

보도	2026.6.22.(월) 조간	배포	2026.6.19.(금)
----	------------------	----	---------------

담당부서	회계감리2국 기획감리팀	책임자	팀 장	정주은	(02-3145-7292)
		담당자	선 임	이수진	(02-3145-7295)

2026년 재무제표에 대한 중점심사 회계이슈 사전예고

- ◆ 금융감독원은 회사와 감사인이 사전에 주의를 기울여 정확한 재무제표가 공시될 수 있도록 매년 6월 중점심사 회계이슈를 발표
- ◆ 2026년 재무제표에 대한 심사시 중점 점검할 4가지 회계이슈는
 - ① 국외 매출·매출채권 회계처리, ② 재고자산 평가손실 인식의 적정성, ③ 투자부동산 회계처리, ④ 총당부채의 인식·측정과 우발부채 공시이며, 금융감독원은 2027년 중 동 회계이슈에 대한 중점심사를 진행할 예정
- ◆ 회사와 감사인은 회계이슈별 유의사항을 참고하여 2026년 재무제표 작성 및 외부감사를 충실히 수행해 주시길 당부드립니다

[2026년 재무제표에 대한 중점심사 회계이슈]

국외 매출· 매출채권	지정학적 리스크 등을 고려하여 국외 매출을 객관적 증빙과 거래의 실질에 따라 적정하게 인식하고, 관련 매출채권 손실충당금을 합리적으로 측정
재고자산 평가손실	변동하는 시장환경을 반영하여 재고자산의 순실현가능가치를 신뢰성 있는 증거에 기초하여 평가하고, 저가법에 따라 적정하게 회계처리
투자부동산	보유 목적에 따라 투자부동산과 자가사용부동산(유형자산·리스)을 명확히 구분하고, 공정가치 등 관련 정보를 주석에 충실히 공시
총당부채· 우발부채	변화하는 사업환경을 고려하여 총당부채·우발부채를 누락 없이 인식·공시하고, 총당부채는 최선의 추정에 근거하여 신뢰성 있게 측정

I 중점심사 제도 개요

- **(목적)** 금융감독원은 잘못된 재무정보의 공시·유통에 따른 투자자 피해를 예방하기 위해 중점심사 제도를 도입('13년)한 이후 매년 시의성 있는 회계이슈를 선정하여 공표해 왔음
- **(경과)** '26.5월까지 52개 회계이슈('13년~'25년)를 선정하여 총 452사에 대하여 중점심사 완료
 - 이 중 101사(22.3%)의 재무제표에서 회계 위반사항이 발견되었으며 45사(44.6%)에 대해서는 과징금 등 중조치 부과
- **('26년 운영)** 상장회사의 '26년 재무제표에 대한 심사 시 중점 점검할 4가지 회계이슈, 대상 업종 및 유의사항 등을 사전 예고하여,
 - '26년 재무제표가 확정된 이후 '27년 중 각 회계이슈별 심사대상 회사를 선정하여 중점 심사를 실시할 예정



II 2026년 재무제표에 대한 중점심사 회계이슈

※ 회계이슈별 관련 기업회계기준은 [붙임1]을 참고하여 주시기 바랍니다.

1 국외 매출·매출채권 회계처리

◆ 지정학적 리스크 등을 고려하여 국외 매출을 객관적인 증빙과 거래의 실질에 따라 적정하게 인식하고, 관련 매출채권 손실충당금을 합리적으로 측정

- **(선정배경)** 최근 지정학적 리스크 장기화에 따라 해외시장 접근 제한, 환율 변동성 확대 등 국외 매출 관련 위험이 커지는 상황
 - 특히 해외 거점에서 생산하거나 원자재 조달 경로가 특정 국가에 집중된 경우, 수출·물류 통제 조치 등으로 인해 생산에 차질을 빚을 가능성

□ **(유의사항)** 국외 매출은 인도조건 차이, 고객 신용위험 평가의 어려움 등으로 복잡성이 높은 분야이므로, 5단계 수익인식모형에 따른 적절한 수익과 매출채권 손실충당금 인식에 유의

- ① 국외 거래의 인도조건에 따른 수행의무 이행 시점을 명확히 식별하고, 고객에게 재화나 용역에 대한 통제가 이전된 시점에 수익을 인식
- ② 국외 매출채권에 대해 신용위험이 유의적으로 증가하였는지 평가하고, 증가한 경우에는 전체기간 기대신용손실을, 그렇지 않은 경우에는 12개월 기대신용손실을 손실충당금으로 인식
- ③ 지정학적 리스크, 수출입 제한, 환율 변동 등 거시적 요인이 채무 불이행 위험에 미치는 영향을 평가하여 손실충당금 산정에 반영

