

기업회계기준서 제1040호

투자부동산

한국회계기준원 회계기준위원회

의결 2021. 4. 23.

저작권

국제회계기준(IFRSs) 및 부속 출판물은 국제회계기준위원회(International Accounting Standards Board: IASB)가 발표한 것입니다. 국제회계기준위원회 연락처는 다음과 같습니다.

7 Westferry Circus, Canary Wharf, London E14 4HD, United Kingdom.

Tel: +44 (0)20 7246 6410 Fax: +44 (0)20 7246 6411

Email: info@ifrs.org Web: www.ifrs.org

Copyright © 2025 IFRS Foundation

국제회계기준위원회, 국제회계기준재단(International Financial Reporting Standards Foundation: IFRS Foundation) 및 이 출판물의 저작자와 출판자는, 이 출판물에 의거하여 행위를 하거나 행위를 하지 않은 자의 부주의 등 여하한 원인으로 발생한 손해에 대하여 책임을 지지 않습니다.

국제회계기준(IAS) 및 해석서(Interpretations)를 포함하는 국제회계기준(IFRSs)은 국제회계기준재단에 저작권이 있습니다. 국제회계기준(IFRSs)의 정본은 IASB가 발표한 영문판입니다. 사본은 국제회계기준재단에서 얻을 수 있습니다. 출판 및 저작권에 대해서는 아래 연락처로 문의하시기 바랍니다.

IFRS Foundation Publications Department

7 Westferry Circus, Canary Wharf, London E14 4HD, United Kingdom.

Tel: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749

Email: publications@ifrs.org Web: www.ifrs.org

모든 저작권은 보호됩니다. 국제회계기준재단의 서면에 의한 사전승인이 없이, 이 출판물의 일부 또는 전부의 번역, 재인쇄, 재출간 또는 전자, 기계 또는 기타의 방법(복사와 리코딩을 포함한 정보저장과 검색의 방법으로서 알려진 것과 이후 개발될 것을 포함)에 의한 형태의 사용이 금지됩니다.

한국회계기준원 회계기준위원회는 국제회계기준재단의 동의 하에 국제회계기준과 이 출판물에 포함된 관련 문서들의 한국어 번역을 승인했습니다. 한국어 번역판에 대한 저작권은 국제회계기준재단에게 있습니다. 한국어 번역판은 국제회계기준재단이나 한국회계기준원에서 얻을 수 있습니다. 한국회계기준원의 연락처는 다음과 같습니다.

서울특별시 중구 세종대로 39, 대한상공회의소빌딩 3층, 04513, 전화: +82 (0)2 6050-0150, 팩스: +82 (0)2 6050-0170, 이메일: webmaster@kasb.or.kr, 홈페이지: www.kasb.or.kr

국제회계기준재단은 정부의 동의를 얻어 한국 내에서 사용하는 경우와 한국 내에 소재하는 기업의 해외 종속기업, 공동기업, 관계기업 또는 지점의 한국 이외 지역에서의 사용과 관련하여, 한국어로 구성된 일부 저작물에 대한 저작권을 주장할 권리를 포기했습니다. 이러한 저작물은 국제회계기준위원회가 제정 또는 채택한 번호가 매겨진 모든 국제회계기준(IAS) 및 국제재무보고기준(IFRS)의 본문, 또는 국제회계기준해석위원회(IFRS IC)나 상설해석위원회(SIC)가 발표한 해석서의 본문(이하 ‘기준서 본문’)으로 구성됩니다.

한국 내에서 사용하는 경우와 한국 내에 소재하는 기업의 해외 종속기업, 공동기업, 관계기업 또는 지점이 한국 이외의 지역에서 사용하는 경우에는 기준서 본문을 한국어로 재출간할 수 있습니다.

국제회계기준재단은 한국 이외 지역에서의 모든 권리와 한국 내에 소재하는 기업의 해외 종속기업, 공동기업, 관계기업 또는 지점이 한국 이외의 지역에서 한국어로 구성된 기준서 본문을 사용하는 경우를 제외한 모든 권리를 보유합니다.

COPYRIGHT NOTICE

International Financial Reporting Standards (IFRSs) together with their accompanying documents are issued by the International Accounting Standards Board (IASB):

7 Westferry Circus, Canary Wharf, London E14 4HD, United Kingdom.
Tel: +44 (0)20 7246 6410 Fax: +44 (0)20 7246 6411
Email: info@ifrs.org Web: www.ifrs.org

Copyright © 2025 IFRS Foundation

The IASB, the IFRS Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

IFRSs (which include International Accounting Standards and Interpretations) are copyright of the International Financial Reporting Standards (IFRS) Foundation. The authoritative text of IFRSs is that issued by the IASB in the English language. Copies may be obtained from the IFRS Foundation Publications Department. Please address publication and copyright matters to:

IFRS Foundation Publications Department
7 Westferry Circus, Canary Wharf, London E14 4HD, United Kingdom.
Tel: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749
Email: publications@ifrs.org Web: www.ifrs.org

All rights reserved. No part of this publication may be translated, reprinted or reproduced or utilised in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without prior permission in writing from the IFRS Foundation.

The Korean translation of the International Financial Reporting Standards and related material contained in this publication has been approved by the Korea Accounting Standards Board in Korea with the permission of the IFRS Foundation. The Korean translation is the copyright of the IFRS Foundation. Copies of the Korean translation may be obtained from the IFRS Foundation or the KASB, KCCI Building 3rd Flr., 39 Sejong-daero, Jung-gu, Seoul, 04513, Korea.

Tel: +82 (0)2 6050 0150
Fax: +82 (0)2 6050 0170
Email: webmaster@kasb.or.kr
Web: www.kasb.or.kr

The IFRS Foundation has waived the right to assert its copyright in certain materials in the Korean language, such materials consist of all numbered, bare International Accounting Standards (IASs) and International Financial Reporting Standards (IFRSs) in the form that they are issued or adopted by the IASB, or Interpretations issued by the IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) or Standing Interpretations Committee (SIC) (hereinafter referred to as 'integral part of the standards'), in the territory of the Republic of Korea with sovereign consent and in connection with any use of the integral part of the standards outside of the Republic of Korea by any foreign subsidiary, joint venture, associate or branch of a corporation, which resides in the Republic of Korea.

Reproduction of the integral part of the standards in the Korean language is permitted for any use within the Republic of Korea and by any foreign subsidiary, joint venture, associate or branch of a corporation, which resides in the Republic of Korea.

The IFRS Foundation reserves all rights outside of the Republic of Korea and in any use other than use of the integral part of the standards in the Korean language by any foreign subsidiary, joint venture, associate or branch of a corporation, which resides in the Republic of Korea.

문
본

목 차

기업회계기준서 제1040호 ‘투자부동산’

	문단번호
목적	1
적용	한2.1
적용범위	2~4
용어의 정의	5~15
인식	16~19
인식시점에서의 측정	20~29
인식 후의 측정	30~56
회계정책	30~32C
공정가치모형	33~55
공정가치를 신뢰성 있게 결정하기 어려운 경우	53~55
원가모형	56
계정대체	57~65
처분	66~73
공시	74~79
공정가치모형과 원가모형	74~79
공정가치모형	76~78
원가모형	79
경과규정	80~84A
공정가치모형	80~82
원가모형	83~84
사업결합	84A
투자부동산의 계정대체	84C~84E
시행일	85~85H
기준서 등의 대체	86

목 차

기업회계기준서 제1040호의 제·개정 등에 대한 회계기준위원회의 의결

※ 결론도출근거, 기타 참고사항은 기업회계기준서 제1040호를 구성하지는 않으나 기준서를 적용하는 데 편의를 제공하기 위해 제시된다.

[결론도출근거]

IAS 40의 결론도출근거 (BC1-BC33)

IAS 40(2000년)의 결론도출근거 (B1-B67)

[기타 참고사항]

국제회계기준과의 관계

이 기준서의 주요 특징

제·개정 경과

기업회계기준서 제1040호 '투자부동산'은 문단 1~86으로 구성되어 있다. 모든 문단에는 동등한 권위가 부여되어 있다. 이 기준서는 이 기준서의 목적, 결론도출근거, '기업회계기준 전문' 및 '재무보고를 위한 개념체계'를 배경으로 이해하여야 한다. 회계정책의 선택 및 적용에 대하여 명시적으로 규정하지 않은 경우에는 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류'에 따른다.

기업회계기준서 제1040호

투자부동산

목적

- 1 이 기준서의 목적은 투자부동산의 회계처리와 공시에 관하여 필요한 사항을 정하는 데 있다.

적용

- 한2.1 이 기준서는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에서 정하는 한국채택국제회계기준 의무적용대상 주식회사의 회계처리에 적용한다. 또한 이 기준서는 재무제표의 작성과 표시를 위해 한국채택국제회계기준의 적용을 선택하거나 다른 법령 등에서 적용을 요구하는 기업의 회계처리에도 적용한다.

적용범위

- 2 이 기준서는 투자부동산의 인식, 측정 및 공시에 적용한다.
- 3 [국제회계기준위원회에서 삭제함]
- 4 이 기준서는 다음의 경우에 적용하지 아니한다.
- (1) 농림어업활동과 관련된 생물자산 (기업회계기준서 제1041호 '농림어업' 참조)
 - (2) 석유, 천연가스, 이와 유사한 비재생 자원과 같은 매장광물과 광업권

용어의 정의

5 이 기준서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

공정가치: 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격(기업회계기준서 제 1113호 '공정가치 측정' 참조)

원가: 자산을 취득하기 위하여 자산의 취득시점이나 건설시점에서 지급한 현금 또는 현금성자산이나 제공한 기타 대가의 공정가치. 경우에 따라서 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'과 같은 다른 한국채택국제회계기준서의 특정 규정에 따라 자산의 최초 인식시점에 그 자산에 귀속된 금액

자가사용부동산: 재화나 용역의 생산 또는 제공이나 관리목적에 사용하기 위하여 소유자가 보유하거나 리스이용자가 사용권자산으로 보유하고 있는 부동산

장부금액: 재무상태표에 자산으로 인식되는 금액

투자부동산: 임대수익이나 시세차익 또는 둘 다를 얻기 위하여 소유자가 보유하거나 리스이용자가 사용권자산으로 보유하고 있는 부동산[토지, 건물(또는 건물의 일부분) 또는 둘 다]. 다만, 다음 목적으로 보유하는 부동산은 제외한다.

- (가) 재화나 용역의 생산 또는 제공이나 관리목적에 사용
- (나) 통상적인 영업과정에서의 판매

투자부동산과 자가사용부동산의 분류

6 [국제회계기준위원회에서 삭제함]

7 투자부동산은 임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하는 부동산이다. 투자부동산은 기업이 보유하고 있는 다른 자산과는 거의 독립적으로 현금흐름을 창출한다. 이러한 특성에 따라 투자부동산과 자가사용부동산이 구별된다. 재화의 생산이나 용역의 제공(또는 관리목적에 부동산의 사용)에서 창출된 현금흐름은 해당 부동산에만 귀속되는 것이 아니라 생산이나 공급 과정에서 사용된 다른 자산에도 귀속된다. 소유 자가사용부동산에는 기업회계기준서 제1016호를 적용하고, 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 자가사용부동산에는 기업회계기준서 제1116호를 적용한다.

8 다음은 투자부동산의 예이다.

- (1) 장기 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 토지. 통상적인 영업과정에서 단기간에 판매하기 위하여 보유하는 토지는 제외한다.
- (2) 장래 용도를 결정하지 못한 채로 보유하고 있는 토지. (만약 토지를 자가사용할지, 통상적인 영업과정에서 단기간에 판매할지를 결정하지 못한 경우에 해당 토지는 시세차익을 얻기 위하여 보유한다고 본다.)
- (3) 직접 소유하고 운용리스로 제공하는 건물(또는 보유하는 건물에 관련되고 운용리스로 제공하는 사용권자산)
- (4) 운용리스로 제공하기 위하여 보유하는 미사용 건물
- (5) 미래에 투자부동산으로 사용하기 위하여 건설 또는 개발 중인 부동산

9 다음은 투자부동산이 아닌 항목의 예이며, 따라서 이 기준서를 적용하지 아니한다.

- (1) 통상적인 영업과정에서 판매하기 위한 부동산이나 이를 위하여 건설 또는 개발 중인 부동산(기업회계기준서 제1002호 '재고자산'

참조). 예를 들면 가까운 장래에 판매하거나 개발하여 판매하기 위한 목적으로만 취득한 부동산이 있다.

(2) [국제회계기준위원회에서 삭제함]

(3) 자가사용부동산(기업회계기준서 제1016호, 제1116호 참조). 미래에 자가사용하기 위한 부동산, 미래에 개발 후 자가사용할 부동산, 종업원이 사용하고 있는 부동산(종업원이 시장요율로 임차료를 지급하고 있는지는 관계없음), 처분 예정인 자가사용 부동산을 포함한다.

(4) [국제회계기준위원회에서 삭제함]

(5) 금융리스로 제공한 부동산

10 부동산 중 일부분은 임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고, 일부분은 재화나 용역의 생산 또는 제공이나 관리목적에 사용하기 위하여 보유할 수 있다. 부분별로 분리하여 매각(또는 금융리스로 제공)할 수 있으면 각 부분을 분리하여 회계처리한다. 부분별로 분리하여 매각할 수 없다면 재화나 용역의 생산 또는 제공이나 관리목적에 사용하기 위하여 보유하는 부분이 경미한 경우에만 해당 부동산을 투자부동산으로 분류한다.

11 부동산 보유자가 부동산 사용자에게 부수적인 용역을 제공하는 경우가 있다. 전체 계약에서 그러한 용역의 비중이 경미하다면 부동산 보유자는 당해 부동산을 투자부동산으로 분류한다. 예를 들면 사무실 건물의 소유자가 그 건물을 사용하는 리스이용자에게 보안과 관리용역을 제공하는 경우이다.

12 다른 경우에는, 부동산 사용자에게 제공하는 용역이 유의적인 경우가 있다. 예를 들면 호텔을 소유하고 직접 경영하는 경우, 투숙객에게 제공하는 용역은 전체 계약에서 유의적인 비중을 차지한다. 그러므로 소유자가 직접 경영하는 호텔은 투자부동산이 아니며 자가사용부동산이다.

- 13 부수적으로 제공하는 용역이 관련 부동산이 투자부동산으로 볼 수 없을 정도로 유의적인지를 판단하기 어려운 경우가 있다. 예를 들면 호텔 소유자가 제3자와 관리계약을 맺어 일부 책임을 이전하는 경우이다. 관리계약의 조건은 매우 다양하다. 관리계약의 조건에 따라 부동산 소유자의 지위는 실질적으로 수동적인 투자자에 지나지 않을 수도 있고, 단순히 일상적인 기능만을 외주하여 여전히 호텔운영에서 발생하는 현금흐름 변동 위험에 유의적으로 노출될 수도 있다.
- 14 투자부동산의 요건을 충족하는지 결정하기 위해서는 판단이 필요하다. 투자부동산의 정의와 문단 7~13의 관련 규정에 따라 일관성 있게 판단하기 위하여 판단기준을 설정하여 사용한다. 분류가 어려운 경우 문단 75(3)에 따라 그 판단기준을 주석으로 공시한다.
- 14A 투자부동산의 취득이 단일 자산이나 자산집합의 취득인지 또는 기업회계기준서 제1103호 '사업결합'의 적용범위에 속하는 사업결합인지를 결정하기 위해서도 판단이 필요하다. 사업결합인지를 결정하기 위해서는 기업회계기준서 제1103호를 참조하여야 한다. 이 기준서 문단 7~14의 논의는 부동산이 자가사용부동산인지 또는 투자부동산인지와 관련되며, 부동산의 취득이 기업회계기준서 제1103호에서 정의하는 사업결합인지를 결정하는 것과 관련되지 않는다. 특정 거래가 기업회계기준서 제1103호에서 정의하는 사업결합의 정의를 충족하는지와 이 기준서에서 정의하는 투자부동산을 포함하는지를 결정하려면 두 기준서를 별도로 적용해야한다.
- 15 지배기업 또는 다른 종속기업에게 부동산을 리스하는 경우가 있다. 이러한 부동산은 연결재무제표에 투자부동산으로 분류할 수 없다. 경제적 실체 관점에서 당해 부동산은 자가사용부동산이기 때문이다. 그러나 부동산을 소유하고 있는 개별기업 관점에서는 그 부동산이 문

단 5의 정의를 충족한다면 투자부동산이다. 이 경우 리스제공자의 개별재무제표에 당해 자산을 투자부동산으로 분류하여 회계처리한다.

인식

- 16 소유 투자부동산은 다음의 조건을 모두 충족할 때 자산으로 인식한다.
- (1) 투자부동산에서 생기는 미래 경제적 효익의 유입 가능성이 높다.
- (2) 투자부동산의 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다.
- 17 투자부동산의 원가는 이 인식기준에 따라 발생시점에 평가한다. 투자부동산의 원가에는 취득하기 위하여 최초로 발생한 원가와 후속적으로 발생한 추가원가, 대체원가 또는 유지원가를 포함한다.
- 18 부동산과 관련하여 일상적으로 발생하는 유지원가는 문단 16의 인식기준에 따라 투자부동산의 장부금액에 인식하지 아니한다. 이러한 원가는 발생하였을 때 당기손익으로 인식한다. 일상적인 유지원가는 주로 노무원가와 소모품원가이며 중요하지 않은 부품의 원가를 포함할 수도 있다. 이러한 지출의 목적은 자산을 '수선유지'하는 데 있다.
- 19 투자부동산의 일부분은 대체를 통하여 취득될 수 있다. 예를 들면 원래의 벽을 인테리어 벽으로 바꾸는 경우에는 대체하는 데 소요되는 원가가 인식기준을 충족한다면 원가발생 시점에 투자부동산의 장부금액에 인식하고, 대체되는 부분의 장부금액은 이 기준서의 제거 규정에 따라 제거한다.
- 19A 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산은 기업회계기준서 제1116호에 따라 인식한다.

