

# 리스會計處理基準에 관한 小考

李 相 奉 \*

## 目 次

- |                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| I. 問題의 提起      | IV. 리스會計處理基準의 問題點<br>및 改善方案 |
| II. 리스의 一般의 考察 | V. 結 論                      |
| III. 리스資本化 論據  |                             |

## I. 問題의 提起

리스去來는 그 去來의 特性으로 인하여 形式的으로는 物件의 賃貸借에 해당하지만 去來의 實質的 側面에서 보면 割賦販賣나 資金調達에 의한 資産의 購買와 유사한 성격을 띠는 경우가 많아 여러가지 會計問題를 야기시킨다. 리스去來의 會計問題는 리스物件이 所有權과 經濟的인 使用權으로 분리어지기 때문에 리스의 經濟的 實質과 法律的 形態를 구분하여 經濟活動의 實體를 적정히 報告하자는데서부터 비롯되었다. 최초의 會計基準은 1949年에 발표한 美國 公認會計士會의 會計研究公報 (Accounting Research Bulletin; ARB) 第 38 號였다. ARB No.38 이전에는 리스料 支給에 대한 會計節次는 賃借人과 賃貸人 立場에서 期間費用과 期間收益으로 記錄하는 것이었다. ARB No.38에서 實제적으로 割賦購入인 것이 확실한 리스는 資本化되어야 한다고 주장<sup>1)</sup>한 이후, 점차적으로 어떤 리스는 資金을 調達하고 資産을 구매한 것과 똑같은 것으로 보게 되었다. 그 후 會計原則審議會 (Accounting Principle Board; APB) 에서는 4 個의 基準<sup>2)</sup>을, 財務會計基準審議會 (Financial

\* 會計學科 助教授

1) Accounting Research Bulletin No.38 "Disclosure of Long Term Leases in Financial Statement of Lessees", AIA, 1949, Par.7.  
2) APB Opinion No.5,7,27, & 31.

Accounting Standard Board: FASB)에서는 1976年 報告書第13號를 중심으로 하여 8個의 基準<sup>3)</sup>을, 그리고 1982年 9월에 國際會計基準 第17號 「리스會計處理基準」이 발표되었다. 이들 會計基準의 초점은 리스가 購買와 동등한 것으로 간주되는 상황과 그러한 리스를 借入으로 資金을 조달하고 자산을 구매한 것과 똑같은 것으로 처리하도록 하는 상황을 명백히 定하는 것이다. 이러한 리스형태를 資本리스라하고 이에 따른 會計節次를 資本化라고 한다.<sup>4)</sup>

우리나라 리스産業은 1972年 12月 한국리스산업(株)의 설립을 시초로 시작되었으며 1973年 12月 31日 法律第2664號로 「施設貸與産業育成法」이 公布됨으로써 리스制度가 정식으로 소개되었다. 그후 리스産業은 본격적인 발전을 하게 되어 '85년말 현재 5個의 리스專業社와 리스업무를 겸하는 6個의 綜合金融會社가 설립되었으며 産業施設만을 賃借하고 있는 會社는 400~500個社에 이르고 있고 契約高實績에서도 年平均 100% 이상의 성장을 보여왔다.<sup>5)</sup> 이와같이 리스産業의 지속적인 성장에도 불구하고 이를 뒷받침할 만한 體系的이고 統一된 會計 基準이 마련되지 못한 관계로 리스회사와 리스이용회사에서는 關係法令<sup>6)</sup>에 따라 會計處理를 해오다 1985年 1月 1日 字로 「리스會計處理基準」이 證券管理委員會 주관으로 발표되기에 이르렀다.

우리나라 리스會計處理基準은 원칙적으로 施設貸與産業育成法上的 施設貸與를 대상으로 하여 리스去來의 特性和 經濟的 實質을 적절히 반영하고 리스회사와 리스이용자가 동일한 개념하에 일관된 會計處理를 할 수 있도록 한다는 취지<sup>7)</sup> 하에 출발되었다. 그러나 리스會計處理基準은 限定的인 리스의 定義와 分類基準上的 미약점으로 인하여 본래 의도대로 經濟的 實質을 적절히 반영하지 못하고 있으며 資本化되어야 하는 많은 리스가 資本化되지 않고 있다는 問題를 가지고 있다.

이에 따라 本稿에서는 리스去來의 資本化論據를 중심으로 하여 리스契約의 特性을 살펴 보고 리스會計處理基準에 있어서의 리스의 性格과 리스 分類基準을 檢討함으로써 리스分類上的 問題點과 그 改善方案을 提示하는 데 研究目的을 두고 있다.

- 3) FASB Statement No.13,17,22,23,26,27,28,29 및 FASB Interpretation # 19,21,23,24,26,27.
- 4) Harry I. Wolk, Jere R. Francis & Michel G. Tearney, Accounting Theory, A Conceptual and Institution Approach, Kent Publishing Co., 1984, p.512.
- 5) 財務部理財局, 韓國의 리스現況, 1982, p.37.
- 6)
  - 施設貸與産業育成法(1973, 法律第2664號)와 同法施行令(1974, 大統領令第7109)
  - 法人稅法施行令 第2條 2項
  - 例規, 金融리스의 稅務會計處理(직세 1264-1413, 80.5.15)
  - 85年 1月 1日 이후 契約分은 法人稅 基本通則 2-3-56, 2-3-57.이 적용됨.
- 7) 朴鎭根, 高級會計學演習, 法文社, 1985, p.119.

## Ⅱ. 리스의 一般的 考察

### 1. 意 義

리스(Lease)란 特定期間 동안 約定된 一定金額을 定期的으로 지급받는 代價로 賃貸人 所有의 特定財産에 대한 使用權을 賃借인에게 移轉하는 賃貸人和 賃借人 사이의 契約이다<sup>8)</sup> 즉, 리스란 約定된 金額의 定期的인 흐름과 特定資産의 使用權과의 交換去來이며, 이 때 一定代價를 지불하고 財産使用權을 취득하는 契約當事者를 賃借人 또는 리스利用者(lessee)라 하고 이의 代價를 지급받는 契約當事者를 賃貸人 또는 리스會社(lessor)라고 한다. 일반적으로 리스는 재산의 종류에 관계없이 모든 재산에 대한 賃貸借行爲를 포함하는 廣義의 개념이 아니라 어느 정도 재산의 범위를 한정하여 사용되고 있다. FASB Statement No.13에 의하면 石油, 煤, 鑛物, 木材 등과 같은 自然資源을 探查, 採掘, 伐採하는 권리를 이전시키는 契約과 映画나 演劇의 上映權 및 特許權 등과 같은 권리가 이전되는 契約은 리스契約에 適用되지 않는다<sup>9)</sup>고 하여 財産을 限定하고 있으며, 우리나라 施設貸與 産業育成法<sup>10)</sup>에서도 ① 施設, 設備, 機械 및 器具, ② 重器, 車輛, 船舶 및 航空機와 이들 물건에 직접 관련되는 不動産 및 財産權에 리스對象物件을 한정하고 있다.

이런 점에서 볼 때 리스는 企業이 經營活動하는데 필요한 施設, 機械 및 機器와 이에 관련되는 不動産 및 財産權 등 有形固定資産을 購入하지 않고 賃貸借해서 사용하는 追加設備 調達手段의 한 방법이라 할 수 있다. 이러한 리스는 資金調達觀點과 危險回避觀點에서 뿐만 아니라 필요한 자산을 필요한 기간 동안만 이용할 수 있다는 점에서 經營의 效率性을 높일 수 있기 때문에 오늘날 裝置産業分野에서 많이 이용되고 있다.<sup>11)</sup> 특히 賃借人 입장에서 리스의 利用은 다음과 같은 잇점이 있다.

① 기업이 資産을 매입하는 경우에는 일시에 거액의 자금이 소요되므로 자금부담이 크고 자금이 長期間 固定化되지만 리스인 경우에는 비교적 소액의 리스료를 지급하면 되므로 資金活用の 效率性을 높일 수 있다.

② 銀行借入과는 달리 購入代金 및 附滯費用 전액의 融資效果를 거둘 수 있으며 銀行借

8) Donald E. Kieso and Jarry J. Weygandt, Intermediate Accounting 3rd ed., John Wiley & Sons Inc., 1980, p.958.

9) Financial Accounting Standard Board, Statement of Financial Accounting Standard No.13, "Accounting for Lease", 1976, Nov., p.1.

10) 施設貸與産業育成法 第7條2, 同法施行令 第6條

11) 金星基, 現代中級會計, 茶山出版社, 1985, p.547.

入限度 이외의 追加的 資金調達手段이 된다.

③ 직접 구입하는 경우의 감가상각비 보다 더 많은 리스료를 비용으로 인식할 수 있기 때문에 세금공제 효과가 크며, 특히 施設貸與會社가 “金融業”으로 분류되어 附加價值稅<sup>12)</sup>가 免稅된다.

④ 技術革新에 따른 資産의 陳腐化危險을 대폭 감소시킬 수 있다.

⑤ 賃借人은 貸借對照表에 리스義務를 負債로 報告하지 않을 수 있으므로 簿外金融 (Off-Balance-Sheet Financing)이 가능하다.

