

# 기업회계기준서 제1116호

## 리스

### 목적

---

- 1 이 기준서에서는 리스의 인식, 측정, 표시, 공시 원칙을 제시한다. 이 기준서의 목적은 리스이용자와 리스제공자가 리스 거래를 충실하게 표현하여 목적 적합한 정보를 제공하게 하는 것이다. 이 정보는 재무제표이용자들이 기업의 재무상태, 재무성과, 현금흐름에 리스가 미치는 영향을 평가할 수 있게 하는 기초가 된다.
- 2 이 기준서를 적용할 때에는 계약 조건과 관련되는 사실 및 상황을 모두 고려해야 한다. 비슷한 상황에서 특성이 비슷한 계약에 이 기준서를 일관되게 적용한다.

### 적용

---

- 한2.1 이 기준서는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에서 정하는 한국채택국제회계기준 의무적용대상 주식회사의 회계처리에 적용한다. 그리고 이 기준서는 같은 법률에 따라 재무제표를 작성하고 표시하기 위해 한국채택국제회계기준을 적용하기로 선택하거나 다른 법률 등에서 적용을 요구하는 기업의 회계처리에도 적용한다.

### 적용범위

---

- 3 이 기준서는 다음을 제외한 모든 리스(전대리스에서 사용권자산의 리스를 포함함)에 적용한다.
  - (1) 광물, 석유, 천연가스, 이와 비슷한 비재생 천연자원을 탐사하거나 사용하기 위한 리스

- (2) 리스이용자가 보유하는, 기업회계기준서 제1041호 '농림어업'의 적용범위에 포함되는 생물자산 리스
- (3) 기업회계기준해석서 제2112호 '민간투자사업'의 적용범위에 포함되는 민간투자사업
- (4) 리스제공자가 부여하는, 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되는 지적재산 라이선스
- (5) 기업회계기준서 제1038호 '무형자산'의 적용범위에 포함되는, 라이선싱 계약에 따라 영화필름, 비디오 녹화물, 희곡, 원고, 특허권, 저작권과 같은 항목에 대하여 리스이용자가 보유하는 권리

- 4 리스이용자는 문단 3(5)에서 기술하는 항목이 아닌 다른 무형자산 리스에 이 기준서를 적용할 수 있으나 반드시 적용해야 하는 것은 아니다.

## 인식 면제(문단 B3~B8)

---

- 5 리스이용자는 다음 리스에는 문단 22~49의 요구사항을 적용하지 않기로 선택할 수 있다.
- (1) 단기리스
  - (2) 소액 기초자산 리스(문단 B3~B8에서 기술함)
- 6 단기리스나 소액 기초자산 리스에 문단 22~49의 요구사항을 적용하지 않기로 선택한 경우에 리스이용자는 해당 리스에 관련되는 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액 기준이나 다른 체계적인 기준에 따라 비용으로 인식한다. 다른 체계적인 기준이 리스이용자의 효익의 형태를 더 잘 나타내는 경우에는 그 기준을 적용한다.

- 7        리스이용자가 문단 6을 적용하여 단기리스를 회계처리하는 경우에, 다음 중 어느 하나에 해당하면 이 기준서의 목적상 리스이용자는 그 리스를 새로운 리스로 본다.
- (1) 리스변경이 있는 경우
  - (2) 리스기간에 변경이 있는 경우(예: 리스이용자가 전에 리스기간을 산정할 때에 포함되지 않았던 선택권을 행사한다)
- 8        단기리스에 대한 선택은 사용권이 관련되어 있는 기초자산의 유형별로 한다. 기초자산의 유형은 기업의 영업에서 특성과 용도가 비슷한 기초자산의 집합이다. 소액 기초자산 리스에 대한 선택은 리스별로 할 수 있다.

## **리스를 식별함(문단 B9~B33)**

---

- 9        계약의 약정시점에, 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단한다. 계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정 기간 이전하게 한다면 그 계약은 리스이거나 리스를 포함한다. 문단 B9~B31에서는 계약이 리스인지, 리스를 포함하는지를 판단하는 지침을 제시한다.
- 10        일정 기간은 식별되는 자산의 사용량(예: 기계장치를 사용하여 생산할 생산 단위의 수량)의 관점에서 기술될 수도 있다.
- 11        계약 조건이 변경된 경우에만 계약이 리스인지, 리스를 포함하는지를 다시 판단한다.

## **계약의 구성요소를 분리함**

- 12        리스계약이나 리스를 포함하는 계약에서 계약의 각 리스요소를 리스가 아닌 요소(이하 '비리스요소'라고 한다)와 분리하여 리스로

회계처리한다. 다만, 문단 15의 실무적 간편법을 적용하는 경우에는 그러하지 아니한다. 문단 B32~B33에서는 계약의 구성요소를 분리하는 지침을 제시한다.

## 리스이용자

- 13 하나의 리스요소와, 하나 이상의 추가 리스요소나 비리스요소를 포함하는 계약에서 리스이용자는 리스요소의 상대적 개별 가격과 비리스요소의 총 개별 가격에 기초하여 계약 대가를 각 리스요소에 배분한다.
- 14 리스요소와 비리스요소의 상대적 개별 가격은 리스제공자나 이와 비슷한 공급자가 그 요소나 그와 비슷한 요소에 개별적으로 부과할 가격을 기초로 산정한다. 관측 가능한 개별 가격을 쉽게 구할 수 없다면, 리스이용자는 관측 가능한 정보를 최대한 활용하여 그 개별 가격을 추정한다.
- 15 실무적 간편법으로, 리스이용자는 비리스요소를 리스요소와 분리하지 않고, 각 리스요소와 이에 관련되는 비리스요소를 하나의 리스요소로 회계처리하는 방법을 기초자산의 유형별로 선택할 수 있다. 리스이용자는 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 문단 4.3.3의 기준을 충족하는 내재파생상품에는 이 실무적 간편법을 적용하지 않는다.
- 16 문단 15의 실무적 간편법을 적용하지 않는다면, 리스이용자는 비리스요소에 적용 가능한 다른 기준서를 적용하여 회계처리한다.

