있는 회계기준은 2006년 9월 미국회계기준위원회가 발표한 SFAS 157 “공정가치 측정”이며, 최근 2년 동안 제정한 회계기준을 보면 공정가치로 측정되는 항목들이 점차 확대되는 것을 알 수 있다. [SFAS 155, SFAS 156, SFAS 159, SFAS 141(R)]

SFAS 157은 2007년 11월 15일 이후 개시하는 회계연도의 재무제표에 대해 적용되며, 공정가치를 “어떻게” 평가하고 어떠한 정보를 공시해야 하는지에 대한 지침을 제공할 뿐, “언제” 공정가치 측정을 적용해야 하는지에 관한 기존 회계기준을 변경하는 것은 아니다.

SFAS에서 규정하고 있는 공정가치는 해당 자산이나 부채의 주된 시장(또는 가장 유리한 시장)에서 시장참여자 간의 정상적인 거래를 통해 자산을 판매하고 수취하거나 부채를 이전하고 지급할 가격으로 정의하고 있다. 자산을 판매하거나 부채를 이전하는 거래는 측정일 현재 자산을 보유하고 있거나 부채를 부담하며 이는 “시장참여자의 관점”에서 본 “가상적”인 거래이다.

이러한 정의는 공정가치가 자산을 판매하고 수취하거나 부채를 이전하고 지급할 가격, 즉 “유출가격”임을 명시하고 있다. 유출가격은 자산을 취득하고 지급하거나 부채를 부담하고 수취하는 “유입가격” 또는 실제 거래가 이루어진 “거래가격”과 개념적으로 다르다. 유출가격은 주된 시장(주된 시장이 없는 경우 유리한 시장)에서 결정되도록 하고 있다. 공정가치 측정 시 유출가격에는 거래비용을 반영하지 않는데, 이는 거래비용이 자산이나 부채의 속성이 아니라 거래의 특성이기 때문이다.

## 3. 국제평가기준

전문성을 갖춘 평가기준은 1970년대부터 시작된 급격한 경제환경의 변화로 그 중요성이 부각되기 시작하였으며, 투자시장이 급속히 글로벌화 되면서 국제적으로 통용될 수 있는 자산평가기준의 필요성은 더욱 절실해졌다. 이러한 상황을 인지하고 영국왕립평가사협회(RICS)와 미국의 평가단체들은 1970년대 후반부터 평가기준 제정의 필요성을 논의하기 시작하였고, 이는 1981년 국제자산평가기준위원회(The International Assets Valuation Standards Committee; TIAVSC)의 설립으로 이어졌다. 국제자산평가기준위원회는 1994년에 국제평가기준위원회(International Valuation Standards Committee; IVSC)로 명칭을 변경하여 현재까지 활동을 계속하고 있다.

동 위원회는 공익을 위한 자산평가기준의 제정과 보급 및 각국 평가기준의 통합과 평가기준 차이점의 인식 및 공시라는 설립목적 아래 1985년 최초로 국제평가기준(International Valuation Standards: IVS)를 제정한 이후, 총 8번의 제·개정을 통해 급변하는 세계흐름에 보조를 맞추고 있으며, 국제회계기준위원회, 국제회계사연맹(IFAC) 산하 기준제정기구(국제비영리회계기준위원회 및 국제감사및보험기준위원회) 등과 긴밀한 협조관계를 유지하고 있다.

### 3.1 시장가치의 정의

국제평가기준에는 공정가치라는 용어 대신에 시장가치(market value)라는 용어가 규정되어 있다. 시장가치란 해당 자산이 시장에서 충분한 기간 공개된 후, 자산의 내용에 정통한 당사자가 신중하고 강요됨이 없이 독립적 거래관계에서 교환될 것으로 인정되는 가격시점 현재의 금액을 말한다

고 규정되어 있다.[22]

이러한 시장가치라는 표현은 회계기준에서 보편적으로 사용되는 공정가치라는 용어와 일반적으로 동일하지만, 모든 경우에 있어 정확히 일치하는 개념은 아니다. 국제회계기준 등에서의 공정가치는 시장가치와 비시장가치를 모두 포함하는 개념으로 자산의 시장가치를 확인할 수 있다면 공정가치와 동일한 값을 가지게 된다.

### 3.2 평가방법

가치기준에 근거한 가격을 추정하기 위해 평가자는 하나 이상의 평가방법을 적용하게 된다. 평가방법은 일반적으로 통용되는 분석기법을 의미하며, 시장에 기반을 둔 평가는 보통 대체의 원칙에 근거하며, 하나 이상의 평가방법을 적용한다. 이러한 평가방법으로는 거래사례비교법, 소득접근법, 원가법이 있다.

첫째, 거래사례비교법으로 이는 유사한 부동산의 매매가와 시장에서 얻어진 자료를 참작하여 비교과정을 통해 평가액을 결정하는 방법이다. 일반적으로 평가대상 부동산은 시장에서 실제 거래가 이루어진 유사한 부동산의 매매가와 비교되며 방매가격도 고려된다.

둘째, 소득접근법으로 이는 평가대상 부동산의 수익 및 비용 자료를 참작하여 자본환원 과정을 통해 가치를 평가하는 방법이다. 자본환원은 수익을 가격으로 전환하는 과정에서 수익(보통은 순수익)과 가치 사이의 관계를 설명한다. 이 방법은 수익과 가치간의 직접적 관계(소위 자본환원율) 또는 수익률/할인율(투자수익을 반영), 혹은 두 가지 모두가 고려된다.

셋째, 원가법으로 이는 대상 자산을 매매를 통해 구입하는 대신 동일한

22) 한국감정원, 국제평가기준(*International Valuation Standards 2007*), 2008, p. 34.

효용을 주는 자산을 직접 취득하는 것을 가정한다. 부동산이라면 유사한 토지를 취득하고 그 위에 유사한 개량물을 건축하는 데 소요되는 비용을 의미한다.

## 4. 우리나라 감정평가업계

우리나라 국토해양부령으로 제정된 “감정평가에 관한 규칙” 제4조에서는 공정가치란 용어 대신에 “정상가격”이란 용어를 사용하고 있다. 이는 “평가대상 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격”이라고 규정하고 있다.

정상가격은 국제평가기준의 시장가치와 같은 개념이라고 볼 수 있으나 시장가치와 같이 공정가치와 매우 유사하지만 미묘한 차이가 있다. 정상가격은 당위가격에 가까우나, 공정가치는 ‘보고기간 말 현재의 시장상황을 반영하여야 한다.’라고 하여 시장성을 강조하고 있을 뿐 아니라 재무상태표의 기본 공시사항 중에는 공정가치를 산정할 때 ‘시장증거(market-based evidence)에 근거하였는지 여부’를 밝히도록 되어 있다.(IAS 40, par. 75). 그러므로 공정가치는 당위가격보다는 현실가격에 더 가까울 뿐 아니라 보다 광역의 시장에서 특정 거래 당사자 간에 발생할 수 있는 특정한 시너지효과나 합병효과 등을 고려한 시장가치로 해석하는 것이 타당하다고 볼 수 있다.[23]

23) 경응수・한명수, “국제회계기준 도입과 유형자산의 감정평가,” 감정평가학논집, 제7권 제1호, 2008, pp. 64-67.

## 제 2절 외국의 공정가치 평가 사례

### 1. KPMG의 조사

KPMG는 2006년 12월, 'The Application of IFRS: Choice in Practice'에서 EU 10개국의 199개 기업의 IFRS 적용 2005년 재무제표를 대상으로 유형·무형자산, 투자부동산에 대한 공정가치 선택 옵션 및 그 적용 현황을 조사한 결과를 발표하였다. 유형자산은 원가모형이 98%, 재평가모형은 2%를 적용하였으며, 무형자산은 원가모형을 100% 적용하였으며, 투자부동산은 원가모형 42%, 공정가치모형 58%를 적용하였다. 유형자산 및 투자부동산에 대해 재평가모형 및 공정가치모형을 채택한 기업의 경우, 다양한 가치평가기준서 등에 따라 전문성과 독립성을 갖춘 제3의 외부전문가가 산출한 금액을 공정가치로 이용하였다고 공시하였다.[24]

### 2. 국제가치평가기준위원회의 조사

국제가치평가기준위원회는 EU내 부동산투자회사(59개사)의 IFRS 적용 2005/2006년 재무제표를 대상으로, IFRS에 따른 투자부동산 가치평가가 얼마나 일관성 있게 이행되고 있는지를 조사하여 2007년 3월 'Valuation under IFRS'를 발표하였다. 조사결과 ① 국제가치평가기준을 적용한 기업은 40%, ② 영국 왕립감정인협회의 평가기준을 적용한 기업은 24%로 국제가치평가기준의 적용이 점차 증가하는 추세에 있는 것으로 나타났다.[25]

---

24) 이창우·송인만·고승의·박대준, "공정가치 평가지침 및 공정가치 평가기관의 품질제고 방안," 금융감독원 연구보고서, 2008, pp. 86-88.
25) 금융감독원, 2008.4.23, 보도자료.