우리나라인 경우 리스회사가 金融會社로 分類되므로 리스는 實物의 흐름과 資金의 흐름이 동시에 이루어지는 物的金融으로서 金融額 잔액이 實物投資로 전환된다는 점에서 그 制度的 意義가 큰 것이다.<sup>13)</sup>

## 2. 리스契約의 性格

法律的 觀點에서 리스는 契約의 要素가 지배하는 하나의 讓渡이며 하나의 契約이다. 그것은 賃借人이 一定期間 동안 資産에서 利得을 얻기 때문에 하나의 양도이며 賃貸人이 賃借人으로부터 定期的으로 리스료를 지급받는다는 約定과 교환으로 자산의 享有를 약속하기 때문에 하나의 契約이다. 法律的으로 순수임대차 ( True lease )를 분명하게 定義하기는 곤란하지만 다음 표와 같은 성격 을 갖는 리스는 단순임대차로 여겨지는 것이다.<sup>14)</sup>

그러나, 리스가 단순임대차 그 자체가 아니라 賃貸借形式을 띠면서도 단순임대차의 특성에 중대한 변형을 피하는 경우 리스는 단순임대차계약 보다도 條件附販賣契約이나 金融手段으로 간주될 수 있는 것이다. 따라서 리스契約을 어떤 性格으로 보느냐에 따라 리스契約에 따른 會計處理가 달라지게 된다. 즉, 단순임대차인 경우는 리스료의 收入과 支出을 期間收益 또는 期間費用으로 처리되지만 條件附販賣나 資金調達에 의한 財産의 취득으로 간주되는 경우는 리스資産을 賃借人의 資産으로 資本化하는 會計問題가 발생하게 되는 것이다.

12) 附加價值稅法施行令 第21條 32項

13) 三逸會計法人, 리스會計處理基準의 制定에 관한 研究報告書, 1983, p.26.

14) Harry I. Wolk, Jere R. Francis & Michel G. Tearney, op.cit., p.512.

<表 I> Characteristics of a True Lease

1. 賃借人에게 所有權을 移轉한다는 條項이 없음.
2. 賃借料 要素로서 利子에 대한 언급이 없어야 한다.
3. 類似한 資産의 賃借料와 近似한 賃借料
4. 賃借人の 設備使用에 기인된 價値損失에 관련되는 賃借料
5. 賃貸人이 損失危險을 負擔
6. 賃貸人이 保險料, 維持費, 税金 등을 부담해야 한다.
7. 賃貸人이 리스期間 동안 設備를 調査할 권리를 갖는다.
8. 賃借人이 購買約定을 갖고 있는 경우
  - a. 約定價格은 約定이 實行되는 時期에 設備의 豫定公正價値에 근사해야 한다.
  - b. 賃借料는 約定價格에 적용되어서는 안된다.
9. 政府機關은 賃貸人을 리스資産의 所有者로 인식해야 한다.
10. 賃借人은 그 行爲에서 자신이 賃借人이지 購買者가 아니라고 생각해야 한다.

(1) 리스의 未履行契約의 性格

리스契約의 法律的 形態는 未履行契約( executory contract )이다.<sup>15)</sup> 法的 所有者인 賃貸人은 일련의 賃貸料와 교환으로 일정기간 동안 賃借人에게 리스자산의 占有를 이전하는 것이다. 임차인 입장에서는 미래 임차료가 지급되는 기간에 한하여 資產使用權이 생기 기 때문에 未履行인 것이다. 이러한 未履行契約은 기본적으로 約束만을 交換하는 것으로서 두 經濟實體가 資源을 이전하지 않았을 경우의 契約을 의미한다. 未履行契約下에서의 義務 는 契約이 履行될 때 까지는 負債로 認識되지 않는다.<sup>16)</sup>

리스契約에 있어서도 賃借人이 임차료를 지불한 매기간 동안만 재산사용을 허용한 것으 로 해석될 수 있는 것이며 그것은 단순히 當該期間의 리스料를 費用化하게 되는 것이다. 즉, 相互未履行된 未來約束은 아직 발생되지 않은 미래去來라는 論理로 賃借對照表에서 제 외되는 것이다. 특히 임차인이 義務履行을 하지 않은 경우 임대인이 이용할 수 있는 법적 조치는 리스契約을 相互未履行된 契約으로 처리하는 것이다.

그러나, 履行問題는 契約이 相互未履行인지 한쪽만이 未履行인지를 구별해야 되는 것이 다. 리스契約은 임대인이 리스자산의 占有權을 임차인에게 이전했을 때 임대인에 의하여 충

15) Ibid, p.513.

16) 金星基, 前揭書, p.549.

분히 이행되었다고 할 수 있다. 이러한 면은 리스契約이 임차인에 의해서 一方的으로 未履行된 것이라 할 수 있으며 그러한 契約하에서 리스자산의 점유는 貸借對照表에 資産과 負債로 계상될 수 있는 것이다.<sup>17)</sup> 리스資本化의 基本假定은 리스契約의 取消不能性이며 이것은 APB Opinion No.5에서 비롯된 것이다. 取消不能條項이 있다는 것은 未履行契約이라는 리스계약의 성격을 제거시킬 수 있는 것이다. 만일 리스계약하의 約定이 取消不能이라면 未履行的 性格이 있다 하더라도 그것을 어느정도 출일 수 있는 것이다. 즉, 契約當事者 어느 한쪽이 義務履行을 하지 않는 경우 貸貸人과 賃借人에게 추가적인 法的權利가 생기는 것이다.

이러한 면에서 리스契約의 未履行的 性格이 중요한 법적 특성인 한은 그 중요성은 리스契約의 經濟的 實質을 간과함으로써 비롯된 것이라 할 수 있다.

## (2) 리스와 購買契約과의 比較

단순임대차 ( True Lease )와 購買契約과는 法律的인 差異點이 있다.<sup>18)</sup> 購買契約은 完全現金販賣, 信用販賣, 割賦販賣, 保證信用販賣 그리고 條件附販賣契約이 있다. 리스와 條件附販賣 이외에는 즉시 資産利用者에게 所有權이 이전되기 때문에 리스와 條件附販賣은 매우 유사한 것이다. 條件附販賣에서는 최종 지급이 이루어졌을 때 자산소유권이 이전되지만 리스계약에 있어서는 반드시 그렇지 않다. 資産所有權이 리스기간말에 이전되거나 廉價購買條件이 있는 리스는 法律的 觀點에서 條件附販賣과 사실상 똑같은 것이며, 또한 실질적으로 리스자산의 경제적 내용연수 모두에 걸친 리스는 자산의 경제적 내용연수에 걸쳐 할부지급이 요구되는 條件附販賣契約과 사실상 일치하는 것이다. 그러나 지급불능이나 채무불이행시 조건부판매계약하의 販賣者는 財產所有權이 이전되지 않았기 때문에 資産을 되찾을 법적 권리를 가지며 지급되지 않은 債權額과 資産價値 사이에 차이가 있는 경우에는 그 차이에 대한 일반채권자 지위를 갖는다. 이에 비해 貸貸人의 권리는 입증할 수 있는 손해 즉 리스료 미회수액에 한정되며 賃貸人은 우선 再占有한 資産을 판매하거나 새로운 리스를 통해 이러한 손실을 완화시켜야 하기 때문에 이 점에 있어서는 리스가 조건부판매와 다른 것이다.

리스契約 중 ① 리스기간말에 所有權을 이전한다든가 ② 廉價購買權을 허용하거나 ③ 리스기간이 실질적으로 자산의 모든 경제적 내용연수를 의미하는 기간 동안이라는 條項이 있

17) Wolk, Francis & Tearney, op.cit., p.514.

18) Donald C. Cook, "The Case Against Capitalizing Lease", Harvard Business Review (January-February 1963), pp.145~162.

는 경우 이러한 리스는 條件附販賣나 割賦販賣와 유사하다고 할 수 있다. 이러한 리스는 법률적 관점에서 단순임대차로 생각되지 않는 것이다.<sup>19)</sup> 사실상 條件附販賣契約이나 割賦販賣인 리스의 資本化는 리스의 表面的 現像 보다는 진정한 법률적 성격과 일치되는 것이라 할 수 있다. 따라서 리스資本化는 여타의 조건부판매와 똑같은 방법으로 변형된 조건부 판매를 처리하는 것에 불과한 것이다.

### 3. 리스의 分類

앞에서 살펴본 바와 같이 리스는 契約內容에 따라 賃貸借去來나 賣買 또는 金融去來와 같은 성격을 지닐 수 있게 된다. 傳統的으로 리스는 리스資産의 利用目的, 契約期間의 長短, 契約期間 中の 中途解約可能性 與否, 契約終了時 購入選擇權의 有無 그리고 리스資産의 陳腐化에 따른 危險을 누가 負擔하느냐에 따라 크게 金融리스와 運用리스로 區分되며 새로운 리스형태로서 賣却賃借 (Sale and leaseback)와 大規模 設備投資에 많이 이용되는 斡旋리스 (Leverage lease)가 있다.<sup>20)</sup>

임차인 입장에서 리스는 ① 賃貸借契約이나 ② 負債를 조달하여 구매한 것과 동등한 것으로 구분되며, 임대인 입장에서는 ① 賃貸借契約이나 ②a 金融調達에 의한 販賣와 동등한 것, ②b 設備資金을 貸付한 것과 동등한 것으로 구분된다. 임차인과 임대인이 ①의 선택은 리스계약을 運用리스로 해석하는 것이고 리스계약의 본질을 相互未履行된 未確定的인 성격으로 인식하는 것이다. ②의 선택은 리스를 資本리스로 보아 리스의 讓渡와 金融的 側面을 인식하는 것이다.<sup>21)</sup>

FASB Statement No.13에서는 근본적으로 資產所有에 따르는 모든 便益과 危險이 實質적으로 이전되는가의 여부에 따라 리스를 분류해야 한다<sup>22)</sup>고 하여 리스契約의 形態보다도 去來의 實質에 중점을 두고 있다. 즉, 특정리스가 資產所有에 따른 모든 危險과 便益을 實質적으로 이전하는 경우에는 資本리스로 분류되며 그외의 모든 리스는 運用리스로 분류하고 있다. 이와 같은 기본적 사고에 입각하여 FASB Statement No.13은 리스의 구체적인 分類基準을 다음 표와 같이 열거하여 리스를 분류하고 있다.<sup>23)</sup>

19) H.I. Wolk, J.R. Francis & M.G. Tearney, op.cit., p.515.