인식시점에서의 측정

- 20 소유 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정한다. 거래원가는 최초 측정치에 포함한다.
- 21 구입한 투자부동산의 원가는 구입금액과 구입에 직접 관련이 있는 지출로 구성된다. 직접 관련이 있는 지출의 예를 들면 법률비용의 대가로 전문가에게 지급하는 수수료, 부동산 구입과 관련된 세금 및 그 밖의 거래원가 등이 있다.
- 22 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]
- 23 다음의 항목은 투자부동산의 원가에 포함하지 아니한다.
(1) 경영진이 의도하는 방식으로 부동산을 운영하는 데 필요한 상태에 이르게 하는 데 직접 관련이 없는 초기원가
(2) 계획된 사용수준에 도달하기 전에 발생하는 부동산의 운영손실
(3) 건설이나 개발 과정에서 발생한 비정상인 원재료, 인력 및 기타 자원의 낭비 금액
- 24 투자부동산을 후불조건으로 취득하는 경우의 원가는 취득시점의 현금가격상당액으로 한다. 현금가격상당액과 실제 총지급액의 차액은 신용기간 동안의 이자비용으로 인식한다.
- 25 [국제회계기준위원회에서 삭제함]
- 26 [국제회계기준위원회에서 삭제함]
- 27 하나 이상의 비화폐성자산, 또는 화폐성자산과 비화폐성자산이 결합된 대가와 교환하여 하나 이상의 투자부동산을 취득하는 경우가 있다. 다음의 논의는 하나의 비화폐성자산과 다른 비화폐성자산의 교환에 대하여 언급하지만, 위에서 설명한 모든 교환에도 적용한

다. 그러한 투자부동산의 원가는 다음 중 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 공정가치로 측정한다.

- (1) 교환거래에 상업적 실질이 결여되어 있다.
- (2) 취득한 자산과 제공한 자산 중 어느 자산에 대해서도 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없다.

교환거래에서 제공한 자산을 즉시 재무상태표에서 제거할 수 없더라도 취득한 자산은 위와 동일한 방법으로 측정한다. 취득한 자산을 공정가치로 측정하지 않는 경우에는 제공한 자산의 장부금액으로 원가를 측정한다.

28 교환거래의 결과 미래 현금흐름이 얼마나 변동될 것인지를 고려하여 해당 교환거래에 상업적 실질이 있는지를 결정한다. 다음 (1) 또는 (2)에 해당하면서 (3)을 충족하는 경우에 교환거래는 상업적 실질이 있다.

- (1) 취득한 자산과 관련된 현금흐름의 구성(위험, 시기, 금액)이 제공한 자산과 관련된 현금흐름의 구성과 다르다.
- (2) 교환거래의 영향을 받는 영업 일부의 기업특유가치가 교환거래의 결과로 변동한다.
- (3) 위 (1)또는 (2)에서의 차이가 교환된 자산의 공정가치에 비하여 유의적이다.

교환거래에 상업적 실질이 있는지 여부를 결정할 때 교환거래의 영향을 받는 영업 일부의 기업특유가치는 세후현금흐름을 반영하여야 한다. 세부적인 계산과정을 거치지 않고도 이러한 분석의 결과를 쉽게 알 수도 있다.

29 자산의 공정가치는 다음 중 하나에 해당하는 경우에 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

- (1) 합리적인 공정가치 측정치 범위의 편차가 자산가치에 비하여 유의적이지 않다.

(2) 그 범위 내의 다양한 추정치의 확률을 합리적으로 평가할 수 있고 공정가치를 측정할 때 사용할 수 있다.

취득한 자산이나 제공한 자산의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있다면, 취득한 자산의 공정가치가 더 명백한 경우를 제외하고는 취득한 자산의 원가를 제공한 자산의 공정가치로 측정한다.

29A 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산은 최초 인식 시점에 기업회계기준서 제1116호에 따라 원가로 측정한다.

인식 후의 측정

회계정책

30 문단 32A의 예외 규정을 제외하고, 문단 33~55의 공정가치모형과 문단 56의 원가모형 중 하나를 선택하여 모든 투자부동산에 적용한다.

31 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류'에서는 회계정책의 변경으로 재무제표가 특정 거래, 기타 사건 또는 상황이 재무상태, 재무성과 또는 현금흐름에 미치는 영향에 대하여 신뢰성 있고 더 목적적합한 정보를 제공하는 경우에만 자발적인 회계정책의 변경을 허용하고 있다. 공정가치모형에서 원가모형으로 변경하는 것은 더욱 목적적합하게 표시될 가능성이 매우 낮다.

32 모든 기업은 투자부동산의 측정(공정가치모형을 사용하는 기업)이나 공시(원가모형을 사용하는 기업)를 위하여 공정가치를 측정하여야 한다. 이 경우 평가 대상 투자부동산의 소재 지역에서 최근에 유사한 부동산을 평가한 경험이 있고 전문적 자격이 있는 독립된 평가인의 가치평가에 기초하여 공정가치를 측정할 것을 권고하나 반드시 의무적으로 할 필요는 없다.

- 32A 다음 두 범주의 투자부동산은 각 범주별로 다음과 같이 평가한다.
- (1) 투자부동산을 포함한 특정 자산군의 공정가치와 연동하는 수익 또는 그 자산군에서 얻는 수익으로 상환하는 부채와 연계되어 있는 모든 투자부동산은 공정가치모형 또는 원가모형을 선택하여 평가한다.
 - (2) 위 (1)에서 어떤 방법을 선택하였는지 상관없이 그 밖의 모든 투자부동산에 대해서는 공정가치모형 또는 원가모형을 선택하여 평가한다.
- 32B 일부 기업은 투자자에게 펀드 내의 단위별로 결정되는 이익을 제공하는 투자펀드를 내부적으로 또는 외부적으로 운영한다. 이와 유사하게, 일부 기업은 직접참가특성이 있는 보험계약을 발행하고 이를 위한 기초항목에 투자부동산을 포함시킨다. 문단 32A~32B를 적용할 때에만 보험계약에는 재량적 참가특성이 있는 투자계약을 포함한다. 문단 32A에 따라 펀드의 투자부동산(또는 기초항목인 투자부동산) 중 일부는 원가모형으로 일부는 공정가치모형으로 평가할 수 없다. (이 문단에서 사용된 용어에 대하여 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'의 정의 참조).
- 32C 문단 32A의 두 범주의 투자부동산에 대하여 각각 다른 방법으로 측정하고 있다면, 두 범주 사이에 부동산 매매를 할 경우 그 매매는 매매시점의 공정가치로 인식하고 공정가치변동누계액은 당기손익으로 인식한다. 따라서 공정가치모형을 적용하는 자산의 범주에서 원가모형을 적용하는 자산의 범주로 투자부동산을 매각하는 경우, 매각시점의 부동산 공정가치는 새롭게 원가모형을 적용하는 부동산의 간주원가가 된다.

공정가치모형

- 33 투자부동산에 대하여 공정가치모형을 선택한 경우에는 최초 인식 후 모든 투자부동산을 공정가치로 측정한다. 다만, 문단 53에 해당하는 경우는 제외한다.
- 34 [국제회계기준위원회에서 삭제함]
- 35 투자부동산의 공정가치 변동으로 발생하는 손익은 발생한 기간의 당기손익에 반영한다.
- 36 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]
- 37 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]
- 38 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]
- 39 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]
- 40 다른 무엇보다 기업회계기준서 제1113호에 따라 투자부동산의 공정가치는 현재 체결된 리스계약의 임대수익 및 그 밖의 가정을 반드시 반영해야 한다. 여기에서 가정은 시장참여자가 투자부동산의 가격을 결정할 때 현재의 시장 상황에 기초하여 사용할 수 있는 가정을 말한다.
- 40A 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산을 공정가치모형을 사용하여 측정할 때 기초자산이 아닌 사용권자산을 공정가치로 측정한다.
- 41 기업회계기준서 제1116호에서는 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산의 원가를 최초로 인식하는 경우에 대한 기준을 제시한다. 문단 33에서는 필요한 경우에, 공정가치모형을 선택

한다면, 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산을 공정가치로 재측정하도록 규정한다. 리스료가 시장요율이라면, 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산의 취득시점의 공정가치, 즉 모든 기대 리스료 지급액(인식된 리스부채와 관련된 지급액 포함)을 차감한 순액은 영(0)이다. 따라서 기업회계기준서 제1116호에 따라 측정한 사용권자산의 원가를 문단 33(문단 50의 요구사항도 고려함)에 따라 공정가치로 재측정하면, 다른 시점에 측정하지 않는 한, 어떠한 최초 손익도 생기지 아니한다. 그러나 최초 인식 후, 공정가치모형을 적용하는 경우에는 손익이 생긴다.

42 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

43 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

44 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

45 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

46 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

47 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

48 예외적으로 처음으로 취득(또는 부동산의 용도 변경으로 처음으로 투자부동산으로 분류)한 투자부동산에 대한 합리적인 공정가치 측정치 범위의 변동성이 매우 크고 다양한 결과의 발생확률을 평가하기 매우 어려워, 단일 공정가치 측정치의 유용성이 부인될 수 있다. 이러한 경우에는 계속하여 신뢰성 있게 공정가치를 측정하는 것이 어려울 수 있다(문단 53 참조).

49 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

50 공정가치모형에 따라 투자부동산의 장부금액을 산정할 때, 별도로 분리하여 인식한 자산이나 부채와 이중으로 계산되지 않도록 한다. 이러한 예는 다음과 같다.

- (1) 승강기나 공기조절장치 같은 시설물은 보통 건물을 구성하는 설비이므로 별도의 유형자산으로 인식하기보다는 일반적으로 투자부동산의 공정가치에 포함한다.
- (2) 가구가 구비된 사무실을 리스하는 경우, 임대수익은 가구가 구비된 사무실이라는 점이 반영되어 결정되기 때문에 사무실의 공정가치에는 일반적으로 가구의 공정가치가 포함되어 있다. 가구가 투자부동산의 공정가치에 포함된 경우, 가구를 별도의 자산으로 구분하여 인식하지 아니한다.
- (3) 투자부동산의 공정가치는 선수운용리스료수익이나 미수운용리스료수익을 포함하지 아니한다. 이는 별도의 부채나 자산으로 인식하기 때문이다.
- (4) 리스이용자가 사용권자산으로 보유한 투자부동산의 공정가치는 기대현금흐름(지급할 것으로 예상되는 변동리스료 포함)을 반영한다. 따라서 부동산을 모든 현금흐름유입액에서 현금유출액을 차감한 순액으로 평가한다면, 공정가치모형을 사용하여 투자부동산의 장부금액을 산정하기 위해서는 인식된 리스부채를 가산할 필요가 있다.

51 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

52 투자부동산과 관련된 예상 현금유출액(이미 인식된 부채 관련 지급액은 제외)의 현재가치가 예상 현금유입액의 현재가치를 초과할 수 있다. 이 경우 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산'을 적용하여 부채로 인식할지 여부의 판단 및 인식 시 측정방법을 결정한다.

공정가치를 신뢰성 있게 측정하기 어려운 경우

53 기업은 투자부동산의 공정가치를 계속 신뢰성 있게 측정할 수 있다고 추정한다. 그러나 예외적인 경우에 처음으로 취득(또는 부동산의 용도 변경으로 처음으로 투자부동산으로 분류)한 투자부동산의 공정가치를 계속 신뢰성 있게 측정하기가 어려울 것이라는 명백한 증거가 있을 수 있다. 이러한 경우는 비교할 수 있는 부동산의 시장이 활성화되어 있지 않고(예: 최근 거래가 거의 없거나, 공시가격이 현행 가격이 아니거나, 관찰되는 거래가격이 매도자가 강제적으로 매도했음을 나타내는 경우) 신뢰성 있는 공정가치 측정치의 대안(예: 할인현금흐름 예측에 근거)를 사용할 수 없는 경우에만 생긴다. 만일 기업이 건설중인 투자부동산의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없지만, 건설이 완료된 시점에는 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있다고 예상하는 경우에는, 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 시점과 건설이 완료되는 시점 중 이른 시점까지는 건설중인 투자부동산을 원가로 측정한다. 만약 기업이 투자부동산(건설중인 투자부동산 제외)의 공정가치를 계속 신뢰성 있게 측정할 수 없다고 판단하면, 소유 투자부동산에는 기업회계기준서 제1016호의 원가모형을 사용하고 리스이용자가 사용권 자산으로 보유하는 투자부동산에는 기업회계기준서 제1116호에 따라 원가모형을 사용하여 그 투자부동산을 측정한다. 투자부동산의 잔존가치는 영(0)으로 가정하며, 해당 투자부동산은 처분할 때까지 기업회계기준서 제1016호나 제1116호를 계속 적용한다.

53A 종전에 원가로 측정해 온 건설중인 투자부동산의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있게 되면 기업은 그 부동산을 공정가치로 측정한다. 일단 그 부동산의 건설이 완료되면, 공정가치는 신뢰성 있게 측정할 수 있다고 가정한다. 만약 그러하지 아니하면, 문단 53에 따라 그 부동산은 소유 자산인 경우에는 기업회계기준서 제1016호에 따라, 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동

산인 경우에는 기업회계기준서 제1116호에 따라 원가모형을 사용하여 회계처리 한다.

53B 건설중인 투자부동산의 공정가치가 신뢰성 있게 측정될 수 있다는 가정은 오직 최초 인식시점에만 반박될 수 있다. 건설중인 투자부동산을 공정가치로 측정한 기업은 완성된 투자부동산의 공정가치가 신뢰성 있게 측정될 수 없다고 결론지을 수 없다.

54 문단 53과 같은 이유로 예외적인 경우에 해당하여 투자부동산을 기업회계기준서 제1016호나 제1116호에 따라 원가모형으로 측정하더라도 건설중인 투자부동산을 포함하여 그 밖의 모든 투자부동산은 공정가치로 측정한다. 즉 예외적인 경우에 해당하여 하나의 투자부동산에 원가모형을 적용하더라도 그 밖의 모든 투자부동산에는 계속 공정가치모형을 적용한다.

55 투자부동산을 공정가치로 측정해 온 경우라면 비교할만한 시장의 거래가 줄어들거나 시장가격 정보를 쉽게 얻을 수 없게 되더라도, 당해 부동산을 처분할 때까지 또는 자가사용부동산으로 대체하거나 통상적인 영업과정에서 판매하기 위하여 개발을 시작하기 전까지는 계속하여 공정가치로 측정한다.

원가모형

56 투자부동산의 평가방법으로 원가모형을 선택한 경우에는 최초 인식 후에 다음에 따라 투자부동산을 측정한다.

- (1) 매각예정으로 분류하는 조건을 충족하는 경우(또는 매각예정으로 분류되는 처분자산집단에 포함되는 경우)에는 기업회계기준서 제1105호 '매각예정비유동자산과 중단영업'
- (2) 리스이용자가 사용권자산으로 보유하고 기업회계기준서 제1105호에 따른 매각예정이 아닌 경우에는 기업회계기준서 제1116호

- (3) 다른 모든 경우의 원가모형에 대해서는 기업회계기준서 제1016호의 요구사항

계정대체

- 57 부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산으로/에서 대체한다. 부동산이 투자부동산의 정의를 충족하게 되거나 충족하지 못하게 되고, 용도 변경의 증거가 있는 경우에, 부동산의 용도가 변경되는 것이다. 부동산의 용도에 대한 경영진의 의도 변경만으로는 용도 변경의 증거가 되지 않는다. 용도 변경 증거의 예는 다음을 포함한다.
- (1) 자가사용의 개시나 자가사용을 목적으로 개발을 시작. 이 경우에는 투자부동산에서 자가사용부동산으로 대체한다.
 - (2) 통상적인 영업과정에서 판매할 목적으로 개발을 시작. 이 경우에는 투자부동산에서 재고자산으로 대체한다.
 - (3) 자가사용의 종료. 이 경우에는 자가사용부동산에서 투자부동산으로 대체한다.
 - (4) 제삼자에 대한 운용리스 제공의 약정. 이 경우에는 재고자산에서 투자부동산으로 대체한다.
 - (5) [국제회계기준위원회가 삭제함]
- 58 투자부동산을 개발하지 않고 처분하기로 결정하는 경우에는 그 부동산이 제거(재무상태표에서 삭제)될 때까지 재무상태표에 투자부동산으로 계속 분류하며 재고자산으로 재분류하지 않는다. 이와 비슷하게 투자부동산을 재개발하여 미래에도 계속 투자부동산으로 사용하려는 경우에도 재개발기간에 계속 투자부동산으로 분류하며 자가사용부동산으로 재분류하지 않는다.
- 59 투자부동산을 공정가치모형으로 평가하는 경우에 인식과 측정은 문단 60~65를 적용한다. 투자부동산을 원가모형으로 평가하는 경우에는 투자부동산, 자가사용부동산, 재고자산 사이에 대체가 발생

할 때에 대체 전 자산의 장부금액을 승계하며 측정이나 주석공시 목적으로 자산의 원가를 변경하지 않는다.

60 공정가치로 평가한 투자부동산을 자가사용부동산이나 재고자산으로 대체하는 경우, 기업회계기준서 제1016호, 기업회계기준서 제1116호, 기업회계기준서 제1002호에 따른 후속적인 회계처리를 하기 위한 간주원가는 용도 변경시점의 공정가치가 된다.

61 자가사용부동산을 공정가치로 평가하는 투자부동산으로 대체하는 경우, 용도 변경시점까지 소유 부동산에는 기업회계기준서 제1016호를 적용하고 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 부동산에는 기업회계기준서 제1116호를 적용한다. 용도 변경시점의 기업회계기준서 제1016호 또는 제1116호에 따른 부동산의 장부금액과 공정가치의 차액은 기업회계기준서 제1016호에 따른 재평가 회계처리와 동일한 방식으로 회계처리한다.

62 자가사용부동산을 공정가치로 평가하는 투자부동산으로 대체하는 시점까지 그 부동산(또는 사용권자산)을 감가상각하고, 발생한 손상차손을 인식한다. 용도 변경시점의 기업회계기준서 제1016호 또는 제1116호에 따른 부동산의 장부금액과 공정가치의 차액은 기업회계기준서 제1016호에 따른 재평가 회계처리와 동일한 방식으로 회계처리한다. 즉,

(1) 부동산 장부금액의 감소분은 당기손익으로 인식한다. 다만, 부동산의 장부금액에 재평가잉여금이 포함되어 있다면 그 금액을 한도로 하여 기타포괄손익으로 인식하고 재평가잉여금을 감액한다.

(2) 부동산 장부금액의 증가분은 다음과 같이 회계처리한다.

(가) 이전에 인식한 손상차손을 한도로 하여 당기손익으로 인식한다. 손익으로 인식하는 금액은 손상차손을 인식하지 않

았다면 현재 부동산 장부금액(감가상각 차감 후)이 되었을 금액으로 회복하는 데 필요한 금액을 초과할 수 없다.

