

감리지적 사례 FSS/2008-21 : 비업무용 부동산 과대계상

- 쟁점 분야: 비업무용 부동산 손상
- 관련 기준: 일반기업회계기준 제20장
- 결정일: 2016년
- 회계결산일: '11.7.1.~'12.6.30.

1. 회사의 회계처리

A사(이하 '회사')는 보고기간말 공매를 실시하지 않은 비업무용부동산의 회수가능액 평가시 개별 자산별로 회수가능액을 추정하여야 함에도, 비업무용부동산이 근린생활시설이라는 이유로 토지와 건물을 하나의 자산으로 보고 회수가능액을 일괄 평가하여 손상차손을 인식하였다.

2. 회계기준 위반 지적 내용

회사는 '13년 재무제표를 작성·공시함에 있어, 비업무용부동산에 대한 회수가능액 산정 시 개별 자산별로 회수가능액을 추정하지 않고 토지와 건물을 일괄 평가하여 회수가능액을 과대 산정함으로써 비업무용부동산을 과대 계상하였다.

3. 지적 근거 및 판단 내용

일반기업회계기준 제20장(자산손상) 문단 13에 따르면 자산손상 인식시 원칙적으로 개별 자산별로 회수가능액을 추정하고, 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없는 경우에 한해서 현금창출단위로 회수가능액을 산정하여야 한다.

금융감독원은 회사가 보유한 비업무용부동산은 토지와 건물 각각의 회수가능액 추정이 가능하므로 개별 자산별로 회수가능액을 추정하여 손상평가를 수행하였어야 한다고 판단하였다.

4. 감사절차 미흡사항

회계감사기준 200(재무제표감사의 일반원칙 및 감사의 범위) 등에 따르면 감사인은 재무제표를 중요하게 왜곡 표시시킬 수 있는 상황이 존재할 수 있다는 전문가적인 의구심을 가지고 감사업무를 계획하고 수행하여야 하며, 감사 수행 시 회계감사기준 등에서 요구하는 사항을 고려하여 감사목적 달성을 위하여 그 상황에서 필요하다고 판단되는 감사절차를 수행하여야 합니다. 또한 감사의견의 근거가 되는 합리적인 결론을 도출할 수 있도록 충분하고 적합한 감사증거를 입수해야 한다.

동 사례의 경우 외부감사인은 비업무용부동산의 회수가능액에 대한 검토소홀 및 규정 이해 부족 등으로 인하여 토지·건물의 회수가능액을 일괄 평가한 회사의 주장을 그대로 인정하는 등 감사절차를 소홀히 하였다.

5. 시사점

기업회계기준에 따르면 자산손상 인식시 회수가능액은 개별 자산별로 추정하는 것이 원칙인 바, 거래 관행상 토지와 건물이 일괄 매매되는 근린생활시설이라 하더라도 기업회계기준에 따른 회수가능액 산정시 토지와 건물을 개별 자산으로 보아 회수가능액 평가를 하여야 한다.