20) o Richard F Vancil, "Leasing of Industrial Equipment", McGraw-Hill Co., 1963, pp.8-9.  
o T.M. Clark, "Leasing" McGraw-Hill Co., 1978, p.61.

21) H.I. Wolk, J.R. Francis & M.G. Tearney, op.cit., p.516.

22) FASB, Statement No.13, Par.60.

23) Ibid, Pars.6-7.

&lt;表Ⅱ&gt; 리스分類基準

(Group I) 임차인과 임대인의 공통분류 기준	① 리스 기간 종료시 임차인에게 리스자산의 소유권이전 ② 염가구매 선택권이 있음 ③ 리스기간이 리스자산의 경제적 내용연수의 75% 이상 <sup>24)</sup> ④ 최저리스료 지급액의 현가가 리스자산의 공정가치의 90% 이상
(Group II) 임대인에게만 적용되는 기준	⑤ 최저리스료 지급액의 회수가능성을 합리적으로 예측할 수 있다. ⑥ 리스자산에 대하여 임대인이 부담해야 할 償還不能原價 (unreimbursable cost)의 금액과 관련하여 중대한 불확실성이 없다. <sup>25)</sup>

<表Ⅱ>에서 임차인은 契約締結日에 Group I의 기준 중 어느 하나 이상을 충족하는 리스를 資本리스로, 그밖의 것은 運用리스로 분류한다. 임대인은 기본적으로 임차인과 같이 運用, 資本리스로 리스를 분류하나 資本리스인 경우 販賣型리스, 直接金融리스, 레버리지 리스로 분류된다. 契約締結日에 임대인에게 제조업자나 판매업자로서의 利益을 발생시키고 Group II의 기준 둘 다에 부합되는 리스는 販賣型리스로 분류되고, 직접금융리스는 판매형리스와 같이 Group I의 기준 중 하나 이상 부합되고 Group II를 전부 만족시키나 제조업자나 판매업자의 利益이 발생하지 않으며 레버리지리스로 분류되지 않는 리스다. 레버리지리스는 직접금융리스와 유사하나 다음과 같은 특징을 갖는 것이다.

- ① 계약당사자가 세 부분(賃貸人, 賃借人, 長期債權者)으로 구분된다.
- ② 채권자가 특정 리스자산에 관련된 賃借料에 償還請求權을 갖고 있어도 임대인의 일반채권에 대해서 償還請求權이 없는 것.

24) 리스期間이 이전 他契約으로 경과된 耐用年數를 포함한 總耐用年數의 25% 以下가 되면 基準③, ④는 적용안됨.

25) 중대한 不確實性의 例

- ① 리스자산의 성능에 대한 통상적 保證을 넘어서 광범위한 保證을 했을 경우 임대인이 부담하게 될 損失
- ② 리스자산의 부패화로 인한 임차인측 피해를 補償해 줄 義務額 등을 들 수 있다.



### Ⅲ. 리스 資本化

#### 1. 資本化 論據

리스 資本化는 리스의 法律的 形式 보다도 去來의 經濟的 實質에 따라 리스去來를 金融 調達에 의한 購買, 실질적인 割賦購入 등으로 간주하거나 리스資產의 使用權을 일정한 代價로 취득한 것으로 보아 이를 임차인의 대차대조표상에 리스資產의 취득 또는 리스자산의 使用權 취득으로 처리하고 그에 따른 支給義務를 負債로 計上한다는 것이다. 일반적으로 리스자본화 주장은 “확정된 리스가 실제적으로 금융조달에 의한 구매다”라는 推論이 가능할 때 일어나는 문제다.<sup>26)</sup> 이런 면에서 리스자본화 논의는 임차인에 의한 리스會計處理가 그 중심이 되는 것이다.

리스資產의 使用權과 리스로 지급의무를 財務諸表上에 表示하여야 한다는 주장은 1949年 AICPA ARB No.38에서 리스계약이 실질적으로 구매인 것이 명백한 것은 임차인의 대차대조표에 資產과 負債로 認識되어야 한다고 권고한 이래 리스자본화를 지지하기 위한 많은 기준이 제시되었다.

이러한 리스자본화의 理論的 根據는

첫째, 實質的인 割賦購入에 있다고 하여 經濟的 實質을 구하는 입장

둘째, 리스계약을 履行契約으로 보고 財産使用權의 取得去來에서 구하는 입장

셋째, 리스계약을 未履行契約으로 인식하고 有用한 情報提供의 觀點에서 擴大된 去來概念에 기초를 둔 未履行契約의 去來性에서 구하는 입장으로 나눌 수 있다.

##### (1) 割賦購入說

이 說은 ARB No.38 이후 일련의 AICPA 公式見解와 FASB Statement No.13 그리고 國際會計基準에 의하여 주장되고 있는 說이다. 1964년에 公表된 APB Opinion No.5는 장래에 임대료를 지불할 것과 교환할 재산을 사용할 권리를 결정하는데 불과한 리스는 당해자산에 대한 持分을 얻을 수 없다. 그것은 리스전기간에 임차인과 임대인 쌍방이 계속해서 履行할 것을 내용으로 한 未履行契約에 불과하다.<sup>27)</sup> 그러나 어떤 종류의 리스契約은 實質的으로 資產의 割賦購入과 같다. 그와 같은 경우의 리스는 法的形式이 아니고 實質에 따라 會計處理를 결정해야 한다<sup>28)</sup> 고 하여 리스계약이 결과적으로 당해 재산

26) HJ. Wolk, JR. Francis, MG. Tearney, op.cit., p.517.

27) Accounting Principle Board, "Reporting of Leases in Financial Statement of Lessee", APB Opinion No.5, (AICPA), 1964, Par.7.

28) Ibid, Pars.9~10.

에 대하여 중요한 持分을 이루게 되면 貸借對照表上에 資產 또는 負債로 계상해야 한다고 했다.

APB Opinion No.5에서는 ARB No.38과 같은 입장에서 리스가 실질적으로 割賦購入이나 하는 판단기준으로서 「財産에 대한 실제적 지분(material equity)」이라는 기준을 도입하였다. 즉, 임차인이 매년 經濟的 價値나 廉價購買權을 초과해서 리스료를 지급하는 것은 그 초과분이 리스에 의해서 창출된 內在的 財産權에 대한 지급을 의미하므로 임차인은 정기적으로 리스료의 지급을 통해서 리스자산의 內在的 持分(Implicit equity)을 얻고 있다는 것이다.<sup>29)</sup> 그러므로 APB Opinion No.5는 實質優先思考에 의하여 實物的 持分이 실질적으로 이전된 리스는 割賦購入을 의미하는 履行契約으로 보고 이같은 리스에 한하여 資本化되어야 한다는 것이다. 이러한 실제적 지분의 주장은 分割支給條件을 갖는 실제 條件附販賣로 간주되는 상당히 적은 수의 리스에 한하여 자본화할 것을 주장하고 있는 것이라 하겠다.

實物的 持分概念의 확대된 것으로서 FASB Statement No.13은 “資產의 所有에 따른 모든 便益과 危險을 실질적으로 이전하는 리스는 임차인에 의해서 資產의 취득과 負債의 발생으로, 임대인에 의하여는 販賣나 金融調達한 것으로서 會計處理되어야 한다<sup>30)</sup>”고 하여 資本化 주장에 대한 보다 넓은 접근방법을 택하고 있다. 이러한 현행개념은 資本化에 대한 先行條件으로서 取消不能성을 들고 實物的 持分概念을 덜 강조하는 것 같다. 그러나 FASB 이전 기준과 FASB 기준을 구별하기 위한 Statement No.13의 시도에도 불구하고 資本化 주장의 필수적인 것은 ARB No.38이나 APB Opinion No.5와 같은 기반인 실제적 割賦購入이라는 논리를 취하고 있다고 할 수 있다. FASB의 分類基準 중 Group I의 ①과 ②의 기준은 所有權 이전이라는 法的 要件에 착안한 것이고 ③ 또는 ④의 기준은 「動産을 소유한 것과 같은 使用收益이 賃借企業에 형성되는 經濟的 事實에 資產性을 인정」하려는 생각에 지나지 않으며, 이같은 논리는 割賦購入의 성격을 가진 準割賦購入에 資本化를 인정하는 것에 불과하다<sup>31)</sup>고 할 수 있다.