### 3. Ernest & Young의 조사

Ernest & Young은 2007년 부동산산업에 해당하는 기업체를 대상으로 IAS 40 'Investment Property(투자부동산)'의 공정가치 적용 현황을 조사하였다. 부동산투자회사들은 투자부동산이 자산에서 차지하는 비중이 높고 그 가액의 변동사항이 주주나 투자자들의 주된 관심이 되기 때문에 공정가치 적용을 선택한 기업들이 많았으며, 조사대상 25개 기업 중 23개 기업(약 92%)이 공정가치를 적용하여 자산을 평가하였다.[26]

## 제 3절 공정가치 평가의 한계점

공정가치 정보는 기업의 자산과 부채를 과거의 가격이 아닌 현행가치로 평가함에 따라 현행시장상황을 반영하므로 금융상품의 가치를 비교가능하게 하며, 연계된 금융자산과 금융부채에 대해 상이한 측정 속성의 적용에 따른 이익의 변동가능성을 방지한다.

그러나 공정가치 측정에도 비교가능성 저해, 주관의 개입, 시장정보 수집의 어려움 등의 한계점이 있다.[27]

첫째, 공정가치 평가의 확대는 회계정보의 질적 특성 중 인플레이션 회계와 같은 목적적합성은 제고할 수 있으나 회계정보의 신뢰성과 비교가능성을 저하시킬 가능성이 있으며, 동일한 산업내의 동일한 성격의 거래가 다른 방법에 의해 측정되고 공시가 될 가능성이 있어 기업간의 비교와 동일기업내의 기간비교가 저해될 가능성이 있다.

---

26) 한국감정원, IFRS와 공정가치평가, 2008, pp. 65-67.
27) 황준성, "IFRS에 의한 공정가치 측정의 한계점과 국내기업의 대응방안," 산업연구, 제32권 제4호, pp. 61-63.

둘째, 공정가치 평가의 적용에 있어서 경영인, 감사인, 평가인의 판단이 개입될 여지가 많다. 경영인은 재평가모형 또는 원가모형을 선택할 때 또는 외부 평가인을 선택할 때 주관이 개입될 수 있으며, 감사인은 공정가치의 사후 검토시 주관이 개입될 수 있으며, 평가인은 공정가치 평가 기법을 선택할 때 주관이 개입될 여지가 있다.

셋째, 시장가치가 공정가치와 동일한 개념으로 인식되는 경우가 많은데 시장가치가 없는 자산과 부채가 다수 존재하며, 공정가치를 평가하는 외부 평가기관의 독립성과 적격성을 확보하는 것이 필요하다. 특히 금융상품의 경우 현재 우리나라 금융시장의 규모와 효율성이 선진국에 못 미치고 있는 점을 감안할 때 금융상품을 시장중심으로 평가하는 것이 어려운 현실이다.

이러한 세 가지 한계점을 극복하기 위한 방안으로 다음 네 가지 방안을 제시할 수 있다.[28]

첫째, 공정가치 평가의 적용에서 회사와 감사인의 판단이 필요한 부분이 있다. 따라서 판단에 대한 합리적인 근거를 나타내기 위해 공정가치 평가 방법, 평가에 대한 불확실성의 존재 여부, 평가치 변동의 민감도 등에 대한 상세한 공시가 필요하다.

둘째, 공정가치 평가에 대한 통일된 기준이 필요하다. 유형자산 등에 대한 공정가치 평가를 주로 담당하게 될 감정평가업자는 기존의 평가기준과는 별도로 공정가치 평가를 위한 구체적인 평가지침을 제시하여야 할 것이며, 아울러 실제 거래시장이 존재하지 아니하는 금융상품 등에 대한 구체적이고 일관된 지침도 필요하다.

셋째, 공정가치의 평가와 관련하여 외부평가기관의 가치평가결과의 활용

28) 황준성, 전게서, pp. 64-65 및 임승연・최선화・송인만・고승의・이창우, “국제회계기준 도입에 따른 공정가치 측정과 공정가치 평가기관의 품질제고에 대한 연구,” 회계와 감사연구, 제47호, 2008, pp. 75-81을 정리함.

이 많을 것으로 예상된다. 따라서 실제로 공정가치를 평가하는 외부평가기관의 독립성과 적격성을 제도적으로 확보하여 공정가치 측정치에 대한 신뢰를 부여할 수 있도록 하여야 한다.

마지막으로, 공정가치 정보의 신뢰성 확보를 위해 회계감독기구의 역할을 강화해야 한다. 즉, 감독기구는 평가와 관련된 공시내용, 평가자의 자격요건 검토 등을 확인하여야 한다. 감독기구에서는 신뢰성 있는 공정가치 평가를 위하여 사전적인 감독방안과 사후적인 감독방안으로 나누어 검토하고 있다. 사전적인 감독방안으로는 금융감독원의 연구[29]에서 검토된 '시장자율방식'과 '공적규제방식'이 있는데, '시장자율방식'은 미국과 유럽 국가들처럼 공정가치 평가기관의 자격에 대한 최소한의 기준을 설정하고 평가기관에 대한 관리·감독을 시장 기능에 맡기는 것이고, '공적규제방식'은 공정가치 평가기관의 요건 및 감독내용을 정부기관 혹은 법률로써 규정하고 감독기구가 평가기관의 지정 등 업무를 주관하도록 하는 것이다. 사후적인 감독방안으로는 공정가치 평가관련 공시에 대한 신속한 스크린 실시 및 정정을 통하여 평가방법, 평가근거 등에 대한 공시가 적절히 이루어질 수 있도록 유도해 나가는 방안과 감사인의 공정가치 평가에 관한 감사절차를 점검하는 등 품질관리 감리활동을 강화하는 방안 등을 검토 중이며, 감독기구는 이러한 절차들이 시장의 마찰 없이 이루어질 수 있도록 사전조사를 철저히 수행 후 실시해야 할 것이다.

29) 이창우·송인만·고승의·박대준, 전게서.

# 제 4장 K-IFRS하의 유형자산 재평가 실태분석

## 제 1절 선행 연구

### 1. 유형자산 재평가모형과 공정가치에 관한 연구

유형자산 재평가모형과 공정가치에 관한 연구로는 경응수・한명수, 김문태, 김형준, 임승연・최선화・송인만・고승의・이창우 등의 연구가 있다. 경응수・한명수(2008)[30]는 국제회계기준에서 규정한 평가가치와 우리나라 감정평가업계에서 사용하는 정상가격과의 개념차이 및 유형자산 재평가모형에 대한 검토와 감정평가업계의 대응과제로서 평가 독립성 확보, 통일실무적용기준 제정, 공정가치 등의 평가주체로서 공인자격자의 명문 규정화 등을 주장하였다. 김문태(2009)[31]는 공정가치의 광범위한 적용에 따른 이론, 논쟁, 적용사례 그리고 한계성을 살펴보고 그 대안으로 시장가치를 소개하였으며, 김형준(2009)[32]은 재평가모형하에서의 공정가치 적정성 확보를 위해서 부동산 가격 공시제도 및 감정평가제도 개선을 제시하였다. 임승연・최선화・송인만・고승의・이창우(2008)[33]는 국제회계기준과 미국회계기준에서 규정하고 있는 공정가치에 대해 검토하고, 유럽의 공정가치 관련 공시 사례를 분석하였으며 미국과 유럽에서 시행하고 있는 외부 공정가치 평가기관의 현황을 파악하고 한국의 공정가치 평가기관의 품질제고를 위한 방안을 제안하였다.

---

30) 경응수・한명수, 전게서, pp. 47-71.
31) 김문태, 전게서, pp. 175-195.
32) 김형준, "국제회계기준 도입에 따른 재평가 모형하의 공정가치 평가의 적정성 확보 방안," 서울시립대학교, 석사학위논문, 2009.
33) 임승연・최선화・송인만・고승의・이창우, 전게서, pp. 59-85.

그리고 국제회계기준 도입에 따른 영향에 대한 실증분석도 있었던 바, 전영순・정도진(2009)[34]은 유가증권거래소 상장기업을 대상으로 국제회계기준 도입과 관련한 사건과 주가반응을 분석하여 국제회계기준 의무적용 이전에 이미 높은 질적 수준의 회계정보를 공시하고 있는 기업과 정보비대칭이 작은 기업의 경우 국제회계기준의 의무적용에 대한 자본시장의 평가가 긍정적이지 못하나, 회계정보의 질적 수준이 낮은 정보비대칭이 큰 기업은 국제회계기준의 도입 지연을 자본시장에서 부정적인 사건으로 평가한다는 연구결과와 공적가치평가에 대한 인프라의 구축을 주장하였다.

## 2. 유형자산 재평가모형 적용 선행 실태분석

### 2.1 한국상장사협의회

한국상장사협의회는 2008년 12월 결산 유가증권시장 주권상장법인 552개사 중 자산재평가를 실시한 117개사를 분석대상으로 재평가실시 현황 및 부채비율 개선효과를 분석하였다.

분석내용은 전체 재평가차액, 자산재평가로 인한 부채・자본・부채비율의 증감률, 재평가대상자산, 5대그룹의 재평가 현황, 부채비율 개선 상위사 및 재평가차액 상위사이다. 자산재평가로 인해 13조 9,916억 원의 재평가차액이 발생하였으며, 자산재평가로 부채 3.17%, 자본 25.83%가 각각 증가(이연법인세 효과 고려)하여 재평가기업의 부채비율이 41.15%나 감소한 결과가 발생한 것으로 나타났다. 5대그룹 중 자산재평가를 실시한 기업은 SK그룹 4개사와 현대차그룹의 기아차 1개사 등 5개사에 불과하다. 117개사 모두 토지에 대해 재평가를 실시하였고 건물 7개사, 구축물 7개사, 기

34) 전영순・정도진, “국제회계기준 도입에 대한 주가반응,” 회계와 감사연구, 제49호, 2009, pp. 241-282.