□ **(심사대상 선정)** 수출 비중이 높은 제조업 등*을 대상으로 국외 매출 규모 등을 고려하여 선정

* 제조업(의약품, 전자 부품, 기계·장비), 정보통신업, 전문·과학·기술 서비스업

회계위반 예시

- ① **[매출 과대계상]** A사는 해외 대리점을 통해 해외 병원에 의료기기를 공급하면서, 대리점 계약 및 약정에 따라 대리점이 실제 병원에 제품을 공급한 시점에 매출을 인식하여야 함에도 불구하고, 인도조건(FOB, Free On Board)에 따라 제품 선적시점에 매출을 인식하여 매출을 과대계상하였음.
- ② **[허위 매출]** B사는 해외 종속회사를 통해 해외에 제품을 납품한다는 허위 사실을 공시하고, 허위의 매출·매입 계약서 작성, 수출입신고필증 위·변조 등의 방법으로 제품을 실제 납품한 것처럼 가장하여 매출 및 매출원가를 허위계상하였음.
- ③ **[매출채권 손실충당금 미계상]** C사(지배기업)는 종속기업의 해외거래처 매출채권이 지배기업과 유사한 거래에서 발생한 매출채권이었음에도, 지배기업의 회계정책(간편법)을 적용하지 않고 종속기업의 해외거래처 매출채권에 대해서는 손실충당금을 설정하지 않아 해당연도 당기순이익 및 자기자본을 과대계상하였음.

2 재고자산 평가손실 인식의 적정성

◆ 변동하는 시장환경을 반영하여 **재고자산의 순실현가능가치를 신뢰성 있는 증거에 기초하여 평가하고, 저가법에 따라 적정하게 회계처리**

- **(선정배경)** 최근 환율 및 원자재 가격의 변동성 확대로 원재료 수입 의존도가 높은 재고자산 가치에 부정적인 영향을 미칠 가능성
 - 원자재 가격 상승분을 판매가격에 충분히 반영하지 못하거나 제품 수요 감소 시 재고자산 순실현가능가치가 원가 이하로 하락 가능
- **(유의사항)** 원자재 가격 변동성 확대, 해외 종속법인 보유 재고, 신성장 산업에서 저가 수주 후 기술 구현에 실패하는 등의 경우 저가법에 따른 적정한 재고자산 평가에 유의
 - ① 물리적 손상, 진부화, 판매가격 하락, 원가 상승 등으로 순실현가능가치가 원가보다 낮은 경우 그 차액을 평가손실로 당기손익에 인식
 - ② 저가법은 항목별로 적용하고, 추정일 현재 사용가능한 가장 신뢰성 있는 증거에 기초하여 순실현가능가치를 추정
 - ③ 확정판매계약을 위하여 보유하는 재고자산의 순실현가능가치는 계약 가격에 기초하는 등 순실현가능가치 추정 시 보유 목적을 고려
- **(심사대상 선정)** 재고자산 비중이 높은 제조업, 도·소매업을 대상으로 재고자산 평가손실 인식 현황 등을 고려하여 선정

회계위반 예시

- ① **[항목별 평가 오류]** D사는 지속적으로 매출총손실이 발생하는 등 재고자산에 대한 원가 회수 가능성이 현저히 감소하였음에도, '1년 이상 이동이 없는 재고'에 대해서만 전액 평가손실을 인식하고 이외의 재고에 대해서는 순실현가능가치 평가를 수행하지 않음. 또한 세부 항목 구분이 가능함에도 제품군을 묶어서 평가하여 재고자산 평가손실을 과소계상하였음.
- ② **[일부 재고 미평가]** E사는 제품 일부 항목이 품질문제로 재고금액의 10%만 판매되는 등 판매가 부진하였고, 일부 항목은 판매가 중단되거나 단종되어 진부화되었음에도 재고자산 평가시 이를 고려하지 않아 재고자산 평가손실을 과소계상하였음.
- ③ **[손실부담계약 관련 재고자산 미평가]** F사는 원가보다 낮은 가격으로 공급계약을 체결(손실부담계약)함에 따라 동 계약 이행용으로 보유중인 기말재고자산은 저가법에 따른 평가손실을, 보유 재고자산 수량을 초과하는 계약물량에 대해서는 충당부채를 인식하여야 함에도, 재고자산은 취득원가 그대로 계상하고 계약물량 전체에 대해서 충당부채를 인식하여 재고자산 및 충당부채를 과대계상하였음.