이런 면에서 볼 때 割賦購入說은 자본화 대상이 되는 리스의 범위가 실제적으로 소유권이 이전된다는 상당히 적은 수의 리스에 한정되고 있다고 하겠다.

## (2) 財産使用權取得說

이 說은 AICPA가 1962년에 공표한 會計調查研究(Accounting Research Study:ARS)

29) HJ. Wolk, J.R. Francis, MG. Tearney, op. cit., p.518.

30) FASB Statement, No.13, Par. 60.

31) 花堂靖仁, “미국에 있어서 리스회계의 新基準”, 企業會計, 日本, 29卷4號, p.109.

第 4 號<sup>32)</sup> “財務諸表에서의 리스報告”에서 Myers가 주장한 것이다.

Myers에 의하면 실질적으로 割賦購入이라고 볼 수 없는 리스라 할지라도 리스료의 지급이 財産使用權의 取得과 그 代價로 구성되는 한 資本化되어야 한다는 것이다. 즉, 契約當事者 쌍방이 동등하게 履行하지 않은 未履行契約은 資本化할 필요가 없으나 리스契約은 契約締結時點에서 未履行契約이지만 리스자산이 임대인으로부터 임차인에게 引渡되어 利用이 可能하게 된 단계에서는 임대인이 모든 의무를 이행하고 있으므로 쌍방이 동등하게 未履行된 契約이 아니고 履行契約이다. 그렇기 때문에 임대인이 資産을 引渡하고 이용 가능한 시점에서는 Moonitz의 公準 B-2에서 말하는 交換이 생겨 會計上의 去來가 발생한다. 이 교환에 의해 취득된 리스자산의 使用權은 비록 자산에 대한 所有權이 없어도 J.B.Canning의 資産概念에 합치되는 資産이며 賃借人은 이로 인해 리스자산으로부터 서비스를 享有할 수 있게 된다<sup>33)</sup>는 것이다.

長期리스契約으로 자산을 賃貸借한 기업은 長期負債의 조달에 의하여 자산을 매입하여 사용하고 있는 기업과 본질적으로 동일한 경제적 상태에 있게 된다. 임차인이 賃借료를 매기 지급하는 것이나 負債를 조달하여 자산을 매입한 기업이 元利金を 償還하는 것이나 그 經濟的 實質은 같고, 또한 長期賃貸借契約에서 그 임차인이나 負債調達로 자산을 매입한 기업이나 다 같이 當該資産에 대하여 長期間에 걸쳐 排他的인 使用權을 갖고 있다는 사실 또한 같은 것이다. 이런 관점에서 임대인이 財産을 引渡하여 이용가능한 시점에서 財産使用權의 취득(資産)과 支給義務(負債)의 발생으로 인식해야 한다는 주장은 리스자본화 대상의 범위를 상당히 넓힐 수 있는 여지를 가지고 있다 하겠다.

### (3) 會計事象的 觀點

이 說은 리스契約도 하나의 去來이며 去來의 結果로 생긴 權利와 義務를 貸借對照表에 資産과 負債로 計上해야 한다는 입장이다. 去來는 會計시스템에 있어서 기본적인 投入要素가 된다. 傳統的 觀點에서 去來는 “어떤 實體와 제 3자와의 사이에 價値의 實質的(商品, 用役 또는 貨幣)인 交換이다<sup>34)</sup>”라고 정의된다. 이 경우 未履行契約의 締結은 會計的 去來로 생각되지 않는다. 그러나 확대된 去來概念에 의하면 “去來는 기본적으로 價値(經濟的 效益)의 交換이다”라고 정의하여 法律的으로 강제할 수 있는 約束이나 權利의 交換, 특히 리스계

32) John H. Myers, “Reporting of Leases in Financial Statements”, Accounting Research Study No.4 (New York, AICPA, May 1960)

33) Ibid, pp.39~40.

34) William J. Schrader, “An Inductive Approach to Accounting Theory”, Accounting Review (October 1962), p.646.

약도 會計的 去來를 형성하며 資産과 負債를 발생시킨다고 주장된다.<sup>35)</sup>

W.J. Vatter 는 “리스는 완전한 去來다. 리스계약하에 어떤 행위가 未履行일지라도 履行이 강요되기 때문에 다른 계약과 마찬가지로 계약에 의해서 창출된 명백한 義務이며 부채의 모든 속성을 갖는다. 그러한 負債의 상대는 명백한 資産이다. 즉, 補償을 받을 권리는 강제할 수 있는 貨幣請求權이며 資産을 사용할 임차인의 권리는 用役潛在力에 대한 請求權이다. 이러한 用役潛在力の 취득은 資産을 발생시키는 것이다.”<sup>36)</sup> 라고 하여 리스계약의 未履行性은 去來概念下에서 資産과 負債를 발생시키는 財產權의 交換을 내포하고 있다고 주장한다.

契約締結時點에서 권리의 교환은 뒤이은 有形資産의 實際的 交換 보다 目的適合한 것일 수 있다. 실제 占有나 經濟的 財貨와 資源의 실제적 교환은 그러한 財貨와 資源에 따른 권리가 동시에 교환되지 않는 한 財務諸表에 반영되어서는 안된다.<sup>37)</sup> 즉, 권리가 이전되지 않았다면 어떠한 資産도 취득된 것이 아니며 이에 따른 부채도 발생되지 않는 것이다. 이런 점에서 Wojdak 는 經濟的이고 法律的인 權利와 義務를 발생시키는 約束(去來)의 交換時點인 쌍방간의 契約締結時點에서 經濟的 用役潛在力에 대한 권리가 발생하며, 만일 그 價値를 客觀的으로 測定할 수 있다면 이러한 去來나 交換이 이루어진 時點은 계약하에 발생하는 資産과 負債의 취득을 認識하는데 이용된다.<sup>38)</sup>고 하여 리스계약의 去來性을 주장하고 있다.

會計事象의 觀點에서 리스계약은 첫째, 契約締結과 동시에 사건이 발생하고 둘째, 法律的인 權利와 義務를 발생시키는 交換이 발생하고 셋째, 그 交換이 財務狀態에 미친 영향을 객관적으로 거의 정확하게 측정할 수 있으므로 하나의 去來로서 리스자산을 資本化시켜야 한다는 것이다.

이상과 같은 리스資本化의 論據는 리스자산의 占有에 따른 리스자산의 使用權과 그에 따른 支給義務를 資産과 負債로 賃借人의 貸借對照表에 計上해야 한다는 것으로 집약된다. FASB SFAC No.3 는 과거의 거래 및 사건의 결과로서 특정 實體가 획득 또는 통제하고 있는 예상가능한 미래 경제적 效益을 資産으로, 負債는 미래에 특정 실체가 다른 실체

35) o Joseph F. Wojdak, “A Theoretical Foundation for Leases and Other Executory Contracts”, *Accounting Review*, July 1969, p.563.

o Alfred Rappaport, “Lease Capitalization and the Transaction Concepts”, *Accounting Review* (April 1965), pp.373~376.

36) William J. Vatter, “Accounting for Leases”, *Journal of Accounting Research* (Autumn 1966), p.135.

37) Joseph F. Wojdak, *op. cit.*, p.564.

38) *Ibid*, p.565.

에 자산을 이전하거나 用役을 제공해야 할 예상가능한 장래 경제적 效益의 희생으로 정의 39) 하고 있다. 이러한 자산과 부채개념하에서 리스계약, 특히 取消不能의 장기리스계약에 있어서의 리스자산은 자산소유권이 없을지라도 다른 자산과 마찬가지로 임차인의 收益 및 現金創出活動에 공헌함으로써 임차인에게 經濟的 效益을 제공하며, 그 자산을 占有함으로써 經濟的 效益을 排他的으로 統制하게 되는 것이다. 같은 방법으로 임차인에게 미래지불에 대한 취소불능 의무가 부과되는 것이다.

이러한 의미에서 볼 때 임대인은 임차인에게 자산의 소유에 따르는 모든 便益과 危險을 리스기간 동안 이전하는 것이 되고 임차인은 임대인으로부터 자산을 구입한 것과 동일한 효과를 얻게 된다. 이때 임대인은 임차인에게 재산취득을 위한 자금을 지원해 준 것에 불과하게 된다. 따라서 이러한 리스하에서 임차인이 취득한 자산 및 발생부채를 기록, 보고하지 않은 것은 회계의 質的基準인 表現充實性( representational faithfulness )과 完全公示概念에 위배되고 임차인의 經濟的 資源 및 義務와 관련된 未來 現金흐름에 대한 유용한 情報를 제공하지 못하게 된다. 40)

결국 리스자본화 주장은 리스거래의 法的 形式 보다도 經濟的 實質에 따라 會計事象을 적정하게 表現하자는 데 있는 것이다. 그 실질에서 割賦購入과 동일한 경제적 효과를 갖는 리스를 資本化하여야 한다는 주장은 리스거래를 한정적으로 구분함으로써 資本化되어야 할 리스의 범위를 상대적으로 축소하고 있다고 할 수 있다. 특히, FASB Statement No.13은 보다 많은 리스거래를 자본화시키려는 노력에도 불구하고 자본화되어야 하는 많은 리스가 자본화되지 않고 있다는 비판을 받고 있는 실정이다. 41) 리스계약은 未履行契約이 아니고 履行契約이라고 주장하는 財產使用權取得說과 리스계약은 「經濟的 效益」의 교환이라는 논리에서 法的으로 강제할 수 있는 約束이나 權利의 交換인 리스를 會計的 去來概念에 포함시키는 會計事象의 觀點은 리스자본화 범위를 확대시킬 수 있는 여지를 두고 있다고 할 수 있다. 특히, 리스계약을 去來發生에 의한 財產使用權의 取得이라고 본다면 리스자본화의 범위는 상당히 확대될 것이다.