계장치 4개사, 차량운반구 2개사, 전기설비 1개사가 재평가를 실시한 것으로 분석되었다.[35]

## 2.2 예금보험공사

예금보험공사는 2008년 2/4분기 중 자산재평가를 실시한 저축은행 총 14개사를 조사대상으로 평가결과를 분석하였다.

분석내용을 보면 14개사의 유형자산 증가액은 총 2,134억 원이며, 이연법인세 효과를 감안한 평가이익과 평가손실이 각각 1,696억 원, △9억 원이고, 재평가대상 유형자산 대부분이 2000년 이전에 취득한 것으로 그동안의 자산가치 상승분이 일시에 반영됨에 따라 주로 평가이익이 발생하였다. 14개사 모두 토지에 대해 재평가를 실시하였고, 2개사는 건물에 대해서도 재평가를 실시한 것으로 나타났다.[36]

## 2.3 좋은기업지배구조연구소

좋은기업지배구조연구소는 실제 재평가여부와 관계없이 가장 최근의 결산자료를 기준으로 총 654개사를 조사대상으로 토지의 장부가와 개별공시지가를 비교하여 분석하였다.

분석내용을 보면 총 654개사 중 토지가 없거나 자료부족으로 공시지가 등을 확인할 수 없는 기업이 34개이며, 재평가차익이 발생할 수 있는 기업이 514개사, 재평가차손이 발생할 수 있는 기업이 106개사로 조사되었으며, 재평가차익이 발생할 수 있는 기업의 "재평가차액 대비 순자산가액"은

35) 한국상장사협의회, "유가증권시장 주권상장법인 중 재평가실시 기업의(117개사) 재평가실시 현황 및 부채비율 개선효과 분석," 2009.
36) 민현진, "저축은행 유형자산 재평가 실시 현황 및 영향," 금융리스크리뷰, 제6권 제1호, 2009, pp. 46-50.

7.07%이며, 이로 인한 부채비율 개선효과는 5.05%인 것으로 나타났다.[37]

## 제 2절 실태분석 대상과 방법

### 1. 실태분석 대상

본 연구는 2008년 12월 31일 현재 유가증권시장에 상장된 법인(총 763개사)중 12월말 결산법인 634개사를 조사 대상으로 하였으며, 한국채택국제회계기준에 의하여 유형자산 재평가모형을 적용한 법인 총 130개사를 분석 대상으로 하였다.

분석결과 중 <표 4-1> '분석대상법인의 업종별 분포'와 <표 4-2> '외부기관 평가여부 및 재평가대상자산 분석'은 재평가모형을 적용한 130개사 전부를 분석 대상으로 하였으며, 나머지 분석결과인 <표 4-3> '업종별 자산총액 대비 유형자산·재평가자산의 비율'부터 <표 4-13> '상장법인 전체 대비 자산재평가법인의 부채비율 비교'까지는 객관적인 비교가 불가능한 6개사를 분석대상에서 제외하여 124개를 분석 대상으로 하였다.

### 2. 실태분석 방법

본 분석은 유가증권시장에 상장된 634개사의 감사보고서를 검색하여 재평가사례 130개사를 추출하였으며, 업종분류는 한국거래소의 지수업종분류표를 기준으로 제조업과 비제조업으로 대분류한 뒤 세부업종으로 분류하였다.

---

37) 이은정, "기업회계기준 변경으로 인한 자산재평가 효과," 좋은기업지배구조연구소 연구보고서, 2009.

개별 기업에 따라 법인세효과(이연법인세 자산, 부채)가 상이하나, 객관적인 비교를 위하여 법인세효과를 고려하였으며, 금액은 백만 원에서 사사오입하였으나 단수차이가 발생할 수 있다.

상기 선행 연구 중 상장사협의회의 실태분석은 그 내용이 재평가차액과 부채비율 증감률 등 일부에 지나지 않아, 2008년도에 처음 실시된 K-IFRS상의 유형자산 재평가에 대한 분석이 부족한 것으로 판단되어, 상기 실태분석의 미비점을 보완하면서 다양한 관점에서 다음과 같이 추가분석을 실시하였다. 첫째, 상장사협의회의 실태분석 시 누락된 기업을 조사하여 추가한 결과 표본수가 117개사에서 130개사로 확대되었다. 둘째, 제조업·비제조업으로 대분류한 뒤 세부업종으로 구분하여 업종별로 비교·분석하였다. 셋째, 분석대상법인의 업종별 분포, 외부기관 평가여부, 자산총액 대비 유형자산·재평가자산의 비율, 자산규모별 부채비율 감소율 등 다양한 추가분석을 실시하였다.

## 제3절 실태분석 결과

실태분석 결과는 분석대상법인의 업종별 분포, 외부기관 평가여부 및 자산재평가 대상 분석, 자산총액 대비 유형자산 및 재평가자산의 비율, 재평가차익, 재평가자산 상승률, 부채비율 감소율 등이 있다.

### 1. 분석대상법인의 업종별 분포

분석대상법인의 업종별 분포를 보면 <표 4-1>과 같다.

<표 4-1> 분석대상법인의 업종별 분포

| 구분 | | 12월말 법인수 | 재평가실시 법인수 | 비율 (%) |
|---|---|---|---|---|
| 제조업 | 기계 | 38 | 13 | 34.2 |
| | 비금속광물 | 21 | 6 | 28.6 |
| | 섬유.의복 | 32 | 4 | 12.5 |
| | 운수장비 | 43 | 14 | 32.6 |
| | 음식료품 | 34 | 10 | 29.4 |
| | 의료정밀 | 5 | 1 | 20.0 |
| | 의약품 | 27 | 6 | 22.2 |
| | 전기.전자 | 66 | 9 | 13.6 |
| | 종이.목재 | 23 | 6 | 26.1 |
| | 철강.금속 | 41 | 15 | 36.6 |
| | 화학 | 86 | 14 | 16.3 |
| | 기타제조업 | 10 | 1 | 10.0 |
| | 소계 | 426 | 99 | 23.2 |
| 비제조업 | 건설업 | 39 | 13 | 33.3 |
| | 광.어업 | 6 | - | - |
| | 서비스업 | 62 | 2 | 3.2 |
| | 운수창고업 | 22 | 5 | 22.7 |
| | 유통업 | 48 | 10 | 20.8 |
| | 전기.가스업 | 12 | - | - |
| | 통신업 | 6 | - | - |
| | 소계 | 195 | 30 | 15.4 |
| 금융업 | | 13 | 1 | 7.7 |
| 합계 | | 634 | 130 | 20.5 |

<표 4-1>을 보면 비제조업(15.4%)에 비해 제조업(23.2%)의 자산재평가가 많이 이루어졌다. 전체적으로는 상장법인의 약 20%(634개사 중 130개사)가 자산재평가를 실시하였으며, 특히 제조업의 경우 철강·금속업

(36.6%), 기계업(34.2%), 운수장비업(32.6%)의 자산재평가 비율이 높은 편이며, 법인수가 가장 많은 화학업종은 86개사 중 14개사(16.3%)가 자산재평가를 실시하였다. 비제조업은 건설업(33.3%), 운수창고업(22.7%)의 자산재평가 비율이 높으나, 자산총액 중 재평가대상자산의 비중이 높지 않은 지주회사가 많이 포함된 서비스업(3.2%)의 자산재평가 비율이 낮으며, 광·어업, 전기·가스업, 통신업은 자산재평가를 실시한 법인이 없었다.

## 2. 외부기관 평가여부 및 자산재평가 대상 분석

외부기관 평가여부 및 자산재평가 대상 분석을 보면 <표 4-2>와 같다.