## 리스제공자

- 17 하나의 리스요소와, 하나 이상의 추가 리스요소나 비리스요소를 포함하는 계약에서 리스제공자는 기업회계기준서 제1115호 문단 73~90을 적용하여 계약 대가를 배분한다.

## 리스기간(문단 B34~B41)

---

- 18 리스기간은 리스의 해지불능기간과 다음 기간을 포함하여 산정한다.
- (1) 리스이용자가 리스 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 (reasonably certain) 경우에 그 선택권의 대상 기간
  - (2) 리스이용자가 리스 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한 경우에 그 선택권의 대상 기간
- 19 리스이용자가 리스 연장선택권을 행사하거나 리스 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한지를 평가할 때, 문단 B37~B40에서 기술하는 바와 같이 리스이용자가 리스 연장선택권을 행사하거나 리스 종료선택권을 행사하지 않을 경제적 유인이 생기게 하는 관련되는 사실 및 상황을 모두 고려한다.
- 20 리스이용자는 다음 모두에 해당하는 유의적인 사건이 일어나거나 상황에 유의적인 변화가 있을 때 연장선택권을 행사하거나 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한지를 다시 평가한다.
- (1) 리스이용자가 통제할 수 있는 범위에 있다.
  - (2) 전에 리스기간을 산정할 때 포함되지 않았던 선택권을 행사하거나 전에 리스기간을 산정할 때 포함되었던 선택권을 행사하지 않는 것이 상당히 확실한지에 영향을 미친다(문단 B41에서 기술함).
- 21 리스의 해지불능기간이 달라진다면 리스기간을 변경한다. 예를 들면 다음과 같은 경우에 리스의 해지불능기간이 달라질 것이다.

- (1) 전에 리스기간을 산정할 때 포함되지 않았던 선택권을 리스이용자가 행사한다.
- (2) 전에 리스기간을 산정할 때 포함되었던 선택권을 리스이용자가 행사하지 않는다.
- (3) 전에 리스기간을 산정할 때 포함되지 않았던 선택권을 리스이용자가 계약상 의무적으로 행사하게 하는 사건이 일어난다.
- (4) 전에 리스기간을 산정할 때 포함되었던 선택권을 리스이용자가 행사하는 것을 계약상 금지하는 사건이 일어난다.

## 리스이용자

---

### 인식

- 22 리스이용자는 리스개시일에 사용권자산과 리스부채를 인식한다.

### 측정

#### 최초 측정

#### *사용권자산의 최초 측정*

- 23 리스이용자는 리스개시일에 사용권자산을 원가로 측정한다.

- 24 사용권자산의 원가는 다음 항목으로 구성된다.

- (1) 리스부채의 최초 측정금액(문단 26에서 기술함)
- (2) 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 리스 인센티브는 차감)
- (3) 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- (4) 리스 조건에서 요구하는 대로 기초자산을 해체하고 제거하거나, 기초자산이 위치한 부지를 복구하거나, 기초자산 자체를 복구할 때 리스이용자가 부담하는 원가의 추정치(다만 그 원

가가 재고자산을 생산하기 위해 부담하는 것이 아니어야 한다). 리스이용자는 리스개시일에 그 원가에 대한 의무를 부담하게 되거나 특정한 기간에 기초자산을 사용한 결과로 그 원가에 대한 의무를 부담한다.

- 25 리스이용자는 문단 24(4)에서 기술하는 원가에 대한 의무를 부담할 때 사용권자산 원가의 일부로 그 원가를 인식한다. 리스이용자는, 특정한 기간에 재고자산을 생산하기 위하여 사용권자산을 사용한 결과로 그 기간에 부담하는 원가에는 기업회계기준서 제 1002호 '재고자산'을 적용한다. 이 기준서나 기업회계기준서 제 1002호를 적용하여 회계처리하는 그러한 원가에 대한 의무는 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산'을 적용하여 인식하고 측정한다.

#### *리스부채의 최초 측정*

- 26 리스이용자는 리스개시일에 그날 현재 지급되지 않은 리스료의 현재가치로 리스부채를 측정한다. 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우에는 그 이자율로 리스료를 할인한다. 그 이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자의 증분차입이자율을 사용한다.
- 27 리스개시일에 리스부채의 측정치에 포함되는 리스료는, 리스기간에 걸쳐 기초자산을 사용하는 권리에 대한 지급액 중 그날 현재 지급되지 않은 다음 금액으로 구성된다.
- (1) 고정리스료(문단 B42에서 기술하는 실질적인 고정리스료를 포함하고, 받을 리스 인센티브는 차감)
  - (2) 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료. 처음에는 리스개시일의 지수나 요율(이율)을 사용하여 측정한다(문단 28에서 기술함).

- (3) 잔존가치보증에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- (4) 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우 (문단 B37~B40에서 기술하는 요소를 고려하여 판단함)에 그 매수선택권의 행사가격
- (5) 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

28 문단 27(2)에서 기술하는 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동 리스료의 예에는 소비자물가지수에 연동되는 지급액, 기준금리(예: LIBOR)에 연동되는 지급액, 시장 대여요율(market rental rates)의 변동을 반영하기 위하여 변동되는 지급액이 포함된다.

## **후속 측정**

### *사용권자산의 후속 측정*

29 문단 34와 35에서 기술하는 측정모형 중 어느 하나를 적용하지 않는 경우에, 리스이용자는 리스개시일 후에 원가모형을 적용하여 사용권자산을 측정한다.