(나) 증가분 중 잔여 금액은 재평가잉여금으로 하여 기타포괄손익으로 인식하고 재평가잉여금을 증액한다. 후속적으로 투자부동산을 처분할 때에 자본에 포함된 재평가잉여금은 이익잉여금으로 대체할 수 있다. 이때 재평가잉여금은 당기손익 인식 과정을 거치지 않고 직접 이익잉여금으로 대체한다.

63 재고자산을 공정가치로 평가하는 투자부동산으로 대체하는 경우, 재고자산의 장부금액과 대체시점의 공정가치의 차액은 당기손익으로 인식한다.

64 재고자산을 공정가치로 평가하는 투자부동산으로 대체하는 회계처리는 재고자산을 매각하는 경우의 회계처리와 일관성이 있다.

65 공정가치로 평가하게 될 자가건설 투자부동산의 건설이나 개발이 완료되면 해당일의 공정가치와 기존 장부금액의 차액은 당기손익으로 인식한다.

처분

66 투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 경제적효익을 기대할 수 없는 경우에는 제거(재무상태표에서 삭제)한다.

67 투자부동산은 매각하거나 금융리스계약을 체결하여 처분할 수 있다. 매각되는 투자부동산의 처분일은 수령자가 기업회계기준서 제1115호의 수행의무 이행 시기를 판단하는 규정에 따라 해당 자산을 통제하게 되는 날이다. 금융리스계약으로 처분하거나 판매후리스계약을 체결하는 경우에는 기업회계기준서 제1116호를 적용한다.

- 68 문단 16의 인식기준에 따라 투자부동산의 일부에 대한 대체하는 부분의 원가를 자산의 장부금액으로 인식하는 경우 대체되는 부분의 장부금액은 재무상태표에서 제거한다. 원가모형을 적용하는 투자부동산의 경우 대체되는 부분이 개별적으로 감가상각되는 부분이 아닐 수 있다. 이 경우 대체되는 부분의 장부금액을 결정하기 어렵다면 대체하는 원가를 이용하여 대체되는 부분의 취득 또는 건설시점의 원가를 추정할 수 있다. 공정가치모형을 적용하는 투자부동산의 경우에는 대체되는 부분의 가치감소가 이미 공정가치에 반영되어 있을 수 있다. 그러나 어떤 경우에는 대체되는 부분의 공정가치 감소액이 얼마인지 식별하기 어려울 수 있다. 이 경우 대체되는 부분의 공정가치 감소액을 결정하는 다른 방법으로 투자부동산의 장부금액과 대체하는 원가의 합계 금액에서 대체 후 재측정(대체를 수반하지 않는 추가취득의 경우에 요구하는 것과 같이)한 투자부동산의 공정가치를 차감하여 추정할 수 있다.
- 69 투자부동산의 폐기나 처분으로 생기는 손익은 순처분금액과 장부금액의 차액이며 폐기하거나 처분한 기간에 당기손익으로 인식(기업회계기준서 제1116호에서 판매후리스계약에 대하여 다르게 요구하는 경우는 제외)한다.
- 70 투자부동산의 제거에서 생기는 손익에 포함되는 대가(금액)는 기업회계기준서 제1115호 문단 47~72의 거래가격 산정에 관한 요구사항에 따라 산정한다. 손익에 포함된 추정 대가(금액)의 후속적인 변동은 기업회계기준서 제1115호의 거래가격 변동에 관한 요구사항에 따라 회계처리한다.
- 71 투자부동산을 처분한 후에 부담하는 부채가 있으면 기업회계기준서 제1037호나 기타 관련 한국채택국제회계기준서를 적용한다.

- 72 투자부동산의 손상, 멸실 또는 포기로 제3자에게서 받는 보상은 받을 수 있게 되는 시점에 당기손익으로 인식한다.
- 73 투자부동산의 손상이나 멸실, 이와 관련한 제3자에 대한 청구금액이나 제3자로부터의 손해배상이나 손실보상, 그리고 후속적인 대체자산의 취득이나 건설은 각각 별개의 경제적 사건이므로 다음과 같이 분리하여 회계처리한다.
- (1) 투자부동산의 손상은 기업회계기준서 제1036호에 따라 인식한다.
 - (2) 투자부동산의 폐기나 처분은 이 기준서 문단 66~71에 따라 인식한다.
 - (3) 투자부동산의 손상, 멸실 또는 포기로 제3자에게서 받는 보상은 받을 수 있게 되는 시점에 당기손익으로 인식한다.
 - (4) 복구, 구입 또는 건설로 대체하는 자산의 원가는 이 기준서 문단 20~29에 따라 결정한다.

공시

공정가치모형과 원가모형

- 74 다음 문단의 공시사항을 기업회계기준서 제1116호에서 정하는 공시사항에 추가하여 기재한다. 투자부동산 소유자가 리스계약을 체결한 경우에는 해당 기준서에 따라 리스제공자의 공시사항을 기재한다. 리스이용자가 사용권자산으로 투자부동산을 보유하는 경우에는 기업회계기준서 제1116호에서 요구하는 바에 따라 리스이용자의 공시사항을 기재하며, 운용리스에 대해서는 기업회계기준서 제1116호에서 요구하는 바에 따라 리스제공자의 공시사항을 기재한다.
- 75 다음 사항을 주석으로 공시한다.
- (1) 공정가치모형이나 원가모형의 적용 여부

- (2) [국제회계기준위원회에서 삭제함]
- (3) 분류하기가 어려운 경우(문단 14 참조)에는 투자부동산을 자가 사용부동산 및 통상적인 영업과정에서 판매하기 위한 부동산과 구별하기 위하여 사용한 분류기준
- (4) [국제회계기준위원회에서 삭제함]
- (5) 재무제표에 인식되었거나 주석으로 공시된 투자부동산의 공정가치가 독립된 평가인의 가치평가에 근거한 정도. 평가인은 인정되는 전문자격을 갖추고 있고 평가 대상 투자부동산의 소재 지역에서 최근에 유사한 부동산을 평가한 경험이 있어야 한다. 이러한 방법으로 가치평가를 하지 않은 경우, 그 사실을 주석으로 공시한다.
- (6) 당기손익으로 인식한 다음 사항의 금액
 - (가) 투자부동산에서 생긴 임대수익
 - (나) 임대수익이 생긴 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(수선·유지 비용 포함)
 - (다) 임대수익이 생기지 않은 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(수선·유지 비용 포함)
 - (라) 원가모형을 적용하는 투자부동산 범주에서 공정가치모형을 적용하는 투자부동산의 범주로 처분하는 경우에 당기손익으로 인식한 공정가치변동누계액(문단 32C 참조)
- (7) 투자부동산의 실현 가능성에 대한 제약 여부와 해당 금액, 임대수익과 처분대금의 송금에 대한 제약 여부와 해당 금액
- (8) 투자부동산의 구입, 건설이나 개발, 개량, 수선, 유지보수 등에 대한 계약상 의무

공정가치모형

76 문단 33~55의 공정가치모형을 적용한 경우, 문단 75의 공시사항에 추가하여 투자부동산의 기초 및 기말의 장부금액의 변동 내용에 대하여 다음의 사항을 주석으로 공시한다.

- (1) 취득과 자산의 장부금액으로 인식한 후속지출을 구분한 기중 증가 내용
- (2) 사업결합으로 인한 증가
- (3) 기업회계기준서 제1105호에 따라 매각예정으로 분류된 자산이나 처분자산집단에 포함된 자산 또는 그 밖의 처분 자산
- (4) 공정가치 변동으로 인한 순손익
- (5) 재무제표를 다른 표시통화로 환산하면서 발생한 순외환차이와 해외사업장을 보고실체의 표시통화로 환산하면서 발생한 순외환차이
- (6) 투자부동산을 재고자산이나 자가사용부동산으로 대체한 내용과 재고자산이나 자가사용부동산을 투자부동산으로 대체한 내용
- (7) 그 밖의 변동 사항

77 획득한 투자부동산의 평가액을 재무제표 작성 목적으로 유의적으로 조정한 경우, 예를 들면 문단 50과 같이 별도로 분리하여 인식한 자산이나 부채와 이중으로 계산되지 않도록 조정한 경우 획득한 평가액과 재무제표에 포함된 조정된 평가액 사이의 조정내용을 주석으로 공시한다. 이 경우 가산한 리스부채의 총액과 기타 유의적인 조정액을 구분하여 표시한다.

78 문단 53과 같이 공정가치를 신뢰성 있게 측정하기 어려워 기업회계기준서 제1016호의 원가모형을 사용하거나 기업회계기준서 제1116호에 따른 원가모형을 사용하여 투자부동산을 측정하는 예외적인 경우, 공정가치모형을 적용한 투자부동산과 별도로 구분하여 문단 76에 따라 해당 투자부동산의 기중 변동 내용을 주석으로 공시하고 추가적으로 다음의 사항을 주석으로 공시한다.

- (1) 해당 투자부동산의 개요
- (2) 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 이유
- (3) 가능한 경우, 공정가치가 포함될 가능성이 매우 높은 추정치의 범위

- (4) 공정가치로 평가하지 않은 투자부동산을 처분한 경우
 - (가) 공정가치로 평가하지 않은 투자부동산을 처분하였다는 사실
 - (나) 처분시점의 투자부동산 장부금액
 - (다) 인식한 처분손익의 금액

원가모형

79 문단 56의 원가모형을 적용하는 경우, 문단 75의 주식사항에 추가하여 다음의 사항을 주식으로 공시한다.

- (1) 감가상각방법
- (2) 내용연수 또는 감가상각률
- (3) 기초와 기말의 총장부금액과 감가상각누계액(손상차손누계액을 합산한 금액)
- (4) 다음을 포함한 기초와 기말의 투자부동산 장부금액의 변동 내용
 - (가) 취득과 자산으로 인식한 후속지출을 구분한 기중 증가 내용
 - (나) 사업결합으로 인한 증가
 - (다) 기업회계기준서 제1105호에 따라 매각예정으로 분류된 자산이나 처분자산집단에 포함된 자산 또는 그 밖의 처분 자산
 - (라) 감가상각비
 - (마) 기업회계기준서 제1036호에 따라 기중 인식한 손상차손과 손상차손환입
 - (바) 재무제표를 다른 표시통화로 환산하면서 발생한 순외환차이와 해외사업장을 보고실체의 표시통화로 환산하면서 발생한 순외환차이
 - (사) 투자부동산을 재고자산이나 자가사용부동산으로 대체한 내용과 재고자산이나 자가사용부동산을 투자부동산으로 대체한 내용
 - (아) 그 밖의 변동 사항

- (5) 투자부동산의 공정가치. 문단 53과 같이 투자부동산의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 예외적인 경우에는 다음의 내용
- (가) 해당 투자부동산의 개요
 - (나) 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 이유
 - (다) 가능한 경우, 공정가치가 포함될 가능성이 매우 높은 추정치의 범위

경과규정

공정가치모형

- 80 [한국회계기준원 한국회계기준위원회가 삭제함]
- 81 [한국회계기준원 한국회계기준위원회가 삭제함]
- 82 [한국회계기준원 한국회계기준위원회가 삭제함]

원가모형

- 83 [한국회계기준원 한국회계기준위원회가 삭제함]
- 84 [한국회계기준원 한국회계기준위원회가 삭제함]

사업결합

- 84A 2014년 7월에 발표된 한국채택국제회계기준 2011-2013 연차개선에 따라 문단 14A와 문단 6 앞에 제목이 추가되었다. 이러한 개정 내용을 채택하는 최초 기간의 시작일부터 투자부동산의 취득에 해당하는 개정 내용을 전진적으로 적용한다. 따라서 이전 기간의 투자부동산 취득 회계처리는 조정하지 않는다. 그러나 기업이 개

정 내용을 적용하는 데 필요한 정보를 이용할 수 있는 경우에만 시행일 이후 최초 회계연도의 시작일 전에 발생한 개별 투자부동산의 취득에 개정 내용을 적용하기로 선택할 수 있다.

기업회계기준서 제1116호

- 84B 기업회계기준서 제1116호에 관련되는 이 기준서의 개정 내용을 최초로 적용하는 기업은 사용권자산으로 보유하는 투자부동산에 기업회계기준서 제1116호 부록 C의 경과 규정을 적용한다.

투자부동산의 계정대체

- 84C 2017년 12월에 공표한 ‘투자부동산의 계정대체(기업회계기준서 제1040호 개정)’에 따라 문단 57~58을 개정하였다. 이 개정 내용은 이를 처음 적용하는 회계연도 시작일(최초 적용일) 이후 이루어지는 용도 변경에 적용한다. 기업은 최초 적용일에 보유 중인 부동산의 분류를 다시 판단한다. 최초 적용일 현재 존재하는 조건을 반영하기 위하여, 해당 사항이 있다면 문단 7~14를 적용하여 부동산을 재분류한다.
- 84D 문단 84C의 요구사항에도 불구하고, 사후판단을 사용하지 않고 적용할 수 있는 경우에만 문단 57~58의 개정 내용을 기업회계기준서 제1008호에 따라 소급하여 적용하는 것이 가능하다.
- 84E 문단 84C에 따라 최초 적용일에 부동산을 재분류하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.
- (1) 재분류의 회계처리는 문단 59~64의 요구사항을 적용한다. 문단 59~64를 적용할 때, 다음과 같이 한다.
 - (가) 용도 변경일은 최초 적용일로 본다.

- (나) 문단 59~64에 따라 당기손익으로 인식 되었을 금액은 모두 최초 적용일에 이익잉여금의 기초잔액을 조정하여 인식한다.
- (2) 문단 84C에 따라 투자부동산으로 재분류되거나 투자부동산에서 재분류되는 금액을 공시한다. 문단 76과 79에서 요구하는 바와 같이, 투자부동산의 기초 및 기말 장부금액 변동 내용의 일부로 그 재분류되는 금액을 공시한다.

시행일

- 85 [한국회계기준원 한국회계기준위원회가 삭제함]
- 85A [한국회계기준원 한국회계기준위원회가 삭제함]
- 85B [한국회계기준원 한국회계기준위원회가 삭제함]
- 한85.1 이 기준서는 2011년 1월 1일 이후 최초로 개시하는 회계연도부터 적용한다. 다만, 2009년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용할 수 있다.
- 85C 2011년 12월에 발표된 기업회계기준서 제1113호에 따라 문단 5의 공정가치 정의가 개정되었고, 문단 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78~80 및 85B가 개정되었으며, 문단 36~39, 42~47, 49, 51 및 75(4)가 삭제되었다. 이러한 개정내용은 기업회계기준서 제1113호를 적용할 때 적용한다.
- 85D 2014년 7월에 발표된 한국채택국제회계기준 2011-2013 연차개선에 따라 문단 6 앞과 문단 84 뒤에 제목이 추가되었고 문단 14A와 84A가 추가되었다. 이러한 개정내용은 2014년 7월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용된다. 조기적용하는 경우 그러한 사실을 공시한다.

- 85E 2015년 12월에 공표한 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'에 따라, 문단 3(2), 9, 67, 70을 개정하였다. 이 개정 내용은 기업회계기준서 제1115호를 적용할 때 적용한다.
- 85F 2017년 12월에 공표한 기업회계기준서 제1116호에 따라 소유 투자부동산과 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산을 포함하도록 투자부동산을 정의하여 기업회계기준서 제1040호의 적용범위를 개정하였다. 기업회계기준서 제1116호의 개정에 따라 문단 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77, 78을 개정하였고, 문단 19A, 29A, 40A, 84B와 관련 소제목을 추가하였으며, 문단 3, 6, 25, 26, 34를 삭제하였다. 이 개정 내용은 기업회계기준서 제1116호를 적용할 때 적용한다.
- 85G 2017년 12월에 공표한 '투자부동산의 계정대체(기업회계기준서 제1040호 개정)'에 따라 문단 57~58을 개정하였고, 문단 84C~84E를 추가하였다. 이 개정 내용은 2018년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되, 조기 적용할 수도 있다. 개정 내용을 조기 적용하는 경우에는 그 사실을 공시한다.
- 85H 2021년 6월에 공표한 기업회계기준서 제1117호에 따라 문단 32B를 개정하였다^{한1)}. 이 개정 내용은 기업회계기준서 제1117호를 적용할 때 적용한다.

기준서 등의 대체

- 86 [한국회계기준원 한국회계기준위원회가 삭제함]

한1) 회계기준위원회는 국제회계기준위원회가 2017년 5월 발표한 IFRS 17 '보험계약'에 대응하는 K-IFRS 제1117호 '보험계약'을 제정 의결하였으나 공표하지 않고, 국제회계기준위원회가 2020년 6월에 발표한 개정 IFRS 17을 포함하여 K-IFRS 제1117호를 2021년 4월에 수정 심의·의결하였다. 한편, 국제회계기준위원회는 2017년 5월에 발표한 IFRS 17에 따라 문단 32B를 개정하였다.

기업회계기준서 제1040호의 제·개정 등에 대한 회계기준위원회의 의결

기업회계기준서 제1040호의 제정에 대한 회계기준위원회의 의결(2007년)

기업회계기준서 제1040호 ‘투자부동산’의 제정(2007.11.23.)은 회계기준위원회 위원 7인 전원의 찬성으로 의결하였다.

회계기준위원회 위원:

이효익(위원장), 서정우(상임위원), 김성남, 윤순석, 최상태, 황성식, 황인태

기업회계기준서 제1040호의 개정에 대한 회계기준위원회의 의결(2017년)

기업회계기준서 제1040호 ‘투자부동산’의 개정(2017. 4. 21.)은 회계기준위원회 위원 7명의 찬성으로 의결하였다.

회계기준위원회 위원:

김의형(위원장), 권성수(상임위원), 신병일, 이길우, 전영교, 정석우, 한봉희

결론도출근거

한국회계기준원은 한국채택국제회계기준 제정시 기준서를 제정한 과정 등을 기술하여 결론도출근거로 제공하고자 하였다. 그러나 한국채택국제회계기준이 IASB가 제정한 국제회계기준에 근거하여 제정되었으므로, IASB가 동 기준 제정시 제시한 결론도출근거를 반영하여 제공함으로써 이에 같음하고자 한다.

다만, 한국회계기준원이 한국채택국제회계기준이나 국제회계기준의 제·개정 절차에 참여한 경우, 이와 관련된 내용을 국제회계기준의 결론도출근거와 구분하여 한국채택국제회계기준의 결론도출근거로 별도 제시한다.