<표 4-2> 외부기관 평가여부 및 재평가대상자산 분석

| 구분 | | 재평가 실시 법인수 | 평가여부 | | 재평가대상자산 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 외부 감정 | 공시 지가 | 토지 | 건물 | 기계 장치 | 구축 물 | 차량 운반구 | 전기 설비 |
| 제조업 | 기계 | 13 | 12 | 1 | 13 | 1 | | 2 | | |
| | 비금속광물 | 6 | 3 | 3 | 6 | 1 | | 1 | | |
| | 섬유.의복 | 4 | 4 | | 4 | 1 | | | | |
| | 운수장비 | 14 | 14 | | 14 | | | 1 | | |
| | 음식료품 | 10 | 10 | | 10 | 1 | | | | |
| | 의료정밀 | 1 | 1 | | 1 | | | | | |
| | 의약품 | 6 | 5 | 1 | 6 | | | | | |
| | 전기.전자 | 9 | 7 | 2 | 8 | | | | | |
| | 종이.목재 | 6 | 5 | 1 | 6 | 1 | | 1 | | |
| | 철강.금속 | 15 | 13 | 2 | 15 | 6 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| | 화학 | 14 | 14 | | 14 | | | | | |
| | 기타제조업 | 1 | 1 | | 1 | | | | | |
| | 소계 | 99 | 89 | 10 | 9 | 12 | 4 | 7 | 1 | 1 |

| 구분 | | 재평가 실시 법인수 | 평가여부 | | 재평가대상자산 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 외부 감정 | 공시 지가 | 토지 | 건물 | 기계 장치 | 구축 물 | 차량 운반구 | 전기 설비 |
| 비제조업 | 건설업 | 13 | 12 | 1 | 13 | | 1 | | 1 | |
| | 광.어업 | | | | | | | | | |
| | 서비스업 | 2 | 2 | | 2 | | | | | |
| | 운수창고업 | 5 | 5 | | 5 | | | | | |
| | 유통업 | 10 | 9 | 1 | 10 | | | 2 | | |
| | 전기.가스업 | | | | | | | | | |
| | 통신업 | | | | | | | | | |
| | 소계 | 30 | 28 | 2 | 30 | | 1 | 2 | 1 | |
| 금융업 | | 1 | 1 | | 1 | | | | | |
| 합계 | | 130 | 118 | 12 | 130 | 12 | 5 | 9 | 2 | 1 |

<표 4-2>를 보면 재평가를 실시한 130개사 중 118개사(90.8%)는 독립적인 제3자와의 거래조건에 따른 최근 시장거래에 근거하여 독립적인 전문적인 자격이 있는 평가인(감정평가법인)의 감정가액을 이용하여 재평가를 수행하였으며, 제조업 10개사 및 비제조업 2개사 등 12개사(9.2%)는 매년 공시되는 개별공시지가를 공정가치로 보아 재평가를 실시하였다.

재평가를 실시한 130개사 모두 토지를 재평가하였으며, 기타 자산은 건물 12개사, 기계장치 5개사, 구축물 9개사, 차량운반구 2개사, 전기설비 1개사에 불과해, 토지에 대한 재평가가 주로 이루어진 것을 알 수 있다.

## 3. 자산총액 대비 유형자산 및 재평가자산의 비율

자산총액 대비 유형자산 및 재평가자산의 비율을 보면 <표 4-3>과 같다.

<표 4-3> 업종별 자산총액 대비 유형자산·재평가자산의 비율

(단위: 백만원)

| 업종 | | 개수 | 구분 | 자산총액 (①) | 유형자산 (②) | ②/① (%) | 재평가자산 (③) | ③/① (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 제조업 | 기계 | 12 | 계 | 19,734,092 | 4,284,266 | 21.7 | 2,688,034 | 13.6 |
| | | | 평균 | 1,644,500 | 357,022 | | 224,003 | |
| | 비금속광물 | 6 | 계 | 4,673,008 | 2,141,195 | 45.8 | 948,377 | 20.3 |
| | | | 평균 | 778,835 | 356,866 | | 158,063 | |
| | 섬유.의복 | 3 | 계 | 347,189 | 103,533 | 29.8 | 65,509 | 18.9 |
| | | | 평균 | 115,730 | 34,511 | | 21,836 | |
| | 운수장비 | 14 | 계 | 33,600,695 | 11,822,526 | 35.2 | 6,557,890 | 19.5 |
| | | | 평균 | 2,400,050 | 844,466 | | 468,421 | |
| | 음식료품 | 10 | 계 | 6,217,480 | 3,044,903 | 49.0 | 2,001,887 | 32.2 |
| | | | 평균 | 621,748 | 304,490 | | 200,189 | |
| | 의료정밀 | 1 | 계 | 165,197 | 72,881 | 44.1 | 56,136 | 34.0 |
| | | | 평균 | 165,197 | 72,881 | | 56,136 | |
| | 의약품 | 6 | 계 | 934,675 | 351,422 | 37.6 | 204,031 | 21.8 |
| | | | 평균 | 155,779 | 58,570 | | 34,005 | |
| | 전기전자 | 8 | 계 | 4,385,276 | 505,290 | 11.5 | 248,429 | 5.7 |
| | | | 평균 | 548,160 | 63,161 | | 31,054 | |
| | 종이,목재 | 5 | 계 | 2,427,247 | 1,275,591 | 52.6 | 465,515 | 19.2 |
| | | | 평균 | 485,449 | 255,118 | | 93,103 | |
| | 철강.금속 | 14 | 계 | 6,985,953 | 4,107,909 | 58.8 | 1,942,855 | 27.8 |
| | | | 평균 | 498,997 | 293,422 | | 138,775 | |
| | 화학 | 14 | 계 | 20,227,359 | 9,894,935 | 48.9 | 4,592,880 | 22.7 |
| | | | 평균 | 1,444,811 | 706,781 | | 328,063 | |
| | 기타제조 | 1 | 계 | 139,925 | 88,794 | 63.5 | 38,731 | 27.7 |
| | | | 평균 | 139,925 | 88,794 | | 38,731 | |
| | 소계 | 94 | 계 | 99,838,096 | 37,693,245 | 37.8 | 19,810,274 | 19.8 |
| | | | 평균 | 1,062,107 | 400,992 | | 210,748 | |
| 비제조업 | 건설업 | 13 | 계 | 24,378,091 | 3,805,414 | 15.6 | 2,359,997 | 9.7 |
| | | | 평균 | 1,875,238 | 292,724 | | 181,538 | |
| | 서비스업 | 2 | 계 | 7,246,759 | 1,018,445 | 14.1 | 520,651 | 7.2 |
| | | | 평균 | 3,623,380 | 509,223 | | 260,326 | |
| | 운수창고 | 5 | 계 | 18,431,715 | 12,944,839 | 70.2 | 2,233,135 | 12.1 |
| | | | 평균 | 3,686,343 | 2,588,968 | | 446,627 | |
| | 유통업 | 10 | 계 | 17,460,362 | 6,837,743 | 39.2 | 5,053,560 | 28.9 |
| | | | 평균 | 1,746,036 | 683,774 | | 505,356 | |
| | 소계 | 30 | 계 | 67,516,927 | 24,606,441 | 36.4 | 10,167,343 | 15.1 |
| | | | 평균 | 2,250,564 | 820,215 | | 338,911 | |
| 합 계 | | 124 | 총계 | 167,355,023 | 62,299,686 | 37.2 | 29,977,617 | 17.9 |
| | | | 총평균 | 1,349,637 | 502,417 | | 241,755 | |

<표 4-3>을 보면 자산총액에서 유형자산이 차지하는 비율은 제조업(37.8%)과 비제조업(36.4%)이 유사한 수준을 보이며 평균 37.2%를 차지하고, 자산총액 대비 재평가자산이 차지하는 비율은 제조업(19.8%)이 비제조업(15.1%)에 비해 다소 높은 비율을 보이고 있으며 평균 17.9%를 차지하고 있다.

자산총액 상위 20개사를 보면 <표 4-4>와 같다.

<표 4-4> 자산총액 상위 20개사

(단위: 백만원)

| 순위 | 상호 | 업종 | 자산총액 (①) | 유형자산 (②) | ②/① (%) | 재평가자산 (③) | ③/① (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 대한항공 | 운수창고 | 15,867,628 | 11,285,160 | 71.1 | 1,410,447 | 8.9 |
| 2 | 기아자동차 | 운수장비 | 15,452,278 | 6,452,487 | 41.8 | 2,732,370 | 17.7 |
| 3 | 두산중공업 | 기계 | 9,919,032 | 1,806,497 | 18.2 | 1,209,242 | 12.2 |
| 4 | STX조선 | 운수장비 | 8,617,385 | 1,221,444 | 14.2 | 729,857 | 8.5 |
| 5 | GS건설 | 건설업 | 8,182,262 | 1,412,319 | 17.3 | 688,878 | 8.4 |
| 6 | SK네트웍스 | 유통업 | 7,982,489 | 3,381,103 | 42.4 | 2,192,762 | 27.5 |
| 7 | 한진중공업 | 운수장비 | 6,235,995 | 2,625,203 | 42.1 | 2,078,243 | 33.3 |
| 8 | 효성 | 화학 | 6,090,096 | 2,975,738 | 48.9 | 1,593,718 | 26.2 |
| 9 | 두산인프라코어 | 기계 | 4,925,628 | 1,246,851 | 25.3 | 787,748 | 16.0 |
| 10 | GS홀딩스 | 지주회사 | 4,455,719 | 566,705 | 12.7 | 301,621 | 6.8 |
| 11 | 동부제철 | 철강.금속 | 3,862,780 | 2,739,210 | 70.9 | 1,027,445 | 26.6 |
| 12 | CJ제일제당 | 음식료품 | 3,752,345 | 2,097,343 | 55.9 | 1,414,877 | 37.7 |
| 13 | 금호석유화학 | 화학 | 3,714,811 | 1,272,781 | 34.3 | 386,236 | 10.4 |
| 14 | 대한전선 | 전기장비 | 3,394,483 | 195,975 | 5.8 | 99,291 | 2.9 |
| 15 | 동부하이텍 | 화학 | 3,334,536 | 2,219,383 | 66.6 | 686,380 | 20.6 |
| 16 | 금호타이어 | 비금속광물 | 3,104,195 | 1,134,245 | 36.5 | 269,688 | 8.7 |
| 17 | 대우자동차판매 | 유통업 | 2,954,887 | 1,584,828 | 53.6 | 1,467,370 | 49.7 |

| 순위 | 상호 | 업종 | 자산총액 (①) | 유형자산 (②) | ②/① (%) | 재평가자산 (③) | ③/① (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 두산 | 지주회사 | 2,791,040 | 451,740 | 16.2 | 219,030 | 7.8 |
| 19 | 두산건설 | 건설업 | 2,424,533 | 245,756 | 10.1 | 166,379 | 6.9 |
| 20 | SK케미칼 | 화학 | 2,253,608 | 864,084 | 38.3 | 635,040 | 28.2 |

<표 4-4>를 보면 자산총액이 가장 큰 법인은 대한항공(운수창고업)으로 15조 8,676억 원, 기아자동차(운수장비업) 15조 4,522억 원, 두산중공업(기계업) 9조 9,190억 원의 순이며, 자산총액이 가장 작은 법인은 청호전자통신(전기전자업)이며 그 금액이 196억 원이다.