### 원가모형

30 원가모형을 적용하기 위하여, 리스이용자는 원가에서 다음을 차감하고 조정하여 사용권자산을 측정한다.

- (1) 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감
- (2) 문단 36(3)에서 규정하는 리스부채의 재측정에 따른 조정



- 31 리스이용자는 사용권자산을 감가상각할 때 문단 32의 요구사항을 전제로 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'의 감가상각에 대한 요구사항을 적용한다.
- 32 리스가 리스기간 종료시점 이전에 리스이용자에게 기초자산의 소유권을 이전하는 경우나 사용권자산의 원가에 리스이용자가 매수 선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우에, 리스이용자는 리스개시일부터 기초자산의 내용연수 종료시점까지 사용권자산을 감가상각한다. 그 밖의 경우에는 리스이용자는 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지 사용권자산을 감가상각한다.
- 33 리스이용자는 사용권자산이 손상되었는지를 판단하고 식별되는 손상차손을 회계처리하기 위하여 기업회계기준서 제1036호 '자산손상'을 적용한다.

#### 다른 측정모형

- 34 리스이용자가 투자부동산에 기업회계기준서 제1040호 '투자부동산'의 공정가치모형을 적용하는 경우에는, 기업회계기준서 제1040호의 투자부동산 정의를 충족하는 사용권자산에도 공정가치모형을 적용한다.
- 35 사용권자산이 기업회계기준서 제1016호의 재평가모형을 적용하는 유형자산의 유형에 관련되는 경우에, 리스이용자는 그 유형자산의 유형에 관련되는 모든 사용권자산에 재평가모형을 적용하기로 선택할 수 있다.

#### 리스부채의 후속 측정

36 리스이용자는 리스개시일 후에 다음을 반영하여 리스부채를 측정한다.

- (1) 리스부채에 대한 이자를 반영하여 장부금액을 증액
- (2) 지급한 리스료를 반영하여 장부금액을 감액
- (3) 문단 39~46에서 규정하는 재평가 또는 리스변경을 반영하거나 실질적인 고정리스료(문단 B42 참조)의 변경을 반영하여 장부금액을 다시 측정

37 리스기간 중 각 기간의 리스부채에 대한 이자는 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간이자율이 산출되도록 하는 금액이다. 기간이자율은 문단 26에서 기술하는 할인율이거나, 해당 사항이 있다면 문단 41, 43, 45(3)에서 기술하는 수정 할인율이다.

38 리스이용자는 리스개시일 후에 다음 원가를 모두 당기손익으로 인식한다. 다만, 적용 가능한 다른 기준서를 적용하는, 다른 자산의 장부금액에 포함되는 원가인 경우는 제외한다.

- (1) 리스부채에 대한 이자
- (2) 변동리스료를 유발하는 사건 또는 조건이 생기는 기간의 리스부채 측정치에 포함되지 않는 변동리스료

리스부채의 재평가

39 리스이용자는 리스개시일 후에 리스료에 생기는 변동을 반영하기 위하여 리스부채를 다시 측정할 때 문단 40~43을 적용한다. 리스이용자는 사용권자산을 조정하여 리스부채의 재측정 금액을 인식한다. 그러나 사용권자산의 장부금액이 영(0)으로 줄어들고 리스부채 측정치가 그보다 많이 줄어드는 경우에 리스이용자는 나머지 재측정 금액을 당기손익으로 인식한다.

- 40      리스이용자는 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에 수정 할인율로 수정 리스료를 할인하여 리스부채를 다시 측정한다.
- (1) 리스기간에 변경이 있는 경우(문단 20~21에서 기술함). 리스이용자는 변경된 리스기간에 기초하여 수정 리스료를 산정한다.
  - (2) 매수선택권의 맥락에서 문단 20~21에서 기술하는 사건과 상황을 고려하여 평가한 결과, 기초자산을 매수하는 선택권 평가에 변동이 있는 경우. 리스이용자는 매수선택권에 따라 지급할 금액의 변동을 반영하여 수정 리스료를 산정한다.
- 41      문단 40을 적용할 때, 리스이용자는 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우에는 남은 리스기간의 내재이자율로 수정 할인율을 산정하나, 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 재평가시점의 증분차입이자율로 수정 할인율을 산정한다.
- 42      리스이용자는 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에 수정 리스료를 할인하여 리스부채를 다시 측정한다.
- (1) 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액에 변동이 있는 경우. 리스이용자는 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액의 변동을 반영하여 수정 리스료를 산정한다.
  - (2) 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율(이율)의 변동으로 생기는 미래 리스료에 변동이 있는 경우. 예를 들면 시장 대여료를 검토한 후 시장 대여요율 변동을 반영하는 변동을 포함한다. 리스이용자는 현금흐름에 변동이 있을 경우(리스료 조정액이 유효할 때)에만 수정 리스료를 반영하여 리스부채를 다시 측정한다. 리스이용자는 변경된 계약상 지급액에 기초하여 남은 리스기간의 수정 리스료를 산정한다.
- 43      변동이자율의 변동으로 리스료에 변동이 생긴 것이 아니라면 문단 42를 적용할 때 리스이용자는 변경되지 않은 할인율을 사용한

다. 리스료의 변동이 변동이자율의 변동으로 생긴 경우에 리스이용자는 그 이자율 변동을 반영하는 수정 할인율을 사용한다.