39) Statement of Financial Accounting Concepts No.3, "Elements of Financial Statement of Business Enterprises" (FASB, 1980) Pars. 20, 28.

40) 金星基, 前掲書, pp.550 ~ 551.

41) H.I. Wolk, J.R. Francis & M.G. Tearney, op. cit., p.525.

## 2. 리스資本化의 영향

ASOBAT에서는 長期리스와 購買契約과 같은 未履行契約에 관한 情報은 受託責任, 經營의 變化, 信用의 擴張 그리고 投資決定을 포함하는 많은 意思決定에 분명히 目的適合한 것이다<sup>42)</sup> 라고 하여 財務諸表 利用者들이 經濟的 意思決定에 유용한 정보로서 리스거래에 관한 情報을 會計報告書에 보고해야 한다고 권고하고 있다.

리스거래는 계약의 다양화로 많은 固定資産 去來의 실상이 非資本化로 인해 은닉될 수 있으므로 임차인의 貸借對照表에 리스자산과 부채를 계상함으로써 法律的 觀點에서 단순임대차 형식을 띠는 하더라도 經濟的 實質에서 割賦販賣(條件附販賣)나 金融에 의한 자산 구입거래와 똑같은 효과를 갖는 리스去來는 會計情報로서 完全公示가 가능하게 되는 것이다. 이러한 리스자본화는 임차인의 經濟的 資源과 義務에 관련된 미래 현금흐름에 관한 유용한 정보를 제공하게 되는 것이며, 財務分析家들의 財務比率評價에 유용한 정보를 제공하게 되는 것이다. 특히 情報利用者들이 未來 現金흐름을 豫測하고 負債支給能力을 評價하는 데 有用한 것이다.<sup>43)</sup>

임차인 입장에서 리스去來를 자본화하게 되면 임차인의 대차대조표에 중대한 영향을 미치게 된다. 資本리스하에서 임차인은 리스자산을 자산으로 리스의무를 부채로 대차대조표에 보고해야 하나 運用리스하에서는 資産과 負債로 보고하지 않고 단지 期間費用으로 손익계산서에 보고하게 된다. 이 경우 임차인은 대차대조표에 자산과 부채를 보고하지 않고도 자산의 用役潛在力을 취득할 수 있으므로 簿外金融(Off-Balance-Sheet Financing)의 效果를 얻을 수 있게 된다. 리스의 非資本化는 代替的인 購買에 따른 負債와 비교할 때 負債比率과 會計的報酬率(accounting rate of return)을 더 좋게 하며 負債規約에 있어 借入限度에 영향을 미치지 않게 된다. 이와 같은 財務諸表의 效果는 임차인들이 리스를 선호하는 중요한 이유<sup>44)</sup>가 되며 리스去來를 자본리스로 처리하는 것 보다 運用리스로 처리하는 것을 더 선호하게 되는 원인인 것이다. 결과적으로 리스의 비자본화에 의해서 달성될 수 있는 보다 낮은 負債比率은 보다 좋은 負債評價가 되게 하며 이는 資本市場에 있어

42) AAA, A Statement of Basic Accounting Theory, 1966, p.33.

43) J.E. Finnerty, R.N. Fitzsimons & T.W. Oliver, "Lease Capitalization and Systematic Risk", The Accounting Review (October 1980), pp.631-638.

○ Robert G. Bowman, "The debt Equivalence of Lease, An Emperical Investigation", The Accounting Review (April 1980), pp.237 ~ 252.

44) H.I. Wolk, J.R. Francis & M.G. Tearney, op. cit., p.534.

보다 낮은 利率이 되게 한다는 강한 믿음 때문에 임차인들은 리스를 자본화하지 않으려고 하는 것이다.<sup>45)</sup>

리스자본화의 反對論者들은 “리스를 負債로 처리하는 영향은 임차인의 범위를 넘어서 消費者와 다른 경제부문까지 확대될 것이다. 負債報告의 증가는 利率을 증가시키고 자본 투자에 있어 보다 큰 報酬率을 필요로 하게 된다. 이것은 인플레이션 촉진에 공헌하게 되며 工場設備을 現代化하거나 擴張하는 데 하나의 방해요소로서 작용할 것이다”라고 하여 리스자본화를 반대한다. 이러한 이유로 경영자들은 자신들이 믿고 있는 회계적 결과를 얻기 위하여 자신들이 선호하는 會計方法을 선택할 것이고 관련된 사실을 操作하려 한다. 특히 리스에 관한 한 임차인은 리스를 통한 簿外金融의 잇점이 있다고 계속해서 믿기 때문에 리스회계기준의 자본화기준을 회피하려고 노력할 것이다.<sup>46)</sup> 이런 점에서 리스회계는 현재 FASB Statement No.13을 빈껍데기로 만들려는 노력이 계속되고 있는 상당히 혼란된 분야이며 실무에 있어서도 리스를 자본화시킨다는 會計規則은 임차인의 강력한 반발로 말미암아 부분적으로 무력화되어 왔다<sup>47)</sup>고 지적되고 있다.

리스회계의 근본적인 문제는 리스分類基準을 어떻게 하는가 하는 것이다. R.Dieter 에 의하면 이러한 문제해결을 위해서는 “일정한 기간(일년이상과 같은)을 초과하는 모든 리스를 자본화하는 것이다”<sup>48)</sup>라고 한다. 이러한 분명한 정책은 限定的인 리스分類基準 자체를 눈속임하려는 유흥을 제거할 것이고 또한 현재의 자본리스와 운영리스 사이에 만들어진 부자연스런 구분은 어느 정도까지 제거할 수 있을 것이다. 그러므로 리스자본화에 대한 엄격한 정책은 分類基準選擇의 任意性和 限定的 통일성을 속이려는 생각을 제거하게 되고 리스회계는 正常化하게 될 것이다.

45) Ibid, p.535.

46) Ibid, p.534.

47) Richard Dieter, “Is Lessee Accounting Working”, The CPA Journal (August 1979), pp.13-19.

48) Ibid, p.19.

## IV. 리스會計處理基準의 問題點 및 改善方案

### 1. 리스會計處理基準上的 리스性格

우리나라 리스會計處理基準 第2條에 보면 “이 基準은 施設貸與産業育成法에 의한 施設貸與去來(리스去來)의 當事者인 施設貸與會社(리스會社)가 貸與施設利用者(리스利用者)로부터 리스료를 받고 契約期間中 리스利用者에게 리스資産을 使用할 수 있는 權利를 讓渡하는 契約(리스契約)에 관한 去來에 適用한다”고 하여 리스去來의 範圍를 限定하고 있다. 이는 우리나라 리스會計基準에 있어서 리스는 施設貸與産業育成法에서 규정된 施設貸與만을 對象으로 하고 있음을 알 수 있다.

#### (1) 施設貸與産業育成法下的 施設貸與

施設貸與産業育成法 第2條에 의하면 施設貸與는 “貸與施設利用者が 選定한 特定物件을 施設貸與會社가 새로이 취득하거나 대여받아 그 物件에 대한 직접적인 維持管理責任을 지지 아니하면서 貸與施設利用者에게 一定期間 以上 使用하게 하고 그 期間에 걸쳐 一定한 代價를 定期的으로 分割하여 지급받으며, 그 期間 終了後의 物건의 처분에 관하여 當事者의 約定으로 정하는 物的金融”으로 정의하고 있다. 이러한 정의에서 나타난 특징은 두 가지 측면에서 고찰해 볼 수 있다.

#### (가) 單純賃貸借와의 비교

施設貸與産業育成法下的 리스(施設貸與)는 제Ⅱ장의 리스定義에서 살펴본 바와 같이 法律的 觀點에서 單純임대차와는 그 性格을 달리하고 있음을 볼 수 있다. 즉, 리스會社가 리스利用者에게 리스對象物件의 使用權을 一定期間 제공하고 그 期間에 一定代價를 分割支給받는 점만을 고려한다면 리스는 法律上的 賃貸借와 거의 동일하다. 그러나 民法第623條에 의하면 “임대인은 目的物을 임차인에게 인도하고 契約存續中 그 使用·收益에 필요한 상태를 유지하게 할 義務를 부담한다”고 임대인의 義務를 규정하고 있는데 반하여 育成法은 리스物件의 유지관리책임을 리스利用者が 부담하는 것으로 규정하고 있어 내용면에서는 리스와 單純賃貸借가 차이를 나타내고 있는 것이다.

#### (나) 延拂條件附販賣와의 비교

延拂條件附販賣는 施設貸與者가 物件을 새로이 취득하여 施設利用者에게 인도하고 그 物件의 代金, 利子 등을 2年 이상에 걸쳐 定期的으로 분할하여 지급받는 것으로 그 物件의



所有權 移轉時期, 其他條件에 관하여는 當事者間에 결정할 수 있다<sup>49)</sup>고 정의되고 있다. 延拂條件附販賣와 리스와의 차이는 所有權에 대한 것으로 리스는 “對象物件의 處分에 관해 當事者의 約定으로 정하는 것으로서 所有權移轉을 정하지 않는 한 賣買와 다르며 所有權을 移轉한다고 約定하면 賣買와 동일한 것으로 간주하는 것이다. 延拂條件附販賣는 施設貸與產業育成法에서 리스會社들에게도 許容되는 營業이라는 사실외에는 一般的인 割賦販賣라 할 수 있으며, 리스와 區分하고 있는 점으로 볼 때 延拂條件附販賣는 리스範圍에서 제외된다고 할 수 있다.

