

CHAPTER  
18

# 리 스

회계처리의 기본적 개념은 형식이 아니라 실질에 따른다는 것이며, 이 개념이 적용되는 대표적인 회계처리가 리스거래이다. 리스는 일정기간 동안 사용료를 지급하고 특정 자산을 사용하는 거래이다. 거래의 형식은 단순히 자산을 빌린 것이지만, 거래의 실질이 자산의 취득이나 다름없다면 재무제표에는 자산을 인식하고 향후 지급해야 할 사용료를 부채로 인식해야 한다.

종전 기준서 제1017호에서는 리스이용자가 리스의 조건에 따라 운용리스와 금융리스 중 하나로 분류하여 회계처리하도록 규정하였다. 그런데 금융리스로 분류하면 리스개시일부터 리스부채를 인식하게 되어 재무구조가 취약하게 보이는 문제가 있기 때문에 많은 리스이용자가 리스를 운용리스로 분류되도록 편법을 사용하였다. 이에 개정 기준서 제1116호는 단기리스나 소액리스를 제외한 모든 리스에 대해서 리스이용자가 사용권자산과 리스부채를 인식하도록 하였다. 이에 반해 리스제공자의 회계처리는 큰 문제점이 없었기 때문에 과거와 마찬가지로 리스 조건에 따라 운용리스 또는 금융리스로 분류하도록 하였다.

본장에서는 기준서 제1116호 '리스'에 기초하여 리스이용자의 새로운 회계처리를 설명하고, 리스제공자의 회계처리 및 개정된 판매후리스 거래의 회계처리를 소개한다. 본장에서 기준서의 내용을 언급할 때 괄호 안에 사용하는 숫자는 기준서 번호와 문단 번호를 의미한다. 예를 들어 (1116:5)는 기준서 제 1116호, 문단 5를 의미한다.

## 1 리스의 의미

### 1.1 리스의 특징

기업이 영업활동에 필요한 자산을 직접 취득하지 않고, 거래상대방으로부터 일정기간 동안 사용료만 지급하고 자산을 사용하는 경우가 있다. 이러한 거래는 기업이 자산의 법적 소유권을 이전받지 않으면서 일정기간 동안 자산의 사용권만 갖는 특징이 있다.

이와 같이 자산의 사용권만 주고받는 계약을 리스(lease)라고 한다. 기준서에서는 리스를 “대가와 교환하여 자산(또는 기초자산<sup>1)</sup>)의 사용권을 일정 기간 이전하는 계약”으로 정의하고 있다(1116:부록A).

### 1.2 리스의 실질

국제회계기준위원회는 기준서 제1017호를 대체하는 기준서 제1116호 ‘리스’를 제정하였는데, 동 기준서는 리스이용자가 리스에 대해서 자산과 부채를 인식하는 회계처리를 규정하고 있다. 즉, 리스이용자는 리스기간 종료시 리스자산의 반환여부에 관계없이 리스를 통해서 일정 기간 동안 특정 자산을 사용하여 경제적 효익을 얻을 수 있는 권리를 보유하므로 이를 **사용권자산**으로 인식하고, 자산 사용에 대한 대가를 미래에 지급해야 할 의무를 부담하므로 이를 **리스부채**로 인식하는 것이다. 따라서 기준서 제1116호는 리스이용자의 입장에서 운용 리스 또는 금융리스의 구분을 적용하지 않는다.

반면에 기준서 제1116호는 리스제공자의 입장에서 종전 기준서 제1017호의 규정을 그대로 유지하여, 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 계속 보유하고 있다면 운용리스로 분류하고, 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 리스이용자에게 이전하면 금융리스로 분류하도록 규정하고 있다. 따라서 기준서 제1116호에 따르면 리스이용자와 리스제공자가 특정 리스에 대해서 더 이상 대칭적인 회계처리를 하지 않는다.

1) 기초자산(underlying asset)은 리스제공자가 리스이용자에게 자산의 사용권을 제공하는, 리스의 대상이 되는 자산을 말한다.

### 1.3 인식 면제

전술한 바와 같이 리스이용자는 리스에 대해서 사용권자산과 리스부채를 인식한다. 그러나 모든 리스에 대해서 이러한 회계처리를 요구하는 것이 실무상 부담이 될 수 있으므로 다음의 리스에 대해서는 사용권자산과 리스부채를 인식하지 않는 회계처리를 **선택**할 수 있도록 하였다(1116:5).

- ① 단기리스
- ② 소액 기초자산 리스

### 1.4 리스의 식별

특정 계약에 대해서 기준서 제1116호를 적용할 것인지를 판단하기 위해서 계약의 약정 시점에, 계약 자체가 리스인지 또는 계약이 리스를 포함하는지 판단한다. 계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정 기간 이전한다면, 그 계약은 리스이거나 리스를 포함한다(1116:9). 계약이 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정 기간 이전하는지를 판단하기 위하여 고객이 사용기간 내내 다음의 두 가지 권리를 모두 갖는지를 판단한다(1116:B9).

- ① 식별되는 자산의 사용으로 생기는 경제적 효익의 대부분을 얻을 권리
- ② 식별되는 자산의 사용을 지시할 권리

공급자가 가지고 있는 방어권은 일반적으로 고객의 사용권 범위를 정하지만, 방어권만으로는 고객이 자산의 사용을 지시할 권리를 가지는 것을 막지는 못한다.



## 예제 1

## 리스의 식별2)

## 〈사례 1〉

갑회사는 공급자와 5년간 특정 선박을 사용하는 계약을 체결하였다. 이 선박은 계약에 분명히 특정되어 있고, 공급자는 대체권이 없다. 갑회사는 계약에 규정된 계약에 따라 사용기간 5년 내내 어떤 화물을 운송할지 정하고, 항해 여부와 언제, 어느 항구로 출항할지를 정한다. 또한 계약에 규정된 계약에 따르면 고객은 해적의 위험이 높은 해역으로 선박을 운행하거나 위험한 물질을 운반하는 것을 금지하고 있다.

## 〈사례 2〉

갑회사는 공급자와 특정 선박으로 부산에서 LA까지 화물을 운송하는 계약을 체결한다. 선박은 계약에 분명히 특정되어 있고, 공급자는 대체권이 없다. 화물은 선박 용량의 대부분을 차지할 것이며, 계약에서는 선박으로 운용될 화물과 인수 및 배달 일정을 정한다. 공급자는 선박을 운행하고 유지하며, 선박에 실린 화물을 안전하게 운반할 책임을 진다. 갑회사는 계약 기간에 그 선박에 다른 운영자를 고용하거나 직접 선박을 운행하는 것이 금지되어 있다.

## 물음

1. <사례 1>의 계약이 리스를 포함하는지 설명하라.
2. <사례 2>의 계약이 리스를 포함하는지 설명하라.

## 해답

1. 계약이 리스를 포함하는지 판단하려면 ① 계약에 자산이 식별되어 있는지, ② 고객이 사용기간 내내 식별되는 자산의 사용으로 생기는 경제적 효익의 대부분을 얻을 권리와 ③ 식별되는 자산의 사용을 지시할 권리를 가지는지 파악해야 한다.

이 계약에는 식별되는 자산 즉, 선박이 계약에 분명히 특정되어 있고, 공급자는 그 특정 선박을 대체할 권리가 없다. 갑회사는 사용기간 5년 내내 선박을 독점적으로 사용할 수 있기 때문에 선박의 사용으로 생기는 경제적 효익의 대부분을 얻을 권리를 가진다. 또한 계약에 제약들이 규정되어 있더라도 이는 공급자의 방어권에 해당되며, 갑회사가 항해 여부 및 운송화물에 대한 결정을 할 수 있기 때문에 사용기간 5년 내내 선박의 사용을 지시할 권리를 가진다. 비록 선박의 운행과 유지가 효율적인 사용에 반드시 필요할지라도, 이와 관련된 공급자의 결정이 선박의 사용 방법 및 목적을 지시할 권리를 공급자에게 주는 것은 아니며, 공급자의 결정은 선박의 사용 방법 및 목적에 대한 갑회사의 결정에 좌우된다. 따라서 이 계약은 리스를 포함한다.