### 리스변경

- 44 리스이용자는 다음 조건을 모두 충족하는 리스변경을 별도 리스로 회계처리한다.
- (1) 하나 이상의 기초자산 사용권이 추가되어 리스의 범위가 넓어진다.
  - (2) 넓어진 리스 범위의 개별 가격에 상응하는 금액과 특정한 계약의 상황을 반영하여 그 개별 가격에 적절히 조정하는 금액만큼 리스대가가 증액된다.
- 45 별도 리스로 회계처리하지 않는 리스변경에 대하여 리스이용자는 리스변경 유효일에 다음과 같이 처리한다.
- (1) 문단 13~16을 적용하여 변경된 계약의 대가를 배분한다.
  - (2) 문단 18~19를 적용하여 변경된 리스의 리스기간을 산정한다.
  - (3) 수정 할인율로 수정 리스료를 할인하여 리스부채를 다시 측정한다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우에는 남은 리스기간의 내재이자율로 수정 할인율을 산정하나, 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스변경 유효일 현재 리스이용자의 증분차입이자율로 수정 할인율을 산정한다.
- 46 별도 리스로 회계처리하지 않는 리스변경에 대하여 리스이용자는 다음과 같이 리스부채의 재측정을 회계처리한다.
- (1) 리스의 범위를 좁히는 리스변경에 대하여 리스의 일부나 전부의 종료를 반영하기 위하여 사용권자산의 장부금액을 줄인다. 리스이용자는 리스의 일부나 전부의 종료에 관련되는 차손익을 당기손익으로 인식한다.

- (2) 그 밖의 모든 리스변경에 대하여 사용권자산에 상응하는 조정을 한다.

46A 실무적 간편법으로, 리스이용자는 문단 46B의 조건을 충족하는 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 한다.

46B 문단 46A의 실무적 간편법은 코로나바이러스감염증-19(이하 '코로나19') 세계적 유행의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등에만 적용되며 아래의 조건을 모두 충족하여야 한다.

- (1) 리스료의 변동으로 수정된 리스대가가 변경 전 리스대가와 실질적으로 동일하거나 그보다 작아야 한다.
- (2) 리스료 감면이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에만 영향을 미쳐야 한다(예를 들어, 임차료 할인이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료를 감소시키고 2022년 6월 30일 후에 리스료를 증가시키는 경우 이러한 조건을 만족시킨다).
- (3) 그 밖의 리스기간과 조건은 실질적으로 변경되지 않는다.

## 표시

47 리스이용자는 다음과 같이 재무상태표에 표시하거나 주석으로 공시한다.

- (1) 사용권자산을 다른 자산과 구분하여 표시하거나 공시한다. 리스이용자가 재무상태표에서 사용권자산을 구분하여 표시하지 않으면, 다음과 같이 한다.

(가) 리스이용자가 대응하는 기초자산을 보유하였을 경우에 표시하였을 항목과 같은 항목에 사용권자산을 포함한다.

(나) 재무상태표의 어떤 항목에 그 사용권자산이 포함되어 있는지를 공시한다.

(2) 리스부채를 다른 부채와 구분하여 표시하거나 공시한다. 리스이용자가 재무상태표에서 리스부채를 구분하여 표시하지 않으면 재무상태표의 어떤 항목에 그 부채가 포함되어 있는지를 공시한다.

48 문단 47(1)의 요구사항은 투자부동산의 정의를 충족하는 사용권자산에는 적용하지 않고, 그 사용권자산은 재무상태표에 투자부동산으로 표시한다.

49 포괄손익계산서에서 리스이용자는 리스부채에 대한 이자비용을 사용권자산의 감가상각비와 구분하여 표시한다. 리스부채에 대한 이자비용은 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 문단 82(2)에서 포괄손익계산서에 구분하여 표시하도록 요구하는 금융원가의 구성 항목이다.

50 리스이용자는 현금흐름표에서 다음과 같이 분류한다.

(1) 리스부채의 원금에 해당하는 현금 지급액은 재무활동으로 분류

(2) 리스부채의 이자에 해당하는 현금 지급액은 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표'의 이자 지급에 관한 요구사항을 적용하여 분류

(3) 리스부채 측정치에 포함되지 않은 단기리스료, 소액자산 리스료, 변동리스료는 영업활동으로 분류

공시

- 51      공시의 목적은 재무제표이용자가 리스이용자의 재무상태, 재무성과, 현금흐름에 리스가 미치는 영향을 평가할 때 기초가 되는 정보를, 리스이용자가 재무상태표, 손익계산서, 현금흐름표에 제공하는 정보와 함께 주석에 공시하게 하는 것이다. 문단 52~60에서는 이 목적을 이루기 위한 요구사항을 규정한다.
- 52      리스이용자는 재무제표에서 하나의 주석이나 별도로 구분되는 난(section)으로 리스이용자의 리스에 대한 정보를 공시한다. 그러나 리스이용자는 리스에 대한 정보가 하나의 주석이나 별도로 구분되는 난에 상호 참조되어 있다면 재무제표의 다른 부분에 이미 표시된 정보를 중복할 필요가 없다.
- 53      리스이용자는 보고기간의 다음 금액을 공시한다.
- (1) 기초자산 유형별 사용권자산의 감가상각비
  - (2) 리스부채에 대한 이자비용
  - (3) 문단 6을 적용하여 회계처리하는 단기리스에 관련되는 비용. 1개월 이하인 리스기간에 관련되는 비용은 이 비용에 포함할 필요가 없다.
  - (4) 문단 6을 적용하여 회계처리하는 소액자산 리스에 관련되는 비용. 문단 53(3)에 포함되는, 소액자산의 단기리스에 관련되는 비용은 이 비용에 포함하지 않는다.
  - (5) 리스부채 측정치에 포함되지 않은 변동리스료에 관련되는 비용
  - (6) 사용권자산의 전대리스에서 생기는 수익
  - (7) 리스의 총 현금유출
  - (8) 사용권자산의 추가
  - (9) 판매후리스 거래에서 생기는 모든 차손익
  - (10) 보고기간 말 현재 기초자산 유형별 사용권자산의 장부금액

