자산재평가

2020.04

미래새한감정평가법인



자산재평가

- 자산재평가란
- 근거법령 및 기준
- 자산재평가의 국내 변화 과정
- 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]
- 기존회계기준 VS 한국채택 국제회계기준[K-IFRS] 비교
- 자산재평가의 대상 및 확인사항
- [주식회사 등의 외부감사에 관한 법률] 개정에 의한 자산재평가 대상 확대
- 자산재평가의 공정가치
- 물건별 감정평가 방법
- 자산재평가의 효과
- 자산재평가에 관한 질의사항

자산재평가

01. 자산재평가란

자산재평가란	◆ 자산재평가란『주식회사 등의 외부감사에 관한 법률』제5조 제3항의 회계처리기준에 따른 재무보고를 목적으로 하는 공정가치의 추정을 위한 감정평가 즉 재무보고목적 평가의 일환입니다. 재무보고목적의 평가는 기업의 공정가치 평가 외에 자산재평가법에 의한 기업의 자산재평가, 국가·지방자치단체·공공기관의 자산과 시설에 대한 재평가 및 기타 회계 업무를 위한 감정평가 등이 있습니다.

일반적인 자산재평가란 기업자산의 공정가치가 장부금액과 다를 경우 해당 자산의 재무상태표가액을 공정가치로 표시하는 평가방법을 말하며,『주식회사 등의 외부감사에 관한 법률』에 따라 재무제표의 공시가 의무화된 기업을 바탕으로 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]을 적용하여 기업의 적정가치 파악, M&A 진행 시, 현물출자 등의 경우에 기업이 보유한 유·무형의 자산을 평가하는 것을 말합니다.

최근 수년동안 기업간 M&A의 활성화와 브랜드가치 등 유·무형자산 측정의 필요성이 제기되었고,「자산재평가법」에 의한 기업자산평가에서, 국제회계기준[IFRS]에 맞춰서 제정한 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]에 근거 기업회계기준 내에 자산재평가제도의 도입근거를 마련하여 기업 간 회계기준의 글로벌 스탠다드화를 통한 회계정보의 신뢰성 제고를 위해 유형자산, 무형자산, 투자부동산 등에 대한 공신력 있는 평가기관의 공정가치 산정이 중요시 되었습니다.

이와 관련하여 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]의 가장 큰 특징 중 하나는 기업의 재무상태표상 계상된 모든 분류의 자산 및 부채에 대하여 역사적 취득원가가 아닌 공정가치를 기준으로 금액을 측정할 수 있다는 데에 있으며, 이에 따라 재무상태표상 계상된 자산 및 부채의 공정가치 측정과 관련한 감정평가의 수요 증가와 최근 개정된『주식회사 등의 외부감사에 관한 법률』의 외부감사대상 범위의 확대 등으로 인하여 자산재평가의 수요가 증가할 것으로 예상됩니다.

자산재평가

02. 근거법령 및 기준

주식회사 등의 외부감사에 관한 법률

주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조[회계처리기준] 제3항	◆ 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 회계처리기준에 따라 재무제표를 작성

한국채택 국제회계기준 [K-IFRS]

기존 유형자산 [K-IFRS 제1016호]	◆ 토지와 건물의 공정가치는 공인된 감정평가인의 감정에 의하고 시장에 근거한 증거로 결정 ◆ 일반적으로 설비장치와 기계장치의 공정가치는 감정에 의한 시장 가치
투자부동산 [K-IFRS 제1040호]	◆ 모든 기업은 투자부동산의 측정(공정가치모형을 사용하는 기업)이나 공시(원가모형을 사용하는 기업)를 위하여 공정가치를 측정 ◆ 이 경우 평가 대상 투자부동산의 소재 지역에서 최근에 유사한 부동산을 평가한 경험이 있고 전문적 자격이 있는 독립된 평가인의 가치평가에 기초하여 공정가치를 측정할 것을 권고

법률에 근거한 자산재평가의 전문자격인 감정평가업자

자산재평가법 제7조(재평가액) 제2항	◆ 제1항의 규정에 의한 시가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』에 의한 감정평가법인의 감정평가서에 의한다고 규정
감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조(정의) 제2항	◆ "감정평가"란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다고 규정