2) 기준서 제1116호 적용사례 6 수정

2. 이 계약에는 식별되는 자산 즉, 선박이 계약에 분명히 특정되어 있고, 공급자는 그 특정 선박을 대체할 권리가 없다. 갑회사는 사용기간에 걸쳐 그 선박의 사용으로 생기는 경제적 효익의 대부분을 얻을 권리를 가진다. 왜냐하면 갑회사의 화물은 선박 용량의 대부분을 차지할 것이므로, 다른 당사자가 그 선박의 사용으로 생기는 경제적 효익을 얻는 것을 막는다.

그러나 갑회사는 그 선박의 사용을 지시할 권리가 없다. 즉, 선박의 사용 방법 및 목적(부산에서 LA 까지 화물 운송)은 계약에 미리 정해져 있으므로 갑회사는 사용기간에 선박의 사용 방법 및 목적을 변경할 권리가 없다. 따라서 이 계약은 리스를 포함하지 않는다.

## 1.5 리스요소와 비리스요소의 분리

리스이거나 리스를 포함하는 계약을 식별하였다면, 동 계약에서 계약의 각 리스요소 (each lease component)를 리스가 아닌 요소(비리스요소, non-lease components)와 분리하여 리스로 회계처리한다(1116:12). 하나의 리스요소와 하나 이상의 추가 리스요소나 비리스요소를 포함하는 계약의 경우 리스이용자는 리스요소의 상대적 개별 가격과 비리스요소의 통합 개별 가격에 기초하여 계약 대가를 각 리스요소에 배분한다.

다음의 조건을 모두 충족한 경우에 기초자산 사용권은 별도 리스요소이다(1116:B32).

- ① 리스이용자가 기초자산 그 자체를 사용하여 효익을 얻거나 리스이용자가 쉽게 구할 수 있는 다른 자원을 함께 사용하여 효익을 얻을 수 있다.
- ② 그 기초자산은 그 계약의 다른 기초자산에 대한 의존도나 다른 기초자산과의 상호관련성이 매우 높지는 않다.

## 1.6 리스기간

리스기간(lease term)은 해지불능기간과 다음 기간을 포함하여 산정한다(1116:18).

- ① 리스이용자가 리스 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 선택권의 대상 기간
- ② 리스이용자가 리스 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한 경우에 그 선택권의 대상 기간

예를 들어 계약상 리스기간이 5년인데, 리스이용자가 5년 후에 리스기간을 2년 더 연장할 수 있는 권리(리스 연장선택권)가 있고 이러한 권리를 행사할 것이 상당히 확실하다면, 리스기간을 7년으로 보고 회계처리를 한다. 이에 반해 계약상 리스기간이 10년인데, 리스기간이 8년 경과한 시점에서 남은 2년에 대해 리스이용자가 리스를 종료할 수 있는 권리(리스 종료선택권)가 있으나 이러한 권리를 행사하지 않을 것이 상당히 확실하다면, 리스기간을 10년으로 보고 회계처리를 한다.<sup>3)</sup>

## 2 리스이용자의 회계처리

### 2.1 최초 측정

리스이용자가 1.3절에서 설명한 단기리스와 소액 기초자산 리스에 대해서 별도의 회계처리를 적용할 것을 선택하지 않는다면, 모든 리스계약에 대해서 리스개시일에 다음과 같이 **사용권자산(right-of-use asset)**과 **리스부채(lease liability)**를 인식한다(1116:23).

<리스개시일>			
(차) 사 용 권 자 산	× × ×	(대) 리 스 부 채	× × ×

#### (1) 리스부채의 최초 측정

리스이용자는 리스개시일에 그날 현재 **지급되지 않은 리스료의 현재가치**로 리스부채를 측정한다. 즉, 리스이용자는 리스계약에 따라 리스개시일에 리스료를 지급할 의무를 부담

3) 만약 리스종료선택권을 행사할 것이 상당히 확실하다면, 리스기간을 8년으로 본다.

하므로 리스료의 현재가치로 리스부채를 최초 측정한다. 리스료의 현재가치를 측정할 때, 그 리스의 내재이자율(implicit rate)을 쉽게 산정할 수 있는 경우에는 그 이자율로 리스료를 할인하며, 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자의 증분차입이자율(incremental borrowing rate)을 사용한다(1116:26).

리스부채의 최초 측정에 포함되는 리스료는 다음 금액으로 구성된다(1116:27).

- ① 고정리스료
- ② 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- ③ 잔존가치보중에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- ④ 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우 그 매수선택권의 행사가격
- ⑤ 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하는 데 드는 위약금

위에서 열거하고 있는 5가지 리스료는 리스개시일 현재 리스이용자가 미래에 특정 금액을 지급할 가능성이 높은 의무에 해당되므로 부채를 인식할 대상이다. 다음은 5가지 항목에 대한 세부 내용이다.

#### ① 고정리스료

리스이용자가 리스기간 동안 지급하는 리스료는 일반적으로 고정되어 있는 경우가 많은데, 이를 고정리스료(fixed lease payments)라고 한다. 고정리스료에는 실질적인 고정리스료도 포함된다. 실질적인 고정리스료란 형식적으로는 변동성을 포함하나, 실질적으로 회피할 수 없는 지급액을 말한다.

#### ② 변동리스료

지수(index)나 요율(rate)에 따라 달라지는 변동리스료(variable lease payments)는 처음에는 리스개시일의 지수나 요율(이율)을 사용하여 측정한다. 예를 들어 10년의 기간으로 부동산을 리스하는 계약을 체결하면서 최초 리스기간 3년이 경과하는 시점에서 소비자물가지수의 상승을 반영하여 남은 리스기간의 리스료를 증액 또는 감액하기로 합의하였다면, 리스개시일에는 3년 후의 변동리스료가 얼마가 될지 알 수 없기 때문에 리스부채의 최초 측정금액에 변동리스료가 포함되지 않을 것이다. 이후 리스료가 변동되는 경우 2.3절에서 설명하는 바와 같이 변동되는 시점에서 리스부채를 재평가하는 회계처리를 한다.

③ 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 보증잔존가치

리스제공자는 리스개시일에 예상했던 경제적 효익을 모두 회수하지 못할 수 있으므로 이러한 위험을 회피하기 위해 리스 계약단계에서 리스이용자로 하여금 잔존가치의 전부 또는 일부를 보증하도록 요구할 수 있다. 예를 들어 리스계약시 자산의 예상잔존가치 ₩10,000 중 ₩8,000에 대해서 보증을 하였는데, 리스종료시 실제 잔존가치가 ₩7,000이라면 보증잔존가치와 실제 잔존가치의 차이 ₩1,000을 리스이용자가 리스제공자에게 보상해 주어야 한다.

④ 행사가 상당히 확실한 매수선택권의 행사가격

⑤ 리스 중도 종료시 드는 위약금

마지막으로 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하는 데 드는 위약금을 리스부채의 최초 금액에 포함시킨다. 예를 들어 계약상 리스기간이 10년인데, 리스기간이 8년 경과한 시점에서 남은 2년에 대해 리스이용자가 리스를 종료할 수 있는 권리를 가지며, 리스이용자가 종료선택권을 행사할 경우 일정액의 위약금을 리스제공자에게 지급해야 한다고 가정하자. 이 경우 종료선택권을 **행사할 가능성이 상당히 확실하다**면 리스개시일에 리스기간을 8년으로 보아야 하며, 리스이용자가 부담해야 할 위약금을 리스료로 보아 리스부채의 최초 금액에 포함시킨다.

**예제 2 리스부채의 최초 측정**

갑회사는 20×1년 초에 다음과 같은 조건으로 리스계약을 체결하고 기계장치를 리스하였다.

- 리스기간 : 20×1년 1월 1일부터 20×5년 12월 31일까지
- 리스료 : 연간 고정리스료 ₩100,000
- 할인율 : 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없으며, 갑회사의 증분차입이자율은 연 5%이다.

**물음**

1. 고정리스료를 매년 12월 31일에 지급하는 경우 리스부채의 최초 측정금액을 계산하라.
2. (물음 1)에 추가하여 갑회사는 리스종료일에 갑회사가 리스자산을 ₩50,000의 행사가격으로 매수할 수 있는 권리를 가지며, 매수선택권을 행사할 가능성이 상당히 확실하다고 가정하고 다시 답하라.