- 54 다른 형식이 더 적절하지 않다면, 리스이용자는 표 형식으로 문단 53에서 규정하는 내용을 공시한다. 공시하는 금액에는 리스이용자가 보고기간 중에 다른 자산의 장부금액에 포함한 원가를 포함한다.
- 55 보고기간 말 현재 약정된 단기리스 포트폴리오가 문단 53(3)을 적용하여 공시하는 단기리스 비용에 관련되는 단기리스 포트폴리오와 다른 경우에, 리스이용자는 문단 6을 적용하여 회계처리하는 단기리스의 리스약정 금액을 공시한다.
- 56 사용권자산이 투자부동산의 정의를 충족한다면, 리스이용자는 기업회계기준서 제1040호의 공시 요구사항을 적용한다. 이 경우에 리스이용자는 해당 사용권자산에 대하여 문단 53(1), (6), (8), (10)의 내용을 공시할 필요는 없다.
- 57 리스이용자가 기업회계기준서 제1016호를 적용하여 사용권자산을 재평가금액으로 측정하는 경우에, 해당 사용권자산에 대하여 기업회계기준서 제1016호 문단 77에서 요구하는 정보를 공시한다.
- 58 리스이용자는 다른 금융부채의 만기분석과는 별도로 기업회계기준서 제1107호 ‘금융상품: 공시’의 문단 39와 B11을 적용하여 리스부채의 만기분석 내용을 공시한다.
- 59 문단 53~58에서 요구하는 공시에 추가하여, 리스이용자는 문단 51의 공시 목적을 이루기 위하여 필요한, 리스 활동에 대한 추가 질적·양적 정보를 공시한다(문단 B48에서 기술함). 이 추가 정보는 재무제표이용자가 다음을 파악할 때 필요한 정보를 포함할 수 있으나 이에 한정되지는 않는다.
- (1) 리스이용자의 리스 활동의 특성



- (2) 리스이용자가 잠재적으로 노출되어 있으나 리스부채의 측정치에는 반영되지 않은 미래 현금유출. 이는 다음 항목에서 생기는 익스포저를 포함한다.
  - (가) 변동리스료(문단 B49에서 기술함)
  - (나) 연장선택권과 종료선택권(문단 B50에서 기술함)
  - (다) 잔존가치보증(문단 B51에서 기술함)
  - (라) 리스이용자가 약정하였으나 아직 개시되지 않은 리스
- (3) 리스에서 부과하는 제약 또는 규약
- (4) 판매후리스 거래(문단 B52에서 기술함)

60 단기리스나 소액자산 리스에 문단 6을 적용하는 리스이용자는 그 사실을 공시한다.

60A 문단 46A의 실무적 간편법을 적용하는 리스이용자는 다음 사항을 공시한다.

- (1) 문단 46B의 조건을 충족하는 모든 임차료 할인 등에 실무적 간편법을 적용한 경우 그 사실, 모든 임차료 할인 등에 적용하지 않은 경우 실무적 간편법을 적용한 계약의 성격에 대한 정보(문단 2 참조)
- (2) 리스이용자가 문단 46A의 실무적 간편법을 적용한 임차료 할인 등에서 발생한 리스료의 변동을 반영하기 위해 보고기간에 당기손익으로 인식한 금액

## 리스제공자

---

### 리스의 분류(문단 B53~B58)

61 리스제공자는 각 리스를 운용리스 아니면 금융리스로 분류한다.

- 62 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분(substantially all)을 이전하는 리스는 금융리스로 분류한다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류한다.
- 63 리스가 금융리스인지 운용리스인지는 계약의 형식보다는 거래의 실질에 달려있다. 리스가 일반적으로 금융리스로 분류되는 상황(개별적으로나 결합되어)의 예는 다음과 같다.
- (1) 리스기간 종료시점 이전에 기초자산의 소유권이 리스이용자에게 이전되는 리스
  - (2) 리스이용자가 선택권을 행사할 수 있는 날의 공정가치보다 충분히 낮을 것으로 예상되는 가격으로 기초자산을 매수할 수 있는 선택권을 가지고 있고, 그 선택권을 행사할 것이 리스약정일 현재 상당히 확실한 경우
  - (3) 기초자산의 소유권이 이전되지는 않더라도 리스기간이 기초자산의 경제적 내용연수의 상당 부분(major part)을 차지하는 경우
  - (4) 리스약정일 현재, 리스료의 현재가치가 적어도 기초자산 공정가치의 대부분에 해당하는 경우
  - (5) 기초자산이 특수하여 해당 리스이용자만이 주요한 변경 없이 사용할 수 있는 경우
- 64 리스가 금융리스로 분류될 수 있는 상황의 지표(개별적으로나 결합되어)는 다음과 같다.
- (1) 리스이용자가 리스를 해지할 수 있는 경우에 리스이용자가 해지에 관련되는 리스제공자의 손실을 부담하는 경우
  - (2) 잔존자산의 공정가치 변동에서 생기는 손익이 리스이용자에게 귀속되는 경우(예: 리스 종료시점에 매각대가의 대부분에 해당하는 금액이 리스료 환급의 형태로 리스이용자에게 귀속되는 경우)

- (3) 리스이용자가 시장리스료보다 현저하게 낮은 리스료로 다음 리스기간에 리스를 계속할 능력이 있는 경우

65 문단 63~64의 예시나 지표가 항상 결정적인 것은 아니다. 계약의 다른 속성들을 고려할 때 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는다는 점이 분명하다면 그 리스는 운용리스로 분류한다. 예를 들면 다음과 같은 경우가 이에 해당할 수 있다.