상장법인 전체[38] 대비 자산재평가법인의 자산총액을 비교해 보면 <표 4-5>와 같다.

<표 4-5> 상장법인 전체 대비 자산재평가법인의 자산총액 비교

(기준: 2008사업연도, 단위: 억원, %)

| 구분 | 상장법인 전체 (563개사) | | 자산재평가법인 (124개사) | | 격차 (평균) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 자산총액 | 평균 | 자산총액 | 평균 | |
| 제조업 | 5,307,947 | 13,715 | 998,381 | 10,621 | △3,094 |
| 비제조업 | 3,712,770 | 22,501 | 675,169 | 22,505 | 4 |
| 합계 | 9,020,718 | 16,022 | 1,673,550 | 13,496 | △2,526 |

<표 4-5>를 보면 재평가를 실시한 기업들의 자산총액은 167조 3,550억 원, 1개사 평균 자산총액은 1조 3,496억 원이고, 한국거래소에서 분석한 12월말 결산법인(563개사) 자산총액은 902조 718억 원, 1개사 평균 자산총액

38) 한국거래소, "2008사업연도 12월 결산 유가증권 상장법인의 사업보고서 분석," 2009, p. 36.

은 1조 6,022억 원과 비교하면, 비제조업의 경우 차이가 거의 없으나 제조업의 경우 한국거래소 분석 자산평균금액보다 자산재평가법인 자산평균금액이 3,094억 원이나 낮은 것으로 나타났다. 이는 삼성(12개사), LG(12개사), POSCO(2개사) 등 자산총액이 큰 대그룹에 속한 법인들이 자산재평가를 실시하지 않은데 기인하는 것으로 판단된다.

## 4. 재평가차익

업종별 재평가차익을 보면 <표 4-6>과 같다.

<표 4-6> 업종별 재평가차익

(단위: 백만원)

| 업종 | | 개수 | 구분 | 재평가증 | 재평가감 | 재평가차익 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 제조업 | 기계 | 12 | 계 | 1,648,849 | 1,276 | 1,647,573 |
| | | | 평균 | 137,404 | 106 | 137,298 |
| | 비금속광물 | 6 | 계 | 362,228 | 1,100 | 361,128 |
| | | | 평균 | 60,371 | 183 | 60,188 |
| | 섬유.의복 | 3 | 계 | 39,818 | | 39,818 |
| | | | 평균 | 13,273 | | 13,273 |
| | 운수장비 | 14 | 계 | 3,587,116 | 14,783 | 3,572,333 |
| | | | 평균 | 256,223 | 1,056 | 255,167 |
| | 음식료품 | 10 | 계 | 1,325,641 | 387 | 1,325,254 |
| | | | 평균 | 132,564 | 39 | 132,525 |
| | 의료정밀 | 1 | 계 | 38,102 | 18 | 38,084 |
| | | | 평균 | 38,102 | 18 | 38,084 |
| | 의약품 | 6 | 계 | 145,964 | 408 | 145,557 |
| | | | 평균 | 24,327 | 68 | 24,260 |
| | 전기전자 | 8 | 계 | 108,841 | 237 | 108,604 |
| | | | 평균 | 13,605 | 30 | 13,576 |
| | 종이,목재 | 5 | 계 | 266,569 | | 266,569 |
| | | | 평균 | 53,314 | | 53,314 |
| | 철강.금속 | 14 | 계 | 1,269,047 | 813 | 1,268,234 |
| | | | 평균 | 90,646 | 58 | 90,588 |
| | 화학 | 14 | 계 | 2,635,987 | 9,481 | 2,626,506 |
| | | | 평균 | 188,285 | 677 | 187,608 |

| 업종 | | 개수 | 구분 | 재평가증 | 재평가감 | 재평가차익 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 제조업 | 기타제조 | 1 | 계 | 30,916 | | 30,916 |
| | | | 평균 | 30,916 | | 30,916 |
| | 소계 | 94 | 계 | 11,459,078 | 28,503 | 11,430,576 |
| | | | 평균 | 121,905 | 303 | 121,602 |
| 비제조업 | 건설업 | 13 | 계 | 1,110,210 | 32,987 | 1,077,223 |
| | | | 평균 | 85,401 | 2,537 | 82,863 |
| | 서비스업 | 2 | 계 | 308,892 | 3,541 | 305,351 |
| | | | 평균 | 154,446 | 1,771 | 152,676 |
| | 운수창고 | 5 | 계 | 1,235,507 | 42,684 | 1,192,823 |
| | | | 평균 | 247,101 | 8,537 | 238,565 |
| | 유통업 | 10 | 계 | 2,649,842 | 32,983 | 2,616,859 |
| | | | 평균 | 264,984 | 3,298 | 261,686 |
| | 소계 | 30 | 계 | 5,304,451 | 112,195 | 5,192,256 |
| | | | 평균 | 176,815 | 3,740 | 173,075 |
| 합 계 | | 124 | 총계 | 16,763,529 | 140,698 | 16,622,832 |
| | | | 총평균 | 135,190 | 1,135 | 134,055 |

<표 4-6>을 보면 124개사 전체 재평가증은 16조 7,635억 원, 재평가감은 1,407억 원, 재평가차익은 16조 6,228억 원이며, 1개사 평균 1,340억 원의 재평가차익이 발생하였다.

제조업의 평균 재평가차익 1,216억 원에 비해 비제조업의 평균 재평가차익 1,730억 원이 높게 나타난 이유는 제조업의 경우 재평가실시 법인수가 많고 자산총액이 적은 중소규모의 법인이 재평가를 실시한 경우가 많은 것으로 판단된다.

제조업 중 평가차익이 가장 많은 업종은 기아자동차와 한진중공업이 포함된 운수장비업으로 3조 5,723억 원이며, 비제조업 중에는 유통업이 2조 6,168억 원으로 가장 많다.

1개사 평균 재평가차익은 유통업 2,616억 원, 운수장비업 2,551억 원, 운수창고업 2,385억 원 등의 업종이 많았으며, 섬유의복업과 전기전자업이 각각 132억 원, 135억 원으로 재평가차액이 낮은 업종으로 나타났다.

재평가차익 상위 20개사를 보면 <표 4-7>과 같다.

<표 4-7> 재평가차익 상위 20개사

(단위: 백만원)

| 순위 | 상호 | 업종 | 평가증 | 평가감 | 재평가차익 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 기아자동차 | 운수장비 | 1,288,898 | 2,949 | 1,285,949 |
| 2 | 한진중공업 | 운수장비 | 1,222,498 | 7,952 | 1,214,546 |
| 3 | SK네트웍스 | 유통업 | 1,123,741 | 24,822 | 1,098,919 |
| 4 | CJ제일제당 | 음식료품 | 935,907 | | 935,907 |
| 5 | 효성 | 화학 | 867,453 | | 867,453 |
| 6 | 대한항공 | 운수창고 | 814,791 | 39,454 | 775,337 |
| 7 | 대우자동차판매 | 유통업 | 771,700 | 1,873 | 769,827 |
| 8 | 두산중공업 | 기계 | 752,293 | | 752,293 |
| 9 | 동부제철 | 철강.금속 | 749,865 | | 749,865 |
| 10 | 두산인프라코어 | 기계 | 459,965 | | 459,965 |
| 11 | 대성산업 | 유통업 | 437,829 | 3,307 | 434,522 |
| 12 | SK케미칼 | 화학 | 386,939 | | 386,939 |
| 13 | STX조선 | 운수장비 | 373,539 | 3,872 | 369,667 |
| 14 | 한진 | 운수창고 | 316,219 | | 316,219 |
| 15 | 동부하이텍 | 화학 | 291,243 | 4,354 | 286,889 |
| 16 | GS건설 | 건설업 | 305,242 | 25,573 | 279,669 |
| 17 | S&T중공업 | 운수장비 | 269,972 | | 269,972 |
| 18 | SKC | 화학 | 226,300 | 324 | 225,976 |
| 19 | 금호석유화학 | 화학 | 219,645 | | 219,645 |
| 20 | GS홀딩스 | 써비스 | 196,059 | | 196,059 |

<표 4-7>을 보면 기아자동차(운수장비업) 1조 2,859억 원, 한진중공업(운수장비업) 1조 2,224억 원, SK네트웍스(유통업) 1조 1,237억 원의 순으로 3개사가 재평가차익이 1조원을 넘었으며, 재평가차익이 가장 작은 법인

은 이엔쓰리(기계업)로서 7억 원으로 나타났다.