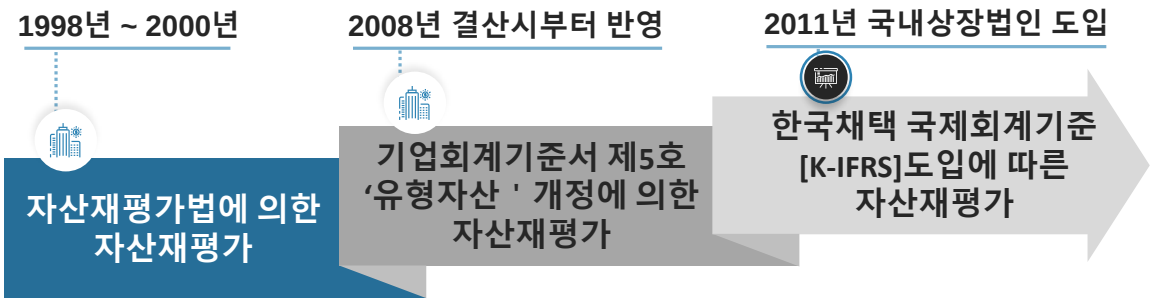
공정가치 기준

공정가치 기준
◆ 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]은 유형자산을 공정가치로 측정할 것을 규정

자산재평가

03. 자산재평가의 국내 변화 과정

과거 자산재평가와 달리 한시적이 아니며, **기업회계기준서 제5호 개정 및 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]에 따른 자산재평가는 세금부담이 없습니다**



대상	유형자산	유형자산 [재고자산, 투자자산 제외]	유형자산, 무형자산, 투자부동산, 재고자산
주기	한시적	주기적	주기적
차이	자본잉여금(재평가 적립금) -증분만 반영	기타포괄이익(+) 당기순손실(-)	기타포괄이익(+) 당기순손실(-)
조세	재평가시 재평가세 1~3% 과세, 양도소득세 감면혜택	—	—

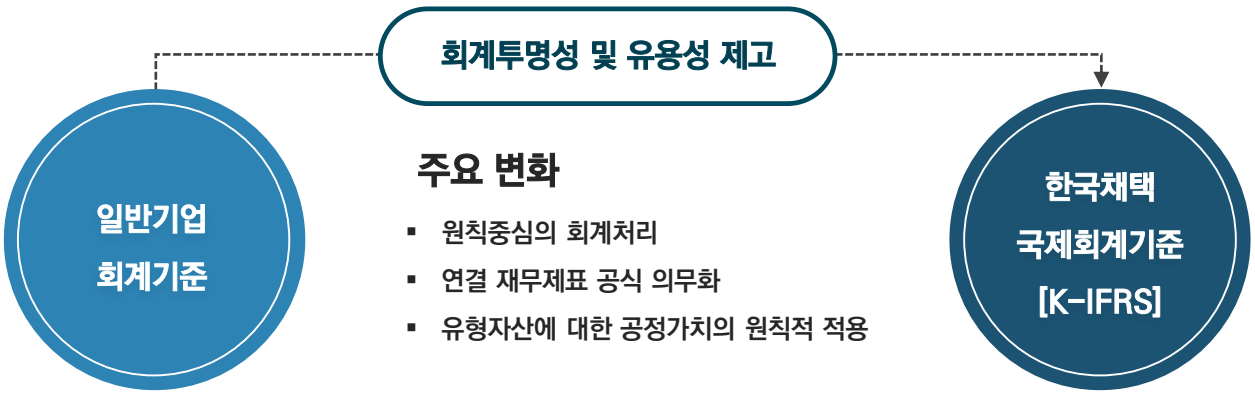
자산재평가

04. 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]

국제회계기준[IFRS]에 맞춰 2007년 말 제정된 새로운 회계기준이며, 2011년부터는 모든 상장기업이 의무적으로 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]을 적용해 왔습니다. 기업의 재무보고 시스템과 회계 및 법규, 실무 등에 대한 기준을 규정하고 있습니다.