IAS 40의 결론도출근거 관련 참고사항

이 결론도출근거는 국제회계기준의 제정주체(IASB, IASC, IFRIC 등)가 IFRS를 제정한 과정과 외부의견 등에 대한 논의내용 등을 기술한 것이다.

이 결론도출근거는 국제회계기준의 이용자를 위해 IASB가 작성한 문서이지만 한국채택국제회계기준을 이해하는데 매우 유용하므로 원문을 번역하여 제공한다.

이 결론도출근거에 언급되는 국제회계기준의 개별 기준서 및 해석서에 각각 대응되는 K-IFRS의 개별 기준서 및 해석서를 이용자들이 보다 쉽게 파악할 수 있도록 아래의 대응표를 제시한다.

국제회계기준		한국채택국제회계기준	
<i>Framework</i>	Conceptual Framework for Financial Reporting	개념체계	재무보고를 위한 개념체계
IFRS 7	Financial Instruments: Disclosures	제1107호	금융상품: 공시
IFRS 9	Financial Instruments	제1109호	금융상품
IFRS 13	Fair Value Measurement	제1113호	공정가치 측정
IFRS 15	Revenue from Contracts with Customers	제1115호	고객과의 계약에서 생기는 수익
IFRS 16	Leases	제1116호	리스
IAS 2	Inventories	제1002호	재고자산
IAS 11	Construction Contracts	제1011호	건설계약
IAS 16	Property, Plant and Equipment	제1016호	유형자산
IAS 17	Leases	제1017호	리스
IAS 19	Employee Benefits	제1019호	종업원급여
IAS 20	Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance	제1020호	정부보조금의 회계처리와 정부지원의 공시

국제회계기준		한국채택국제회계기준
IAS 21	The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates	제1021호 환율변동효과
IAS 24	Related Party Disclosures	제1024호 특수관계자 공시
IAS 32	Financial Instruments: Presentation	제1032호 금융상품: 표시

IAS 40 ‘투자부동산(Investment Property)’의 결론도출근거

이 결론도출근거는 IAS 40에 첨부되지만, 이 기준서의 일부를 구성하는 것은 아니다.

도입

- BC1 IASB가 2003년에 IAS 40을 개정하기 위해 결론을 도출하는 과정에서 고려한 사항을 이 결론도출근거에서 요약한다. IASB 위원들은 개인에 따라 일부 사항을 다른 사항들보다 더 비중 있게 고려하였다.
- BC2 2001년 7월에 IASB의 최초 의제의 하나로서 IAS 40을 포함한 일부 기준서의 개선 과제를 수행할 것이라고 발표하였다. 이 과제는 증권감독기구, 전문직 회계사 및 기타 이해관계자들이 기준서와 관련하여 제기한 질문과 비판을 고려하여 수행되었다. 이러한 ‘개선 과제’의 목적은 대체적 회계처리, 중복되는 사항 및 기준서 간에 상충되는 내용을 감소시키거나 제거하고, 정합화 문제를 다루며, 그 밖의 사항을 개선하는 데 있었다. 2002년 5월에 IASB는 2002년 9월 16일을 외부검토의견제출 마감일로 하여 ‘*IAS 연차개선(Improvements to International Accounting Standards)*’ 공개초안을 발표하였고 공개초안과 관련하여 160여개의 외부검토의견서를 받았다.
- BC3 IASB의 의도는 IAS 40이 정한 투자부동산의 회계처리에 대한 근본적인 접근방법을 재고하는 것이 아니었으므로, 이 결론도출근거에서는 IAS 40과 관련하여 IASB가 재고하지 않은 규정에 대해서는 논의하지 않는다. IAS 40(2000년)에 대한 IASC의 결론도출근거는 이 결론도출근거에 첨부되어 있다.

적용범위

운용리스로 보유하는 부동산에 대한 권리

BC4 IAS 17의 문단 14는 리스기간 종료시점까지 리스이용자에게 소유 권의 이전이 기대되지 않는다면, 경제적내용연수가 한정되지 않은 토지의 리스를 운용리스로 분류하도록 하고 있다. 개정된 IAS 40의 규정이 없다면, 이러한 운용리스 분류 때문에 리스이용자는 리스자산에 대한 권리를 IAS 40에 따른 투자부동산으로 분류하지 못할 것이다. 결과적으로 리스이용자는 리스자산에 대한 권리를 공정가치로 재측정할 수 없고, 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식할 수 없을 것이다. 그러나 일부 국가에서 부동산에 대한 권리(토지 포함)는 일반적으로 또는 전적으로 장기 운용리스로 보유된다. 이러한 리스 중 일부는 그 효과가 부동산을 직접 구입하는 것과 거의 차이가 없다. 이에 따라, 일부에서는 이러한 리스는 금융리스나 투자부동산 또는 두 가지 모두로 회계처리하여야 한다고 주장하였다.

BC5 IASB는 이 문제에 대하여 가능한 해결 방안을 논의하였다. 특히, IASB는 IAS 17 문단 4~13의 금융리스로 분류하는 조건들을 충족하는 경우, 토지의 장기리스가 금융리스로 분류될 수 있도록(따라서 투자부동산의 요건을 충족할 수 있도록), IAS 17 문단 14의 삭제제를 검토하였다. 그러나 IASB는 이러한 삭제조치가 실무에서 직면하게 되는 모든 경우를 해결할 수는 없을 것으로 보았다. 투자 목적으로 보유 중인 일부 임차권은 운용리스(예: 유의적인 조정리스료가 부가된 리스)로 계속하여 분류할 것이며, 따라서 IAS 40에 따른 투자부동산으로 분류할 수 없을 것이다.

BC6 이러한 점을 고려하여, IASB는 문단 6에서(IAS 40의 투자부동산의 정의를 수정하기보다는) 운용리스에서 발생하는 부동산에 대한

리스이용자의 권리가 투자부동산의 조건을 충족할 수 있다고 별도로 기술하기로 결정하였다. IASB는 개정의 목적이 금융리스 및 운용리스로 보유하고 있는 유사한 부동산에 대한 권리에 대하여 공정가치모형을 사용할 수 있도록 하기 위한 것이므로, IAS 40의 공정가치모형을 사용하는 기업들에만 이 개정을 한정하기로 결정하였다. 달리 말하자면, 부동산에 대하여 원가모형을 사용하는 리스이용자는 운용리스를 자산으로 인식할 수 없을 것이다. 또 IASB는 이 개정내용을 선택사항으로하기로 결정하였는데 즉, 운용리스에서 부동산에 대한 권리를 가진 리스이용자가 해당 부동산에 대한 권리를 (만약 투자부동산의 정의 중 나머지가 충족된다면) 투자부동산으로 분류할 수 있으나, 이를 의무화하지는 않기로 결정하였다. IASB는 이러한 분류대안을 각 부동산별로 적용할 수 있다고 확인하였다.

BC7 운용리스로 보유하는 리스이용자의 부동산에 대한 권리를 투자부동산으로 회계처리 할 경우, IASB는 해당 권리와 관련 부채의 최초 장부금액은 마치 해당 리스가 금융리스인 것처럼 회계처리하기로 결정하였다. 이 결정은 그러한 리스를 개정 전 IAS 40에 따라 금융리스로 보유하고 있는 투자부동산과 동일한 위치에 놓는 것이다.

BC8 이 과정에서, IASB는 이로 인해 리스자산과 리스부채에 대한 측정기준이 달라진다는 것을 인정하였다. 이는 소유투자부동산과 소유투자부동산의 취득과 관련된 부채의 경우에도 마찬가지이다. 그러나 2003년에 개정된 IAS 39¹⁾에 따르면, 기업은 그러한 부채를 공정가치로 측정할 것을 선택할 수 있으나, 리스부채는 IAS 17에 따라 재측정 할 수 없다.

1) IFRS 9는 IAS 39를 대체하였다. IFRS 9은 이전에 IAS 39의 적용범위에 포함된 모든 항목에 적용한다. 이 문단은 IAS 40을 공표하였을 때 관련된 문제를 언급하고 있다.

BC9 IASB는 IAS 39의 적용범위를 변경하는 것을 고려하였으나, 이러한 변경은 특히 조정리스료와 관련하여 리스회계처리에 대한 근본적인 재검토를 초래할 것이라고 결론내렸다. IASB는 이러한 변경은 투자부동산으로 분류된 일부 운용리스에 대하여 공정가치모형의 적용을 용이하게 하는 IAS 40의 제한적 개정의 범위를 넘어서는 것이라고 결정하였다. 그러나 IASB는 리스회계처리에 대한 향후 과제를 통하여 이 문제를 재검토하고자 한다고 밝혔다. 또한 IASB는 이러한 사항들이 IASC의 결론도출근거 문단 B25와 B26에 표명된 IASC의 관점이었음을 언급하였다.²⁾

BC10 결론적으로 IASB는 IAS 40의 문단 40과 50(4)에 기술된 방법론에 따르면, 모든 리스채무를 고려하여 평가한 부동산의 공정가치를 이러한 채무에 대해 인식된 부채에 다시 가산하여 조정한다면, 기업들은 서로 다른 측정기준을 사용하더라도 실무적으로 리스권리의 측면에서 순자산에 영향이 없도록 할 수 있다고 보았다.³⁾

IFRS 16 '리스'

BC10A IFRS 16 '리스'에서는 소유 투자부동산과 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산을 모두 포함하도록 투자부동산을 정의하여 IAS 40의 적용범위를 개정하였다. IAS 40 적용범위 개정 내용을 개발하는 과정에서 IASB가 고려한 사항의 요약은 IFRS 16 문단 BC178~BC181에서 제시한다.

2) IASC의 결론도출근거 내에 있는 이 문단들은 IAS 39(2003년 개정)와 별도로 읽을 경우 오해를 유발할 수 있기 때문에 취소선을 그어 표시하였다. 왜냐하면, 개정된 IAS 39에서는 적용범위에 해당하는 부채를 시장가치로 평가하여 그 공정가치 변동을 변동이 발생한 기간의 당기손익으로 인식하는 것을 허용하고 있기 때문이다.

3) 후속적으로, IASB는 문단 50(4)는 리스에 따라 보유하고 있는 투자부동산의 공정가치는 순공정가치에 인식된 리스부채의 장부금액을 더한 것과 같다는 것을 의미하고 있기 때문에 문단 50(4)의 초안은 오해를 유발할 수 있다고 결론내렸다. 그러므로 IASB는 2008년 5월에 발표된 'IFRS 연차개선(Improvements to IFRSs)'에서 의도된 뜻을 명백히 하기 위해 문단 50(4)를 개정하였다.

원가모형과 공정가치모형간 선택

- BC11 IASB는 투자부동산의 회계처리에 대한 IAS 40에서 공정가치모형 또는 원가모형을 사용하는 선택사항을 삭제할 것인지에 대해서도 논의하였다.
- BC12 IASB는 IASC가 두 가지 주된 이유를 고려하여 선택사항을 포함하였다는 것에 주목하였다. 첫 번째 이유는 작성자와 이용자에게 공정가치모형을 사용하는 경험을 얻는 시간을 주기위한 것이었다. 두 번째 이유는 부동산시장이 발달하지 않은 나라들과 평가전문가들이 성숙해질 수 있는 시간을 주려는 것이었다. IASB는 이렇게 되기 위하여 더 많은 시간이 필요하다고 결정하였다(IAS 40은 2001년 1월 1일 이후에 개시하는 회계기간에 의무적으로 적용되었다). 또한 IASB는 공정가치모형을 요구하는 것이 대부분의 유관 기준제정기구에서 규정하는 회계처리와 정합하지 않을 것이라는 점에 주목하였다. 이러한 이유로, IASB는 개선 과제의 일환으로 해당 선택사항을 삭제하지 않기로 결정하였으며, 차후에 원가모형을 사용하는 선택권을 재고하는 관점에서 그 문제를 계속 검토하기로 결정하였다.
- BC13 IASB는 리스제공자의 회계처리와 관련하여 IAS 40을 재고하지 않았다. 투자부동산의 정의는 그러한 부동산을 소유자나 금융리스의 이용자가 보유할 것을 요구한다. 위에서 언급하였듯이, IASB는 특수한 상황에서 운용리스의 이용자도 '보유자'가 되는 것을 허용하는 것에 동의하였다. 그러나 리스이용자에게 금융리스로 부동산을 제공한 리스제공자는 '보유자'가 될 수 없다. 그러한 리스제공자는 투자부동산이 아닌 리스채권을 갖는다.
- BC14 IASB는 리스제공자가 운용리스로 제공한 부동산을 리스이용자가 투자부동산으로 분류하고 회계처리하는 경우에 대한 요구사항을 변경하지 않았다. IASB는 이로 인해 두 당사자 모두 해당 부동산

에 대한 권리를 ‘보유하는 것’과 같이 회계처리 할 수 있다는 것을 의미하게 될 것이라고 인식하였다. 이러한 일은 운용리스에 따른 선택과 투자부동산 정의에 일치하는 방법으로 리스제공자가 된, 다양한 수준의 리스이용자에게서 발생할 수 있다. 재화의 생산이나 용역의 제공 또는 관리목적으로 사용하기 위하여 부동산을 사용하는 리스이용자들은 그 부동산을 투자부동산으로 분류할 수 없을 것이다.

건설중인 투자부동산

BC15 지침에 대한 요청에 따라서, IASB는 IAS 40의 적용범위에서 건설중인 투자부동산의 제외를 재검토하였다. IASB는 재개발중인 투자부동산을 이 기준서의 적용범위에 계속 포함시키는 반면에 건설중인 투자부동산을 제외하는 것은 확연한 비일관성을 가져온다는 점을 주목하였다. 또한 IASB는 이 기준서가 발표된 이후 공정가치 측정치의 사용에 대한 경험의 증가로 기업들이 건설중인 투자부동산의 공정가치를 보다 신뢰성 있게 측정할 수 있다고 결론 내렸다. 따라서, 2007년도에 발표된 공개초안 *IFRS 연차개선*에서 IASB는 건설중인 투자부동산을 포함하도록 이 기준서의 적용범위를 개정할 것을 제안하였다.

BC16 많은 의견제출자들은 IASB의 제안을 지지하였다. 그러나 많은 의견제출자들이 건설중인 투자부동산을 IAS 40에 포함시키는 것은 소수의 기업만이 투자부동산을 공정가치로 측정하게 할 수 있다는 우려를 표명하였다. 이는 이 기준서의 공정가치모형에 따르면 부동산을 처음으로 투자부동산으로 분류할 때 공정가치를 신뢰성 있게 결정할 수 있는지를 기업이 입증하도록 요구하고 있기 때문이다. 만약 공정가치를 신뢰성 있게 결정할 수 없다면, 그 부동산은 처분될 때까지 원가모형을 사용하여 회계처리한다. 일부의 경우에 건설중인 투자부동산의 공정가치는 신뢰성 있게 측정될 수 없으나, 완성된 투자부동산의 공정가치는 신뢰성 있게 측정될 수

있다. 이러한 경우에 이 기준서에 건설중인 투자부동산을 포함하게 되면, 그러한 부동산은 건설이 완료된 후에도 원가모형을 사용하여 회계처리하여야 할 것이다.

BC17 따라서 IASB는 이 기준서의 적용범위에 건설중인 투자부동산을 포함할 뿐만 아니라, 만약 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없다면 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 시점과 건설이 완료되는 시점 중 빠른 시점까지는 건설중인 투자부동산을 원가로 측정하는 것을 허용하도록 이 기준서를 개정하는 것으로 결론내렸다.

투자부동산과 자가사용부동산의 분류

투자부동산의 취득: IFRS 3과의 상호 관련성

BC18 IFRS 해석위원회(이하 '해석위원회'라 한다)는 IFRS 3과 IAS 40의 적용범위 기술과 관련하여 실무적용에서 차이가 있다고 IASB에 보고하였다.

- (1) 일부는 IAS 40 문단 11에서 명시하고 있는 바와 같이 연관된 부수적인 용역이 경미한 투자부동산을 취득하는 경우에 두 기준서가 상호 배타적이라고 보았다. 그들은 부동산과 해당 부동산과 연관된 경미한 부수적인 용역을 함께 하나의 '회계단위'로 보고, 이 회계단위를 '투자부동산'이라는 하나의 자산으로 본다.
- (2) 다른 이들은 IAS 40 문단 11에서 명시하고 있는 바와 같이 경미한 부수적인 용역과 연관된 투자부동산을 취득하는 경우 IFRS 3과 IAS 40이 상호 배타적이지 않다고 보았고 IFRS 3의 부록 A에 정의된 사업의 정의와 IAS 40의 문단 5에 정의된 투자부동산의 정의가 서로 관련되어 있다고도 보지 않았다.

그들은 투자부동산을 취득하는 기업이 투자부동산이 두 정의를 모두 충족하는지를 결정하여야 한다고 생각한다.

BC19 IASB는 IAS 40 문단 7~14는 투자부동산을 자가사용부동산과 구별하고, IAS 16의 적용범위와 구별하기 위해 IAS 40의 적용범위를 정의하고자 제정되었다는 점에 주목하였다. 또한, IFRS 3과 IAS 40 모두 다른 하나의 기준이 적용될 때 그 적용을 제한하는 적용범위의 제한을 포함하고 있지 않다. 즉, 각 기준서의 적용범위에는 두 기준서가 서로 배타적이라는 것을 시사하는 내용이 없다. IASB는 IAS 40의 표현이 두 기준서의 상호 관련성에 대하여 충분히 명확하지는 않다는 점에도 주목하였다.

BC20 IASB는 IFRS 3과 IAS 40이 상호 배타적이지 않다는 문단 BC18(2)에 제시된 견해의 지지자에게 동의하였다. IASB는 거래가 단일 자산이나 자산집단의 취득인지 또는 IFRS 3의 적용범위에 속하는 사업결합인지를 결정하기 위해 판단이 필요하다는 것을 명확하게 기술하기 위하여 IAS 40을 개정하였다. 그 판단은 IAS 40의 문단 7~14에 기초하는 것이 아니라 IFRS 3의 지침에 기초한다. 투자부동산을 자가사용부동산과 구별하기 위해 필요한 판단만이 그러한 문단에 기초한다.

BC21 따라서 IASB는 IAS 40에 문단 14A와 문단 6 앞에 제목을 추가함으로써 두 기준서의 상호 관련성을 명확히 하였다.

