

1 리스이용자와 리스제공자의 리스 분류 기준 비교

리스제공자는 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자에게 이전되었는지 여부에 따라 금융리스와 운용리스로 분류한다.

그러나 리스이용자는 원칙적으로 모든 리스에 대해 금융리스와 운용리스를 구분하지 않고 금융리스의 경우와 유사하게 자산(사용권자산)과 부채(리스부채)를 재무제표에 인식한다. 다만, 단기리스와 소액 기초자산 리스에 대해서는 인식 면제 규정을 선택하여 자산·부채를 인식하지 않고 리스료를 비용으로 인식하는 예외를 적용할 수 있다. 이는 다음 [표 18-1]과 같이 정리할 수 있다.

표 18-1 리스이용자와 리스제공자의 리스 분류 기준 비교

구분	리스제공자	리스이용자 (면제 규정 해당 ×)	리스이용자 (면제 규정 해당 ○)
기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자에게 이전 ○	금융리스 (리스제공자의 재무제표 에 기초자산은 인식하지 않고, 리스채권만 인식)	자산(사용권자산)과 부채 (리스부채)를 리스이용자 의 재무제표에 인식-금 용리스와 운용리스의 구 분이 없음	자산과 부채를 인식하지 않고, 리스료를 비용으로 인식하는 예외 적용 가능
기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자에게 이전 ×	운용리스 (리스제공자의 재무제표 에 기초자산을 인식)		

일반적으로는 동일한 리스계약에 대해 리스제공자와 리스이용자가 리스분류와 회계처리를 서로 대칭되도록 해야 할 것이다. 그러나 위에서 살펴본 바와 같이 리스제공자와 리스이용자의 리스 분류 기준이 서로 다르기 때문에 때로는 특이한 상황이 발생할 수도 있다.

예를 들면, 리스제공자가 운용리스로 회계처리하는 상황에서 리스이용자는 원칙적으로 자신의 재무제표에 자산과 부채를 인식하면, 동일한 기초자산이 리스제공자(기초자산)와 리스이용자(사용권자산) 재무제표에 모두 인식된다. 또 다른 예로, 리스제공자가 금융리스로 회계처리하는 상황에서 리스이용자가 인식 면제 규정을 선택하면, 리스제공자와 리스이용자의

재무제표에 모두 기초자산이 인식되지 않는 경우가 발생할 수 있다.

이렇게 회계처리가 비대칭적이라 하더라도 K-IFRS는 리스이용자들의 경제적으로 비슷한 거래는 비슷하게 회계처리하도록 하는 것에 초점을 두고 있다. 그러므로 이제 더 이상 리스이용자는 부외금융 효과를 얻을 목적으로 운용리스를 활용할 수 없다. 리스회계에 있어 재무제표 이용자에게 더욱 유용한 정보를 제공하는 것이 리스제공자와 리스이용자 간 비대칭적 회계처리를 하게 되는 문제보다 효익이 더 큰 것이라 이해하자.

2 리스에 토지와 건물이 모두 포함된 경우

2.1. 금융리스와 운용리스 분류 기준

리스에 토지와 건물요소가 모두 포함된 경우, 각 요소별로 금융리스 또는 운용리스로 분류한다. 토지 요소가 운용리스 또는 금융리스인지를 결정할 때, 일반적으로 토지의 경제적내용연수는 한정되지 않는다는 점을 고려해야 한다.

2.2. 리스료의 배분과 리스 구분

토지와 건물을 함께 리스하는 경우, 리스료(선지급액 포함)는 리스약정일 현재 토지와 건물에 대한 임차권의 상대적인 공정가치에 비례하여 각각에 배분한다.

만약 리스료가 토지와 건물에 신뢰성 있게 배분될 수 없고, 토지와 건물 모두 운용리스라는 사실이 명백하지 않다면, 토지와 건물은 하나의 금융리스로 분류한다. 그러나 토지와 건물 모두 운용리스라는 사실이 명백하다면 하나의 운용리스로 분류한다.

더 알아보기 토지와 건물에 대한 리스료 배분

일반적으로 토지는 경제적내용연수가 비한정이므로 리스기간 이상으로 가치가 유지된다. 이와는 대조적으로, 건물의 미래경제적 효익은 리스기간에 걸쳐 감가상각을 통하여 적어도 어느 정도는 소모된다. 그러므로 토지의 경우에는 일반적으로 리스제공자가 토지의 소모에 대한 보상을 필요로 하지 않을 것이지만 건물에 대해서는 리스제공자가 최초 투자에 대한 수익뿐만 아니라 리스기간에 걸쳐 소모된 건물의 가치를 보상받을 수 있는 수준에서 리스료를 산정할 것이다. 토지와 건물의 상대적인 공정가치에 따라 리스료를 배분하는 것은 이와 같은 토지와 건물의 차이점을 반영하지 못하고 있다. 따라서 리스료의 배분은 토지와 건물의 상대적 공정가치에 의해서가 아니라 리스제공자에게 보상하는 형태를 반영하여 산정해야 한다. 다시 말하면, 리스료는 토지와 건물에 대한 리스이용자의 임차권을 반영하여 산정되어야 한다는 것이다.

2.3. 토지와 건물이 통합된 리스의 구분

2.3.1. 토지금액이 중요하지 않은 경우

토지와 건물을 함께 리스하는 경우, 최초로 인식될 토지분 금액이 중요하지 않다면 토지와 건물을 하나의 단위로 취급하여 금융리스나 운용리스로 분류할 수 있다. 이 경우 건물의 경제적내용연수를 전체 기초자산의 경제적내용연수로 본다.

2.3.2. 토지와 건물 임차권이 투자부동산으로 분류된 경우

리스이용자가 토지와 건물 모두에 대한 임차권을 K-IFRS 제1040호 ‘투자부동산’에 따라 투자부동산으로 분류하고 공정가치로 평가한다면 토지와 건물 부분을 분리하여 측정하지 않을 수 있다.