3. (물음 1)에 추가하여 당초 리스계약에 다음과 같은 리스종료선택권이 포함되어 있으며, 갑회사가 종료선택권을 행사할 것이 상당히 확실하다고 가정하고 다시 답하라.
- 종료선택권 행사시점 : 20×4년 12월 31일
  - 종료선택권 행사시 지급할 위약금 : ₩80,000

### 답

1. 리스료 지급시점에 따라 현재가치가 달라진다.
- (1) 고정리스료를 매년 12월 31일에 지급하는 경우  
 리스부채 = ₩100,000 × 4.32948(기간 5, 5%, 연금현재가계수) = ₩432,948  
 참고로 20×1년 초의 분개는 다음과 같다.  
 (차) 사 용 권 자 산    432,948        (대) 리 스 부 채    432,948
2. 행사가능성이 상당히 확실한 매수선택권 행사가격도 리스료에 포함한다.
- (1) 고정리스료를 매년 12월 31일에 지급하는 경우  
 리스부채 = ₩432,948(해답 1 참조) + 50,000 × 0.78353(기간 5, 5%, ₩1의 현재가계수)  
 = ₩472,125
3. 20×4년 12월 31일에 리스 종료선택권을 행사할 것이 상당히 확실하기 때문에 리스기간을 4년으로 한다. 그리고 종료선택권 행사시 지급할 위약금 ₩80,000도 리스료에 포함한다.
- (1) 고정리스료를 매년 12월 31일에 지급하는 경우  
 리스부채 = ₩100,000 × 3.54595(기간 4, 5%, 연금현재가계수)  
 + 80,000 × 0.82270(기간 4, 5%, ₩1의 현재가계수) = ₩420,411

### (2) 사용권자산의 최초 측정

리스이용자는 리스개시일에 사용권자산(right-of-use asset)을 원가(cost)로 측정한다. 사용권자산의 원가는 다음의 항목으로 구성된다(1116:24).

- ① 리스부채 최초 측정금액
- ② 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 리스 인센티브는 차감)
- ③ 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- ④ 리스 기초자산의 원상복구에 소요될 원가 추정치

리스료의 현재가치로 리스부채를 최초 측정하였다면, 이 금액으로 사용권자산을 최초 측정한다. 다만 위의 문단 24에서 열거하는 몇 가지 항목으로 인해 리스부채의 최초 측정금액과 사용권자산의 최초 측정금액이 일치하지 않을 수 있다.

① 선급한 리스료 또는 받은 리스 인센티브

리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료가 있다면 이를 사용권자산으로 인식한다. 예를 들어 리스개시일 전에 지급한 리스료를 선급비용으로 회계처리했다면 리스개시일에 선급비용을 사용권자산으로 대체한다. 반면에 받은 리스 인센티브가 있다면 사용권자산에서 차감한다.

② 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가

리스개설직접원가란 리스를 체결하지 않았더라면 부담하지 않았을 리스체결의 증분원가를 말한다. 리스이용자가 리스개설직접원가를 부담하였다면 이는 자산의 취득부대비용이나 다름없기 때문에 사용권자산의 최초 측정금액에 포함시킨다.

③ 원상복구에 소요될 원가 추정치

마지막으로 리스 조건에서 기초자산을 해체 또는 제거하거나, 기초자산이 위치한 부지를 복구하거나 기초자산 자체를 복구하도록 요구하는 경우, 리스이용자가 부담하는 원가 추정치를 사용권자산의 최초 측정금액에 포함시킨다. 이와 같은 회계처리는 유형자산 취득시 원상회복의무를 부담할 경우 복구충당부채를 인식하면서 그 만큼 유형자산의 취득원가에 가산하는 것과 동일한 회계처리라고 보면 된다.



## 예제 3

## 사용권자산의 최초 측정

갑회사는 20×1년 초에 다음과 같은 조건으로 리스계약을 체결하고 지방자치단체로부터 토지를 리스하였다.

- 리스기간 : 20×1년 1월 1일부터 20×5년 12월 31일까지
- 리스료 : 연간 고정리스료 ₩100,000을 매년 1월 1일에 지급
- 할인율 : 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없으며, 갑회사의 증분차입이자율은 연 6%이다.
- 리스기간 종료 후 갑회사는 토지를 원상회복시켜야 할 의무가 있음

한편 리스계약과 관련된 추가 정보는 다음과 같다.

- 갑회사는 리스개시일 전에 리스제공자로부터 ₩40,000의 리스인센티브를 수령하여 선수수익으로 인식하였다.
- 리스개시일에 갑회사가 부담한 리스개설직접원가 ₩10,000을 현금지급하였다.
- 리스기간 종료 후 토지의 원상회복에 소요될 원가 추정액은 ₩50,000이며, 여기에 대해서 적용할 할인율은 연 6%로 한다.

**물음**

리스개시일에 갑회사가 인식할 사용권자산의 최초 측정금액을 계산하라.

**해답**

$$\begin{aligned}
 \text{사용권자산의 최초 측정금액} &= \text{리스부채 최초 측정금액} - \text{리스인센티브} + \text{리스개설직접원가} \\
 &\quad + \text{복구추정원가 현재가치} \\
 &= ₩100,000 + 100,000 \times 3.46511(\text{기간 4, 6\%, 연금현재가계수}) - 40,000 \\
 &\quad + 10,000 + 50,000 \times 0.74726(\text{기간 5, 6\%, ₩1의 현재가계수}) \\
 &= ₩453,874
 \end{aligned}$$

참고로 리스개시일에 갑회사가 해야 할 분개는 다음과 같다.

(차) 현	금	40,000	(대) 선 수 수 익	40,000
(차) 사 용 권 자 산		453,874	(대) 리 스 부 채	446,511
선 수 수 익		40,000	현 금	10,000
			복 구 총 당 부 채	37,363

## 2.2 후속 측정

### (1) 리스부채

리스부채를 최초 측정한 후에는 다음과 같이 **유효이자율법**에 따라 리스부채의 이자비용을 인식하고 장부금액을 조정하는 회계처리를 한다(1116:36). 이때 유효이자율은 당초 리스부채를 최초 측정할 때 사용한 할인율(내재이자율 또는 리스이용자의 증분차입이자율)을 말한다.

(차) 이 자 비 용	× × ×	(대) 현 금	× × ×
리 스 부 채	× × ×		

### (2) 사용권자산

리스이용자는 리스개시일 후에 원가모형을 적용하여 사용권자산을 측정한다. 그러나 사용권자산이 기준서 제1016호 ‘유형자산’의 재평가모형을 적용하는 유형자산의 유형(class)에 관련되는 경우에, 리스이용자는 그 유형자산의 유형에 관련되는 모든 사용권자산에 재평가모형을 적용하기로 선택할 수 있다. 또한 리스이용자가 투자부동산에 대해서 기준서 제1040호 ‘투자부동산’의 공정가치모형을 적용하는 경우, 모든 투자부동산에 대해서 공정가치모형을 적용해야 하므로 투자부동산의 정의를 충족하는 사용권자산에 대해서도 공정가치모형을 적용한다(1116:34~35).<sup>4)</sup>

사용권자산을 상각할 경우 상각기간은 <표 1>과 같이 결정한다.

#### ▶ ▶ <표 1> 사용권자산의 상각기간

구 분	상각기간
리스기간 종료시점까지 리스이용자에게 기초자산의 소유권을 이전하는 경우 또는 사용권자산의 원가에 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우	리스개시일부터 기초자산의 내용연수 종료시점까지 상각
그 밖의 경우	리스개시일부터 기초자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지 상각

4) 리스로 사용하는 건물을 임대목적에 사용하는 경우가 여기에 해당될 것이다.

사용권자산의 상각비를 인식할 경우에는 반환할 리스자산의 잔존가치를 고려할 필요없이 장부금액 전부를 리스기간에 걸쳐 상각하면 될 것이다. 종전 리스기준서에서는 보증잔존가치 전체를 리스부채와 리스자산의 최초 측정에 포함하였기 때문에 보증잔존가치를 차감한 금액을 상각대상금액으로 하여 상각하였다. 그러나 기준서 제1116호는 보증잔존가치가 아니라 잔존가치 보증으로 인하여 **리스종료시 지급할 것으로 예상되는 금액**을 리스부채와 사용권자산의 최초 측정에 포함하였기 때문에 보증잔존가치를 고려하여 상각비를 계산할 이유가 없다.