## 5. 재평가대상자산 상승률

업종별 재평가대상자산 상승률을 보면 <표 4-8>과 같다.

<표 4-8> 업종별 재평가대상자산 상승률

(단위: 백만원)

| 업종 | | 개수 | 구분 | 재평가전 자산금액 | 재평가후 자산금액 | 재평가차익 | 상승률 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 제조업 | 기계 | 12 | 계 | 1,040,461 | 2,688,034 | 1,647,573 | 158.35 |
| | | | 평균 | 86,705 | 224,003 | 137,298 | |
| | 비금속광물 | 6 | 계 | 586,149 | 948,377 | 361,128 | 61.49 |
| | | | 평균 | 97,692 | 158,063 | 60,188 | |
| | 섬유.의복 | 3 | 계 | 25,691 | 65,509 | 39,818 | 154.99 |
| | | | 평균 | 8,564 | 21,836 | 13,273 | |
| | 운수장비 | 14 | 계 | 2,970,774 | 6,557,890 | 3,572,333 | 119.65 |
| | | | 평균 | 212,198 | 468,421 | 255,167 | |
| | 음식료품 | 10 | 계 | 676,633 | 2,001,887 | 1,325,254 | 195.86 |
| | | | 평균 | 67,663 | 200,189 | 132,525 | |
| | 의료정밀 | 1 | 계 | 18,034 | 56,136 | 38,084 | 210.97 |
| | | | 평균 | 18,034 | 56,136 | 38,084 | |
| | 의약품 | 6 | 계 | 58,067 | 204,031 | 145,557 | 248.93 |
| | | | 평균 | 9,678 | 34,005 | 24,260 | |
| | 전기전자 | 8 | 계 | 139,588 | 248,429 | 108,604 | 77.67 |
| | | | 평균 | 17,449 | 31,054 | 13,576 | |
| | 종이,목재 | 5 | 계 | 198,946 | 465,515 | 266,569 | 133.99 |
| | | | 평균 | 39,789 | 93,103 | 53,314 | |
| | 철강.금속 | 14 | 계 | 673,808 | 1,942,855 | 1,268,234 | 187.99 |
| | | | 평균 | 48,129 | 138,775 | 90,588 | |
| | 화학 | 14 | 계 | 1,956,893 | 4,592,880 | 2,626,506 | 133.57 |
| | | | 평균 | 139,778 | 328,063 | 187,608 | |
| | 기타제조 | 1 | 계 | 7,815 | 38,731 | 30,916 | 395.60 |
| | | | 평균 | 7,815 | 38,731 | 30,916 | |
| | 소계 | 94 | 계 | 8,379,698 | 19,810,274 | 11,430,576 | 136.41 |
| | | | 평균 | 89,146 | 210,748 | 121,602 | |

| 업종 | | 개수 | 구분 | 재평가전 자산금액 | 재평가후 자산금액 | 재평가차익 | 상승률 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 비제조업 | 건설업 | 13 | 계 | 1,249,787 | 2,359,997 | 1,077,223 | 83.98 |
| | | | 평균 | 96,137 | 181,538 | 82,863 | |
| | 서비스업 | 2 | 계 | 211,759 | 520,651 | 305,351 | 141.83 |
| | | | 평균 | 105,880 | 260,326 | 152,676 | |
| | 운수창고 | 5 | 계 | 997,628 | 2,233,135 | 1,192,823 | 114.66 |
| | | | 평균 | 199,526 | 446,627 | 238,565 | |
| | 유통업 | 10 | 계 | 2,403,718 | 5,053,560 | 2,616,859 | 107.39 |
| | | | 평균 | 240,372 | 505,356 | 261,686 | |
| | 소계 | 30 | 계 | 4,862,892 | 10,167,343 | 5,192,256 | 104.37 |
| | | | 평균 | 162,096 | 338,911 | 173,075 | |
| 합 계 | | 124 | 총계 | 13,354,785 | 29,977,617 | 16,622,832 | 124.47 |
| | | | 총평균 | 107,700 | 241,755 | 134,055 | |

<표 4-8>을 보면 재평가대상자산은 재평가로 인해 124개사 평균 124.47%가 상승하였으나, 업종별로 큰 차이를 보이지 않는 이유는 2000년대 들어 서울 등 수도권 위주로 지가가 상승하다가 2000년대 중반 이후 경기활성화에 따른 공장용지 부족현상, 저금리로 인한 유휴자금의 부동산 유입 등으로 지방도 지가가 상승한데 기인하는 것으로 해석된다.

재평가대상자산 상승률 상위 20개사를 보면 <표 4-9>와 같다.

<표 4-9> 재평가대상자산 상승률 상위 20개사

(단위: 백만원)

| 순위 | 상호 | 업종 | 재평가전 자산금액 | 재평가후 자산금액 | 재평가 차익 | 상승률 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 삼화콘덴서공업 | 전기전자 | 115 | 12,215 | 12,100 | 10,521.74 |
| 2 | 금양 | 화학 | 1,131 | 20,076 | 18,945 | 1,675.07 |
| 3 | 한성기업 | 음식료품 | 2,409 | 27,354 | 24,945 | 1,035.49 |
| 4 | 백산 | 비금속광물 | 4,043 | 32,753 | 28,710 | 710.12 |
| 5 | 코스모화학 | 화학 | 26,708 | 212,449 | 185,741 | 695.45 |

| 순위 | 상호 | 업종 | 재평가전 자산금액 | 재평가후 자산금액 | 재평가 차익 | 상승률 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | KG케미칼 | 화학 | 15,791 | 125,407 | 109,616 | 694.17 |
| 7 | S&TC | 기계 | 14,263 | 103,602 | 89,339 | 626.37 |
| 8 | 삼호F&C | 음식료품 | 2,081 | 14,093 | 12,012 | 577.22 |
| 9 | 청호전자통신 | 전기전자 | 1,768 | 11,925 | 10,157 | 574.49 |
| 10 | 선도전기 | 전기장비 | 2,313 | 14,407 | 12,094 | 522.87 |
| 11 | 서울식품 | 음식료품 | 4,597 | 27,307 | 22,710 | 494.02 |
| 12 | 보루네오가구 | 기타제조 | 7,815 | 38,731 | 30,916 | 395.60 |
| 13 | 동성제약 | 의약품 | 6,313 | 30,229 | 23,916 | 378.84 |
| 14 | 삼성제약 | 의약품 | 3,738 | 17,405 | 13,667 | 365.62 |
| 15 | 신우 | 섬유.의복 | 4,307 | 19,585 | 15,278 | 354.72 |
| 16 | 동부정밀화학 | 화학 | 20,314 | 91,919 | 71,605 | 352.49 |
| 17 | 배명금속 | 철강.금속 | 7,020 | 30,891 | 23,871 | 340.04 |
| 18 | S&T모터스 | 운수장비 | 9,900 | 42,542 | 32,642 | 329.72 |
| 19 | 명문제약 | 의약품 | 4,496 | 19,319 | 14,823 | 329.69 |
| 20 | S&T중공업 | 운수장비 | 82,815 | 352,787 | 269,972 | 325.99 |

<표 4-9>를 보면 삼화콘덴서공업(전기전자)은 자산증가 상승률이 10,521%에 달하는 바, 이는 토지를 취득 후 종전 자산재평가법에 의한 자산재평가를 실시하지 않아 장부금액과 차이가 많이 발생한 것으로 판단되며, 금양(화학업)이 1,675.07%, 한성기업(음식료품업)이 1,035.49% 등 3개 기업이 1,000% 이상 상승한 것으로 나타났다.

## 6. 부채비율 감소율

자산재평가를 실시하는 가장 큰 목적인 재무구조 건실화는 부채비율 감소율로서 파악할 수 있다. 업종별 부채비율 감소율을 보면 <표 4-10>과 같다.

<표 4-10> 업종별 부채비율 감소율

(단위: %)

| 업종 | | 개수 | 재평가전 부채비율 | 재평가후 부채비율 | 부채비율 감소율 |
|---|---|---|---|---|---|
| 제조업 | 기계 | 12 | 221.35 | 185.41 | -35.94 |
| | 비금속광물 | 6 | 267.52 | 221.20 | -46.32 |
| | 섬유.의복 | 3 | 246.25 | 189.73 | -56.52 |
| | 운수장비 | 14 | 269.07 | 207.65 | -61.42 |
| | 음식료품 | 10 | 212.31 | 139.12 | -73.19 |
| | 의료정밀 | 1 | 46.13 | 41.57 | -4.56 |
| | 의약품 | 6 | 121.96 | 99.57 | -22.39 |
| | 전기전자 | 8 | 263.22 | 247.45 | -15.77 |
| | 종이,목재 | 5 | 245.70 | 191.41 | -54.29 |
| | 철강.금속 | 14 | 247.96 | 165.39 | -82.57 |
| | 화학 | 14 | 230.64 | 174.40 | -56.24 |
| | 기타제조 | 1 | 140.22 | 101.35 | -38.87 |
| | 소계 | 94 | 242.01 | 187.19 | -54.82 |
| 비제조업 | 건설업 | 13 | 218.29 | 198.81 | -19.48 |
| | 서비스업 | 2 | 42.33 | 41.68 | -0.65 |
| | 운수창고 | 5 | 513.62 | 393.06 | -120.56 |
| | 유통업 | 10 | 214.84 | 158.54 | -56.30 |
| | 소계 | 30 | 216.00 | 184.10 | -31.90 |
| 합 계 | | 124 | 230.75 | 185.93 | -44.82 |

<표 4-10>을 보면 자산재평가 실시 후 124개사의 부채비율은 평균 230.75%에서 185.93%로 44.82%가 감소하여 재무구조 안정성이 크게 증가하였다. 제조업은 평균 54.82%가 감소하였으며 비제조업은 평균 31.90%가 감소하였고, 운수창고업이 120.56%, 철강·금속업이 82.57%, 음식료품업이 73.19% 감소하여 부채비율 감소율이 높은 것으로 나타났다.

