

주 의 요 구(약식)

일련 번호	3	소관기관	인천국제공항공사	조치기관	인천국제공항공사
<p>제 목 : 임대차계약에 대한 회계처리 방식 적용 오류</p> <p>1. 내 용</p> <p>인천국제공항공사(이하 “공사”라 한다)는 2023. 9. 1. 주식회사 □□(대표이사 A)과 인천국제공항 화물터미널ㅎ(이하 “ㅎ”라 한다)(지상 4층, 지하 1층, 연면적 70,508.85㎡)를 10년간 임대하는 임대차계약(건물분 연간 임대료 3,815,366,500원, 계약기간 2023. 9. 1.~2033. 8. 31., 이하 “ㅎ 임대차계약”이라 한다)을 체결하였다.</p> <p>「공기업·준정부기관 회계사무규칙」(기획재정부령) 제2조 제5항에 따르면 공기업·준정부기관의 회계처리에 관하여 이 규칙에서 정하지 아니한 사항은 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제5조 제1항 제1호에 따라 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계기준(이하 “한국채택 국제회계기준”이라 한다)을 적용하도록 되어 있다.</p> <p>한국채택 국제회계기준 제1116호(리스) 문단 62 및 63에 따르면 자산의 사용권을 대가를 받고 일정 기간 이전하는 임대(리스) 계약에 대해, 계약체결일 현재 임대료(리스료)의 현재가치가 해당 자산의 공정가치 대부분에 해당하는 등 자산 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 임차인(리스이용자)에게 이전되는 경우에는 금융리스로 분류하고, 그 외의 경우는 운용리스로 분류하도록 되어 있다.</p>					

그리고 같은 기준 문단 67 등에서 금융리스의 경우 리스개시일에 리스 순투자액을 리스채권으로 표시하고 회계연도 말에 이자수익을 인식하도록 되어 있는 반면, 운용리스의 경우 리스대상 자산을 투자부동산 등으로 표시하고 회계연도 말에 감가상각비를 인식하도록 되어 있는 등 [표 1]과 같이 리스 분류에 따라 회계처리 방식이 상이하다.

[표 1] 리스 분류별 회계처리(건물) 방식 비교

구분	금융리스	운용리스
리스 개시일 (임대차계약)	리스순투자액을 리스채권으로 인식	취득원가 등을 투자부동산 등으로 인식
리스료 수령일 (임대료 수취)	리스료 수령액을 리스채권에서 차감	리스료 수령액을 리스료 수익으로 인식
회계연도 말	이자수익 인식	감가상각비 인식

자료: 한국채택 국제회계기준 제1116호(리스) 재구성

한편, ㅎ 임대차계약의 경우 계약체결일(2023. 9. 1.) 기준으로 향후 10년간 임대료의 현재가치(37,572,181,837원)가 건물 공정가치(29,333,987,360원)의 128.1%에 달하므로 한국채택 국제회계기준에 규정된 금융리스에 해당한다.

따라서 공사는 ㅎ 임대차계약에 대해 한국채택 국제회계기준에서 정하고 있는 금융리스의 회계처리 방식을 적용하여 재무제표 등에 표시하여야 한다.

그런데 공사는 계약체결일(2023. 9. 1.) 기준으로 향후 10년간 임대료의 현재가치를 산정하면서 2023년도 4개월분(9월~12월)의 임대료를 10회(연 1회) 반복 수령하는 것으로 잘못 적용하여 임대료의 현재가치가 건물 공정가치의 43.3%에 해당하는 것으로 산정하고, 이에 따라 ㅎ 임대차계약에 대해 금융리스가 아닌 운용리스의 회계처리 방식을 적용하였다.

이로 인해 공사는 금융리스채권이나 이자수익 등을 인식하지 않고 투자부동산, 감가상각비 등으로 계상하는 등 [표 2]와 같이 ㅎ 임대차계약에 대해 회계처리를 하였다.

[표 2] 리스 분류별 ㅎ 임대차계약 관련 회계처리 결과 비교

일자	운용리스 회계처리 방식 적용 (공사 실제 회계처리)	금융리스 회계처리 방식 적용
2023. 9. 1. (임대차 계약)	• 투자부동산(건물) 29,842,965,556원 감가상각누계액 508,978,196원	• 금융리스채권 46,124,923,296원 현재가치할인차금 16,790,935,936원
2023. 9. 1. (임대료 수취)	• 리스료 수익 1,275,273,100원	• 금융리스채권 차감 1,275,273,100원
2023. 12. 31. (회계연도 말)	• 감가상각비 508,978,196원 감가상각비누계액 추가 508,978,196원	• 이자수익 979,723,913원 현재가치할인차금 차감 979,723,913원

자료: 인천국제공항공사 제출자료 재구성

그 결과 공사의 2023회계연도 재무제표에 금융리스채권 29,038,438,173원 (현재가치할인차금 15,811,212,023원 반영) 및 이자수익 979,723,913원이 과소 계상되었고, 투자부동산(건물) 28,825,009,164원(감가상각누계액 1,017,956,392원 반영) 및 감가상각비 508,978,196원이 과다 계상되었다.

2. 조치할 사항 인천국제공항공사 사장은 앞으로 보유 자산의 임대차 계약에 대해 한국채택 국제회계기준에 규정된 리스 분류기준 등과 달리 회계처리 방식을 적용하는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

3. 회보 여부: 회보 불필요