#### 예제 4

#### 리스부채와 사용권자산의 후속 측정 (1)

갑회사는 20×1년 초에 다음과 같은 조건으로 리스계약을 체결하고 기계장치를 리스하였다.

- 리스기간 : 20×1년 1월 1일부터 20×5년 12월 31일까지
- 리스료 : 연간 고정리스료 ₩100,000. 매년 12월 31일 지급
- 할인율 : 내재이자율을 알 수 없으며, 갑회사의 증분차입이자율은 연 5%이다.
- 기계장치의 내용연수는 7년(잔존가치 ₩0)이며, 리스기간 종료시 갑회사는 ₩50,000에 기계장치는 매수할 수 있는 선택권이 있는데, 갑회사가 선택권을 행사할 것이 상당히 확실하다.

#### 물음

1. 리스부채의 최초 측정금액을 계산하고, 리스기간 동안 리스부채의 기말 장부금액을 조정하는 표를 작성하라.
2. 20×1년 말에 갑회사가 해야 할 리스부채의 이자비용 인식 및 사용권자산의 감가상각비 인식의 회계처리를 하라.
3. 리스종료시 갑회사가 매수선택권을 행사할 때 회계처리를 하라.

#### 해답

1. 리스부채 최초 측정금액 = ₩100,000 × 4.32948(기간 5, 5%, 연금현재가계수)  
 + 50,000 × 0.78353(기간 5, 5%, ₩1의 현재가계수)  
 = ₩472,125

리스부채의 장부금액 조정표

일 자	연간리스료	이자비용(5%)	원금 상환액	리스부채 장부금액
20×1. 1. 1.				₩472,125
20×1. 12. 31.	₩100,000	₩23,606	₩76,394	395,731
20×2. 12. 31.	100,000	19,787	80,213	315,518
20×3. 12. 31.	100,000	15,776	84,224	231,294
20×4. 12. 31.	100,000	11,565	88,435	142,859
20×5. 12. 31.	100,000	7,141*	92,859	50,000
계	₩500,000	₩77,875	₩422,125	

\* 단수차이 조정

2. 사용권자산 최초 측정금액 = ₩472,125

연간 사용권자산 상각비 = ₩472,125 ÷ 7년(내용연수) = ₩67,446

<20×1. 12. 31.>

(차) 이 자 비 용	23,606	(대) 현 금	100,000
리 스 부 채	76,394		
(차) 사용권자산상각비	67,446	(대) 사 용 권 자 산	67,446

3. <20×5. 12. 31.>

(차) 리 스 부 채	50,000	(대) 현 금	50,000
(차) 기 계 장 치	134,895	(대) 사 용 권 자 산	134,895*

\* ₩472,125 - (67,446 × 5)(상각누계액) = ₩134,895

리스종료시 사용권자산의 미상각 장부금액을 기계장치로 대체한다.



## 예제 5

## 리스부채와 사용권자산의 후속 측정 (2)

갑회사는 20×1년 초에 다음과 같은 조건으로 리스계약을 체결하고 기계장치를 리스하였다.

- 리스기간 : 20×1년 1월 1일부터 20×5년 12월 31일까지
- 리스료 : 연간 고정리스료 ₩100,000
- 할인율 : 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없으며, 갑회사의 증분차입이자율은 연 5%이다.
- 기계장치의 내용연수는 6년이며, 리스기간 종료시 기계장치는 리스제공자에게 반환
- 갑회사 부담 리스개설직접원가 : ₩20,000

**물음**

1. 리스료를 매년 12월 31일에 지급하는 경우 리스부채의 최초 측정금액을 계산하고, 리스기간 동안 리스부채의 기말 장부금액을 조정하는 표를 작성하라.
2. 사용권자산의 최초 측정금액을 계산하고, 사용권자산을 정액법으로 상각할 때 리스기간 동안 매년 인식할 사용권자산의 상각비를 계산하라.

**해답**

1. (1) 리스료를 매년 12월 31일에 지급하는 경우(후급조건)

$$\begin{aligned} \text{리스부채 최초 측정금액} &= ₩100,000 \times 4.32948 (\text{기간 } 5, 5\%, \text{ 연금현가계수}) \\ &= ₩432,948 \end{aligned}$$

리스부채의 장부금액 조정표

일 자	연간리스료	이자비용(5%)	원금 상환액	리스부채 장부금액
20×1. 1. 1.				₩432,948
20×1. 12. 31.	₩100,000	₩21,647	₩78,353	354,595
20×2. 12. 31.	100,000	17,730	82,270	272,325
20×3. 12. 31.	100,000	13,616	86,384	185,941
20×4. 12. 31.	100,000	9,297	90,703	95,238
20×5. 12. 31.	100,000	4,762	95,238	0
계	₩500,000	₩67,052	₩432,948	

2. (1) 리스료를 매년 12월 31일에 지급하는 경우(후급조건)

$$\text{사용권자산 최초 측정금액} = ₩432,948 + 20,000 (\text{리스개설직접원가}) = ₩452,948$$

$$\begin{aligned} \text{연간 사용권자산 상각비} &= ₩452,948 \div 5 (\text{리스기간과 내용연수 중 짧은 기간}) \\ &= ₩90,590 \end{aligned}$$

참고로 갑회사가 20×1년에 해야 할 분개를 표시하면 다음과 같다.

(1) 리스료를 매년 12월 31일에 지급하는 경우

<20×1. 1. 1.>

(차) 사 용 권 자 산	452,948	(대) 리 스 부 채	432,948
		현	금 20,000

<20×1. 12. 31.>

(차) 이 자 비 용	21,647	(대) 현	금 100,000
리 스 부 채	78,353		
(차) 사용권자산상각비	90,590	(대) 사 용 권 자 산	90,590

### 2.3 리스부채의 재평가(reassessment)

리스이용자는 리스개시일 후에 리스료에 변동이 생기는 경우 수정 리스료를 산정하여 리스부채를 다시 측정한다. 이때 리스부채의 재평가금액으로 리스부채의 장부금액을 조정하면서 사용권자산의 장부금액을 조정한다. 그러나 사용권자산의 장부금액이 0으로 줄어들고, 리스부채의 측정치가 그보다 많이 줄어드는 경우에, 리스이용자는 나머지 재측정 금액(remeasurement)을 당기손익으로 인식한다(1116:39). 예를 들어 리스부채의 재측정 직전 장부금액이 ₩1,000이고 사용권자산의 장부금액이 ₩600인데, 리스부채를 재측정한 금액이 ₩300이라면 다음과 같이 리스부채를 ₩1,000에서 ₩300으로 ₩700만큼 감소시킨다. 이때 상대계정으로 사용권자산을 감소시키는데 사용권자산의 장부금액은 ₩600이므로 이를 초과하는 ₩100을 당기손익(본서에 서는 리스부채조정손익이라는 계정을 사용함)으로 인식한다.

<리스부채 재평가일>			
(차) 리 스 부 채	700	(대) 사 용 권 자 산	600
		리스부채조정이익	100

리스이용자가 리스부채를 재측정하는 상황과 회계처리를 요약하면 다음의 <표 2>와 같다(1116:40~43).



## ▶ ▶ &lt;표 2&gt; 리스부채 재측정의 회계처리

구 분	수정 리스료의 산정	적용할 할인율
연장선택권 또는 종료선택권의 행사여부에 따라 리스기간에 변동이 있는 경우	변경된 리스기간에 기초하여 수정 리스료 산정	수정 할인율로서 남은 기간의 내재이자율을 적용하되, 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우 재평가시점의 증분차입이자율로 산정
기초자산의 매수선택권 평가에 변동이 있는 경우	매수선택권에 따라 지급할 금액의 변동을 반영하여 수정 리스료 산정	
잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액에 변동이 있는 경우	잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액의 변동을 반영하여 수정 리스료 산정	리스료의 변동이 변동이자율의 변동으로 생긴 경우가 아니라면 변경되지 않은 원래 할인율을 사용하고, 리스료의 변동이 변동이자율의 변동으로 생긴 경우라면 그 이자율 변동을 반영한 수정 할인율 사용
리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율(이율)의 변동으로 생기는 미래 리스료에 변동이 생기는 경우	변경된 계약상 지급액에 기초하여 남은 리스기간의 수정 리스료 산정	

<표 2>에서 보는 바와 같이 리스부채 재측정시 적용할 할인율은 다음의 2가지 경우를 제외하고는 재측정 시점의 할인율을 사용한다.