## (2) 리스期間의 制約

施設貸與產業育成法 및 同法 施行令에서는 「一定期間」을 法人稅法施行令 第49條의 固定資産의 耐用年數에 의거 耐用年數 5年 이하의 物件은 耐用年數의  $\frac{70}{100}$ , 5年을 초과하는 物件은 耐用年數의  $\frac{60}{100}$  이상으로 정의하여 리스期間에 制限을 두고 있다. 個別的인 리스契約에 있어서 리스期間은 리스物件의 종류에 따라 달라질 수 있으며 施設貸與產業育成法 및 同法 施行令이 定하는 범위내에서 契約當事者의 約定에 의하여 달라지게 된다. 그러나 法人稅法施行規則 第27條 事業別 固定資産의 耐用年數를 보면 대부분의 機械裝置의 法定耐用年數가 5~10年 사이이며 實際 리스契約期間도 5~10年 사이가 83.5%<sup>50)</sup>로 대부분을 차지하고 있어 우리나라의 리스는 長期的인 것이 특징이라 하겠다.

앞에서 살펴본 바와 같이 施設貸與產業育成法상의 施設貸與는 单纯임대차 성격을 가지고 있으면서도 維持管理的 側面에서는 单纯임대차가 아니며 所有權移轉條項을 두고 延拂條件附販賣와 구별하고 있는 것이다. 특히 리스期間이 長期的으로 고정되어 있으며 그 期間 동안은 取消不能이라는 特徵을 가지고 있다고 할 수 있다. 이런 특징을 제Ⅱ장에서 밝힌 FASB Statement No.13의 리스分類基準 중 리스期間의 기준에 따라 分類하면 우리나라 리스는 대부분 資本리스로 分類된다. 즉, 施設貸與產業育成下에서의 리스期間은 再리스期間을 제외하고도 리스資産의 耐用年數가 5年 이하인 경우 내용연수의 70% 이상, 5年 이상인 경우는 내용연수의 60% 이상이 되어야 하기 때문에 우리나라 리스會計處理基準은 근본적으로 資本리스를 그 對象으로 하고 있다고 할 수 있다.

따라서 우리나라 리스會計基準은 첫째, 리스定義에 있어서 單純賃貸借를 제외하고 单纯

49) 施設貸與產業育成法 第2條

50) 三逸會計法人, 前揭書, p.31.

임대차의 변형된 형태만을 리스로 정의하고 있으며<sup>51)</sup> 둘째, 資本리스 성격을 띤 長期리스하에서 리스를 運用리스와 資本리스로 분리하고 있는 점은 리스의 성격규명을 잘못하고 있다고 지적된다. 즉 基準 자체가 一般的인 事項을 企業會計基準에 일임한다고 하여도 리스성격을 본질적으로 규명하고 난 후 이를 단순임대차 성격인 리스와 資本리스에 해당하는 리스를 분류하여야 하는데도 불구하고 資本리스를 가지고 運用리스와 資本리스로 다시 분리하고 있는 모순을 갖고 있는 것이다. 이러한 점은 資本化대상이 되는 리스의 範圍를 상당히 축소하는 결과가 되어 리스회계를 正常化하고 法律的形式보다 經濟的 實質을 우선한다는 근본취지에도 어긋나게 되는 것이라 하겠다.

## 2. 分類基準上的 問題

앞서 論述한 바와 같이 리스는 賃貸借去來와 賣買去來의 중간적 성격을 띤 경우가 많아 리스會社와 리스利用者の 의도가 賃貸借인지 賣買인지를 구별하기 어렵고, 전통적으로 대부분의 리스利用者는 財務狀態를 美化시키기 위해서 리스를 資本化시키려고 하지 않으며 資本化를 회피하는 방향으로 리스契約를 체결하려고 한다. 이에 따라 리스會計의 근본적인 문제는 去來의 法律的形式보다도 經濟的 實質에 따라 資本化되어야 할 리스를 구분하는 分類基準을 어떻게 設定하느냐에 있는 것이다.

이러한 分類基準은 ① 企業財務諸表의 比較可能性을 높이고, ② 簿外金融의 허점을 방지하고 會計處理에 있어서 濫用을 방지함으로써 會計情報利用者들의 혼란을 줄이고 經濟的意思決定에 有用한 情報를 適正하게 나타낼 수 있도록 하는데 그 취지를 두고 있는 것이다.<sup>52)</sup>

리스會計處理基準 第4條에 의하면 리스는 리스會社나 리스利用者에게 공히 運用리스와 金融리스로 분류되고 있다. 즉, “리스期間中 리스利用者에게 實質的인 契約解止禁止條件<sup>53)</sup>

51) 이 점은 리스會計處理基準 第5條②, ③에서 運用리스下의 리스자산의 減價償却을 리스期間에 걸쳐 定額法 또는 定率法으로 償却하도록 되어 있는 점으로 볼 때 더욱 명백해진다. 즉, 리스회사에서 運用리스下의 자산은 자기 소유의 자산이므로 그 償却期間은 자산의 推定耐用年數에 따라야 하는데도 리스期間을 償却期間으로 정하고 있다. 이것은 ① 運用리스기간이 자산의 耐用年數와 근사하다. ② 리스자산이 판매한 것과 동등한 것이나 단지 리스회사가 所有權을 가지고 있다는 것을 의미한다고 할 수 있으며 그렇지 않은 경우 運用리스로 分類를 잘못하고 있음을 뜻한다.

52) 金星基, 前掲書, p.567.

53) FASB Statement No.13, Par. 5(5)

다음의 경우는 取消可能하지만 실질적으로 取消不能이라고 간주한다.

- ① 偶發事故의 發生에 의한 경우
- ② 賃貸人의 許可가 있는 경우
- ③ 賃借人이 동일 賃貸人에게 새로운 리스를 계약하는 경우
- ④ 賃借人이 罰課金을 지불하고 取消하는 경우

이 부과된 리스로서 다음 세 가지 조건 중 어느 하나를 만족시키면 金融리스로 分類하고 그밖의 리스는 運用리스로 分類한다.

- ① 리스期間 終了時 리스物件의 所有權을 리스利用者에게 移轉하기로 約定한 경우
- ② 리스物件의 廉價購買選擇權이 리스利用者에게 주어진 경우
- ③ 리스期間이 리스物件의 經濟的 耐用年數를 超過하는 경우

이하에서는 金融리스의 각 조항이 얼마만큼 經濟的 實質을 반영하고 있는가를 살펴보고자 한다.

#### <基準 1> 所有權移轉條項

所有權 移轉條項이 리스契約에 포함되어 있다면 리스利用者は 리스期間 終了後 約定된 價額으로 리스資産의 所有權을 取得하게 되며, 리스會社로 이에 응해야 할 義務를 부담하기 때문에 資産所有에 따르는 모든 危險과 效益이 實質的으로 移轉되는 리스라 할 수 있다.<sup>54)</sup> 이러한 리스는 契約當事者의 經濟的 效果面에서 割賦賣買과 유사한 것이다.

그러나, 施設貸與産業育成法에 있어서도 所有權移轉 與否에 따라 延拂條件附販賣와 리스를 구분하고 있기 때문에 施設貸與(리스)에 있어서는 所有權移轉條項이 거의 없게 된다. 그러므로 리스分類는 基準②③에 좌우된다고 하겠다.

#### <基準 2> 廉價購買選擇權

廉價購買選擇權이란 리스開始日에 未來의 選擇權의 行使가 충분히 바람직하게 보일 정도로 미래의 期待公正價値보다 훨씬 싼 가격으로 리스자산을 구입할 수 있는 權利를 賃借人에게 許容되는 條項을 말한다. 리스實行日 時點에서 볼 때 廉價購買價格은 리스利用者가 미래에 이 價格으로 당해 선택권을 행사하는 것이 매우 유리하므로 購買選擇權을 행사할 것이 확실하다고 기대되는 價格이다.<sup>55)</sup> 리스會計處理基準 第3條 5項에 의하면 廉價購買選擇權이란 “리스利用者의 선택에 따라 리스이용자가 當該物件을 廉價購買選擇權 行使可能日 현재의 公正한 評價額 보다 현저하게 낮은 價格으로 購買하거나 再리스할 수 있는 權利를 말한다”고 하여 廉價購買選擇權(bargain purchase option)과 廉價更新選擇權(bargain renewal option)<sup>56)</sup>이 함께 포함된 概念으로 정의하고 있다.

54) FASB Statement No.13, Pars. 60,87.

55) Kieso and Weygandt, op. cit., p.978.