한국채택 국제회계기준[K-IFRS]에 의한 자산의 평가기준	
구분	한국채택 국제회계기준[K-IFRS]
재고자산[1002호]	표준원가가 실제원가와 유사한 경우 표준원가법을 사용하여 측정가능
유형자산[제1016호]	원가모형이나 재평가모형 중 하나를 회계정책으로 선택하여 평가
투자부동산[제1040호]	원가모형 또는 공정가치모형 중 선택하여 평가

한국채택 국제회계기준[K-IFRS]에서는 취득원가 평가를 기본원칙으로 하던 기존의 회계기준[K-GAAP]과 달리 공정가치 평가를 원칙으로 하고 있어 기업의 자산가치 평가에 일대 변화를 가져왔고, 상장회사들의 경우 토지·건물·기계장치 등 영업을 하기 위해 취득한 유형자산이나, 투자수익이나 임대목적으로 취득한 투자부동산에 대해서도 기존의 원가법 이외에 재평가 모형도 인정받게 되어 감정평가사의 공정가치 감정평가가액을 기준으로 자산가치를 평가해 재무상태표에 반영하게 되었습니다.



자산재평가

05. 기존회계기준 VS 한국채택 국제회계기준[K-IFRS] 비교

일반 및 원칙 비교

구분	기존회계기준 [K-GAAP]	한국채택 국제회계기준 [K-IFRS]	영향
주재무제표	개별재무제표	연결재무제표	연결실체 중심의 재무분석
회계기준성격	규정 중심	원칙 중심	기업 스스로의 판단·선택 **증가**

자산·부채에 대한 평가방법 비교

구분	기존회계기준 [K-GAAP]	한국채택 국제회계기준 [K-IFRS]	영향
유형·무형자산	역사적 원가모형만 인정	공정가치 활용 재평가모형 역사적 원가모형	순익 감소 자본 증가
투자부동산	역사적 원가모형만 인정	공정가치 모형 역사적 원가모형	순익 증가 자본 증가
금융상품	규정 없음	당기손익인식금융상품 [Fair Value Option]지정을 통한 공정가치 모형	손익 변동성 증가
영업권	20년 이내에서 정액법 상각	영업권은 상각하지 않고 손상 평가	순익 증가 자본 증가

경제적 실질 등을 반영한 회계처리

구분	기존회계기준 [K-GAAP]	한국채택 국제회계기준 [K-IFRS]	영향
대손충담금	합리적/객관적인 기준	발생기준에 의해서만 인식	순익 감소 자본 증가
공시	관행적으로 생략되는 공시사항이 있음	리스크 등과 관련된 보다 상세한 공시 요구	공시량 증가

장·단점

구분	기존회계기준[K-GAAP]	한국채택 국제회계기준[K-IFRS]
장·단점	정보의 신뢰성이 인정되나, 유용성, 목적결합성 결여	시의적절한 정보제공 가능

유용성과 더불어 신뢰성 및 객관성을 확보하기 위해서는
전문 감정평가법인에 의한 공정가치평가 필요

자산재평가

06. 자산재평가의 대상 및 확인사항

자산재평가의 대상

유형자산 [K-IFRS 제1016호] 토지, 건물, 구축물, 기계장치, 선박, 항공기, 차량운반구, 기타

유형자산이란
재화나 용역의 생산이나 제공, 타인에 대한 임대 또는 관리활동에 사용할 목적으로 보유하는 물리적 형태가 있는 자산으로서 한 회계기간을 초과하여 사용할 것이 예상되는 자산

무형자산 [K-IFRS 제1038호] 영업권, 기업가치, 지적재산권, 실용신안권, 기타

무형자산이란
물리적 실체는 없지만 식별가능한 비화폐성자산

투자부동산 [K-IFRS 제1040호] 토지, 건물[또는 건물의 일부분], 토지건물

투자부동산이란
임대수익이나 시세차익 또는 둘 다를 얻기 위하여 소유자가 보유하거나 리스이용자 사용권자산으로 보유하고 있는 부동산[토지, 건물[건물의 일부분 포함], 토지·건물]
다만, 재화나 용역의 생산 또는 재공이나 관리목적에 사용되거나, 통상적이 영업과정에서의 판매 목적으로 보유하는 부동산은 제외

자산재평가의 대상에는 토지, 건물, 기계장치 등 유형고정자산 뿐 아니라 나머지 유형자산, 무형자산, 유가증권, 영업권, 사업, 사업의 지분 등 재무제표상의 광범위한 자산 및 계정들이 포함됩니다.