- ① 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액에 변동이 있는 경우
- ② 지수나 요율(이율)의 변동으로 인한 리스료의 변동이 변동이자율의 변동으로 생긴 경우가 아닌 경우

**예제 6**      **리스기간 변동 - 리스부채의 재평가**

갑회사는 20×1년 1월 1일에 사무실 용도로 사용하기 위하여 다음과 같은 조건으로 을회사 소유 빌딩 1개 층을 리스하였다.

- 리스기간 : 20×1년 1월 1일부터 20×5년 12월 31일
- 리스료 : 매년 12월 31일에 ₩100,000씩 지급
- 연장선택권 : 리스종료 후 2년간 리스기간 연장 가능  
연장 기간 동안 리스료는 매년 12월 31일에 ₩90,000씩 지급
- 리스개설직접원가 : 갑회사가 ₩10,000의 리스개설직접원가를 부담하기로 함

내재이자율을 쉽게 산정할 수 없으나, 리스개시일 현재 갑회사의 증분차입이자율은 연 4%로 산정하였다.

**물음**

1. 리스개시일 현재 갑회사는 리스기간의 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실하지 않다고 보았을 때 리스개시일에 해야 할 분개를 하라.
2. (물음 1)과 관련하여 리스기간 동안 리스부채의 장부금액을 조정하는 표를 작성하라.
3. (물음 1)과 관련하여 사용권자산에 대해서 정액법을 적용하여 상각할 때 연간 상각비를 계산하라.
4. 리스기간 3년이 경과한 20×4년 초에 갑회사의 영업환경의 변화로 리스기간의 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실하게 바뀌었다. 20×4년도에 해야 할 분개를 모두 하라. 단, 20×4년 초 현재 내재이자율은 쉽게 산정할 수 없으며, 갑회사의 증분차입이자율은 연 5%이다.

**해답**

1. 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실하지 않으므로 리스기간을 **5년**으로 하여 리스부채를 측정한다.

리스부채 최초 측정금액 = ₩100,000 × 4.45182(기간 5, 4%, 연금현재가계수) = ₩445,182

사용권자산 최초 측정금액 = ₩445,182 + 10,000(리스개설직접원가) = ₩455,182

<리스개시일>

(차) 사 용 권 자 산	455,182	(대) 리 스 부 채	445,182
		현	10,000

## 2. 리스부채의 장부금액 조정표

일 자	연간리스료	이자비용(4%)	원금 상환액	리스부채 장부금액
20×1. 1. 1.				₩445,182
20×1. 12. 31.	₩100,000	₩17,807	₩82,193	362,989
20×2. 12. 31.	100,000	14,520	85,480	277,509
20×3. 12. 31.	100,000	11,100	88,900	188,609
20×4. 12. 31.	100,000	7,544	92,456	96,153
20×5. 12. 31.	100,000	3,847*	96,153	0
계	₩500,000	₩54,818	₩445,182	

\* 마지막 연도에 단수차이 조정

3. 연간 사용권자산 상각비 = ₩445,182 ÷ 5년 = ₩91,036

4. 20×4년 초에 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실하게 바뀌었기 때문에 연장된 기간과 수정 리스료를 고려하여 20×4년 초에 리스부채를 다시 측정하여야 한다. 이때 남은 기간의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없다고 하였으므로 20×4년 초 현재 갑회사의 증분차입이자율 연 5%로 현재가치를 계산한다.

20×4년 초 리스기간 변경 전 리스부채 장부금액

= ₩188,609(해답 2의 장부금액 조정표)

20×4년 초 리스기간 변경 전 사용권자산 장부금액

= ₩445,182 × 2/5(잔여 리스기간) = ₩182,073

20×4년 초 리스부채 재측정 금액

= 새로운 잔여 리스기간 4년의 리스료(처음 2년 동안 연 ₩100,000씩, 이후 2년 동안 연 ₩90,000씩)를 5%로 할인한 현재가치  
 = ₩100,000 × 1.85941 + 90,000 × (3.54595 - 1.85941) = ₩337,730

리스부채 조정액 = ₩337,730 - 188,609 = ₩149,121

리스부채 조정액을 사용권자산에서 조정한다.

조정후 사용권자산 장부금액 = ₩182,073 + 149,121 = ₩331,194(이 금액에 기초하여 전진법 상각)

<20×4. 1. 1.>

(차) 사 용 권 자 산      149,121                      (대) 리 스 부 채      149,121

<20×4. 12. 31.>

(차) 사용권자산상각      82,799<sup>(1)</sup>                      (대) 사 용 권 자 산      82,799

(차) 이 자 비 용      16,887<sup>(2)</sup>                      (대) 현                      금      100,000

    리 스 부 채      83,113

(1) ₩331,194 ÷ 4년 = ₩82,799

(2) ₩337,730 × 5% = ₩16,887

참고로 20×4년부터 20×7년까지 리스부채 장부금액 조정표를 작성하면 다음과 같다.

일 자	연간리스료	이자비용(5%)	원금 상환액	리스부채 장부금액
20×4. 1. 1.				₩337,730
20×4. 12. 31.	₩100,000	₩16,887	₩83,113	254,617
20×5. 12. 31.	100,000	12,731	87,269	167,348
20×6. 12. 31.	90,000	8,367	81,633	85,715
20×7. 12. 31.	90,000	4,285*	85,715	0
계	₩380,000	₩42,270	₩337,730	

\* 마지막 연도에 단수차이 조정



### 예제 7

### 변동리스료 - 리스부채의 재평가

20×1년 1월 1일에 갑회사는 을회사로부터 사무실로 사용하기 위해 건물 1개 층을 다음과 같은 조건으로 리스하였다.

- 리스기간 : 20×1년 1월 1일부터 20×6년 12월 31일까지
- 리스료 : 매년 12월 31일에 리스료 지급. 20×1년과 20×2년에는 연간 ₩60,000 지급. 이후 2년 단위로 소비자물가지수의 변동을 반영하여 리스료 조정. 20×3년과 20×4년의 리스료는 20×3년 초의 소비자물가지수를 반영하여 산정하고, 20×5년과 20×6년의 리스료는 20×5년 초의 소비자물가지수를 반영하여 산정
- 리스로 사용하는 건물은 리스기간 종료시 리스제공자에게 반환
- 할인율 : 리스의 내재이자율은 쉽게 산정할 수 없으나, 리스이용자의 증분차입이자율은 6%로 산정
- 리스개설직접원가는 없다.

### 물음

1. 리스개시일에 갑회사가 해야 할 분개를 하라.
2. 20×1년과 20×2년의 리스부채 조정표를 작성하라.
3. 리스개시일의 소비자물가지수는 120이며, 20×3년 초에는 130으로 발표되었다. 리스료의 변동을 반영하여 20×3년 초에 리스부채를 재평가하는 분개를 하라. 단, 20×3년 초 현재 리스이용자의 증분차입이자율은 연 7%이다.
4. (물음 3)과 관련하여 20×3년과 20×4년의 리스부채 조정표를 작성하라.

## 답

1. 리스부채 최초 측정금액 = ₩60,000 × 4.91732(기간 6, 6%, 연금현재가계수) = ₩295,039  
 사용권자산 최초 측정금액 = ₩295,039

<리스개시일>

(차) 사 용 권 자 산    295,039            (대) 리 스 부 채    295,039

2. 리스부채의 장부금액 조정표

일 자	연간리스료	이자비용(6%)	원금 상환액	리스부채 장부금액
20×1. 1. 1.				₩295,039
20×1. 12. 31.	₩60,000	₩17,702	₩42,298	252,741
20×2. 12. 31.	60,000	15,164	44,836	207,905

3. 20×3년 이후 연간 리스료 = ₩60,000 × 130/120 = ₩65,000

리스료 변동을 반영하여 재평가한 20×3년 초 현재 리스부채  
 = ₩65,000 × 3.46511(기간 4, 6%, 연금현재가계수) = ₩225,232

변동이자율의 변동에 따라 리스료가 변동된 것이 아니므로 변경되지 않은 당초의 할인율(6%)를 이용하여 리스부채를 재평가한다.