시행일 및 경과규정

BC22 2013년 12월에 발표된 2011-2013 연차개선에 따라 문단 6 앞과 문단 84 뒤에 제목이 추가되었고, IFRS 3과 IAS 40의 상호 관련성을 명확히 하기 위하여 문단 14A, 84A 및 85D가 추가되었다. 해당 연차개선에서는 IAS 40 개정의 경과규정 및 시행일 규정을

고려하였다. IASB는 전에 단일 자산 또는 자산집단의 취득으로 회계처리 하였던 거래에 IFRS 3을 적용하는 것은, 취득일에 사업 결합거래의 일부로서 식별가능한 취득 자산과 인수 부채의 공정 가치를 결정할 때 사후판단의 이용을 수반할 수 있다는 점에 주목하였다. 그러나, IASB는 개정내용이 단지 IFRS 3과 IAS 40의 상호 관련성 명확화라는 점에도 주목하였다. 따라서 IASB는 2014년 7월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 IAS 40의 개정내용을 전진적으로 적용하도록 결정하였다. 그러나 필요한 정보를 이용할 수 있는 경우에만 시행일 이후 최초 회계연도의 기초 전에 발생한 개별 거래에도 개정내용을 적용하는 것을 선택할 수 있다.

투자부동산의 계정대체

BC23 IASB는 투자부동산의 계정대체에 대한 요구사항을 규정하는 문단 57의 적용에 관한 질문을 받았다. 그 질문은 비록 문단 57(1)~(4)에 특별히 열거된 증거가 아닐지라도 용도 변경의 증거가 있을 경우, 재고자산으로 분류된 건설 중이거나 개발 중인 부동산을 투자부동산으로 대체할 수 있는지를 묻는 것이었다.

BC24 문단 57에서는 증거로 뒷받침되는 부동산의 용도 변경이 있는 경우에만 투자부동산의 계정대체를 요구한다. IASB는 이 문단에서 계정대체는 용도가 변경된 상황에만 한정된다는 점을 확실히 하는 데 ‘경우에만(when, and only when)’이라는 문구가 중요하다고 보았다. IASB는 IAS 40의 문단 57(1)~(4)에서 규정하는 상황이 용도 변경의 증거가 되는 상황을 망라하는 목록처럼 보이게 작성되었다고 보았다(그 문단의 ‘경우에만’과 ‘입증되는’이라는 문구에서 보이는 바와 같음).

- BC25 그러나 IASB는 용도 변경이 다음을 모두 포함한다는 원칙을 반영하도록 문단 57을 개정하기로 결정하였다.
- (1) 부동산이 투자부동산의 정의를 충족하는지, 더는 충족하지 않는지를 판단함
 - (2) 용도가 변경되었음을 뒷받침하는 증거
- 이 원칙을 적용하여, 증거로 뒷받침되는 부동산의 용도 변경이 있는 경우에만 건설 중이거나 개발 중인 부동산을 투자부동산으로(또는 투자부동산에서) 대체한다.
- BC26 IASB는 문단 57(1)~(4)의 상황을 문단 BC25에서 기술하는 원칙과 일치하도록, 용도 변경의 증거가 되는 상황을 망라하는 목록이 아닌 예시의 열거로 다시 규정하였다.
- BC27 IASB의 제안에 대한 의견제출자들은 부동산의 용도에 대한 경영진의 의도가 건설 중이거나 개발 중인 부동산의 용도 변경에 대한 충분한 증거가 되는지 물었다. IASB는 경영진의 의도 변경만으로는 부동산의 계정대체를 뒷받침하기에 충분하지 않음을 문단 57에서 확실히 하기로 결정하였다. 이는 경영진의 의도만으로는 용도 변경의 증거가 되지 않기 때문이다. 기업은 그러한 변경을 뒷받침하는 관찰 가능한 행동을 해야만 한다.
- BC28 다른 일부 의견제출자는 무엇이 용도 변경의 실질적인 증거가 되는지 IASB에 설명해 달라고 하였다. IASB는 그러한 설명은 필요하지 않다고 결정하였다. 기업은 문단 57을 적용할 때 구체적인 사실과 상황을 파악한다. 그리고 문단 14에서는 부동산이 투자부동산으로 적격한지를 판단하여야 한다고 언급한다.
- BC29 의견제출자들은 문단 57(1)~(4)의 상황을 다시 규정하기로 하는 IASB의 결정에 동의하였다. 그러나 일부 의견제출자는 이 상황들이 완성된 부동산에만 적용되는 것처럼 보였다는 점을 우려하였

고, 따라서 그들은 IASB에 건설 중이거나 개발 중인 부동산의 용도 변경에 대한 예시를 추가할 것을 제안하였다. IASB는 이에 대응하여 문단 57(1)을 개정(‘자가사용을 목적으로 개발을 시작’이라는 문구를 포함함)하고, 문단 57(4)를 개정(이 약정 시점에는 관련되는 부동산의 공사가 완료되지 않았을 수 있기 때문에 운용리스 제공의 ‘약정’이라고 기술함)하기로 결정하였다.

경과 규정

BC30 IASB는 개정 내용을 소급하여 적용할 것을 제안하였다. 그러나 일부 의견제출자는 동의하지 않았다. 그들은 사후 판단을 사용하지 않고 소급 적용하는 것이 일부 기업에는 불가능할 것이고, 일부 상황(예: 이전 기간 중 용도 변경의 증거가 있는 정확한 시점을 판단하거나 과거 계정대체일의 공정가치를 구하는 것)에서는 부담이 될 수 있다고 하였다. 그 의견제출자들은 전진 적용이나 실무적 간편법을 포함하는 소급 적용 대안을 제안하였다.

BC31 이 의견들을 고려하는 과정에서 IASB는 다음과 같은 내용을 파악하였다.

- (1) 일부 종전 용도 변경(예: 원가모형을 사용하는 투자부동산과 자가사용부동산 간 대체)의 경우에 경과 규정을 적용하더라도 최초 적용일에 인식되는 금액은 영향을 받지 않을 것이다.
- (2) 개정 내용을 소급하여 적용하면 복잡할 수 있거나, 일부 종전 용도 변경(예: 상당히 오래 전에 이루어진, 공정가치모형을 사용하여 측정하는 투자부동산에서 자가사용부동산으로의 대체)의 경우에 사후 판단의 사용을 요구할 수 있다.
- (3) 전진 적용 접근법은 개정 내용을 최초 적용일 이후에 이루어진 용도 변경에만 적용하도록 요구하게 될 것이다. 이러한 접근법은 최초 적용일에 존재하는 상황을 반영하여 일부 부동산을 재분류하는 것을 막을 수 있다.

- BC32 제기된 우려 사항을 해결하기 위하여 IASB는, 개정 내용을 소급 적용하는 부담을 줄이고, 전환일에 개정된 기준과 일치하도록 부동산을 분류하게 하기 위하여 문단 84C에 경과 규정을 개발하였다. IASB는 이 경과조치를 적용하는 기업에 특정 공시(공시하도록 이미 요구하는 투자부동산 장부금액 변동 내용의 일부로 최초 적용일에 모든 부동산의 재분류에 대한 구체적인 공시)를 요구하기로 결정하였다. 이 공시는 재무제표이용자에게 전환일에 투자 부동산 장부금액의 변동 정보(전환일에 부동산 용도의 근본적인 변경을 반영하지는 않음)를 제공한다.
- BC33 IASB는 종전에 이루어진 용도 변경과 보유한 부동산에 따라서는 기업이 사후 판단을 사용하지 않고 개정 내용을 소급하여 적용할 수 있을 것이라고 보았다. IASB는 그 경우에 소급 적용을 막아서는 안된다고 결정하였다.

결론도출근거 목차

IAS 40 ‘투자부동산(Investment Property)(2000년)’의 결론도출근거

	문단번호
배경	B1~B4
별도의 기준서에 대한 필요성	B5~B6
적용범위	B7~B29
투자부동산기업	B7
투자부동산의 보고부문	B8~B9
연결실체 내의 다른 기업이 사용하는 부동산	B21~B24
정부보조금	B27~B29
투자부동산의 정의	B30~B39
후속지출	B40~B42
후속측정	B43~B65
회계모형	B43~B51
공정가치에 대한 지침	B52~B54
독립된 평가	B55~B56
공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우	B57~B62
공정가치 재측정에서 발생하는 손익	B63~B65
계정대체	B66
E64에 대한 변경의 요약	B67

IAS 40 ‘투자부동산(Investment Property)(2000년)의 결론도출근거

이 결론도출근거는 IAS 40에 첨부되지만, 이 기준서의 일부를 구성하는 것은 아니다. 이 결론도출근거는 IASC가 2000년에 발표한 것이다. 문단 B10~B20, B25 및 B26을 삭제한 것을 제외하고는, IASB는 이 결론도출근거를 수정하지 않았다. 해당 문단들은 더 이상 목적적합하지 않으며, 오해를 초래할 위험을 피하기 위하여 삭제되었다. 그러나 2000년에 발표된 IAS 40의 문단들에 대한 상호 참조는 2003년에 IASB가 개정한 IAS 40의 상응하는 문단들을 보여주기 위하여 표시하였다(삭제된 참조는 취소선을 긋고 새로운 참조는 밑줄을 친다). 지침이 서로 다를지라도, 문단들이 대체로 동일한 문제를 다룬다면 대응되는 것으로 취급되었다. 또한 기타 기준서의 개정에 따라 해당 기준서의 자료에 대한 참조가 더 이상 유효하지 않은 부분에는 각주를 추가하였다. 참조는 2003년 개정내용에 대한 IASB의 결론도출근거로 이루어져야 한다.

배경

- B1 1986년에 IASC는 국제회계기준 제25호(IAS 25) ‘투자에 대한 회계 처리(Accounting for Investments)’를 승인하였다. 1994년에 IASC는 1991년부터 국제회계기준으로 채택해 온 개정형식으로 재구성하여 제시한 IAS 25를 승인하였다. 어떤 용어들은 그 당시 IASC의 관행에 따라 맞추기 위해 변경되었다. 최초로 승인한 내용에 대한 실질적인 변경은 없었다.
- B2 IAS 25는 IASC가 공개초안 제32호(E32) ‘재무제표의 비교가능성(Comparability of Financial Statements)’에서 개정이 가능한 것으로 확인한 여러 기준서 중 하나였다. E32의 제안에 대한 검토의견에 따라, IASC는 ‘금융상품’에 대해 추가로 작업할 때까지 IAS 25에 대한 검토를 연기하기로 하였다. IAS 38과 IAS 39⁴⁾를 승인하

4) IFRS 9는 IAS 39를 대체하였다. IFRS 9은 이전에 IAS 39의 적용범위에 포함된 모든 항목에 적용한

면서, IAS 25에서 부동산, 일반상품 및 유형자산(예: 골동품 자동차 및 수집가의 항목)에 대한 투자를 다루도록 하였다.

B3 1999년 7월에 IASC는 공개초안 제64호(E64) ‘투자부동산 (Investment Property)’을 승인하였으며, 외부의견제출마감일을 1999년 10월 31일로 하였다. IASC는 E64에 대해 121개의 외부검토의견서를 접수하였다. 이들 외부검토의견서들은 28개의 개별 국가들뿐만 아니라 다양한 국제기구들로부터 제출되었다. IASC는 IAS 40을 2000년 3월에 승인하였다. 아래 문단 B67에서는 IASC가 IAS 40을 완성하면서 E64를 변경한 사항들을 요약한다.

B4 IAS 40은 기업이 공정가치모형과 원가모형 중 선택할 수 있도록 허용하고 있다. 아래의 문단 B47~B48에서 설명한 바와 같이, IASC는 현 상황에서 투자부동산에 대하여 공정가치모형을 요구하는 것은 실무적으로 적용하기가 어렵다고 생각한다. 이와 동시에 IASC는 공정가치모형을 허용하는 것이 바람직하다고 생각한다. 이러한 점진적인 발전은 작성자와 이용자로 하여금 공정가치모형을 더 많이 사용하는 경험을 얻을 수 있게 할 것이며, 부동산 시장이 더 성숙해 질 수 있는 시간을 부여할 것이다.

별도의 기준서에 대한 필요성

B5 일부에서는 투자부동산이 IAS 16의 적용범위에 포함되어야 하며, 다음의 이유로 투자부동산에 대한 별도의 기준을 마련할 이유가 없다고 주장하였다. 그들의 주장은 다음과 같다.

- (1) 투자부동산과 IAS 16의 적용대상 자가사용부동산을 경영진의 의도를 고려하지 않고 엄격히 구분하는 것은 가능하지 않다. 따라서 투자부동산과 자가사용부동산을 구분하면 어떤 경우에는 임의로 서로 다른 회계처리를 선택하게 될 것이다.

다. 이 문단은 IAS 40을 공표하였을 때 관련된 문제를 언급하고 있다.

(2) 투자부동산의 경우에는 공정가치가 목적적합성이 없고 어떤 경우에는 신뢰할 수 없기 때문에 E64에서 제시한 공정가치회계모형은 적절하지 않다. IAS 16의 회계처리는 자가사용부동산뿐만 아니라 투자부동산에도 적절하다.

B6 외부검토의견서들을 검토한 후, IASC는 여전히 투자부동산의 특성과 자가사용부동산의 특성이 상당히 다르고, 투자부동산에 관한 별도의 기준서가 필요하다고 생각한다. 특히, IASC는 투자부동산의 공정가치와 공정가치의 변동에 관한 정보가 재무제표 이용자들에게 매우 목적적합하다고 생각한다. IASC는 투자부동산에 대해 공정가치모형을 허용하여 기업들이 공정가치 정보를 명확하게 공시할 수 있게 하는 것이 중요하다고 생각한다. IASC는 서로 다른 회계처리모형의 선택에 의해 나타나는 차이를 제외하고는 IAS 16과 일관성을 유지하기 위하여 노력하였다.

적용범위

투자부동산기업

B7 일부 의견제출자들은 이 기준서가 부동산(그리고 가능하다면 다른 투자자산들)의 소유를 전문으로 하는 기업들이 보유하는 투자부동산에만 적용되어야 하며 그 밖의 기업들이 보유하는 투자부동산에는 적용되어서는 안 된다고 주장하였다. IASC는 공정가치모형이 덜 적절하거나 더 적절한 기업의 종류를 엄격하게 구분할 수 있는 개념적이고 실무적 방법을 발견할 수 없었기 때문에 이러한 관점을 수용하지 않았다.

투자부동산의 보고부문

B8 일부 의견제출자들은 IASC가 이 기준서의 적용범위를 부동산 투자를 주된 활동으로 하는 보고부문이 있는 기업으로 제한하여야

한다고 제안하였다. 이들 의견제출자들은 보고부문과 연계한 접근 방법은 재무성과에서 투자부동산 관련 활동이 중요한 요소라고 고려하는 기업의 경우에는 공정가치모형을 적용하도록 하며, 그 밖의 경우에는 IAS 16을 적용하도록 허용하게 된다고 주장하였다.

B9 보고부문과 연계한 접근방법은 투자부동산 보고부문의 투자부동산과 다른 부문의 투자부동산 간에 비교가능성을 저하시킬 수 있다. 이러한 이유로, IASC는 이 접근방법을 채택하지 않았다.

B10~B20 [IASB에 의하여 삭제됨]

연결실체 내의 다른 기업이 사용하는 부동산

B21 어떤 경우에는 연결실체 내에서 한 기업이 소유하는 부동산을 다른 기업에게 리스하여 사용하도록 하는 경우가 있다. 두 기업을 모두 포함하는 연결재무제표에서는, 연결실체의 전체 관점에서 그 부동산이 자가사용되는 것이므로 투자부동산의 조건을 충족하지 못한다. 그러나 그 부동산을 소유하는 개별 기업의 관점에서는 해당 부동산이 이 기준서에서 정한 정의를 충족한다면 투자부동산이다.

B22 일부 의견제출자들은 동일한 연결실체 내의 다른 기업이 사용하는 부동산을 투자부동산의 정의에서 제외하여야 한다고 생각한다. 대안으로, 그들은 이 기준서는 연결재무제표에서 투자부동산의 조건을 충족하지 못하는 부동산을 개별재무제표에서 투자부동산으로 회계처리하도록 요구하지 않아야 한다고 제안하였다. 그들은 다음과 같이 생각하고 있다.

(1) (적어도 그러한 일부의 경우) 종속기업의 부동산을 연결실체내의 다른 기업이 사용하는 경우 종속기업의 관점에서 해당 부동산은 투자부동산의 정의를 충족하지 못한다고 주장할 수 있

다. 종속기업이 그 부동산을 보유하는 동기가 지배기업의 지시를 따르기 위해서이지, 반드시 임대수익이나 시세차익을 얻기 위한 것은 아니다. 실제로, 연결실체 내의 리스는 독립적으로 가격이 결정되지 않을 수 있다.

- (2) 이러한 요구사항은 이용자의 제한적 효익으로는 정당화되지 않는 추가적인 평가원가를 유발하게 될 것이다. 개별재무제표를 작성해야 하는 종속기업이 있는 연결실체들의 경우, 그 원가는 기업들이 각 부동산을 보유하기 위하여 별도로 종속기업을 설립할 수 있을 만큼 높을 수 있다.
- (3) 동일한 부동산이 종속기업의 개별재무제표에서는 투자부동산으로 분류되고 지배기업의 연결재무제표에서는 자가사용부동산으로 분류된다면 이용자들이 혼란스러울 수 있다.
- (4) IAS 24의 문단 4(3)에 이와 유사한 면제(측정이 아닌 공시에 관한) 사례가 있다. 그것은 지배기업이 100% 소유한 종속기업과 동일한 국가에 지배기업이 설립되었으며 해당 국가에서 연결재무제표를 제공하는 경우, 종속기업의 개별재무제표에 공시를 요구하고 있지 않다.⁵⁾

B23 일부 의견제출자들은 투자부동산의 정의에서 특수관계자가 사용하는 부동산은 제외하여야 한다고 생각한다. 특수관계자는 흔히 독립적으로 임대료를 지급하지 않아, 그 임대료가 독립적으로 결정된 가격인지 입증하기 어려우며, 임대요율이 임의적으로 변동할 수 있다고 주장한다. 그들은 독립적이지 않은 가격으로 부동산이 임대된다면 공정가치는 덜 목적적합하다고 주장한다.

B24 IASC는 부동산이 연결실체 내의 다른 기업에게(또는 그 밖의 특수관계자에게) 리스되는 경우와 제3자에게 리스되는 경우를 다르게 처리할 정당한 이유를 발견할 수 없었다. 그러므로 IASC는 리

5) IASB가 2003년에 개정한 IAS 24는 더 이상 문단 B22(4)에 언급된 면제를 제시하지 않는다.