부채비율 감소율 상위 20개사를 보면 <표 4-11>과 같다.

<표 4-11> 부채비율 감소율 상위 20개사

(단위: %)

| 순위 | 상호 | 업종 | 재평가전 부채비율 | 재평가후 부채비율 | 부채비율 감소율 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 기린 | 음식료품 | 2,299.03 | 601.57 | -1,697.46 |
| 2 | 흥아해운 | 운수창고 | 1,565.42 | 712.76 | -852.66 |
| 3 | 조비 | 화학 | 879.18 | 263.91 | -615.27 |
| 4 | 이건산업 | 종이.목재 | 665.99 | 233.19 | -432.80 |
| 5 | 청호전자통신 | 전기전자 | 502.08 | 107.11 | -394.97 |
| 6 | 선우ST | 운수창고 | 922.82 | 535.97 | -386.85 |
| 7 | 송원산업 | 화학 | 646.04 | 263.27 | -382.77 |
| 8 | 남선알미늄 | 철강.금속 | 619.27 | 337.52 | -281.75 |
| 9 | 신우 | 섬유.의복 | 518.00 | 248.61 | -269.39 |
| 10 | 코스모화학 | 화학 | 360.20 | 95.28 | -264.92 |
| 11 | 대호에이엘 | 철강.금속 | 835.06 | 573.51 | -261.55 |
| 12 | 한일철강 | 철강.금속 | 351.62 | 138.59 | -213.03 |
| 13 | 카프로 | 화학 | 537.70 | 331.18 | -206.52 |
| 14 | 대창공업 | 철강.금속 | 387.37 | 199.84 | -187.53 |
| 15 | 삼화전자공업 | 전기전자 | 400.46 | 233.42 | -167.04 |
| 16 | 파브코 | 운수장비 | 542.44 | 397.08 | -145.36 |
| 17 | 한진중공업 | 운수장비 | 333.67 | 196.27 | -137.40 |
| 18 | STX조선 | 운수장비 | 658.61 | 526.51 | -132.10 |
| 19 | SK네트웍스 | 유통업 | 359.08 | 238.90 | -120.18 |
| 20 | 대한항공 | 운수창고 | 579.86 | 462.01 | -117.85 |

<표 4-11>을 보면 부채비율 감소율이 가장 큰 법인은 기린(음식료품업)[39]으로써 부채비율이 재평가전 2,299.03%에서 재평가후 601.57%로 1,697.46% 감소하였으며, 흥아해운(운수창고업)이 △852.66%, 조비(화학업)가 △615.27%, 이건산업(종이. 목재업)이 △432.80%로 그 뒤를 잇고 있다.

자산규모별 부채비율 감소율을 비교하면 <표 4-12>와 같다.

<표 4-12> 자산규모별 부채비율 감소율

(단위: 억원, %)

| 구분 | 자산총액 | | 부채비율 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 계 | 평균 | 재평가전 부채비율 | 재평가후 부채비율 | 부채비율 감소율 |
| 1그룹 (1위~40위) | 1,477,846 | 36,946 | 236.17 | 192.83 | △43.34 |
| 2그룹 (41위~80위) | 149,358 | 3,733 | 207.71 | 152.11 | △55.60 |
| 3그룹 (81위~124위) | 46,345 | 1,158 | 151.36 | 116.79 | △34.57 |
| 계 | 1,673,550 | 13,496 | 230.75 | 185.93 | △44.82 |

<표 4-12>는 분석대상 법인 124개를 자산규모별로 3그룹으로 나누어 부채비율을 살펴보았다. 부채비율은 자산규모가 중간인 2그룹의 부채비율 감소율이 가장 높으며, 오히려 자산규모가 작은 3그룹의 부채비율 감소율이 가장 낮은 것으로 나타나 자산규모와 부채비율 감소율은 직접적인 관계가 없는 것으로 해석된다.

상장법인 전체[40] 대비 자산재평가법인의 부채비율을 비교하면 <표 4-13>과 같다.

39) 2009.5.13 상장 폐지됨.
40) 한국거래소, 전게서, p. 46.

<표 4-13> 상장법인 전체 대비 자산재평가법인의 부채비율 비교

(기준: 2008사업연도, %)

| 구분 | 상장법인 전체 (563개사) (①) | 자산재평가법인 (124개사) | | 격차율 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 재평가전 부채비율 (②) | 재평가후 부채비율 (③) | ②-① | ③-① |
| 제조업 | 93.16 | 242.01 | 187.19 | 148.85 | 94.03 |
| 비제조업 | 110.22 | 216.00 | 184.10 | 105.78 | 73.88 |
| 합계 | 99.83 | 230.75 | 185.93 | 130.92 | 86.10 |

<표 4-13>을 보면 분석대상법인의 재평가 후 부채비율 185.93%는 한국거래소에서 분석한 12월말 결산법인(563개사) 평균 부채비율 99.83%보다 86.10%가 높으며, 재평가 전 부채비율 230.75%와 비교하면 130.82%가 높게 나타나, 금융위기에 따라 재무구조 건전성이 낮은 기업부터 자산재평가를 실시한 것으로 해석된다.

## 제 4절 실태분석 결과의 시사점

유형자산 재평가모형에 의한 공정가치 평가에 대한 평가사례의 내용을 분석한 결과는 다음과 같이 중요한 세 가지 점을 시사하고 있다.

첫째, 재평가모형의 주된 평가 대상인 토지의 공정가치가 중요하다는 점이다. 종전 자산재평가 제도에서도 초창기에는 감가상각대상자산인 건물, 기계장치 등의 재평가가 많이 이루어진 반면, 지가가 급등하여 토지가 유형자산에서 차지하는 비율이 높아지자 토지에 대한 재평가가 증가하였

다.(<표 2-4> 참조) 유형자산 재평가모형 적용 평가사례의 경우에도 <표 4-2>를 보면 토지가 압도적으로 비율이 높은 것을 알 수 있다. 현재 감가상각대상자산은 감가상각문제, 세법상의 문제로 재평가가 많지 않으며 평가차익도 크지 않은 편이라 향후에도 그 비중은 크지 않을 것으로 예상된다. 따라서 토지의 공정가치 측정에 관한 신뢰성 및 공정성 있는 구체적인 평가 지침의 보완이 이루어져야 할 것이다.

둘째, 재평가는 자산의 규모와는 상관없이 부채비율 과다 등 재무구조 건전성이 약한 기업이 선호한다는 점이다. <표 4-13>과 같이 재평가 실시 법인의 재평가 후 부채비율이 상장법인 전체 부채비율보다 86.1%가 높은 것으로 나타났다. 이는 종전 자산재평가 제도에서도 자산재평가를 실시한 기업의 부채비율이 높다고 설명한 여러 선행 연구와 동일한 결과를 보인다. 따라서 보유 자산의 적정한 가치를 평가한다는 점에서는 긍정적이나, 재평가로 인해 재무구조가 급격히 달라져 정보이용자로 하여금 기업간·기간간 비교가능성을 저해하고 있어, 재평가내용에 대한 상세한 공시가 필요할 것이다.

마지막으로 유형자산 재평가모형을 적용하여 공정가치 평가를 실시한 법인수가 약 20%로서 상당히 높은 비율을 보이고 있는데, 이는 재평가금액이 간주원가로 인정되어 한국채택국제회계기준 전환일에 원가모형으로의 전환이 가능하다는 점에 기인한다.

K-IFRS 제1101호(한국채택국제회계기준의 최초초택) 문단 D6에 “최초채택기업은 한국채택국제회계기준 전환일 이전의 과거회계기준에 따른 유형자산의 재평가액이 재평가일에 ① 공정가치, ② 일반물가지수 또는 개별물가지수 변동 등을 반영하여 조정한 한국채택국제회계기준에 따른 원가나 감가상각후 원가 중 하나와 대체로 유사한 경우에는 재평가일의 간주원가로 사용할 수 있다.” 라고 규정되어 있으며, 이는 투자부동산 및 무형

자산 등에도 적용된다. '한국채택국제회계기준 전환일'이란 최초 한국채택국제회계기준 재무제표에서 한국채택국제회기기준을 적용한 완전한 비교정보가 표시되는 가장 이른 기간의 개시일이므로 2008년 재무제표에 반영된 유형자산 재평가모형에 의한 공정가치 평가액은 결국 간주원가로 인정되어 원가모형 또는 재평가모형을 다시 한 번 선택할 수 있는 기회가 있는 것이다.