<리스부채 재평가>

(차) 사 용 권 자 산    17,327            (대) 리 스 부 채    17,327<sup>(1)</sup>

(1) ₩225,232 - 207,905 = ₩17,327

4. 리스부채의 장부금액 조정표

일 자	연간리스료	이자비용(6%)	원금 상환액	리스부채 장부금액
20×3. 1. 1.				₩207,905
재평가 직후				225,232
20×3. 12. 31.	₩65,000	₩13,514	₩51,486	173,746
20×4. 12. 31.	65,000	10,425	54,575	119,171

**예제 8**      **잔존가치 보증의 변동 - 리스부채의 재평가**

갑회사는 20×1년 초에 다음과 같은 조건으로 리스계약을 체결하고 기계장치를 리스하였다.

- 리스기간 : 20×1년 1월 1일부터 20×3년 12월 31일까지
- 리스료 : 연간 고정리스료 ₩100,000. 매년 12월 31일 지급
- 할인율 : 내재이자율을 알 수 없으며, 갑회사의 증분차입이자율은 연 5%이다.
- 기계장치의 내용연수는 5년(잔존가치 ₩0)이다.
- 리스기간 종료시 기계장치를 리스제공자에게 반환하되, 반환시 실제 잔존가치가 ₩150,000에 미달할 경우 미달한 금액에 대해서 보증을 하기로 함

**물음**

1. 리스부채의 최초 측정금액을 계산하고, 리스기간 동안 리스부채의 기말 장부금액을 조정하는 표를 작성하라. 단, 리스개시일 현재 잔존가치 보증으로 인하여 리스기간 종료시 지급할 것으로 예상되는 금액은 없다고 추정하였다.
2. 20×1년 말 리스부채의 이자비용 인식과 사용권자산의 감가상각비(정액법 적용) 인식을 위한 분개를 하라.
3. 20×1년 말에 갑회사는 잔존가치 보증에 따라 리스기간 종료시 ₩20,000의 현금을 지급할 것으로 예상하였다. 20×1년 말에 이와 관련하여 필요한 회계처리를 하라.
4. (물음 3)과 관련하여 20×2년부터 20×3년의 리스기간 동안 리스부채의 기말 장부금액을 조정하는 표를 작성하라. 단, 20×1년 말에 예상한 보증잔존가치에 대한 추정은 더 이상 변동되지 않았다.
5. 20×2년도 사용권자산의 상각비를 계산하라.
6. 20×3년 말 리스종료시 리스자산을 반환할 때 해야 할 회계처리를 하라. 단, 실제로 지급한 잔존가치보증액은 ₩20,000이다.

**해답**

1. 리스부채 최초 측정금액 = ₩100,000 × 2.72325(기간 3, 5%, 연금현재가계수) = ₩272,325

리스부채의 장부금액 조정표

일 자	연간리스료	이자비용(5%)	원금 상환액	리스부채 장부금액
20×1. 1. 1.				₩272,325
20×1. 12. 31.	₩100,000	₩13,616	₩86,384	185,941
20×2. 12. 31.	100,000	9,297	90,703	95,238
20×3. 12. 31.	100,000	4,762	95,238	0
계	₩300,000	₩27,675	₩272,325	

2. <20×1. 12. 31.>

(차) 이 자 비 용      13,616      (대) 현              금      100,000  
      리 스 부 채      86,384  
 (차) 사용권자산상각비      90,775\*      (대) 사 용 권 자 산      90,775

\* 사용권자산 상각비 = ₩272,325 ÷ 3년(내용연수와 리스기간 중 짧은 기간) = ₩90,775

3. 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액에 변동이 있는 경우에는 리스부채를 재측정한다.

리스부채 재측정금액 = ₩100,000 × 1.85941(기간 2, 5%, 연금현재가계수)  
    + ₩20,000 × 0.90703(기간 2, 5%, ₩1의 현재가계수)  
    = ₩204,082

리스부채 조정액 = ₩204,082 - 185,941(리스부채 장부금액 조정표 상 20×1년 말 장부금액)  
    = ₩18,141

<20×1. 12. 31.>

(차) 사 용 권 자 산      18,141      (대) 리 스 부 채      18,141

4. 리스부채의 장부금액 조정표

일 자	연간리스료	이자비용(5%)	원금 상환액	리스부채 장부금액
20×2. 1. 1.				₩204,082
20×2. 12. 31.	₩100,000	₩10,204	₩89,796	114,286
20×3. 12. 31.	100,000	5,714	94,286	20,000
계	₩200,000	₩15,918	₩184,082	

5. 사용권자산 상각비 = (₩272,325×2/3+ 18,141) ÷ 2년 = ₩99,846(전진법 상각)

6. <20×3. 12. 31.>

(차) 리 스 부 채      20,000      (대) 현              금      20,000

리스종료일에 사용권자산은 상각이 완료되어 장부금액은 ₩0이다. 한편 실제 지급한 잔존가치보증에 대한 현금이 ₩20,000을 초과하거나 미달하면 그 차액만큼 당기손익으로 인식하면 될 것이다.

## 2.4 리스변경

리스변경(lease modification)이란 하나 이상의 기초자산 사용권의 추가 또는 종료, 계약상 리스기간의 연장 또는 단축 등으로 리스의 범위나 리스대가가 변경되는 것을 말한다. 리스변경시 다음 조건을 모두 충족하면 별도 리스로 회계처리한다(1116:44).

- ① 하나 이상의 기초자산 사용권이 추가되어 리스의 범위가 넓어진다.
- ② 넓어진 리스범위의 개별 가격에 상응하는 금액과 특정한 계약의 상황을 반영하여 그 개별 가격에 적절히 조정하는 금액만큼 리스대가가 증액된다.

위의 조건을 모두 충족하면 추가된 기초자산 사용권을 **별도의 리스**로 보고, 사용권자산과 리스부채를 인식하며, 기존의 리스에 대해서는 아무런 조정을 하지 않는다. 따라서 기존 리스와 별도 리스 각각에 대해서 이자비용 및 사용권자산 상각비를 인식한다.

그러나 위의 조건을 모두 충족하지 못하면 별도의 리스로 회계처리하지 않고, 기존 리스에서 수정 리스료를 산정하고 수정 할인율로 **리스부채를 다시 측정**한다.

리스부채를 다시 측정할 때 적용할 할인율은 남은 기간의 내재이자율로 하되, 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 **리스변경 유효일** 현재 리스이용자의 증분차입이자율로 산정한다(1116:45).

별도 리스로 회계처리하지 않는 리스의 범위를 좁히는 리스변경에 대해서는 사용권자산과 리스부채의 장부금액을 감소되는 비율만큼 감액하고, 차액을 당기손익으로 인식한다. 그리고 감액 후 나머지 리스부채의 장부금액과 변경된 리스부채의 재평가금액의 차액을 사용권자산에서 조정한다. 관련 회계처리는 다음과 같다.

<사용권자산과 리스부채의 장부금액 감액>			
(차) 리 스 부 채	×××	(대) 사 용 권 자 산	×××
( 리 스 변 경 손 실	×××)	( 리 스 변 경 이 익	×××)
<리스부채 재평가>			
(차) 리 스 부 채	×××	(대) 사 용 권 자 산	×××
또는			
(차) 사 용 권 자 산	×××	(대) 리 스 부 채	×××

그 밖의 모든 리스변경에 대해서는 사용권자산에 상응하는 조정을 한다(1116:46).