- (1) 리스기간 종료시점에 기초자산의 소유권을 그 시점의 공정가치에 해당하는 변동 지급액으로 이전하는 경우  
(2) 변동리스료가 있고 그 결과로 리스제공자가 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 경우

66 리스는 리스약정일에 분류하며 리스변경이 있는 경우에만 분류를 다시 판단한다. 추정치의 변경(예: 기초자산의 내용연수 또는 잔존가치 추정치의 변경)이나 상황의 변화(예: 리스이용자의 채무불이행)는 회계 목적상 리스를 새로 분류하는 원인이 되지 않는다.

## 금융리스

### 인식과 측정

67 리스제공자는 리스개시일에 금융리스에 따라 보유하는 자산을 재무상태표에 인식하고 그 자산을 리스순투자와 동일한 금액의 수취채권으로 표시한다.

### 최초 측정

68 리스제공자는 리스순투자를 측정할 때 리스의 내재이자율을 사용한다. 전대리스(sublease)의 경우에 전대리스의 내재이자율을 쉽게

산정할 수 없다면, 중간리스제공자는 전대리스의 순투자를 측정하기 위하여 상위리스(head lease)에 사용된 할인율(전대리스에 관련되는 리스개설직접원가를 조정함)을 사용할 수 있다.

- 69 제조자 또는 판매자인 리스제공자가 부담하는 것이 아니라면 리스개설직접원가는 리스순투자의 최초 측정치에 포함되어 리스기간에 걸쳐 인식되는 수익 금액을 줄인다. 리스개설직접원가가 자동적으로 리스순투자에 포함되도록 리스의 내재이자율이 정의되었으므로 리스개설직접원가를 별도로 더할 필요가 없다.

리스순투자에 포함되는 리스료의 최초 측정

- 70 리스개시일에 리스순투자의 측정치에 포함되는 리스료는, 리스기간에 걸쳐 기초자산을 사용하는 권리에 대한 지급액 중 리스개시일 현재 지급받지 않은 다음 금액으로 구성된다.

- (1) 고정리스료(문단 B42에서 기술하는 실질적인 고정리스료를 포함하고, 지급할 리스 인센티브는 차감)
- (2) 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료. 처음에는 리스개시일의 지수나 요율(이율)을 사용하여 측정한다.
- (3) 잔존가치보증에 따라 리스이용자, 리스이용자의 특수관계자, 리스제공자와 특수 관계에 있지 않고 보증의무를 이행할 재무적 능력이 있는 제삼자가 리스제공자에게 제공하는 잔존가치 보증
- (4) 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우(문단 B37에서 기술하는 요소를 고려하여 판단함)에 그 매수선택권의 행사가격
- (5) 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

제조자 또는 판매자인 리스제공자

- 71      제조자 또는 판매자인 리스제공자는 리스개시일에 각 금융리스에 대하여 다음을 인식한다.
- (1) 기초자산의 공정가치와, 리스제공자에게 귀속되는 리스료를 시장이자율로 할인한 현재가치 중 적은 금액으로 수익을 인식한다.
  - (2) 기초자산의 원가(원가와 장부금액이 다를 경우에는 장부금액)에서 무보증잔존가치의 현재가치를 뺀 금액을 매출원가로 인식한다.
  - (3) 기업회계기준서 제1115호를 적용하는 일반 판매에 대한 리스제공자의 회계정책에 따라 매출손익(수익과 매출원가의 차이)을 인식한다. 제조자 또는 판매자인 리스제공자는 기업회계기준서 제1115호에서 기술하는 바와 같이 리스제공자가 기초자산을 이전하는지에 관계없이 리스개시일에 금융리스에 대한 매출손익을 인식한다.
- 72      제조자나 판매자는 흔히 고객이 자산의 구매나 리스 중 하나를 선택할 수 있게 하기도 한다. 제조자 또는 판매자인 리스제공자가 제공하는 자산을 금융리스하는 경우에, 적용할 수 있는 수량할인 또는 거래할인을 반영한 정상 판매가격으로 기초자산을 일반 판매하여 생기는 손익과 동일한 손익이 생기게 된다.
- 73      제조자 또는 판매자인 리스제공자는 고객을 끌기 위하여 의도적으로 낮은 이자율을 제시하기도 한다. 이러한 낮은 이자율의 사용은 리스제공자가 거래에서 생기는 전체 이익 중 과도한 부분을 리스개시일에 인식하는 결과를 가져온다. 의도적으로 낮은 이자율을 제시하는 경우라면 제조자 또는 판매자인 리스제공자는 시장이자율을 부과하였을 경우의 금액으로 매출이익을 제한한다.

- 74 제조자 또는 판매자인 리스제공자는 금융리스 체결과 관련하여 부담하는 원가를 리스개시일에 비용으로 인식한다. 그 원가는 주로 제조자 또는 판매자인 리스제공자가 매출이익을 벌어들이는 일과 관련되기 때문이다. 제조자 또는 판매자인 리스제공자가 금융리스 체결과 관련하여 부담하는 원가는 리스개설직접원가의 정 의에서 제외되고, 따라서 리스순투자에서도 제외된다.

#### 후속 측정

- 75 리스제공자는 자신의 리스순투자 금액에 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 인식한다.
- 76 리스제공자는 체계적이고 합리적인 기준으로 리스기간에 걸쳐 금융수익이 배분되도록 한다. 리스제공자는 해당 기간의 리스료를 리스총투자에 대응시켜 원금과 미실현 금융수익을 줄인다.
- 77 리스제공자는 리스순투자에 기업회계기준서 제1109호의 제거 및 손상에 대한 요구사항을 적용한다. 리스제공자는 리스총투자를 계산할 때 사용한 추정 무보증잔존가치를 정기적으로 검토한다. 추정 무보증잔존가치가 줄어든 경우에 리스제공자는 리스기간에 걸쳐 수익 배분액을 조정하고 발생한 감소액을 즉시 인식한다.
- 78 리스제공자는 기업회계기준서 제1105호 '매각예정비유동자산과 중단영업'에 따라 매각예정으로 분류하는(또는 매각예정으로 분류되는 처분자산집단에 포함하는), 금융리스에 따른 자산을 그 기준서에 따라 회계처리한다.