스이용자의 실체와 무관하게 기업이 동일하게 회계처리 하도록 결정하였다.

B25 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

B26 [국제회계기준위원회에 의하여 삭제됨]

정부보조금

B27 IAS 20에서는 자산과 관련된 보조금을 표시하는 두 가지 방법을 허용하고 있다. 하나는 이연수익으로 보조금을 인식하고 자산의 내용연수 동안 상각하여 수익으로 인식하는 방법이며, 다른 하나는 자산의 장부금액에서 보조금을 차감하는 방법이다. 일부에서는 상기의 두 가지 방법이 모두 역사적 원가모형을 반영하고 있으며 이 기준서에서 정한 공정가치모형과는 일관되지 않는다고 생각한다. 실제로 생물자산에 대한 공정가치모형을 제시하는 공개초안 제65호(E65) '농림어업(Agriculture)'은 정부보조금의 일부 측면을 다루고 있는데, 이는 일부 국가의 농림어업에 관한 회계처리에서 정부보조금이 유의적인 요소이기 때문이다.

B28 일부 의견제출자들은 IASC가 투자부동산과 관련된 정부보조금의 회계처리를 변경할 것을 촉구하였다. 그러나 대다수는 현재 IASC가 지금 정부보조금의 이러한 측면을 다루지 않아야 한다는 점에 동의하였다. IASC는 '투자부동산'에 대한 과제에서 IAS 20의 이러한 측면을 개정하지 않기로 결정하였다.

B29 일부 의견제출자들은 IASC가 긴급한 문제로서 IAS 20에 대해 더욱 광범위한 검토를 시작해야 한다고 제시하였다. 2000년 초에 G4+1의 회계기준제정기구들은 토론서 '소유주의 기부이외의, 무상 이전에 대한 수취인의 회계처리: 정의, 인식 및 측정(Accounting

by Recipients for Non-Reciprocal Transfers, Excluding Contributions by Owners: Their Definition, Recognition and Measurement)’을 발표하였다. IASC의 작업 계획에는 정부보조금이나 기타 형태의 무상이전의 회계처리에 대한 과제가 현재 포함되어 있지 않다.

투자부동산의 정의

- B30 투자부동산의 정의에는 다음의 사항이 제외된다.
- (1) IAS 16의 적용대상인 자가사용부동산. IAS 16에 따르면, 이러한 부동산은 상각후원가나 재평가금액에서 후속 감가상각을 차감한 금액을 장부금액으로 한다. 또한 이러한 부동산은 손상 검사의 대상이 된다.
 - (2) IAS 2의 적용대상인 통상적인 영업과정에서 판매를 위하여 보유하는 부동산. IAS 2에 따르면 기업은 그러한 부동산을 원가와 순실현가능가치 중 낮은 금액을 장부금액으로 하여야 한다.
- B31 이러한 제외는 IAS 16의 유형자산과 IAS 2의 재고자산에 대한 정의와 일관된다. 이에 따라, 모든 부동산은 상기 세 기준서 중 오직 하나의 기준서를 적용하게 된다.
- B32 일부 의견제출자들은 통상적인 영업과정에서 판매를 위하여 보유하는 부동산은 (IAS 2의 적용대상인) 재고자산이 아니라 투자부동산으로 회계처리하여야 한다고 제안하였다. 그들의 주장은 다음과 같다.
- (1) 통상적인 영업과정에서 판매를 위한 부동산과 시세차익을 목적으로 보유하는 부동산을 구분하는 것이 어렵다.
 - (2) 통상적인 영업과정에서 단기적으로 판매를 위하여 보유하는 토지와 건물(재고자산)에 대하여 원가모형이 여전히 사용되는 경우, 장기시세차익을 목적으로 보유하는 토지와 건물(투자부

동산)에 대하여 공정가치모형을 사용하도록 하는 것은 비논리적이다.

- B33 IASC는 다음의 이유에서 이러한 제안을 받아들이지 않았다.
- (1) 만약 통상적인 영업과정에서 판매를 위하여 보유하는 부동산에 공정가치 회계를 사용한다면, 재고자산의 회계처리와 관련하여 이 과제의 적용범위를 넘어서는 광범위한 의문을 발생시킬 것이다.
 - (2) 이론의 여지는 있지만 단기간 내에 취득되고 상대적으로 짧은 기간 동안 보유된 부동산(재고자산)보다 장기간에 걸쳐 취득되고 수년에 걸쳐서 보유하는 부동산(투자부동산)에 공정가치 회계를 사용하는 것이 더욱 중요하다. 시간의 경과에 따라, 원가에 기초한 측정치들은 점점 목적적합성이 감소한다. 또한, 장기간 동안 발생한 여러 원가의 합계액은 그 목적적합성에 의문이 제기된다.
- B34 일부 의견제출자들은 특히 보험회사와 같은 금융기관의 자가사용 부동산에 대해 공정가치모형의 사용을 의무화(또는 적어도 허용)하자는 의견을 제시하였다. 그들은 일부 금융기관들은 자가사용부동산을 투자포트폴리오의 중요한 일부로서 간주하고 있으며 경영목적상 해당 부동산을 다른 제3자에게 임대한 경우와 동일한 방법으로 다루고 있다고 주장하였다. 보험회사의 경우, 부동산이 보험계약자에 대한 부채의 이행을 대비하기 위한 채원으로 보유될 수도 있다. IASC는 유사한 목적으로 사용되는 부동산에 대해서는 동일한 회계처리를 하여야 한다고 생각한다. 따라서 IASC는 어떠한 종류의 기업도 자가사용부동산에 대하여 공정가치모형을 사용하여서는 안 된다고 결론내렸다.⁶⁾

6) IFRS 17 '보험계약'에 따라 IAS 16의 후속 측정 관련 요구사항을 개정하여 특정 상황에서 기업이 자가사용부동산을 마치 IAS 40 '투자부동산'에 따라 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기 손익으로 측정하는 투자부동산인 것처럼 측정할 수 있는 선택권을 허용하였다. 이 면제 규정을 두기 위해 IASB가 고려하였던 사항은 IFRS 17의 결론도출근거 문단 BC65(3)에 있다.

B35 일부 의견제출자들은 투자부동산의 정의에서 시세차익 목적이 아닌 임대를 위하여 보유하는 부동산은 제외하여야 한다고 제안하였다. 그들의 관점에서는, 공정가치모형은 매매활동에는 적절할 수 있으나, 기업이 예측 가능한 미래에 해당 부동산을 매각할 의도 없이 역사적으로 오랜 기간 동안 임대용 부동산을 보유하는 경우에는 부적절한 것이다. 이들은 장기 임대를 위하여 부동산을 보유하는 것은 용역활동이며, 이 용역활동에 사용되는 자산은 그 밖의 용역활동을 지원하기 위하여 사용되는 자산과 동일하게 처리해야 한다고 생각한다. 그들의 관점에서는, 그러한 경우에 부동산에 대한 투자를 보유하는 것은 IAS 39⁷⁾에 따라 상각후원가로 측정하는 '만기보유금융자산'을 보유하는 것과 유사한 것이다.

B36⁸⁾ IASC의 관점에서, 비록 당장 부동산을 매각할 의도가 없더라도 공정가치모형은 임대용 부동산에 대하여 유용한 정보를 제공한다. 부동산의 경제적 성과는 임대기간의 임대수익(비용 차감후)과 미래 순임대수익의 가치변화 등으로 구성된다고 간주할 수 있다. 투자부동산의 공정가치는 기업이 가까운 미래에 해당 부동산을 매각할 것인지에 관계없이 시장에 기초한 미래 순임대수익의 가치를 반영한다고 간주할 수 있다. 또한 이 기준서는 공정가치를 결정할 때 매각부대원가를 차감하지 않도록 하고 있다. 즉, 공정가치모형을 사용하더라도 가까운 미래에 매각할 수 있다거나 매각해야 한다는 의도를 반영하는 것은 아니다.

B37 호텔 및 이와 유사한 부동산의 분류는 이 기준서의 제정 과정 내내 논란이 있었으며, 이 주제에 대해 E64에 대한 의견제출자들의 관점도 엇갈렸다. 일부에서는 호텔을 근본적으로 투자로 보는 반면, 다른 일부에서는 호텔을 근본적으로 영업용 부동산으로 보았

7) IFRS 9는 만기보유 범주를 없앴다. 이 문단은 IAS 40을 공표하였을 때 관련된 문제를 언급하고 있다.

8) 2011년 5월에 발표된 IFRS 13은 공정가치를 정의하고 공정가치 측정 요구사항을 포함한다.

다. 일부에서는 호텔(그리고 가능하다면, 식당, 주점 및 사립요양원과 같은 다른 범주의 부동산)을 투자부동산으로 분류하여야 하는지, 자가사용부동산으로 분류하여야 하는지를 명시하는 상세한 규정을 요청하였다.

B38 IASC는 특정 유형의 부동산에 대하여 자의적인 규정을 적용하기 보다는 투자부동산과 자가사용부동산을 일반 원칙에 따라 구분하는 것이 더 적절하다고 결론내렸다. 또한 그러한 규정이 적용되는 특정 유형의 부동산을 엄격하게 정의하는 것은 아무래도 어려울 것이다. 이 기준서의 문단 9~11 11~13은 기업이 부수적인 용역을 제공할 때 적용할 일반 원칙의 관점에서 호텔과 같은 경우를 논의하고 있다.

B39 일부 의견제출자들은 '경미한 부분'이 자가사용(문단 8 10)인지를 명확히 하고, 부수적인 용역이 '유의적인'(이 기준서의 문단 9~11 11~13)지를 명확히 하기 위하여 양적 기준(예: 백분율)을 요청하였다. 다른 기준서에서 이와 유사한 경우와 마찬가지로, IASC는 양적 기준은 자의적인 구분을 초래할 것이라고 결론내렸다.

후속지출

B40 일부에서는 공정가치모형에서는 후속지출을 자본화할 필요가 없으며, 모든 후속지출은 비용으로 인식해야 한다고 생각한다. 그러나 IASC를 비롯한 다른 일부에서는 후속지출을 자본화하지 않는다면 보고되는 재무성과의 구성요소에 왜곡을 초래할 것이라고 생각하였고 IASC도 이에 동의하였다. 그러므로 이 기준서는 기업이 IAS 16의 자가사용부동산을 위하여 사용되는 검사와 유사한 방법을 사용하여 후속지출이 자본화되어야 하는지를 결정하도록 요구한다.

B41 일부 의견제출자들은 후속지출을 자본화하기 위한 검사는 최초 평가한 성능수준을 참조해서는 안 된다고 제시했다. 과거 수년 동안 관련이 있을 수 있는, 최초 평가한 성능수준에 대비하여 평가하는 것은 실무적이지 않으며 목적적합하지도 않다는 것이다. 그 대신에 그들은 후속지출이 종전에 평가된 성능수준을 향상시킨다면, 예를 들어 후속지출이 부동산의 현행 시장가치를 높이거나 시장에서의 경쟁력을 유지하고자 후속지출이 의도되었다면, 자본화하여야 한다고 제안하였다. IASC는 이 제안에 몇 가지 장점이 있다고 보았다.

B42 그럼에도 불구하고, IASC는 종전에 평가된 성능수준을 참조하는 것은 상당한 수준의 추가적인 지침을 요구할 것이며, 실무관행에서 이 기준서가 적용되는 방식을 변경시키지 않을 수 있고 혼란을 초래할 수 있다고 생각한다. 또한 IASC는 IAS 16 및 IAS 38과 일관되도록 최초에 평가된 성능수준⁹⁾에 대한 기존의 참조를 유지하는 것이 중요하다고 결론내렸다.

후속측정

회계모형

B43 IAS 25에 따라 투자부동산에 대해 다양한 회계처리 중에서 기업이 선택할 수 있도록 허용되었다. (IAS 16의 원칙적 회계처리방법인 상각후원가, IAS 16에서 허용된 대체적 회계처리방법인 상각후재평가, IAS 25의 손상을 차감한 원가 또는 IAS 25에 따른 재평가).¹⁰⁾

9) 2003년에 IASB가 개정한 IAS 16은 모든 후속원가에 동 기준서의 일반 인식원칙을 적용할 것을 요구하며, 최초의 평가와 성능수준을 참조하도록 하는 요구사항을 삭제하였다. IAS 40은 IAS 16의 변경의 결과로 개정되었다.

10) 2003년에 IASB가 개정한 IAS 16은 '원칙적' 회계처리방법과 '허용된 대체적' 회계처리방법에 대한 모든 참조를 삭제하였다. 이들은 원가모형과 재평가모형으로 대체되었다.

- B44 E64는 모든 투자부동산은 공정가치로 평가하여야 한다고 제안하였다. 공정가치모형의 지지자들은 공정가치가 재무제표 이용자들에게 상각후원가와 같은 그 밖의 측정치들보다 유용한 정보를 제공한다고 생각한다. 그들의 관점에서는, 임대수익과 공정가치의 변동은 투자부동산에 대한 재무성과의 주요 구성요소로서 밀접하게 연계되어 있으며, 그 재무성과를 의미 있게 보고하기 위해서는 공정가치 측정이 필요하다.
- B45 또한 공정가치모형의 지지자들은 투자부동산이 기업이 보유하고 있는 다른 자산과 거의 독립적으로 현금흐름을 창출한다는 점에 주목한다. 그들의 관점에서는, 임대수익이나 시세차익을 통한 독립적인 현금흐름의 창출여부에 따라 투자부동산과 자가사용부동산이 구별된다. 재화의 생산이나 용역의 제공(또는 관리목적을 위한 부동산의 사용)에서 창출된 현금흐름은 당해 부동산에만 귀속되는 것이 아니라 생산이나 공급과정에서 사용된 다른 자산에도 귀속된다. 투자부동산에 대한 공정가치모형의 지지자들은 이러한 구분 때문에 공정가치모형이 자가사용부동산보다 투자부동산에서 더 적절하다고 주장한다.
- B46 투자부동산에 대한 공정가치의 측정을 반대하는 사람들은 다음과 같이 주장한다.
- (1) 투자부동산의 경우(많은 금융상품과는 다르게) 보통 활성시장이 없다. 부동산 거래는 빈번하지도 않으며 동질적인 것도 아니다. 개별 투자부동산은 유일무이한 것이며, 각각의 매각은 유의적인 협상의 대상이 된다. 결과적으로 공정가치 측정은, 특히 평가전문직이 잘 발달되지 않은 나라에서는, 공정가치가 신뢰할 만한 근거에서 결정되는 것이 아니므로 비교가능성을 향상시키지 않을 것이다. 상각후원가 측정이 더 일관성이 있으며, 덜 변동적이고, 덜 주관적인 측정치를 제공한다.

- (2) IAS 39¹¹⁾는 모든 금융자산에 대하여, 공정가치 측정을 요구하는 것은 아니며 심지어 투자부동산보다 더 쉽게 실현되는 일부 금융자산에 대하여도, 공정가치 측정을 요구하지는 않는다. 금융상품에 대한 공동작업반(Joint Working Group)의 작업이 완료될 때까지 공정가치모형의 확장을 고려하는 것은 시기상조일 것이다.
- (3) 공정가치모형이 '투자목적 보유자산'보다 더욱 목적적합하다고 주장할 수 있는 (재고자산과 같은) '상대적으로 더 단기인 자산'에 원가기준이 사용된다.
- (4) 공정가치의 측정은 이용자의 효익에 비하여 과도한 비용을 초래한다.

B47 IASC가 비금융자산에 대해 공정가치회계모형을 적용하도록 제안한 것은 이 기준서가 처음이다. E64에 대한 외부검토의견서들은 비록 많은 사람이 이러한 시도를 지지함에도 불구하고, 다른 많은 사람들은 공정가치모형을 비금융자산으로 확장하는 것에 대하여 유의적인 개념상의 그리고 실무상의 이유로 유보적인 입장을 여전히 갖고 있다. 특히 시세차익을 위하여 부동산을 보유하는 것이 주된 활동이 아닌 기업의 경우에 그러한 입장이며, 이러한 경우에만 한정되는 것은 아니다. 또한 일부 기업들은 특정 부동산 시장의 경우 공정가치모형을 만족스럽게 운용할 수 있을 만큼 아직 충분히 성숙되지 않았다고 느끼고 있다. 게다가, 일부는 투자부동산을 엄격하게 정의하는 것은 불가능하며, 이로 인하여 현재 시점에서 공정가치모형을 요구하더라도 실무적으로 적용할 수 없다고 생각한다.

B48 이러한 이유들로 IASC는 현 상황에서 투자부동산에 대하여 공정가치모형을 요구하는 것은 실무적으로 적용하기가 어렵다. 이와

11) IFRS 9는 IAS 39를 대체하였다. IFRS 9은 이전에 IAS 39의 적용범위에 포함된 모든 항목에 적용한다. 이 문단은 IAS 40을 공표하였을 때 관련된 문제를 언급하고 있다.

동시에 IASC는 공정가치모형을 허용하는 것이 바람직하다고 생각한다. 이러한 점진적인 발전은 작성자와 이용자로 하여금 공정가치모형을 더 많이 사용하는 경험을 얻을 수 있게 할 것이며, 부동산 시장이 더 성숙해 질 수 있는 시간을 부여할 것이다.

B49 IAS 40은 공정가치모형과 원가모형 중 기업이 선택할 수 있도록 허용하고 있다. 기업은 선택한 모형을 모든 투자부동산에 적용하여야 한다. [이 선택은 운용리스에서 금융리스인 것처럼 투자부동산을 회계처리하는 리스이용자에게는 적용되지 아니한다. 2003년 개정에 대한 IASB의 결론도출근거 참조] 공정가치모형은 E64에서 제안된 모형으로서, 이에 따르면 투자부동산은 공정가치로 측정되어야 하며, 공정가치의 변동액은 손익계산서에 인식되어야 한다. 원가모형은 IAS 16의 원칙적 회계처리방법¹²⁾으로서, 이에 따르면 투자부동산은 (손상차손누계액을 차감한) 상각후원가로 측정되어야 한다. 원가모형을 선택한 기업은 투자부동산의 공정가치를 공시하여야 한다.