## 예제 9

## 리스변경

갑회사는 20×1년 1월 1일에 사무실 공간 2,000 제곱미터를 5년 동안 리스하는 계약을 체결하였다. 리스료는 매년 12월 31일에 ₩100,000씩 지급하며, 내재이자율은 쉽게 산정할 수 없으나, 리스이용자의 증분차입이자율은 6%로 산정하였다. 다음의 각 상황은 상호 독립적이다.

## 〈상황 1〉

20×3년 초에 갑회사는 리스기간 중 남은 3년 동안 사무실의 공간 1,000 제곱미터를 추가하도록 기존 리스계약을 수정하였다. 추가 공간에 대한 리스료는 매년 12월 31일에 ₩45,000에 지급하는데, 이 금액은 추가 사용권자산의 개별 가격에 상응하는 금액이다. 20×3년 초 현재 내재이자율은 쉽게 산정할 수 없으나, 리스이용자의 증분차입이자율은 5%로 산정하였다.

## 〈상황 2〉

20×3년 초에 갑회사는 리스제공자와 협의하여 기존 리스의 계약상 리스기간을 2년 연장하고, 연장기간의 리스료는 변동되지 않는 것으로 하였다. 그 결과 연장된 리스기간에 대해 리스대가가 적절히 조정되지는 않았다. 20×3년 초 현재 내재이자율은 쉽게 산정할 수 없으나, 리스이용자의 증분차입이자율은 5%로 산정하였다.

## 물음

1. <상황 1>과 관련하여 20×1년 초 리스개시일에 갑회사가 해야 할 회계처리를 하라.
2. (물음 1)과 관련하여 20×3년 초에 사무실 공간 1,000 제곱미터의 추가 리스에 대해서 갑회사가 해야 할 회계처리를 하라. 단, 사용권자산은 정액법으로 상각한다.
3. <상황 2>와 관련하여 20×3년 초에 리스기간을 연장할 때 갑회사가 해야 할 회계처리를 하라. 단, 사용권자산은 정액법으로 상각한다.

## 해답

1. 20×1년 초 리스개시일에 인식할 리스부채  
 $= ₩100,000 \times 4.21236$ (기간 5, 6%, 연금현재가계수)  
 $= ₩421,236$  동액만큼 사용권자산을 인식한다.

<리스개시일>

(차) 사 용 권 자 산      421,236      (대) 리 스 부 채      421,236

2. 리스변경은 추가 사용권자산의 개별 가격에 상응하는 금액으로 리스대가가 증액되기 때문에 기존의 리스와 구분되는 **별도의 리스로 회계처리**한다.

별도 리스의 리스부채

$$= ₩45,000 \times 2.72325(\text{기간 } 3, 5\%, \text{ 연금현재가계수}) = ₩122,546$$

<20×3년 초, 리스변경일>

(차) 사 용 권 자 산    122,546            (대) 리 스 부 채    122,546

20×3년 초 리스변경일 현재 기존 리스의 리스부채의 장부금액은 다음과 같다.

$$20 \times 2 \text{년 초 리스부채의 장부금액} = ₩421,236 + 421,236 \times 6\% - 100,000 = ₩346,510$$

$$20 \times 3 \text{년 초 리스부채의 장부금액} = ₩346,510 + 346,510 \times 6\% - 100,000 = ₩267,301$$

또는 리스부채의 장부금액을 다음과 같이 계산할 수도 있다.

20×3년 초 리스부채의 장부금액

$$= 20 \times 3 \text{년 초 현재 미래 지급할 } 3 \text{번의 리스료를 } 6\% \text{ 할인율로 할인한 현재가치}$$

$$= ₩100,000 \times 2.67301(\text{기간 } 3, 6\%, \text{ 연금현재가계수}) = ₩267,301$$

20×3년도 리스부채의 이자비용은 다음과 같이 계산한다.

$$₩267,301(\text{기존 리스부채}) \times 6\% + 122,546(\text{별도 인식한 리스부채}) \times 5\% = ₩22,165$$

또한 20×3년도 사용권자산의 상각비는 다음과 같이 계산한다.

$$₩421,236(\text{기존 사용권자산}) \div 5 \text{년} + 122,546(\text{별도 인식한 사용권자산}) \div 3 \text{년} = ₩125,096$$

3. 리스기간만 연장되었으며, 연장된 리스기간에 대해 리스대가가 적절히 조정되지 않았으므로 **별도의 리스로 회계처리하지 않고**, 기존 리스의 **리스부채를 재측정**한다.

$$20 \times 3 \text{년 초 기존 리스의 리스부채 장부금액} = ₩267,301(\text{해답 } 2 \text{ 참조})$$

$$20 \times 3 \text{년 초 재측정한 리스부채} = ₩100,000 \times 4.32948(\text{기간 } 5, 5\%, \text{ 연금현재가계수}) = ₩432,948$$

$$\text{리스부채 조정액} = ₩432,948 - 267,301 = ₩165,647$$

<리스변경일>

(차) 사 용 권 자 산    165,647            (대) 리 스 부 채    165,647

20×3년도 리스부채의 이자비용은 다음과 같이 계산한다.

$$₩432,948 \times 5\% = ₩21,647$$

또한 20×3년도 사용권자산의 상각비는 다음과 같이 계산한다.

$$(₩421,236 \times 3/5 + 165,647) \div 5 \text{년} = ₩83,678(\text{전진법 상각})$$

사무실 공간을 리스로 사용할 경우 리스기간이 종료되면 그 공간을 반환해야 하므로(예제 6에서도 소유권 이전에 대한 언급 없음) 사용권 자산을 상각할 때 잔존가치를 고려할 필요는 없을 것이다. 오히려 실무에서는 사무실 인테리어 등을 원상회복해야 할 의무를 부담하기도 하므로 잔존가치가 없는 것이 일반적이다.



## 예제 10

## 리스의 범위를 좁히는 변경

갑회사는 20×1년 1월 1일에 사무실 공간 2,000 제곱미터를 5년 동안 리스하는 계약을 체결하였다. 리스료는 매년 12월 31일에 ₩100,000씩 지급하며, 내재이자율은 쉽게 산정할 수 없으나, 리스이용자의 증분차입이자율은 5%로 산정하였다.

20×3년 초에 갑회사는 리스기간 중 남은 3년 동안 사무실의 공간을 2,000 제곱미터에서 1,000 제곱미터로 줄이기로 리스제공자와 합의하였다. 남은 3년 동안 리스료는 매년 12월 31일에 ₩60,000씩 지급한다. 20×3년 초 현재 내재이자율은 쉽게 산정할 수 없으나, 리스이용자의 증분차입이자율은 6%로 산정하였다.

## 물음

- 20×3년 초에 리스변경 직전 기존 리스에 대한 사용권자산과 리스부채의 장부금액을 각각 계산하라. 단, 사용권자산은 정액법으로 상각한다.
- 20×3년 말에 인식할 리스부채의 이자비용과 사용권자산 상각비를 계산하라.

## 해답

- 20×1년 초 리스부채 최초 측정금액

$$= ₩100,000 \times 4.32948(\text{기간 } 5, 5\%, \text{ 연금현재가계수}) = ₩432,948$$

- 20×3년 초 리스부채 장부금액

$$= 20 \times 3 \text{년 초 현재 미래에 } 3 \text{번 지급할 리스료의 현재가치}$$

$$= ₩100,000 \times 2.72325(\text{기간 } 3, 5\%, \text{ 연금현재가계수}) = ₩272,325$$

$$20 \times 3 \text{년 초 사용권자산의 장부금액} = ₩432,948 \times 3/5 = ₩259,769$$

$$20 \times 3 \text{년 초 현재 재측정한 리스부채} = ₩60,000 \times 2.67301(\text{기간 } 3, 6\%, \text{ 연금현재가계수}) = ₩160,381$$

<리스변경일의 회계처리>

- 사무실 공간을 2,000 제곱미터에서 1,000 제곱미터로 감소하므로 사용권자산과 리스부채의 장부금액을 50% 만큼 감소 조정하고, 차액을 당기손익으로 인식

$$\text{사용권자산 감소액} = ₩259,769 \times 50\% = ₩129,885$$

$$\text{리스부채 감소액} = ₩272,325 \times 50\% = ₩136,163$$

(차) 리스부채	136,163	(대) 사용권자산	129,885
		리스변경이익	6,278

② 리스부채 장부금액을 재측정 금액으로 조정

$$\text{리스부채 조정액} = \text{₩}160,381 - (272,325 - 136,163) = \text{₩}24,219$$

(차) 사 용 권 자 산      24,219      (대) 리 스 부 채      24,219

2. 리스부채 이자비용 =  $\text{₩}160,381 \times 6\% = \text{₩}9,623$

사용권자산 상각비 =  $(\text{₩}259,769 - 129,885 + 24,219) \div 3\text{년} = \text{₩}51,368$

---

### 3 리스제공자의 회계처리

#### 3.1 리스의 분류

기존과 동일

#### 3.2 리스제공자의 금융리스 회계처리

기존과 동일

#### 3.3 리스제공자의 운용리스 회계처리

기존과 동일

#### 3.4 제조자 또는 판매자인 리스제공자

기존과 동일

#### 4 판매후리스 거래

자산 이전이 판매인 경우와 판매가 아닌 경우 판매후리스 거래의 회계처리를 요약하면 다음의 <표 3>과 같다(1116:100~103).