기업은 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]에 따라 자신이 보유한 전체 자산 중 일부 자산만을 분류하여 재평가 대상으로 의뢰할 수 있습니다. 그러나 재평가 대상으로서의 자산 분류는 자의적이어서는 안되며, 회계기준에서 정하고 있는 자산의 성격 및 유동성, 기업 내에서의 자산 기능, 부채의 금액, 성격 및 시기 등을 기준으로 합리적으로 분류하여야 합니다. 이러한 분류 기준에 지리적 위치나 가치 증감 여부는 포함될 수 없으며, 영업용 토지에 대해서 재평가를 결정하였다면 해외에 소재하는 영업용 토지도 재평가 대상에 포함시켜야 합니다. 같은 맥락에서 가격이 상승한 자산만 재평가 대상으로 삼을 수는 없습니다.

자산재평가의 확인사항

자산재평가의 확인사항

◆ 자산재평가 진행시 다음 각 호의 사항을 의뢰인과 협의하여 명확히 확인

1. 의뢰인의 재무제표상의 자산분류 기준과 감정평가서에 표시될 감정평가 목록 분류의 기준의 일치 여부
2. 대상 자산에 대한 담보설정 등 소유권에 대한 제한사항의 내용
   [예) 담보권 설정, 가압류 설정, 다툼중이거나 계류중인 소송이 있는 물건은 이에 구애됨이 없이 평가하게 됨을 명확히 해야 함]

자산재평가

07. 『주식회사 등의 외부감사에 관한 법률』 개정에 의한 자산재평가 대상 확대

[주식회사 등의 외부감사에 관한 법률]의 외부감사대상 기준이 개정됨에 따라 외부 회계감사를 받지 않던 법인이 새롭게 외부감사대상에 해당된 경우 **재무상태표가액의 공정가치 현실화를 위하여 자산재평가의 필요성 및 확대**가 중요시 되고 있습니다.

기사 발췌

◆ 개정된 신 외감법의 영향으로 2019년 신 감사인[회계법인, 감사반]을 지정한 기업이 2018년도 [699개] 대비 75.1%[1224개(상장예정법인 331개사, 주기적 지정 220개사, 3년 연속 영업손실 197개사, 부채비율 과다 108개사 등)] 증가로 보아 재무상태표가액의 공정가치 현실화를 위한 자산재평가의 필요성이 확대 예상됨

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 대상기준의 개정내용 (2018년 03월 변경)

대상	개정 전	개정 후 주식회사	개정 후 유한회사	개정 후 자산 또는 매출액
	아래 기준 중 하나라도 해당되면 대상	직접 사업연도 말 재무제표 기준 아래 기준 중 2가지 이상 해당되면 대상	직접 사업연도 말 재무제표 기준 아래 기준 중 3가지 이상 해당되면 대상	무조건 대상
	• 자산총액 120억원 이상 • 부채 70억원 이상 & 자산총액 70억원 이상 • 종업원 수 300명 이상 &자산총액 70억원 이상	• 자산총액 120억원 이상 • 부채 70억원 이상 • 매출액 100억원 이상 • 종업원 수 100명 이상	• 자산총액 120억원 이상 • 부채 70억원 이상 • 매출액 100억원 이상 • 종업원 수 100명 이상 • 사원 수 50명 이상	• 자산 또는 매출액이 500억원 이상

적용시점

◆ 2019년 1월 1일 이후 개시하는 사업연도부터 기준 적용

◆ 새롭게 외부감사 대상에 해당된 경우 2020년 4월 30일까지 감사인을 선임하여 증권선물위원회에 신고

자산재평가

08. 자산재평가의 공정가치

공정가치 기준

공정가치 기준	
한국채택 국제회계기준[K-IFRS]	감정평가실무기준
◆ 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격[K-IFRS 제1113호] (공정가치는 시장에 근거한 측정치이며 기업 특유의 측정치가 아니다)	◆ 한국채택 국제회계기준에 따라 자산 및 부채의 가치를 추정하기 위한 기본적 가치기준으로서 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액

- 자산재평가는 공정가치를 기준으로 평가
- 공정가치는 자산의 교환을 하고자 하는 특정한 양 당사자간에 합리적으로 합의하여 결정된 가격, 즉 시장에서 정상적인 거래시 성립하는 가치를 의미

자산재평가는 기업 등의 자산이나 시설 등에 대하여『주식회사 등의 외부감사에 관한 법률』의 회계처리기준에 따라 공정가치의 추정을 위한 것으로서, 일반적인 감정평가가 시장가치를 기준으로 감정평가하는 것과는 달리 공정가치를 기준으로 감정평가하는 것을 원칙으로 합니다.