#### 리스변경

- 79 리스제공자는 다음 조건을 모두 충족하는 금융리스의 변경을 별도 리스로 회계처리한다.
- (1) 하나 이상의 기초자산 사용권이 추가되어 리스의 범위가 넓어진다.
  - (2) 넓어진 리스 범위의 개별 가격에 상응하는 금액과 특정한 계약의 상황을 반영하여 그 개별 가격에 적절히 조정하는 금액만큼 리스대가가 증액된다.
- 80 별도 리스로 회계처리하지 않는 금융리스의 변경에 대하여 리스제공자는 다음과 같이 그 변경을 회계처리한다.
- (1) 변경이 리스약정일에 유효하였다면 그 리스를 운용리스로 분류하였을 경우에, 리스제공자는 다음과 같이 처리한다.
    - (가) 리스변경을 변경 유효일부터 새로운 리스로 회계처리한다.
    - (나) 기초자산의 장부금액을 리스변경 유효일 직전의 리스순투자로 측정한다.
  - (2) 그 밖에는 기업회계기준서 제1109호의 요구사항을 적용한다.

## 운용리스

### 인식과 측정

- 81 리스제공자는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식한다. 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 리스제공자는 그 기준을 적용한다.
- 82 리스제공자는 리스료 수익 획득 과정에서 부담하는 원가(감가상각비를 포함함)를 비용으로 인식한다.

- 83       리스제공자는 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식한다.
- 84       운용리스에 해당하는 감가상각 대상 기초자산의 감가상각 정책은 리스제공자가 소유한 비슷한 자산의 보통 감가상각 정책과 일치해야 한다. 리스제공자는 감가상각비를 기업회계기준서 제1016호와 제1038호에 따라 계산한다.
- 85       리스제공자는 운용리스의 대상이 되는 기초자산이 손상되었는지를 판단하고, 식별되는 손상차손을 회계처리하기 위하여 기업회계기준서 제1036호를 적용한다.
- 86       제조사 또는 판매자인 리스제공자의 운용리스 체결은 판매와 동등하지 않으므로 운용리스 체결 시점에 매출이익을 인식하지 않는다.

#### *리스변경*

- 87       리스제공자는 운용리스의 변경을 변경 유효일부터 새로운 리스로 회계처리한다. 이 경우에 변경 전 리스에 관련하여 선수하였거나 발생한(미수) 리스료를 새로운 리스의 리스료의 일부로 본다.

#### **표시**

- 88       리스제공자는 기초자산의 특성에 따라 재무상태표에 운용리스 대상 기초자산을 표시한다.

#### **공시**



- 89      공시의 목적은 재무제표이용자가 리스제공자의 재무상태, 재무성과, 현금흐름에 리스가 미치는 영향을 평가할 때 기초가 되는 정보를, 리스제공자가 재무상태표, 손익계산서, 현금흐름표에 제공하는 정보와 함께 주석에 공시하게 하는 것이다. 문단 90~97에서는 이 목적을 이루기 위한 요구사항을 규정한다.
- 90      리스제공자는 보고기간의 다음 금액을 공시한다.
- (1) 금융리스의 경우
- (가) 매출손익
- (나) 리스순투자의 금융수익
- (다) 리스순투자 측정치에 포함되지 않은 변동리스료에 관련되는 수익
- (2) 운용리스의 경우에 리스수익, 지수나 요율(이율) 외의 요인 따라 달라지는 변동리스료 관련 수익은 별도로 공시한다.
- 91      다른 형식이 더 적절하지 않다면, 리스제공자는 표 형식으로 문단 90에서 규정하는 내용을 공시한다.
- 92      리스제공자는 문단 89의 공시 목적을 이루기 위하여 필요한, 리스활동에 대한 추가 질적·양적 정보를 공시한다. 이 추가 정보는 재무제표이용자가 다음을 파악할 때 필요한 정보를 포함할 수 있으나 이에 한정되지는 않는다.
- (1) 리스제공자의 리스제공 활동의 특성
- (2) 리스제공자가 기초자산에서 계속 보유하는 모든 권리에 관련되는 위험을 관리하는 방법. 특히, 리스제공자는 기초자산에서 계속 보유하는 권리에 대한 위험관리 전략(해당 위험을 줄이는 수단을 포함함)을 공시한다. 그러한 수단의 예로는 재구매약정, 잔존가치보증, 특정한 한도를 넘어서는 사용에 대한 변동리스료를 들 수 있다.

## 금융리스

- 93 리스제공자는 금융리스 순투자 장부금액의 유의적인 변동에 대한 질적·양적 설명을 제공한다.
- 94 리스제공자는 금융리스채권의 만기분석 내용을 공시한다. 이 만기 분석에서는 적어도 처음 5년간 매년 연간 기준으로 받게 될 할인되지 않은 리스료와 나머지 기간에 받게 될 총 리스료를 보여준다. 리스제공자는 할인되지 않은 리스료를 리스순투자로 조정하는 내용을 공시한다. 이 조정 내용에서는 리스채권에 관련되는 미실현 금융수익과 할인된 무보증잔존가치를 식별한다.

## 운용리스

- 95 리스제공자는 운용리스 대상 유형자산 항목에 기업회계기준서 제1016호의 공시 요구사항을 적용한다. 기업회계기준서 제1016호의 공시 요구사항을 적용할 때, 리스제공자는 유형자산의 각 유형을 운용리스 대상 자산과 그 밖의 자산으로 구분한다. 따라서 리스제공자는 보유하고 사용하는 소유 자산과는 별도로 운용리스 대상 자산에 대하여 (기초자산 유형별로) 기업회계기준서 제1016호에서 요구하는 내용을 공시한다.
- 96 리스제공자는 운용리스 대상 자산에 기업회계기준서 제1036호, 제1038호, 제1040호, 제1041호의 공시 요구사항을 적용한다.
- 97 리스제공자는 리스료의 만기분석 내용을 공시한다. 이 만기분석에서는 적어도 처음 5년간 매년 연간 기준으로 받게 될 할인되지 않은 리스료와 나머지 기간에 받게 될 총 리스료를 보여준다.