B50 국제회계기준 제8호(IAS 8) ‘당기순이익, 중대한 오류 및 회계정책의 변경(Net Profit or Loss for the Period, Fundamental Errors and Changes in Accounting Policies)’¹³⁾에 따르면, 한 모형에서 다른 모형으로의 회계정책변경은 이러한 변경으로 사건이나 거래를 더 적절하게 표시하게 되는 경우에만 허용되고 있다.¹⁴⁾ IASC는 공정가치모형에서 원가모형으로 변경하면 사건이나 거래를 더 적절하게 표시할 가능성이 매우 낮다고 결론지었으며, 이 기준서 문단 25 31은 이러한 결론을 반영하고 있다.

12) 2003년에 IASB가 개정한 IAS 16은 ‘원칙적’ 회계처리방법과 ‘허용된 대체적’ 처리방법에 대한 모든 참조를 삭제하였다.

13) 2003년 IASB는 IAS 8의 명칭을 ‘회계정책, 회계추정의 변경 및 오류’로 개정하였다.

14) IASB는 문단 31에서 사용된 용어를 2008년 5월에 발표된 IFRS 연차개선에 의해 개정된 IAS 8에서 사용된 용어에 맞게 개정하였다.

B51 IASC는 투자부동산에 대해 세 가지의 다른 회계처리방법을 허용하는 것은 바람직하지 않다고 생각한다. 따라서 만약 기업이 공정가치모형을 채택하지 않는다면, 이 기준서는 기업이 IAS 16의 원칙적 회계처리방법을 사용하도록 요구하고 있고, 허용된 대체적 회계처리방법을 허용하지 않는다. 그러나 기업은 여전히 IAS 16이 적용되는 그 밖의 부동산에 대하여 허용된 대체적 회계처리방법을 사용할 수 있다.

공정가치에 대한 지침¹⁵⁾

B52 이 기준서를 시행함에 있어서 평가전문가의 역할이 중요할 것이다. 따라서 투자부동산의 공정가치에 대한 지침을 제정할 때, IASC는 IASC의 다른 문헌에 있는 유사한 지침뿐만 아니라 IVSC가 발표한 IVS도 함께 고려하였다. IASC는 IVSC가 가까운 장래에 IVSC의 기준서를 검토하여, 가능하다면 개정할 의도가 있는 것으로 이해하고 있다.

B53¹⁶⁾ IASC는 IASC의 공정가치 개념과 IVSC의 시장가치 개념이 유사하다고 생각한다. IVSC는 시장가치를 '적정한 마케팅활동 이후에 합리적이고 신중하며 강제성 없이 참여하는 독립된 거래에서 거래의사가 있는 구매자와 판매자 사이에 자산이 교환되는 평가일 현재의 추정 금액'이라고 정의하고 있다. IASC는 기준서의 문단 ~~29~30~~ 36, 37과 문단 ~~32~38~~ 39~44의 지침이 실질적으로(그리고 문구상으로 거의) IVS 1의 지침과 동일하다고 생각한다.

15) 2011년 5월에 발표된 IFRS 13은 공정가치 측정 요구사항을 포함한다.

16) 2011년 5월에 발표된 IFRS 13에서 규정한 공정가치 측정 요구사항은 IVS 1에 따른 시장가치측정 지침과 일부 다른 점이 있다. IFRS 13은 IAS 40의 문단 36, 37 및 42~44를 삭제하였다.

B54¹⁷⁾ IAS 40의 문단 31 38과 문단 39~46 45~52는 IVSC 문헌과 직접 대응되는 것은 아니다. IASC는 E64에 대해 투자부동산의 공정가치 결정에 관한 상세한 지침을 요청한 의견제출자들의 요청에 부응하여 이 내용의 많은 부분을 마련하였다. 이러한 내용을 마련하면서, IASC는 IASC의 다른 기준서 및 공개초안, 특히 금융상품 (IAS 32 및 IAS 39¹⁸⁾), 무형자산(IAS 38), 농림어업(E65)에 있는 공정가치에 대한 지침들을 고려하였다.

독립된 평가

B55 일부에서는 보고되는 공정가치의 신뢰성을 향상시키기 위하여 독립적인 평가에 근거하여 공정가치가 결정되어야 한다고 생각한다. 다른 일부에서는 원가와 효익의 관점에서 IASC가 독립적인 평가를 요구(심지어 가능하다면 권장조차도)하여서는 안된다고 생각한다. 그들은 기업이 신뢰성 있는 공정가치를 결정하기 위한 충분한 내부 자원의 보유 여부에 대하여는 작성자가 감사인과 협의하여 결정할 문제라고 생각하고 있다. 일부에서는 적절한 전문성을 보유한 독립적인 평가인을 구하기가 일부 시장에서는 어렵다고도 믿는다.

B56 IASC는 독립된 평가가 항상 필요한 것은 아니라고 결론내렸다. 따라서, E64에서 제안한 것처럼, 이 기준서는 명망 있고 관련된 전문가적 자격을 갖추고 있으며 평가 대상 투자부동산의 소재 지역과 범주에 대한 최근 경험이 있는 독립된 평가인의 평가에 근거하여 기업이 모든 투자부동산의 공정가치를 결정할 것을 권장하지만 반드시 그렇게 결정할 필요는 없다. 이러한 접근법은 IAS

17) 2011년 5월에 발표된 IFRS 13은 공정가치를 정의하고 공정가치 측정 요구사항을 포함한다. 따라서 IAS 40의 문단 38, 45~47, 49 및 51은 삭제되었다.

18) IFRS 9는 IAS 39를 대체하였다. IFRS 9는 이전에 IAS 39의 적용범위에 포함된 모든 항목에 적용한다. 이 문단은 IAS 40을 공표하였을 때 관련된 문제를 언급하고 있다.

19의 보험수리적평가에 대한 접근법(IAS 19 문단 57 참조)과 일관된다.¹⁹⁾

공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우

B57 E64는 기업이 임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유한 부동산의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있다는 반증가능한 가정을 포함하고 있다. 또한 E64는 신뢰성에 대한 예외사항을 제안하였다. 즉, 기업이 부동산을 취득하거나 건설할 때 지속적으로 공정가치를 신뢰성 있게 결정할 수 있을 것이라는 명백한 증거가 있다면 IAS 16을 적용하여야 한다.

B58 일부에서는 이 제안의 다양한 측면에 대해 다음 중 하나 이상의 이유에서 반대하였다.

- (1) 이러한 반증가능한 가정은 공정가치를 신뢰성 있게 결정할 때의 어려움을 과소평가하고 있다. 공정가치의 평가는 특히 시장이 협소하거나, 합리적인 평가전문가가 없는 경우 종종 불가능할 것이다.
- (2) IAS 16의 회계모형은 IAS 36의 손상검사를 포함한다. 그러나 현금흐름 추정으로 공정가치를 결정할 수 없는 경우에 손상검사에 의존하는 것은 비논리적이다. 왜냐하면 이런 경우에는 IAS 36의 손상검사 또한 어렵기 때문이다.
- (3) 공정가치를 신뢰성 있게 결정하지 못하는 경우에는 감가상각액을 계상하는 것도 정당화될 수 없다. 대신에 해당 부동산은 손상차손을 차감한 원가로 측정하여야 한다.
- (4) 조작의 위험을 피하기 위해서, 심지어 상대적으로 활성화되지 않은 시장에서도 공정가치를 결정하기 위하여 모든 노력을 기울여야 한다. 활성화된 시장이 없더라도, 일정 범위의 추정 현금흐름은 이용할 수 있다. 만약 공정가치 결정에 문제가 있다

19) 2011년 IAS 19가 개정되었을 때 문단 57은 문단 59로 번호가 다시 매겨졌다.

면, 기업은 그 부동산을 공정가치에 대한 최선의 추정치로 측정하고, 추정치의 신뢰성에 관한 한계를 공시하여야 한다. 만약, 공정가치의 결정이 완전히 불가능하다면 공정가치는 영(0)으로 간주하여야 한다.

B59 IASC는 이러한 반증가능한 가정과 신뢰성의 예외사항들을 유지하되, 다른 방법으로 그것들을 실행하기로 결론내렸다. E64에서는 반증가능한 가정이 해소된다면, 투자부동산의 정의에서 해당 부동산을 제외하게 되었다. 일부에서는 정의에 신뢰성의 예외사항들을 포함하면 혼란을 초래한다고 느꼈다. 따라서 IASC는 신뢰성의 예외사항들을 투자부동산의 정의에서 후속측정에 관한 부분으로 옮겼다(문단 47~49 53~55 참조).

B60²⁰⁾ E64에 따르면, 만약 비교할 만한 시장의 거래빈도가 적어지거나, 시장가격이 즉시 이용가능하지 않게 될지라도 공정가치모형의 사용을 중단할 수 없다. 일부에서는 이런 제안에 동의하지 않았다. 그들은 신뢰성 있는 추정치가 더 이상 이용가능하지 않은 경우가 있을 수 있고, 그러한 경우에 공정가치회계를 계속하여 사용하면 오해를 유발하게 될 것이라고 주장하였다. IASC는 E64의 접근방법을 유지하는 것이 중요하다고 결정하였다. 왜냐하면 그러한 상황에서 E64의 접근방법을 유지하지 않으면, 기업들은 하락장세에 공정가치회계를 중단하기 위한 구실로 신뢰성 예외사항을 이용할 것이기 때문이다.

B61 신뢰성에 대한 예외규정을 적용하는 경우, E64는 기업이 해당 부동산을 처분할 때까지 IAS 16을 계속 적용해야 한다고 제안하였다. 일부에서는 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있게 되면 공정가치모형의 적용을 시작해야 한다고 제안하였다. IASC는 언제

20) 2011년 5월에 발표된 IFRS 13은 자산의 거래 규모나 거래 빈도가 유의적으로 감소한 때의 공정가치 측정에 대하여 논의하고 있다.

공정가치가 신뢰성 있게 측정이 되는지를 결정하는 것은 주관적일 수밖에 없고, 이러한 주관성은 일관성 없는 적용을 초래할 것이므로 이러한 제안을 받아들이지 않았다.

- B62 E64에서는 신뢰성에 대한 예외규정을 적용하는 경우 특정한 공시를 제안하지는 않았다. 일부에서는 이런 경우에 공시가 중요할 것이라고 보았다. IASC는 이에 동의하였고, IAS 39²¹⁾의 문단 170(2)와 일관되는 공시를 포함하기로 결정하였다(IAS 40의 문단 68과 69(5) 78과 79(5) 참조). IAS 39의 문단 170(2)는 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 금융자산에 대하여 공시를 요구하고 있다.

공정가치 재측정에서 발생하는 손익

- B63 일부 의견제출자들은 투자부동산의 공정가치 변동을 자본으로 인식하는 요구사항이나 선택권이 있어야 한다고 주장하였다. 그 근거는 다음과 같다.
- (1) 부동산시장은 충분히 유동적이지 않으며 시장가치는 불확실하고 변동성이 높다. 투자부동산은 금융자산만큼 유동적이지 않고, IAS 39에서는 매도가능²²⁾금융자산에 대해 선택권을 허용하고 있다.
 - (2) 성과보고의 논제가 보다 일반적으로 해결되기 전까지 공정가치 변동을 손익계산서에 인식하도록 하는 것은 시기상조이다.
 - (3) 미실현손익을 손익계산서에서 인식하는 것은 재평가 변동이 기업의 영업성과의 평가를 어렵게 할 것이기 때문에 변동성을 증가시키고 투명성은 향상되지 않는다. 또한 미실현이익을 배당으로 분배할 수 있다는 추론을 초래할 수 있다.
 - (4) 자본으로 인식하는 것은 현대 회계의 많은 부분의 기초가 되는 역사적 원가나 수정된 역사적 원가의 관행과 더 일관된다.

21) IASB는 2005년 8월 금융상품에 관련된 모든 공시를 IFRS 7로 재배치하였다.

22) IFRS 9에서 매도가능금융자산 범주를 없앴다.

예를 들어, 이는 IASC의 IAS 16에 따른 유형자산의 재평가 회계처리와 IAS 39²³⁾에 따른 특정 금융상품에 이용할 수 있는 선택권과 일관된다.

- (5) 부채로 자금 조달한 부동산의 경우, 이자율 변동으로 인한 부동산의 공정가치 변동을 손익계산서에 인식해서는 안 된다. 왜냐하면 이에 상응하는 부채의 공정가치 변동은 IAS 39에서 인식하지 않기 때문이다.
- (6) *Framework*²⁴⁾의 문단 92와 93에 따르면, 수익은 충분한 확실성을 가지고 측정할 수 있는 경우에만 인식해야 한다. 예를 들어, IAS 11²⁵⁾은 기업이 진행기준을 사용하기 전에 일정한 조건들을 충족할 것을 요구하고 있다. 투자부동산의 경우 통상적으로 이러한 조건들이 충족되지 않는다.
- (7) 영업성과는 가치변동과는 구분되어야 한다. 예를 들어, IAS 21에 따르면, 해외기업²⁶⁾관련 미실현 외환차이는 자본으로 인식한다.

B64 일부 의견제출자들은 증가는 자본으로 인식해야 하고 감소는 당기손익으로 인식해야 한다고 제안하였다. 이는 (감가상각을 하지 않는 경우를 제외하고) IAS 16에서 허용된 대체적 회계처리방법²⁷⁾에 해당하는 재평가모형과 유사하다.

B65 E64에서 제안한 바와 같이, IASC는 공정가치모형에서 투자부동산의 공정가치 변동은 손익계산서에 당기손익의 일부로 인식해야 한다고 결론내렸다. 이 접근방법에 대한 주장은 다음을 포함한다.

-
- 23) IFRS 9는 IAS 39를 대체하였다. IFRS 9은 이전에 IAS 39의 적용범위에 포함된 모든 항목에 적용한다. 이 문단은 IAS 40을 공표하였을 때 관련된 문제를 언급하고 있다.
 - 24) IASB가 2001년에 채택하여 이 기준서가 제정되었을 당시 시행 중이었던 IASC의 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계'를 말한다.
 - 25) 2014년 5월에 공표한 IFRS 15는 IAS 11을 대체하였다.
 - 26) 2003년 IASB가 개정한 IAS 21에서 '해외기업(foreign entity)'이라는 용어는 '해외사업장(foreign operation)'으로 대체되었다.
 - 27) 2003년 IASB가 개정한 IAS 16은 '원칙적' 회계처리와 '허용된 대체적' 회계처리방법에 대한 모든 참조를 삭제하였다.

- (1) 공정가치모형의 개념은 주로 공정가치가 투자부동산의 경영성과를 가장 목적적합하고 투명하게 보여준다는 관점에 기초한다. 이를 전제로 할 때, 자본으로 인식하는 것을 허용하거나 요구하는 것은 일관되지 않을 것이다.
- (2) 공정가치 변동을 자본으로 인식하는 것은 불일치를 유발한다. 왜냐하면 순임대수익은 손익계산서에 인식되는 반면 관련되는 용역잠재력의 소비(IAS 16에서 감가상각으로 인식)를 자본으로 인식하게 될 것이기 때문이다. 이와 유사하게 유지보수와 관련된 지출은 비용으로 인식되는 반면 관련 공정가치의 증가는 자본으로 인식하게 된다.
- (3) 이 접근방법을 사용하면, 투자부동산의 공정가치 변동을 자본으로 인식하는 경우에 발생하게 될 몇 가지 어렵고도 논란의 여지가 있는 문제들을 해결해야 할 필요가 없다. 이러한 문제에는 다음이 포함된다.
 - (가) 종전에 자본으로 인식한 공정가치 변동을 투자부동산의 처분시점에 손익으로 대체('재순환')하여야 하는가?
 - (나) 종전에 자본으로 인식한 공정가치 변동을 투자부동산이 손상되었을 때 손익으로 대체('재순환')하여야 하는가? 만약 그렇다면, 어떻게 그러한 손상을 식별하고 측정해야 하는가?
- (4) 투자부동산을 엄격하게 정의하기 어려운 경우, 기업들은 때때로 투자부동산 기준서나 IAS 16의 두 가지 회계처리방법 중 하나를 적용할 수 있게 될 것이다. 투자부동산 기준서에 두 가지 선택권을 포함하는 것은 바람직하지 않다. 이것이 기업들로 하여금 네 가지 다른 회계처리방법 중 하나를 (적어도 가끔은) 선택하도록 할 것이기 때문이다.

계정대체

B66 IAS 16의 원칙적 회계처리방법으로 기록되던 자가사용부동산이 투자부동산이 되는 경우, 그 부동산의 측정기준은 상각후원가법에

서 공정가치로 변경된다. IASC는 이러한 측정기준의 변경 효과를 용도 변경시점에 IAS 16에 따른 재평가와 같이 처리하여야 한다고 결론내렸다. 이에 따른 결과는 다음과 같다.

- (1) 부동산이 투자부동산이 되기 전에 발생한 공정가치의 누적순 증가액은 손익계산서에서 제외된다. 당기 전에 발생한 이러한 변동은 당기의 재무성과를 나타내지 않는다.
- (2) 이러한 처리는 종전에 IAS 16에서 허용된 대체적 회계처리방법을 적용하여 부동산을 재평가하였던 기업들과 종전에 IAS 16의 원칙적 회계처리방법²⁸⁾을 사용하여 온 기업들을 서로 비교할 수 있게 한다.

E64에 대한 변경의 요약

B67 E64와 최종 기준서 간의 가장 중요한 변경은 공정가치모형에 대한 대안으로 원가모형이 도입된 것이었다. 그 밖의 주요한 변경은 다음과 같다.

- (1) 다음을 명백히 하기 위해 공정가치의 결정에 관한 지침이 확대되었다.²⁹⁾
 - (가) 투자부동산의 공정가치는 매각이나 다른 형태의 처분으로 발생할 수 있는 거래원가에 의해 감소하지 않는다(이 기준서의 문단 30 37). 이는 IAS 39³⁰⁾의 문단 69의 금융자산의 측정과 일관된다.³¹⁾ E64는 이러한 원가의 처리에 대하여 언급하지 않았다.
 - (나) 측정은 대차대조표일 현재의 평가에 기초한다(문단 31 38).

28) 2003년에 IASB가 개정한 IAS 16은 '원칙적' 회계처리와 '허용된 대체적' 회계처리방법에 대한 모든 참조를 삭제하였다.

29) 2011년 5월에 발표된 IFRS 13은 공정가치 측정 요구사항 및 공정가치 측정치에 대한 정보의 공시 요구사항을 포함한다. 이에 따라 IAS 40의 문단 37, 38, 45~47, 49, 51 및 75(d)는 삭제되었다.