회계기준에서 사용하는 공정가치 개념은 일반적으로 감정평가분야에서 사용하는 시장가치와 유사한 개념이지만, 공정가치는 시장가치보다 광범위한 개념입니다.

일반적으로 특정 당사자 사이에서 공정한 의미를 갖는 가격은 다른 시장참여자에게도 공정한 의미를 갖습니다. 그러나 공정가치 산정시 고려하는 사항들 중 일부는 시장가치 산정에서는 고려하지 않습니다. 공정가치는 기업체의 지분 취득을 위한 가격산정에 흔히 적용됩니다. 특정 당사자 사이에서만 발생하는 특수한 증분가치는 해당 당사자 간에는 공정한 가격일 수 있으나, 일반시장에서 형성되는 가격과는 다를 수 있습니다. 시장가치는 이와 같은 특수가치(여기에서는 결합가치)의 요소를 배제합니다.

자산재평가

09. 물건별 감정평가 방법

유형자산별 감정평가 방법

토지	건물, 구축물	기계기구
표준지 공시지가를 기준으로 토지가격 산정 인근의 나대지 매매사례를 기준한 토지가격 사정	재조달원가 결정 건물의 구조, 층수, 용도 고려	위치적 동일성 모델명, 년식, 제조일자 등 기본사항 확인 가능한 경우
인근의 건부지 매매사례를 통하여 토지잔여법에 의한 토지가격 산정	감가수정 -물리적 감가 -기능적 감가 -경제적 감가	감가수정 [물리적, 기능적, 경제적] 내용년수 조정
토지가격 산정	건물, 구축물 산정	기계기구가치 산정

시산가격의 산정

적정성 · 공정성 확인

자산재평가

09. 물건별 감정평가 방법

무형자산별 감정평가 방법

특허권 — 실용신안권 — 지적재산권 — 저작권 — 브랜드

무형자산의 최초인식은 취득원가로 함. 유형자산과 동일하게 “원가모형“, ” 재평가모형”을 적용하여 최초인식 후 측정가능함

인식시점 → **재평가기준시점**

식별가능, 통제가능, 미래경제적효익이 있는 비화폐성자산

► 취득원가로 측정

무형자산 장부가액
=취득원가
-상각누계액
-손상차손

무형자산 회계처리 주요 특징

무형자산의 경우 개별취득의 경우가 아닌 “사업결합 ” 에 의해 취득하는 경우 무형자산의 분류에 따라 인식해야 함

1 내부창출 무형자산

✓ 내부에서 창출한 무형자산은 연구단계와 개발단계를 구분

✓ 개발단계에 지출된 비용 중 무형자산인식기준을 충족하는 비용만을 무형자산으로 인식함

2 재평가 모형 적용 불가

✓ 이전에 자산으로 인식하지 않은 무형자산의 재평가

✓ 최초인식시 취득원가로 인식하지 않은 경우 적용 불가함

3 내용년수에 대한 판단

✓ 내용년수가 비한정적인 경우 상각하지 않음

4 무형자산 세부 분류

✓ 브랜드명, 제호와 출판표제, 컴퓨터와 소프트웨어, 라이선스, 프랜차이즈, 저작권, 특허권, 기타 산업재산권 등

자산재평가

09. 물건별 감정평가 방법

영업권의 회계처리

◆ 사업결합으로 인한 부의영업권은 즉시 당기손익으로 인식
◆ 영업권은 자산손상징후가 없다 하더라도 매년 손상검사를 수행

인식시점 → **재평가기준시점**

인식시점	재평가기준시점
식별가능한 피매수자의 지분금액을 초과하는 매수 원가금액 인식	영업권은 매년 상각하지 않고, 손상검사를 수행 후 당해 최소자산집단에 배분된 영업권에서 차감

영업권 회계처리 주요 특징

영업권은 사업결합시 혜택을 받을 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분됨
비상각 자산으로 매기간 손상여부를 판단하여 장부가액을 조정함