▶ ▶ <표 3> 판매후리스 거래의 회계처리

구 분	자산 이전이 판매인 경우	자산 이전이 판매가 아닌 경우
판 매 자 - 리스이용자	계속 보유하는 사용권에 관련되는 자산의 종전 장부금액에 비례하여 판매후리스에서 생기는 사용권자산 측정. 구매자-리스제공자에게 이전한 권리에 관련되는 차손익을 인식	이전된 자산을 계속 인식하고, 이전 대가와 같은 금액으로 금융부채 인식
구 매 자 - 리스제공자	자산의 매입에 적용할 수 있는 기준서를 적용하고, 리스제공자 회계에 대한 요구 사항 적용	이전된 자산을 인식하지 않고, 이전 대가와 같은 금액으로 금융자산 인식
추 가 고 려 사 항	<p>판매대가의 FV &gt; 이전 자산의 FV : 구매자-리스제공자가 판매자-리스이용자에게 제공한 추가 금융으로 회계처리</p> <p>판매대가의 FV &lt; 이전 자산의 FV : 리스료의 선급으로 회계처리</p>	해당 없음

<표 3>에서 자산 이전이 판매인 경우 판매자-리스이용자의 회계처리(자산의 판매금액이 자산의 공정가치와 동일하고, 판매한 자산을 건물로 가정)를 제시하면 다음과 같다.

(차) 현	금	$\times \times \times^{(1)}$	(대) 건	물	$\times \times \times^{(2)}$
사	용 권 자 산	$\times \times \times^{(4)}$	금	용 부 채	$\times \times \times^{(3)}$
			이전된 권리에 대한 차이		$\times \times \times^{(5)}$
<p>(1) 자산의 판매대금            (2) 판매 자산의 장부금액            (3) 리스료의 현재가치            (4) 판매 자산의 장부금액 <math>\times</math> (리스료의 현재가치/판매 자산 공정가치)            (5) 대차일치 금액이나 다음과 같이 계산 가능  <math>\text{판매 자산 공정가치와 장부금액의 차이} \times \{(\text{판매 자산 공정가치} - \text{리스료의 현재가치}) / \text{판매 자산 공정가치}\}</math></p>					



## 예제 11

## 판매후리스 거래

갑회사는 소유하고 있는 건물(장부금액 ₩1,000,000, 공정가치 ₩1,500,000)을 20×1년 1월 1일에 을회사에게 판매하고, 동일자로 건물을 10년 동안 리스하였다. 리스료는 매년 12월 31일에 ₩100,000씩 지급하기로 하였다. 리스의 내재이자율은 연 5%이며, 갑회사가 쉽게 산정할 수 있다. 을회사는 당해 리스를 운용리스로 분류한다.

**물음**

1. 건물의 판매대가가 ₩1,500,000일 경우 20×1년 1월 1일에 갑회사가 해야 할 회계처리를 하라.
2. (물음 1)과 관계없이 건물의 판매대가가 ₩1,700,000일 경우 20×1년 1월 1일에 갑회사가 해야 할 회계처리를 하라.
3. 상기 물음과 관계없이 건물의 판매대가가 ₩1,300,000일 경우 20×1년 1월 1일에 갑회사가 해야 할 회계처리를 하라.

**해답**

## 1. &lt;갑회사&gt;

(차) 현	금	1,500,000	(대) 건	물	1,000,000
사	용	권	자	산	514,783 <sup>(2)</sup>
			금	용	부
			채		772,174 <sup>(1)</sup>
			이	전	된
			권	리	차
			익		242,609 <sup>(3)</sup>

(1) 연간 리스료의 현재가치 = ₩100,000 × 7.72174(기간 10, 5%, 연금현재계수) = ₩772,174

(2) 사용권자산 = ₩1,000,000 × (772,174/1,500,000) = ₩514,783

(3) 대차일치 금액이나, 다음과 같이 계산 가능하다.

판매차익 = 건물의 공정가치 - 건물의 장부금액 = ₩1,500,000 - 1,000,000 = ₩500,000

이전된 권리에 대한 차익 = ₩500,000 × {(1,500,000 - 772,174)/1,500,000} = ₩242,609

2. 건물의 공정가치가 ₩1,500,000인데, 판매대가가 ₩1,700,000이므로 초과 판매가격 ₩200,000은 판매자 - 리스이용자가 구매자 - 리스제공자로부터 추가 금융을 제공받은 것으로 인식한다. 따라서 연간 리스료의 현재가치 ₩772,174(해답 1 참조)는 추가 금융 ₩200,000과 리스와 관련되는 ₩572,174로 구분한다. 따라서 리스료 현재가치의 공정가치를 ₩572,174로 보고 사용권자산과 이전된 권리차익을 계산한다.

연간 리스료 ₩100,000을 추가 금융과 관련된 부분과 리스 관련 부분으로 구분하면 다음과 같다.

추가 금융 : ₩200,000 ÷ 7.72174(기간 10, 5%, 연금현재계수) = ₩25,901

리스 관련 : ₩572,174 ÷ 7.72174(기간 10, 5%, 연금현재계수) = ₩74,099

<갑회사>

(차) 현	금	1,700,000	(대) 건	물	1,000,000
사 용 권 자 산		381,449 <sup>(2)</sup>	금 용 부 채		772,174 <sup>(1)</sup>
			이전된 권리차익		309,275 <sup>(3)</sup>

(1) 연간 리스료의 현재가치 = ₩100,000 × 7.72174(기간 10, 5%, 연금현재가계수) = ₩772,174

(2) 사용권자산 = ₩1,000,000 × (572,174/1,500,000) = ₩381,449

(3) 대차일치 금액이나, 다음과 같이 계산 가능하다.

판매차익 = 건물의 공정가치 - 건물의 장부금액 = ₩1,500,000 - 1,000,000 = ₩500,000

이전된 권리에 대한 차익 = ₩500,000 × {(1,500,000 - 572,174)/1,500,000} = ₩309,275

3. 건물의 공정가치가 ₩1,500,000인데, 판매대가가 ₩1,300,000이므로 미달 판매가격 ₩200,000은 리스료를 선급한 것으로 본다. 즉, 리스료의 현재가치가 ₩772,174이지만, 리스료 현재가치의 공정가치를 ₩972,174로 보고 사용권자산과 이전된 권리차익을 계산한다.

<갑회사>

(차) 현	금	1,300,000	(대) 건	물	1,000,000
사 용 권 자 산		648,116 <sup>(2)</sup>	금 용 부 채		772,174 <sup>(1)</sup>
			이전된 권리차익		175,942 <sup>(3)</sup>

(1) 연간 리스료의 현재가치 = ₩100,000 × 7.72174(기간 10, 5%, 연금현재가계수) = ₩772,174

(2) 사용권자산 = ₩1,000,000 × (972,174/1,500,000) = ₩648,116

(3) 대차일치 금액이나, 다음과 같이 계산 가능하다.

판매차익 = 건물의 공정가치 - 건물의 장부금액 = ₩1,500,000 - 1,000,000 = ₩500,000

이전된 권리에 대한 차익 = ₩500,000 × {(1,500,000 - 972,174)/1,500,000} = ₩175,942