56) 廉價更新 可能日 현재 리스資産의 公正한 市場賃借料 보다 훨씬 저렴한 價格으로 리스契約을 更新할 수 있는 權利

리스이용자에게 廉價購買選擇이 부여된 경우에는 리스이용자가 그 선택권을 행사함으로써 리스자산의 所有權을 취득할 것이라고 가정할 수 있기 때문에 <基準2>는 所有權移轉과 같은 經濟的 效果를 가지고 있는 것이다.<sup>57)</sup>

그러나 리스會計處理基準에서 廉價購買選擇의 존재여부의 評價는 다음과 같은 문제를 가지고 있다. 첫째, 리스의 분류는 리스契約書에 따라 리스實行日에 이루어져야 하나 廉價購買權의 行使可能日은 리스期間 終了日이 일반적인 것이다. 따라서 廉價購買選擇權 行사가 가능 일 현재의 公正價格이 合理的으로 推定可能해야 한다는 점과 둘째, “현저하게 낮은 價格”에 대한 구체적인 지침이 없으므로 그 解釋에 있어 다양성이 존재할 수 있다는 것이다. 이러한 이유로 稅法에서는 “리스期間 終了時 리스物件을 리스實行日 현재의 取得價額의 10% 미만으로 購買할 수 있는 권리가 리스利用者에게 주어진 경우 또는 10% 미만을 再리스元金으로 하여 再리스할 수 있는 권리가 주어진 경우”<sup>58)</sup>로 廉價購買를 구체적으로 규정하고 있다. 이러한 稅法上的 해석은 有形固定資産의 減價償却方法에서 推定殘存價値를 實질적으로 取得原價의 10%로 규정한 결과 殘存價値 보다 낮은 金額으로 取得할 수 있는 권리를 廉價購買로 간주하는 것이며, 그 假定은 최초 取消不能 리스期間이 經濟的 耐用年數 전부에 해당하는 경우에 가능한 해석이라 할 수 있다.

賃借人 입장에서 <基準2>의 회피방법은 간단한 것이다. 즉, 施設貸與産業育成法의 규정대로 取消不能 리스기간을 리스資産 耐用年數의 60~70% 되게끔 리스契約를 締結하고 나머지 30~40%의 殘存年數에 대해서 廉價購買權을 행사할 수 있도록 하는 경우, 廉價購買에 따른 價格은 取得價額의 10% 이상 되므로 <基準2>에서의 資本化 회피는 문제가 없는 것이다.

### <基準3> 리스資産의 耐用年數와 리스期間

리스期間이 리스資産의 經濟的 耐用年數에 상당하는 경우 리스利用者は 리스資産에 관련된 모든 效益을 얻게된다. FASB Statement No.13에 의하면 經濟的 耐用年數는 “리스期間에 契約를 받지 않고 正常的인 修繕維持를 함으로써 리스開始日에 의도된 목적대로 리스利用자가 경제적으로 사용할 것으로 기대되는 推定殘存期間<sup>59)</sup>”으로 해석된다. 그러나 經濟的 耐用年數는 資産을 사용하는 用途에 따라 다르고 그 推定의 任意性으로 인하여 리스期間에 대한 FASB의 分類基準은 리스資本化의 回避方法으로 이용되고 있다<sup>60)</sup>고 지

57) FASB Statement No.13, Par.88.

58) 法人稅法 基本通則 2-3-56…… 9의 ②, ③

59) FASB Statement No.13, Par.5(1)

60) Richard Dieter, op. cit.

적되고 있는 실정이다.

우리나라 리스會計基準은 施設貸與産業育成法에 근거를 두고 있으므로 法人稅法 施行規則 第27條의 固定資産의 耐用年數가 經濟的 耐用年數를 의미하는 것으로 해석되어야 한다. 그러므로 경제적 내용연수에 따른 해석상의 다양성을 줄일 수 있다고 볼 수 있다. 그러나 리스會計處理基準 第3條에서 리스期間은 “리스實行日로부터 리스契約上 明示된 終了時點까지의 期間”으로 정의하고 있으며 第20條에 再리스를 “리스契約 當事者의 變動없이 리스期間이 延長되는 경우 同 延長된 期間중의 리스料에 대한 處理는 回收 또는 支給期日이 到來한 날에 각각 收益과 費用으로 計上한다”고 하여 再리스期間은 第3條의 리스期間에 포함시키지 않고 있으며 再리스에 대한 會計는 앞서의 分類基準(1)과 (2)에 관계없이 運用리스로 처리하도록 규정하고 있다. 이런 점에서 볼 때 基準上의 리스期間은 리스契約 締結時 最初의 取消不能 리스期間을 의미한다고 할 수 있으며 그것이 經濟的 耐用年數를 超過하는 경우에 한하여 資本化를 요구하는 것으로 해석된다.

임차인 입장에서 볼 때 <基準3>이 엄격하지 못하기 때문에 廉價更新約定 없이 單純 再리스, 再리스 元金方式의 義務再리스 형식을 취하여 리스期間을 둘 또는 그 이상으로 세분하는 경우 리스資本化 회피는 간단한 것이라 하겠다.

이상에서 살펴본 바와 같이 리스分類基準은 애매하고 명확하지 못한 概念定義로 말미암아 다양한 해석의 소지를 두고 있다. 分類基準<1>과 <2>는 所有權移轉이라는 法的要件에 착안한 것이라 할 수 있으며 分類基準<3>은 經濟的 實質을 나타내기 위한 규정이라 할 수 있으나 리스期間에 대한 定義가 한정적임으로 해서 악용의 소지를 두고 있다. 따라서 資本리스의 분류는 資産所有에 따른 모든 危險과 效益의 移轉이라는 관점에서 經濟的 實質을 중시하기 보다는 法的 所有에 준하는 리스에 한정함으로써 실제 割賦購入과 동일시되는 最少公分母의인 要素를 가진 리스에 한하여 資本化를 규정하고 있는 것이다. 分類基準에 리스料의 現價合計와 리스資産의 公正價値를 비교하는 기준이 없으므로 리스料의 現價가 取得原價를 보상하는 한 이는 임대인의 요구에 부응하는 것이 되므로 리스資産의 購入과 똑같은 經濟的 效果를 누리면서도 資本化 회피가 가능한 것이다. 임차인 입장에서 리스資本化 회피는 ① 所有權 移轉條項을 넣지 않고, ② 廉價購買權條項을 넣지 않는다. 특히 廉價購買選擇權의 다양한 해석의 여지를 두고 있기 때문에 非資本化하는 문제가 용이하다. ③ 리스期間이 經濟的 耐用年數를 초과해야 하기 때문에 最初의 取消不能 리스期間을 耐用年數의 60~70%로 정하고 나머지 期間에 대하여는 強制再리스方式을 취하게 되면 거의 모든 리스에 가능한 것이 된다.

결국 리스會計處理基準은 資本리스에 대한 너무 간단하고 애매한 分類基準을 택하고 있

기 때문에 리스利用者들의 簿外金融의 效果를 合理的이고 合法的으로 누릴 수 있는 여지를 두고 있는 것이라 하겠다.

### 3. 改善方案

위에 지적한 問題點들을 해결하기 위해서는 다음과 같은 점이 고려되어야 한다.

첫째, 리스分類에서 발생하는 문제를 근본적으로 해결하기 위해서는 「리스」를 施設貸與產業育成法에 근거한 리스만을 限定的으로 定義하지 말고 資產의 使用權을 賃貸하고 賃借하는 全般的인 리스에 대해서 定義를 내려야 한다.

둘째, 廉價購買選擇權의 다양한 해석의 여지를 줄이기 위해 보다 구체적인 규정이 필요하다. 우리나라의 경우 리스契約은 分類基準<1>과 <3>에 적용되는 것 보다 廉價購買選擇權이 주어지는 경우가 많기 때문에<sup>61)</sup> 이의 구체적인 규정은 더욱 필요한 것이라 하겠다.

셋째, 리스期間의 範圍를 확대해야 한다. 즉 賃貸人이 강제할 수 있는 再리스條項은 리스期間에 포함되어야 한다. 리스期間이 리스資產의 耐用年數보다 짧다고 하여도 經濟的 耐用年數에 상당한 부분 (FASB 내용연수의 75% 초과)을 초과하는 경우에는 리스는 본질적으로 모든 危險과 效益을 취득한 것이나 다름없다고 할 수 있다. 또한 再리스에 관한 條項은 보통 최근 리스契約書上에 明示되고 그 實行이 합리적으로 예상될 수 있는 경우가 대부분이다. 따라서 再리스는 元리스에 포함되어야 한다.<sup>62)</sup> FASB Statement No.13에서는 합리적으로 推定 가능한 모든 期間을 리스期間<sup>63)</sup>에 포함시킴으로써 再리스나 更新約定에 의한 資本化 회피를 방지하고 있다.

넷째, 分類基準에 리스資產의 取得原價와 리스料 現價와의 관계에 따른 규정을 두어야 한다. 리스期間이 상대적으로 短期間일지라도 리스料의 現在價値의 合計가 리스資產의 取得原價와 거의 동일하다면 (FASB는 公正價値의 90% 초과) 리스利用者는 리스資產의 所

61) 會計와 稅務, 大韓稅務協會, 1985, 7月號, p.152.

62) 金星基, 前揭書, p.567.

63) FASB Statement No.13, Par. 5(f); 取消不能 리스期間에 다음 각 항을 더한 것을 리스期間으로 정의하고 있다.