1 비상각자산
✓ 영업권은 상각하지 않고 매년 손상여부를 판단하여 장부가액을 조정

2 사업 결합 잔여 대가
✓ 사업결합대가가 취득한 자산 (유·무형 자산의 공정가액)을 초과하는 경우의 가치

3 부의영업권의 인식
✓ 부의영업권은 즉시 당기 손익으로 인식함

4 최소자산집단 배분
✓ 영업권의 손상차손이 발생하는 경우 최소자산집단에서 우선 차감

자산재평가

10. 자산재평가의 효과

자본비율 증가, 부채비율 감소
▼
기업가치 증대
▼
신용평가등급 상향조정, 주가상승

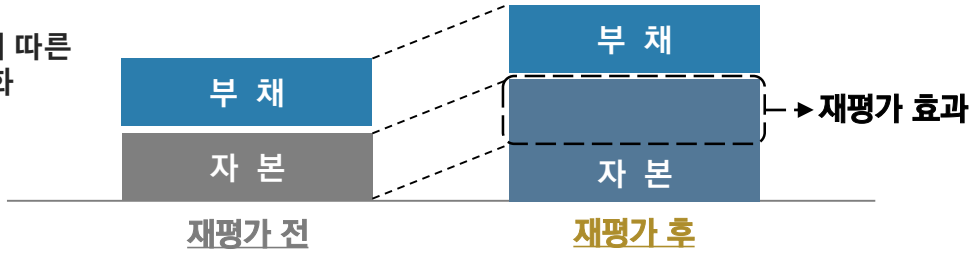
자산재평가 차익의 자본전입
▼
재무구조 개선 & 무상증자재원 확보
▼
부채조기상환압박완화, 금융조달비용하락, 신규여신 애로해소

기대효과

시가평가
▼
자산관리의 효율성 확보

국제회계기준(IFRS) 및 한국채택 국제회계기준[K-IFRS]
▼
재평가 인정

자산재평가에 따른 재무상태 변화



자산재평가

11. 자산재평가에 관한 질의사항

Q 1. 자산재평가의 대상 자산은

A 아래 그룹별로 기업에서 선택 적용 가능함

- 토지 ● 토지·건물 ● 기계장치 ● 구축물 ● 선박 ● 항공기 등

가치증가액이 크며 회계처리가 간단한 '토지' 항목만 선택하여 재평가 가능

Q 2. 자산재평가는 모든 기업이 반드시 의무적으로 시행하는지 여부

A 그렇지 않음. 자산재평가는 기업이 필요에 따라 적용 여부를 선택할 수 있는 사항으로 의무사항이 아님

Q 3. 매년 재평가를 하여야 하는지 여부

A 재평가 제도를 선택하면 이후 주기적으로 재평가를 해야 하지만 반드시 매년 재평가를 할 필요는 없으며 해당 기업에서 판단하여 적용

(공정가액이 빈번하게 그리고 급격하게 변동하는 경우) 매년 실시

(공정가액 변동성이 낮은 경우) 3년 내지 5년 주기로 재평가 가능

Q 4. 재평가 가액이 증가한 자산만 재평가 가능 여부

A 유형자산의 그룹별[예: 토지, 건물, 기계장치 등]로 재평가 할 것을 선택할 수 있으나, 동일 그룹내에서 일부만 재평가할 수 없음

일부 자산만 상승한 경우, 가격이 상승한 자산에 대해서만 재평가할 수 없고 그룹 내 모든 자산을 재평가 하여야 함

자산재평가

11. 자산재평가에 관한 질의사항

Q 5. 공정가액이 장부가액 보다 낮은 경우도 재평가 해당 여부

A 해당됨
즉 공정가액이 하락한 경우에도 재평가액으로 장부에 반영해야 함

Q 6. 공정가액이 장부가액 보다 낮은 경우 재평가감소액 회계처리는

A 공정가액이 장부가액보다 낮아 발생한 재평가 감소액은 재평가 증가액 [자본항목 처리]과는 달리 재평가시점에 당기손실로 인식

Q 7. 재평가모형을 선택한 이후 다시 원가모형으로 변경 가능 여부

A 변경은 힘듬. 재평가모형을 선택했던 기업이 원가모형으로 환원하려고 한다면 이는 '회계정책 변경'에 해당함

Q 8. 유형자산을 재평가하는 경우 법인세 등 세금에 미치는 영향은

A 재평가로 인한 세금이 증가하거나 감소하지 않음

[법인세법]에 따르면 법인이 보유하는 유형자산을 재평가한 경우 당해 자산의 장부가액은 평가하기 전의 가액으로 하도록 하고 있으므로 재평가로 인해 법인세가 달라지지 아니함