3 투자부동산 회계처리

◆ **보유 목적에 따라 투자부동산과 자가사용부동산(유형자산·리스)을 명확히 구분하고, 공정가치 등 관련 정보를 주석에 충실하게 공시**

- **(선정배경)** 투자부동산 회계처리기준 위반은 반복적으로 발생하는 사례임에도, 그 간 중점심사 회계이슈로 선정된 바 없음
 - 임대수익 목적인 건물 일부를 유형자산으로 잘못 분류하거나, 공정가치 관련 주석 공시를 소홀히 하는 등의 위반 발생
- **(유의사항)** 투자부동산 인식, 측정 및 관련 공시 의무를 충실하게 이행
 - ① 임대수익이나 시세차익 또는 둘 다를 얻기 위하여 보유하는 부동산을 투자부동산으로 분류하고, 자가사용부동산(유형자산·리스)과 명확히 구분
 - ② 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 이후 공정가치 모형 또는 원가모형 중 하나를 선택하여 일관되게 적용
 - 공정가치 모형을 선택하는 경우 공정가치 변동으로 발생하는 손익은 발생한 기간의 당기손익으로 인식
 - ③ 투자부동산과 관련하여 당기손익 인식 금액, 공정가치 관련 사항, 장부금액 변동 내용 등 공시 요구사항을 주석으로 충실하게 기재
- **(심사대상 선정)** 쏠 업종을 대상으로 투자부동산 및 유형자산 규모 등을 감안하여 선정

회계위반 예시

- ① **[계정분류 오류]** G사는 자가사용 및 임대수익 목적으로 부동산을 취득하여 일부는 G사 사무실로 사용하고 나머지는 제3자에게 사무실·창고 용도로 임대하였음. 이 중 제3자에게 임대한 부분은 투자부동산으로 분류하여야 함에도 G사는 이를 유형자산으로 잘못 분류하여 투자부동산을 과소계상하였음.
- ② **[공정가치 미평가]** H사는 임대수익 및 시세차익을 목적으로 보유하는 부동산을 투자부동산으로 분류하고 공정가치모형을 선택하여 x1년말 기준으로 공정가치 평가를 실시하였으나, x2년과 x3년에는 공정가치의 변동이 크지 않다고 판단하여 평가를 실시하지 않아 당기순이익을 과소계상하였음.
- ③ **[주석 기재 미흡]** I사는 임대중인 본사사옥 일부를 투자부동산으로 분류하여 원가모형을 적용하였는데, 원가모형을 적용하는 경우 투자부동산의 공정가치를 주석으로 공시하여야 하나 관련 공시를 소홀히 하였음.

4 총당부채의 인식·측정과 우발부채 공시

◆ 변화하는 사업환경을 고려하여 **총당부채·우발부채를 누락 없이 인식·공시**하고, 총당부채는 **최선의 추정**에 근거하여 **신뢰성 있게 측정**

- **(선정배경)** 시장 변화, 기술 발전 등 사업환경이 빠르게 변화함에 따라 총당부채·우발부채 인식·공시 여부 및 금액에 중요한 영향을 미칠 가능성
 - 최선의 추정치로 총당부채를 측정하여야 함에도 이를 과소하게 계상하려는 유인이 존재하고, 우발부채 공시를 간과하는 오류도 빈번히 발생
- **(유의사항)** 손실부담계약, 보증 등 금융거래, 소송 등과 관련된 총당부채를 적절히 인식·측정하고 우발부채를 충실하게 공시
 - ① 과거사건의 결과 현재의무가 존재하고, 경제적 효익의 유출 가능성이 높으며, 그 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다면 총당부채 인식
 - 총당부채는 현재 의무 이행을 위하여 필요한 지출에 대한 최선의 추정치 이어야 하며, 위험과 불확실성, 미래 사건을 고려하여 현재가치로 평가
 - ② 관련 의무를 이행하기 위하여 경제적 효익이 있는 자원을 유출할 가능성이 희박하지 않다면 우발부채로 공시
 - 우발부채를 지속적으로 평가하여, 미래 경제적 효익의 유출 가능성이 높아진 경우에는 그 변화가 생긴 기간의 재무제표에 총당부채로 인식
- **(심사대상 선정)** 소 업종을 대상으로 총당부채 규모 및 변동 현황, 관련 공시 사항 등을 감안하여 선정