앞서 살펴본 KPMG의 조사에서 EU의 국제회계기준 도입 초기인 2005년 재무제표상 유형자산의 공정가치 평가 사례가 2%에 불과한 점과 비교할 때, 재평가법인 비율이 높게 나타나는 것은 당해 국가의 회계제도 정책에 따른 차이가 있겠다. 그러나 금융위기에 따른 재무구조 악화뿐만 아니라 간주원가도 큰 역할을 한 것으로 보이며, 이는 종전 자산재평가 제도에 의한 자산재평가와 동일한 효과로 분석되며, 향후 한국채택국제회계기준이 전격 도입된 이후에도 현재와 같은 재평가 비율을 유지할 지는 의문의 여지가 있다.

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

# 제 6장 결론

우리나라는 자본시장이 자유화됨에 따라 국제적으로 통일된 회계처리기준에 대한 요구가 증대되어 국제회계기준 로드맵에 의해 2008년 12월 31일 한국채택국제회계기준을 제정하게 되었다. 이로써 국제자본시장에서 우리나라 기업의 회계투명성에 대한 신뢰를 향상시켜 자본시장으로부터 저렴한 자본비용으로 자금을 유치하는 등 국제시장으로의 진출을 도모하고 있다.

국제회계기준의 도입에 따라 종전의 규제중심 회계기준에서 원칙중심의 회계기준으로 바뀌고, 연결재무제표 중심으로 전환되는 등의 변화를 겪고 있다. 그중 가장 큰 변화는 자산·부채에 대한 공정가치 평가 범위의 확대로서 역사적 원가를 대체하여 공정가치가 전면에 나서게 된 것이다.

우리나라의 경우 1958년 1월 자산재평가법이 제정되어 기업이 자산을 현실에 적합하도록 재평가하고, 적정한 감가상각을 가능하게 하며, 기업자본의 정확을 기하여 경영 합리화를 도모하였음에도 결국 2000년 한시법으로 폐지되었으나, 한국채택국제회계기준에서 공정가치 평가 규정이 제정됨에 따라 많은 기업들이 유형자산에 대한 재평가를 실시하고 있다. 종전 자산재평가법상의 자산재평가와 현재의 유형자산에 대한 공정가치모형은 평가대상, 적용 범위, 재평가차액의 회계처리, 세금효과 등에서 차이점을 보이나, 공정가치 측정이라는 유사점을 발견할 수 있다.

현행 재평가모형에 대한 적용 사례를 분석함으로써 재평가모형의 문제점과 효율적인 운용방안에 대한 시사점을 살펴보았다. 유형자산 재평가모형을 적용한 사례에 대한 실태분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 재평가는 기업의 자산규모와는 상관없이 부채비율이 높고 재무건전성이

낮은 기업이 우선 실시한다는 것이다. 둘째, 평가대상에서 토지가 차지하는 비중이 점점 높아지고 있다. 셋째, 현재의 재평가액은 한국채택국제회계기준의 전격 도입 시 간주원가로 인정되어 종전 자산재평가제도상에서의 재평가액과 동일한 효과를 나타내는 것으로 분석되어 기업의 재평가비율이 높게 나타났다.

역사적 원가에 비해 현실에 적합한 공정가치도 기업간 또는 동일기업내의 비교가능성을 저해하고, 공정가치 측정의 적용에 경영인, 감사인, 평가인의 주관이 개입될 여지가 있으며, 신뢰성 있는 공정가치의 파악이 어려운 한계점이 있다. 이를 극복할 수 있는 방안으로 공정가치 평가에 대한 통일된 기준이 필요하며, 공정가치를 평가하는 외부평가기관의 독립성과 적격성을 제도적으로 확보하여야 하며, 공정가치 정보의 신뢰성 확보를 위해 회계감독기구의 역할을 강화하여야 할 것이다.

본 연구의 한계점은 다음과 같다. 본 연구는 유가증권 상장법인 중 12월말 결산법인에 대한 유형자산 재평가모형 적용에 의한 평가사례에 대한 실증분석으로 재평가내용은 금융감독원 전자공시시스템에 공시된 감사보고서를 분석하였는바, 일부 공시 내용이 불충분하여 정확한 평가내역을 파악하기에는 어려움이 있었다. 주로 대차대조표상의 자산, 부채 등에 대한 분석을 주로 하여 손익계산서상의 매출액, 영업이익, 당기순이익 등의 분석은 충분한 분석이 이뤄지지 못하였다. 그리고 한국채택국제회계기준에 의한 유형자산 재평가모형 적용이 처음 실시되어, 비교할 만한 사례가 없어 정확한 결과치를 도출하는 데 한계가 있었음을 밝혀 둔다.

향후 2011년(또는 2013년) 한국채택회계기준이 전면 도입된 후 법인이 원가모형 또는 재평가모형에 대한 선택을 결정하고, 수년간의 재평가사례가 축적되면 보다 다양한 접근방법에 의해 보다 객관적이고 신뢰성 있는 분석 결과가 나올 것으로 예상된다.

# 참 고 문 헌


1. 단행본

금융감독원, 국제회계기준의 이해와 도입준비, 2008.

김태식, 한국채택국제회계기준해설(Ⅰ), 도서출판원, 2009.

이장규・박승덕・신현상・안만호・이세경・안상미, IFRS 회계국경이 사라진다, 교보문고, 2009.

한국공인회계사회, 한국채택국제회계기준, 2009.

한국감정원, 국제평가기준(*International Valuation Standards 2007*), 2008.

한국감정원, IFRS와 공정가치평가, 2008.

2. 논문

경응수・한명수, "국제회계기준 도입과 유형자산의 감정평가," 감정평가학논집, 제7권 제1호, 2008, pp. 47-71.

김문태, "국제회계기준 도입에 따른 자산의 공정가치 평가에 관한 고찰," 한국비즈니스리뷰, 제2권 제1호, 2009, pp. 175-195.

김지혜, "재무보고비용이 자산재평가에 미치는 영향," 서울대학교, 석사학위논문, 2002.

김형준, "국제회계기준 도입에 따른 재평가 모형하의 공정가치 평가의 적정성 확보 방안," 서울시립대학교, 석사학위논문, 2009.

김홍수・전소영, "자산재평가 재시행의 합리적 방안에 관한 연구," 감정평가연구, 제16집 제1호, 2006, pp. 75-98.

남규백, "상장기업의 자산재평가 동기유인과 재무적 효과에 관한 실증 연

구," 연세대학교, 석사학위논문, 2000.

민현진, "저축은행 유형자산 재평가 실시 현황 및 영향," 금융리스크리뷰, 제6권 제1호, 2009.

박성호, "자산재평가정보가 기업가치에 미치는 영향에 관한 실증연구," 중앙대학교, 석사학위논문, 2001.

심충진・이준규, "자산재평가에 대한 시장반응," 세무학연구, 제19권 제2호, pp. 161-180.

이영호・김태훈, "한국채택국제회계기준 제정에 따른 감정평가업계의 참여 방안에 관한 연구," 한국부동산연구원 연구보고서, 2008.

이은정, "기업회계기준 변경으로 인한 자산재평가 효과," 좋은기업지배구조 연구소 연구보고서, 2009.

이창우・송인만・고승의・박대준, "공정가치 평가지침 및 공정가치 평가기관의 품질제고 방안," 금융감독원 연구보고서, 2008.

임승연・최선화・송인만・고승의・이창우, "국제회계기준 도입에 따른 공정가치 측정과 공정가치 평가기관의 품질제고에 대한 연구," 회계와 감사연구, 제47호, 2008, pp. 59-85.

임영화, "자산재평가제도에 관한 연구," 부경대학교, 석사학위논문, 2003, p.35.

전영순・정도진, "국제회계기준 도입에 대한 주가반응," 회계와 감사연구, 제49호, 2009, pp. 241-282.

정재원, "자산재평가의 재시행을 위한 제안," 사회과학논총, 제13권 제1호, pp. 63-87.

최봉채, "자산재평가와 미래 기업성과와의 관계에 관한 실증연구," 서강대학

교, 석사학위논문, 2000.

황준성, “IFRS에 의한 공정가치 측정의 한계점과 국내기업의 대응방안,” 산업연구, 제32권 제4호, pp.49-68.

황홍익, “자산재평가가 기업의 재무상태와 경영성과에 미치는 영향에 관한 연구,” 공주대학교, 석사학위논문, 2000.

3. 기타 자료

국세청, 국세통계연보, 1966-2000.

금융감독원 국제회계기준 홈페이지(www.ifrs.or.kr)

금융감독원 전자공시시스템 홈페이지(www.dart.fss.or.kr)

한국거래소 홈페이지(www.krx.co.kr)

한국거래소, “2008사업연도 12월 결산 유가증권 상장법인의 사업보고서 분석, 2009.

한국상장사협의회 홈페이지(www.klca.co.kr)

한국상장사협의회, “유가증권시장 주권상장법인 중 재평가실시 기업(117개사)의 재평가실시 현황 및 부채비율 개선효과 분석,” 2009.

한국은행, “국제회계기준(IFRS)의 이해,” 2009, 한은금요강좌자료.

4. 외국문헌

IASB, “Fair Value Measurement (Exposure Draft),” 2009.