- ① 廉價更新條件에 의한 期間이 있다면 이 모든 期間
- ② 賃借人이 更新하지 않는다면 罰課金이 부과되는 기간
- ③ 리스자산에 관련된 賃貸人의 負債에 대한 賃借人 保證이 있는 경우 그 保證이 유효한 기간
- ④ 廉價購買選擇權 行使可能 時點까지의 更新期間
- ⑤ 임대인이 約定에 따라 更新하거나 延長시킬 수 있는 選擇權을 가지고 있는 경우 모든 期間 그러나 리스期間은 廉價購買選擇權 行使可能日을 초과하여 확장해서는 안됨.

有에 수반하는 모든 危險과 效益을 취득한 것이라 할 수 있다.<sup>64)</sup> 우리나라에서 현재 施設貸與產業育成法에 의하여 리스業을 영위하는 회사는 리스專業會社 5개, 리스점업을 하고 있는 회사가 6개로서 모두 金融業으로 분류되는<sup>65)</sup> 金融會社라 할 수 있다. 이에 따라 리스會社는 리스利用者가 리스資産을 취득할 수 있도록 리스金融을 제공한 것으로 볼 수 있으며 리스金融은 投資概念 보다는 債權概念으로 파악되어야 하는 것이다.<sup>66)</sup> 리스會社에서는 리스利用者에게 리스金融을 제공할 때는 적어도 제공한 金融額 全額과 그에 따른 利子を 회수하려고 하기 때문에 리스契約은 첫째, 所有權移轉條項을 둔 延拂販賣나 廉價購買權을 두고 所有權을 移轉하려 하고 둘째, 리스資産의 經濟的 耐用年數 全期間에 걸쳐 取消不能리스契約을 체결하려고 하게 된다. 리스利用者 입장에서는 이러한 리스會社의 요구(金融額과 利子を 지불)에 부응하면서 單純再리스나 強制再리스로 取消不能 리스期間을 細分하거나 축소한다면 資本化 회피가 가능한 것이라 하겠다.

따라서 리스分類基準에 리스料의 現在價値의 合計가 리스資産의 公正價値와 같거나 그 이상이면 資本리스로 分類되도록 해야 한다. 이러한 分類基準의 확대는 資産의 所有에 따른 모든 危險과 效益을 실제적으로 移轉하는 리스를 資本化해야 한다는 FASB의 基本立場과 일치되며 리스分類에 있어서 賃貸人과 賃借人 사이에 概念的 差異를 없애고 보다 明示的이고 다양한 해석의 여지를 줄일 수 있는 分類基準을 제공할 수 있게 되는 것이다.

R. Dieter 에 따르면 리스資本化 문제의 근본적인 해결방법은 資産의 所有에 따른 모든 效益과 危險의 실제적 移轉이라는 관점 보다는 리스가 財産使用權을 취득하고 그에 따른 負債를 발생시킨다는 전제하에서 일정기간 이상(일년이상)에 걸쳐 있는 모든 리스를 資本化해야 한다<sup>67)</sup> 고 한다. 이러한 R. Dieter 의 견해는 리스資本化에 대한 보다 강력한 주장이지만 FASB에서 리스本質에 대한 公式的인 見解가 변경될 것으로 예상되고 있다.<sup>68)</sup> 1976年3月6日 FASB 委員會 대다수는 “만일 Statement No.13이 再考된다면 그것은 賃借人의 賃借對照表에 「財産使用權」과 「리스負債」로 모든 리스가 포함되는 財産權接近方法(property approach)을 지지할 것”이라는 잠정적 견해를 발표함으로써 R. Dieter 의 주장을 뒷받침하고 있다고 할 수 있다.

64) Ibid, Par. 84.

65) ○ 附加價値稅法 施行令 第33條 ①에서 施設貸與產業育成法에 의한 施設貸與業은 金融, 保險, 用役의 範圍에 포함되는 것으로 규정.

○ 施設貸與產業育成法 第2條4; 「리스會社는 施設貸與를 조직적이고 계속적으로 영위하는 金融業으로서……」

66) 三逸會計法人, 前揭書, p.123.

67) Richard Dieter, *op. cit.*, p.19.

68) Ibid.

## V. 結 論

以上에서 리스資本化 論據와 우리나라 리스會計處理基準에 있어서 리스資本化가 여하히 이루어질 수 있는가 하는 문제를 리스定義와 리스分類基準을 중심으로 檢討하였다.

리스資本化에 대한 주장은 리스의 法律的 形式 보다도 그 去來의 實質에 따라 리스資產의 使用權과 未來의 支給義務를 賃借人의 貸借對照表에 資產과 負債로 計上해야 한다는 것으로 集約된다. 그러나, 賃借人 立場에서 리스는 簿外金融의 利點을 누릴 수 있다는 믿음 때문에 리스資本化를 回避하려는 경향이 강하게 나타난다. 이러한 資本化 回避는 임차인의 經營活動의 實體를 適正하게 나타내지 못하게 되며 情報利用者들에게 미래 現金흐름에 관한 情報를 제공하지 못하는 결과가 되기 때문에 리스會計基準은 리스去來의 實體를 適正히 報告하고 去來의 隱匿을 통한 會計處理 惡用을 방지할 수 있도록 리스分類基準을 엄격하게 規定해야 하는 것이다.

그러나, 우리나라 리스會計處理基準에서는 施設貸與產業育成法上的 施設貸與에 한하여 리스概念을 적용시킴으로써 FASB 分類基準에서 資本리스로 分類되는 리스를 다시 運用 리스와 資本리스로 區分하고 있어 資本化되어야 하는 많은 리스가 資本化되지 않고 있다. 또한, 리스分類基準에 있어서 리스去來의 經濟的 實質을 중시하기 보다는 실제 割賦購入이 확실시 되는 리스만을 資本리스로 분류하고 있으며 애매하고 명확하지 못한 概念定義로 인하여 다양한 해석의 여지를 두고 있기 때문에 임차인 입장에서 리스資本化 회피는 비교적 용이하게 되어 會計處理 惡用의 소지를 두고 있다고 할 수 있다.

이러한 문제의 해결을 위해서는

첫째, 리스를 施設貸與產業育成法上的 施設貸與만을 대상으로 하지 말고 財產使用權을 貸與하고 利用하는 全般的인 리스에 대해서 定義를 내려야 한다.

둘째, 廉價購買選擇權의 具體的 規定이 필요하며,

셋째, 賃貸人의 강제할 수 있는 再리스나 更新約定에 의한 期間을 리스期間에 포함시켜야 한다.

네째, 리스料的 現價合計가 리스資產의 取得原價(公正價値)와 동일하거나 그 이상이 되는 경우는 資本리스로 分類할 수 있도록 分類基準에 추가되어야 한다.

끝으로 리스分類는 어느 정도 任意的인 것이기 때문에 非資本化에 대한 노력은 계속될 것이다. 이러한 문제의 근본적인 해결방법은 리스의 形式的 分類보다도 財產使用權取得說과 같은 去來概念을 채택함으로써 一定期間 이상되는 리스를 資本化하는 방법이 모색되어야 할 것이다.



## 參 考 文 獻

- 金星基, 現代中級會計, 茶山出版社, 1985.
- 金英晴, 中級會計, 法文社, 1985.
- 鄭鍾岩, 中級會計, 法文社, 1983.
- 朴鎬根, 高級會計學演習, 法文社, 1985.
- 大韓稅務協會, 會計와 稅務, 1985, 7月號
- 日本會計學會, 會計, 第121卷 5~6號, 森山書店刊, 1982.
- Accounting Principle Board, APB Opinion No.5, "Accounting for Lease in Financial Statement of Lessee", 1954.
- FASB, Statement of Financial Accounting Standard No.13, "Accounting for Leases" Nov. 1976.
- \_\_\_\_\_, Statement of Financial Accounting Concepts No.3, "Elements of Financial Statement of Business Enterprises", 1980.
- Robert Bloom, Pieter T. Elgers, "Accounting Theory & Policy", Harcourt Brace Jovanovich, 1981.
- Donal C. Cook, "The Case Against Capitalizing Lease", Harvard Business Review, 1963.
- T.M. Clark, "Leasing", McGraw-Hill, 1978.
- Richard Dieter, "Is Lessee Accounting Working", The CPA Journal, 1979.
- J.E. Finnerty, R.N. Fitz Simons & T.W. Oliver, "Lease Capitalization and Systematic Risk", Accounting Review, 1980.
- Alfred Rappaport, "Lease Capitalization and Transaction Concepts", Accounting Review, 1965.
- William J. Scharder, "An Inductive Approach to Accounting Theory", Accounting Review, 1962.
- Joseph F. Wojdak, "A Theoretical Foundation for Leases and Other Executory Contracts," Accounting Review, 1969.
- William Vatter, "Accounting for Leases", Journal of Accounting Research, 1966.

- Harry I. Wolk, Jere R. Francis & Michel G. Tearney, "Accounting Theory, A Conceptual and Institutional Approach", Kent Publishing Co., 1984.
- Donald E. Kieso and Jarry J. Weygandt, "Intermediate Accounting", 3rd ed., John Wiley & Sons Inc., 1980.
- Martin F. Towles, "Treasurer's and Controller's Financial Accounting Desk Book", Prentice-Hall Inc., 1980.
- Robert G. Bowman, "The Debt Equipment of Lease An Emperical Investigation", Accounting Review, 1980.
- Richard Vancil, "Leasing of Industrial Equipment", Mc Grow-Hill, 1963.
- John H. Myers, "Reporting of Lease in Financial Statement", Accounting Research Study No.4, (AICPA), 1960.