30) 문단 46은 2003년 IAS 39를 개정할 때 문단 69를 대체하였다. IFRS 9에서 IAS 39의 문단 46을 삭제하였다.

31) 2003년에 IASB가 IAS 39를 개정할 때 문단 69는 문단 46으로 대체되었다.

- (다) 같은 위치나 상태에 있으면서 유사한 리스 및 기타 계약 조건이 유사한 부동산의 활성시장의 현재가격은 일반적으로 공정가치의 가장 좋은 증거가 된다(문단 39 ~~45~~). 그러한 증거가 없는 경우, 공정가치는 다양한 원천에서 얻은 정보를 반영하고 기업은 다양한 원천에서 얻은 정보들 간에 차이가 발생하는 원인을 조사할 필요가 있다(문단 40~~과~~ 41 46과 47).
- (라) 시장가치는 IAS 36에서 정의하고 있는 사용가치와 다르다 (문단 43 ~~49~~).
- (마) 투자부동산과 별도로 분리하여 인식한 자산과 부채가 이중으로 계산되지 않도록 할 필요가 있다. (승강기나 공기조절 장치와 같은) 통합된 시설물은 별도로 인식하기보다는 일반적으로 투자부동산에 포함한다(문단 44 ~~50~~).
- (바) 투자부동산을 개량하고 향상시키기 위한 미래의 자본적 지출과 그 미래의 지출에서 기대되는 미래의 효익은 투자부동산의 공정가치에 반영하지 아니한다(문단 45 ~~51~~).
- (사) 기업은 투자부동산과 관련된 충당부채를 회계처리하기 위하여 IAS 37을 적용한다(문단 46 ~~52~~).
- (아) 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 예외적인 경우에는 (IAS 16의 재평가도 신뢰성이 없을 것이므로) IAS 16의 원칙적 회계처리방법³²⁾만을 적용하며, (공정가치를 신뢰성 있게 결정할 수 없는 경우)잔존가치는 영(0)으로 가정한다 (문단 47 ~~및 48~~ 53 및 54).
- (2) 이 기준서의 적용범위 및 투자부동산의 정의와 관련된 주요 변경은 다음과 같다.
- (가) 문단 3 ~~4~~는 현재 이 기준서가 삼림 및 이와 유사한 재생 천연자원과 광업권과 광물, 석유, 천연가스, 이와 유사한 비재생자원의 추출 및 탐사에는 적용하지 않는다는 점을

32) 2003년에 IASB가 개정한 IAS 16은 '원칙적' 회계처리와 '허용된 대체적' 회계처리방법에 대한 모든 참조를 삭제하였다.

분명히 하고 있다. 이 표현은 IAS 16의 적용범위의 제외와 유사하여 일관된다. IASC는 농림어업과 추출산업에 관한 현행 과제에서 이러한 항목의 처리에 관하여 성급하게 결론내리기를 원하지 않았다.

- (나) 미래의 용도를 결정하지 못한 채로 보유하고 있는 토지는 투자부동산의 또 다른 예이다(문단 6(2) 8(2)). 이는 토지를 재고자산으로 또는 개발을 위한 자가사용부동산으로 사용하고자 하는 후속적인 의사결정이 투자의사결정일 것이라는 점에 근거한다.
 - (다) 투자부동산이 아닌 항목의 새로운 예는 미래에 자가사용하기 위한 부동산, 미래에 개발 후 자가사용할 부동산, 종업원이 사용하고 있는 부동산(종업원이 임차료를 시장가격으로 지급하고 있는지 여부는 관계 없음), 처분예정인 자가사용부동산을 포함한다(문단 7(3) 9(3)).
 - (라) 미래에 투자부동산으로 사용하기 위하여 건설 또는 개발 중인 부동산은 IAS 16의 적용대상이며, 원가(손상차손이 있는 경우에는 손상차손 차감후)로 측정한다(문단 7(4) 9(4)). E64는 건설 중인 투자부동산을 공정가치로 측정할 것을 제안하였다.
 - (마) 공정가치의 신뢰성 있는 측정에 관한 규정(그리고 E64 문단 14~15의 관련 요구사항)의 위치는 투자부동산의 정의에서 후속측정에 관한 부분으로 변경되었다(문단 47~49 53~55).
- (3) 새로운 문단 20 23(IAS 16³³)의 문단 17과 18에 기초하여)은 초기원가, 최초 가동손실, 및 비정상적인 손실을 다루고 있다. IASC는 투자부동산의 건설기간 중 가득된 부수적인 수익의 처리에 대한 지침을 추가하는 것을 고려하였다. 그러나 IASC는 이것이 IAS 16과 관련된 문제를 야기하며, 이 문제를 다루는 것은 이 과제의 적용범위를 넘어서는 것이라고 결론내렸다.

33) 2003년에 IASB가 개정한 IAS 16은 문단 17과 18을 문단 19~22로 대체하였다.

- (4) 처분손익의 결정에 관한 명백한 규정이 있다(문단 62 69). 이는 IAS 16의 문단 56³⁴⁾과 일관된다. 또한 새로운 상호 참조 사항들은 다음과 같다.
- (가) 처분일을 결정하기 위한 지침으로서의 IAS 17과 IAS 18³⁵⁾ (문단 61 67)
- (나) 처분 후에 부담하는 부채에 대한 IAS 37(문단 64 71).
- (5) 이 기준서는 기업은 투자부동산을 통상적인 영업과정에서 판매하기 위해 개발을 시작하는 경우에는 그 부동산을 재고자산으로 대체하여야 한다고 명시적으로 기술하고 있다(문단 51~~(2)~~와 52 57(2)와 58). E64는 투자부동산에서 재고자산으로 대체하는 것을 모두 금지할 것을 제안하였다. 또한 이 기준서는 대체에 대한 그 밖의 사항들을 E64보다 명시적으로 다루고 있다.
- (6) 새로운 공시 요구사항들은 다음을 포함한다.³⁶⁾
- (가) 방법과 유의적인 가정에 대하여 요구되는 공시의 확대. 그러한 방법과 가정에는 공정가치가 시장 증거에 근거하였는지 여부 또는 부동산의 특성이나 비교가능한 시장 정보의 부족으로 공정가치의 추정이 다른 정보(이에 대하여 별도의 공시 필요)에 근거하였는지의 여부에 대한 공시를 포함한다(문단 66~~(2)~~ 75(4)).
- (나) 임대수익과 직접 운영비용의 공시(문단 66(4) 75(6))
- (다) 공정가치를 신뢰성 있게 결정할 수 없는 예외적인 경우에 대한 공시(문단 68과 69(5) 78과 79(5))
- (7) E64는 미사용 또는 미임대 투자부동산의 장부금액을 공시할 것을 제안하였다. 일부 의견제출자들은 이 공시는 실무적으로 적용할 수 없다고 주장하였는데, 특히 부분적으로 사용하지 않는 부동산의 경우에 그러하다고 주장하였다. 일부는 이것이 재

34) 2003년에 IASB가 개정한 IAS 16은 문단 56을 문단 68 및 71로 대체하였다.

35) 2014년 5월에 공표한 IFRS 15는 IAS 18을 대체하였고 IFRS 15의 요구사항과 일치하도록 IAS 40 문단 67을 개정하였다.

36) 2011년 5월에 발표된 IFRS 13은 공정가치 측정 요구사항 및 공정가치 측정치에 대한 정보의 공시 요구사항을 포함한다. 이에 따라 IAS 40의 문단 37, 38, 45~47, 49, 51 및 75(d)는 삭제되었다.

무제표 공시에 관한 문제라기보다 경영진의 재무검토보고서의 공시에 관한 문제라고 보았다. IASC는 이 공시 요구사항을 삭제하였다. 공실수준에 관한 일부 지표들은 임대수익에 관해 요구되는 공시와 IAS 17의 해지불능 운용리스에서의 현금흐름 공시에 관한 요구사항(1년 이내, 1년 초과 5년 이내 및 5년 초과로 구분)에서 이용가능 할 수 있다는 점을 주목하여야 한다.

- (8) E64는 어떠한 특정 경과규정도 포함하지 아니하였으며, 이는 IAS 8이 적용된다는 것을 의미한다. 과거 기간에 대해 재작성하게 되는 경우 기업들이 과거 기간의 공정가치를 결정하는데 선택적으로 사후판단을 사용함으로써 보고손익을 조정하는 것을 허용할 수 있는 위험이 있다. 따라서 IASC는 기업이 이미 과거 기간에 공정가치를 공시한 경우를 제외하고는 공정가치모형으로 재작성하는 것을 금지하기로 결정하였다. (문단 70 80)

기타 참고사항

국제회계기준과의 관계

기업회계기준서 제1040호와 국제회계기준 제40호(IAS 40)

기업회계기준서 제1040호는 국제회계기준위원회가 제정한 국제회계기준 제 40호(IAS 40) ‘투자부동산(Investment Property)’에 대응하는 기준이다.

한국의 법률체계와 일관성을 유지하기 위하여 형식적인 부분이 제한적으로 수정되었다. 즉, 한국채택국제회계기준의 의무적용대상기업과 적용시기를 명시하기 위하여 문단 한2.1과 한85.1이 추가되었으며, 적용시기 이후 최초채택 기업으로서 이 기준서를 적용하게 됨에 따라 경과규정, 시행일 및 기준서 등의 대체와 관련된 문단 80~85B 및 86이 삭제되었다. 이러한 수정을 명시적으로 표시하기 위하여 동 국제회계기준에 추가한 문단은 관련된 국제회계기준 문단번호에 ‘한’이라는 접두어를 붙여 구분 표시하였다. 그리고 동 국제회계기준의 문단을 삭제한 경우는 관련된 국제회계기준 문단번호 옆에 ‘[한국회계기준원 회계기준위원회가 삭제함]’이라고 표시하였다.

국제회계기준 제1040호(IAS 40)의 준수

형식과 관련하여 수정된 위의 문단들을 제외하고는 기업회계기준서 제1040호가 IAS 40의 내용에 근거하여 제정되었기 때문에 기업회계기준서 제1040호를 준수하면 동시에 IAS 40을 준수하는 것이 된다.

이 기준서의 주요 특징

이 기준서는 투자부동산의 회계처리와 공시에 필요한 사항을 정하고 있다.

- (1) 투자부동산의 정의
- (2) 투자부동산의 평가방법
- (3) 투자부동산에 대한 공시

1. 투자부동산의 인식

- (1) 투자부동산은 임대수익이나 시세차익 또는 둘 다를 얻기 위하여 소유자가 보유하거나 리스이용자가 사용권자산으로 보유하고 있는 부동산[토지, 건물(또는 건물의 일부분) 또는 둘 다]. 다만, 다음 목적으로 보유하는 부동산은 제외한다.
 - (가) 재화나 용역의 생산 또는 제공이나 관리목적에 사용
 - (나) 통상적인 영업과정에서의 판매
- (2) 소유 투자부동산은 투자부동산에서 생기는 미래 경제적 효익의 유입 가능성이 높고 투자부동산의 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 자산으로 인식하고, 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산은 기업회계기준서 제1116호에 따라 인식한다.
- (3) 소유 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정한다. 거래원가는 최초 측정치에 포함된다. 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 투자부동산은 최초 인식시점에 기업회계기준서 제1116호에 따라 원가로 측정한다.

2. 투자부동산의 측정

- (1) 투자부동산에 대하여 다음의 예외규정을 제외하고, 공정가치모형과 원가모형 중 하나를 선택하여 모든 투자부동산에 적용한다.
 - (가) 다음 두 범주의 투자부동산은 각 범주별로 다음과 같이 평가한다.
 - ㉠ 투자부동산을 포함한 특정 자산군의 공정가치와 연동하는 수익 또는 그 자산군에서 얻는 수익으로 상환하는 부채와 연계되어 있는 모든 투자부동산은 공정가치모형 또는 원가모형을 선택하여 평가한다.
 - ㉡ 위 ㉠에서 어떤 방법을 선택하였는지 상관없이 그 밖의 모든 투자부동산에 대해서는 공정가치모형 또는 원가모형을 선택하여 평가한다.
- (2) (공정가치모형) 투자부동산에 대하여 공정가치모형을 선택한 경우에는 최초 인식 후 모든 투자부동산을 공정가치로 측정한다.
- (3) (공정가치모형) 투자부동산의 공정가치 변동으로 발생하는 손익은 발생한 기간의 당기손익에 반영한다.
- (4) (공정가치모형) 예외적인 경우에 처음으로 취득(또는 부동산의 용도 변경으로 처음으로 투자부동산으로 분류)한 투자부동산의 공정가치를 계속하여 신뢰성 있게 측정하기가 어려울 것이라는 명백한 증거가 있을 수 있다. 이런 경우는 비교할 수 있는 부동산의 시장이 활성화되어 있지 않고 (예를 들어, 최근 거래가 거의 없거나, 공시가격이 현행 가격이 아니거나, 관찰되는 거래가격이 매도자가 강제적으로 매도했음을 나타내는 경우) 신뢰성 있는 대체적 공정가치의 측정치(예를 들면 할인현금흐름 예측에 근거)를 사용할 수 없는 경우에만 발생한다. 이 경우 기업회계기준서 제1016호의 원가모형을 사용하여 그 투자부동산을 측정한다. 투자부동산의 잔존가치는 영(0)으로 가정하며, 해당 투자부동산은 처분할 때까지 기업회계기준서 제1016호를 적용한다.

- (5) (공정가치모형) 투자부동산을 공정가치로 측정해 온 경우라면 비교할만한 시장의 거래가 줄어들고 시장가격 정보를 쉽게 얻을 수 없게 되더라도, 해당 부동산을 처분하거나 자가사용부동산으로 계정 대체하거나 통상적인 영업과정에서 판매하기 위하여 개발을 시작하기 전까지는 계속하여 공정가치로 측정한다.
- (6) (원가모형) 투자부동산의 평가방법을 원가모형으로 선택한 경우에는 모든 투자부동산에 대하여 기업회계기준서 제1016호에 따라 원가모형으로 측정하며, 투자부동산이 기업회계기준서 제1105호 '매각예정비유동자산과 중단영업'에 따라 매각예정으로 분류되는 기준을 충족하는(또는 매각예정으로 분류되는 처분자산집단에 포함되는) 경우에는 제외한다. 매각예정으로 분류되는 기준을 충족하는(또는 매각예정으로 분류되는 처분자산집단에 포함되는) 투자부동산은 기업회계기준서 제1105호에 따라 측정한다.

3. 투자부동산과 다른 계정과의 계정대체

- (1) 부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산으로/에서 대체한다. 부동산이 투자부동산의 정의를 충족하게 되거나 충족하지 못하게 되고, 용도 변경의 증거가 있는 경우에, 부동산의 용도가 변경되는 것이다.
- (2) 공정가치로 평가한 투자부동산을 자가사용부동산이나 채고자산으로 대체하는 경우, 기업회계기준서 제1016호나 기업회계기준서 제1002호에 따른 후속적인 회계를 위한 간주원가는 용도 변경시점의 공정가치가 된다.
- (3) 자가사용부동산을 공정가치로 평가하는 투자부동산으로 대체하는 경우, 용도 변경시점까지 소유 부동산에는 기업회계기준서 제1016호를 적용하고 리스이용자가 사용권자산으로 보유하는 부동산에는 기업회계기준서 제1116호를 적용한다. 용도 변경시점의 기업회계기준서 제1016호에 따른 부동산의 장부금액과 공정가치의 차액은 기업회계기준서 제1016호에 따른 재평가 회계처리와 동일한 방식으로 회계처리한다.

- (4) 재고자산을 공정가치로 평가하는 투자부동산으로 대체하는 경우, 재고자산의 장부금액과 대체시점의 공정가치 차액은 당기손익으로 인식한다.

4. 투자부동산의 처분

- (1) 투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 경제적효익을 기대할 수 없는 경우에는 제거(재무상태표에서 삭제)한다.
- (2) 투자부동산의 폐기나 처분으로 생기는 손익은 순처분금액과 장부금액의 차액이며 폐기하거나 처분한 기간에 당기손익으로 인식(판매후리스계약은 기업회계기준서 제1116호를 적용하여 처분손익으로 인식)한다.
- (3) 투자부동산의 손상, 멸실 또는 포기로 제3자에게서 받는 보상은 받을 수 있게 되는 시점에 당기손익으로 인식한다.

제 · 개정 경과

한국회계기준원 회계기준위원회는 국제회계기준위원회가 제정한 국제회계기준을 채택하여 기업회계기준의 일부로 구성하기로 한 정책에 따라 이 기준서를 다음과 같이 제 · 개정하였다.

제 · 개정일자	한국채택국제회계기준	관련되는 국제회계기준
2017.4.21. 개정	기업회계기준서 제1040호 ‘투자부동산’	IAS 40 <i>Investment Property</i>
2014.3.28. 개정	한국채택국제회계기준 2011-2013 연차개선	<i>Annual Improvements to IFRSs 2011–2013 Cycle</i>
2008.11.28. 개정	한국채택국제회계기준 연 차개선	<i>Improvements to IFRSs</i>
2007.11.23. 제정	기업회계기준서 제1040호 ‘투자부동산’	IAS 40 <i>Investment Property</i>

이 기준서는 타 기준서의 제 · 개정에 따라 다음과 같이 개정되었다.

제 · 개정일자	타 기준서	관련되는 국제회계기준
2021. 4.23. 제정	기업회계기준서 제1117호 ‘보험계약’	IFRS 17 <i>Insurance Contracts</i>
2018.11.14. 개정	한국채택국제회계기준에 서 ‘개념체계의 참조에 대한 개정’	Amendments to the References to Conceptual Framework in IFRS Standards
2017.5.22. 제정	기업회계기준서 제1116호 ‘리스’	IFRS 16 <i>Leases</i>
2015.11.6. 제정	기업회계기준서 제1115호 ‘고객과의 계약에서 생기는 수익’	IFRS 15 <i>Revenue from Contracts with Customers</i>
2015.9.25. 제정	기업회계기준서 제1109호 ‘금융상품’	IFRS 9 <i>Financial Instruments</i>
2014.12.12. 개정	농림어업: 생산용식물	<i>Agriculture: Bearer Plants (Amendments to IAS 16 and IAS 41)</i>
2011.11.18. 제정	기업회계기준서 제1113호 ‘공정가치 측정’	IFRS 13 <i>Fair Value Measurement</i>

2011.11.11. 개정	기업회계기준서 제1019호 '종업원급여'	IAS 19 <i>Employment Benefits</i>
----------------	---------------------------	-----------------------------------