## 판매후리스 거래

---

- 98        기업(판매자-리스이용자)이 다른 기업(구매자-리스제공자)에 자산을 이전하고 그 구매자-리스제공자에게서 그 자산을 다시 리스하는 경우에, 판매자-리스이용자와 구매자-리스제공자는 모두 자산 이전 계약과 리스에 문단 99~103을 적용하여 회계처리한다.

#### 자산 이전이 판매인지를 판단함

- 99        기업은 자산 이전을 자산의 판매로 회계처리할지를 판단하기 위하여 수행의무의 이행시기 판단에 대한 기업회계기준서 제1115호의 요구사항을 적용한다.

#### 자산 이전이 판매이다

- 100        판매자-리스이용자가 행한 자산 이전이 자산의 판매로 회계처리하게 하는 기업회계기준서 제1115호의 요구사항을 충족한다면 다음과 같이 회계처리한다.

- (1) 판매자-리스이용자는 계속 보유하는 사용권에 관련되는 자산의 종전 장부금액에 비례하여 판매후리스에서 생기는 사용권자산을 측정한다. 따라서 판매자-리스이용자는 구매자-리스제공자에게 이전한 권리에 관련되는 차손익 금액만을 인식한다.
- (2) 구매자-리스제공자는 자산의 매입에 적용할 수 있는 기준서를 적용하고 리스에는 이 기준서의 리스제공자 회계처리 요구사항을 적용한다.

- 101        자산 판매대가(consideration for the sale)의 공정가치가 그 자산의 공정가치와 같지 않거나 리스에 대한 지급액이 시장요율이 아니라면 판매금액(sale proceeds)을 공정가치로 측정하기 위하여 다음과 같이 조정한다.

- (1) 시장조건을 밀도는 부분은 리스료의 선급으로 회계처리한다.

- (2) 시장조건을 웃도는 부분은 구매자-리스제공자가 판매자-리스이용자에 제공한 추가 금융으로 회계처리한다.

102 문단 101에 따라 생길 수 있는 조정액은 다음 중 더 쉽게 산정할 수 있는 기준에 따라 측정한다.

- (1) 판매대가의 공정가치와 그 자산의 공정가치의 차이  
(2) 리스에 대한 계약상 지급액의 현재가치와 시장 리스 요율에 따른 지급액의 현재가치의 차이

102A 리스개시일 후에 판매자-리스이용자는 판매후리스에서 생기는 사용권자산에 문단 29~35를, 판매후리스에서 생기는 리스부채에 문단 36~46을 적용한다. 문단 36~46을 적용할 때, 판매자-리스이용자는 계속 보유하는 사용권에 대해서는 어떠한 차손익 금액도 인식하지 않는 방식으로 '리스료'나 '수정 리스료'를 산정한다. 이 문단의 요구사항을 적용하더라도 판매자-리스이용자가 문단 46(1)에 따라 리스의 일부나 전부의 종료에 관련되는 차손익을 당기손익으로 인식하는 것을 금지하는 것은 아니다.

#### 자산 이전이 판매가 아니다

103 판매자-리스이용자가 행한 자산 이전이 자산의 판매로 회계처리하게 하는 기업회계기준서 제1115호의 요구사항을 충족하지 못한다면 다음과 같이 회계처리한다.

- (1) 판매자-리스이용자는 이전한 자산을 계속 인식하고, 이전금액 (transfer proceeds)과 같은 금액으로 금융부채를 인식한다. 그 금융부채는 기업회계기준서 제1109호를 적용하여 회계처리한다.  
(2) 구매자-리스제공자는 이전된 자산을 인식하지 않고, 이전금액과 같은 금액으로 금융자산을 인식한다. 그 금융자산은 기업회계기준서 제1109호를 적용하여 회계처리한다.

## 이자율지표 개혁으로 인한 한시적 예외규정

- 104      리스이용자는 이자율지표 개혁으로 인해 미래 리스료의 산정 기준을 바꾸는 모든 리스변경에 문단 105~106을 적용한다(기업회계기준서 제1109호 문단 5.4.6과 5.4.8 참조). 해당 문단은 그러한 리스변경에만 적용한다. 이 경우, ‘이자율지표 개혁’이라는 용어는 기업회계기준서 제1109호 문단 6.8.2에 기술된 이자율지표에 대한 시장 전반적인 개혁을 말한다.
- 105      실무적 간편법으로, 리스이용자는 문단 42를 적용하여 이자율지표 개혁에서 요구된 리스변경을 회계처리한다. 실무적 간편법은 이러한 리스변경에만 적용한다. 이 경우, 리스변경이 다음 두 가지 조건을 모두 충족하는 경우에만, 이자율지표 개혁에서 요구된 것으로 본다.
- (1) 이자율지표 개혁의 직접적인 결과로 이러한 리스변경이 필요하다.
  - (2) 리스료를 산정하는 새로운 기준은 이전 기준(즉, 변경 직전 기준)과 경제적으로 동등하다.
- 106      그러나 이자율지표 개혁에서 요구된 리스변경에 추가하여 리스변경이 이루어진 경우, 리스이용자는 동시에 이루어진 모든 리스변경(이자율지표 개혁에서 요구하는 것을 포함)을 회계처리하기 위해 적용가능한 이 기준서의 요구사항을 적용한다.