회계위반 예시

- ① **[보증총당부채]** 태양광 발전사업 건설공사 도급계약서에는 준공일로부터 일정기간 보증발전량을 달성하지 못하는 경우 J사가 손실보전 의무를 부담하는 조항이 포함되어 있었음. x1년말 보증발전량에 미달하는 프로젝트가 발생하였고, 이는 총당부채 인식 사유에 해당하였으나, J사는 성능 개선을 통해 잔여기간 동안 보증발전량을 달성할 수 있다는 낙관적 예상을 근거로 보증총당부채를 적립하지 않았음.
- ② **[소송총당부채]** K사의 前 최대주주는 회사의 거래대금을 대신 지급하였다는 이유로 회사를 상대로 대여금 반환 청구 소송을 제기하였으며, 회사는 동 소송 1심에서 패소하였음에도 영업 및 투자유치에 악영향을 미칠까 우려하여 외부감사인에게 이를 은폐하고 관련 소송총당부채를 계상하지 않았음.
- ③ **[우발부채]** L사는 광고사업권을 운영하는 컨소시엄의 대표사업자로서 발주자에게 매체사용료를 지급할 의무를 부사업자와 연대하여 부담하였음. 이후 L사와 부사업자간 구두 협의로 매체사용료를 부사업자의 부담으로 지급하기로 하였고, 이에 L사는 연대의무를 더 이상 부담하지 않는 것으로 판단하여 우발부채를 공시하지 않았음. 그러나 연대의무 조항이 있는 발주자와의 최초 계약은 변경되지 않았으므로 연대의무는 유효하며, L사는 관련 사항을 우발부채로 공시하였어야 함.

Ⅲ 향후 계획

- '26년 재무제표 작성 및 외부감사 시 회사와 감사인이 중점심사 회계 이슈를 충분히 인지하고 유의하여 업무를 수행할 수 있도록 적극 홍보
 - 유관기관*과 협력하여 회사 및 감사인에게 체계적으로 안내하는 한편, 회계업무 담당자 등에 대한 교육도 실시

* 한국상장회사협의회, 코스닥협회, 코넥스협회, 한국공인회계사회

- '26년 재무제표가 공시되면 회계이슈별 대상 회사를 선정하고,
 - 기업회계기준을 준수하여 재무제표를 작성한 회사에 대해서는 신속하게 심사를 완료하고, 위반사항 발견 시에는 엄정하게 조치

[붙임1] 회계이슈별 관련 기준서 주요 내용

[붙임2] 중점심사 회계이슈 선정 현황

1 국외 매출 · 매출채권 회계처리

□ **K-IFRS 제1115호(고객과의 계약에서 생기는 수익)**에서는 **5단계의 수익 인식모형***을 적용하여 기업이 고객에게 약속한 재화나 용역을 이전하고 그 대가로 받을 권리가 예상되는 금액으로 수익을 인식하도록 하고 있으며,

* **(5단계)** ① 1단계 : 고객과의 계약을 식별, ② 2단계 : 수행의무를 식별, ③ 3단계 : 거래 가격을 산정, ④ 4단계 : 거래가격을 계약내 수행의무에 배분, ⑤ 5단계 : 수행의무를 이행할 때(또는 기간에 걸쳐) 수익을 인식

수익인식모형(5단계)

- (1) 계약의 식별 : 의무, 권리, 지급조건, 상업적 실질, 대가의 회수가능성
 - 계약 당사자들이 계약을 승인하고 각자의 의무를 수행하기로 약속
 - 이전할 재화나 용역과 관련된 각 당사자의 권리를 식별가능
 - 이전할 재화나 용역의 지급조건을 식별가능
 - 계약의 결과로 기업의 미래 현금흐름의 위험, 시기, 금액이 변동될 것으로 예상되는 상업적 실질 존재
 - 고객에게 이전할 재화나 용역에 대하여 받을 권리를 갖게 될 대가의 회수 가능성이 높음
- (2) 수행의무 식별 : 고객과의 계약에서 다음 중 어느 하나를 이전하기로 한 각 약속을 하나의 수행의무로 식별
 - 구별되는 재화나 용역(또는 재화나 용역의 묶음)
 - 실질적으로 같은 일련의 구별되는 재화나 용역(예시 : 진행률 측정대상)
- (3) 거래가격의 산정
 - 변동대가(기대값과 가능성이 가장 높은 금액 중 사용)
 - 유의적 금융요소(현재가치로 측정)
 - 비현금대가(공정가치 측정 원칙)
 - 고객에게 지급할 대가(수익차감 또는 받은 재화나 용역의 대가)
- (4) 거래가격의 배분
 - 상대적 개별 판매가격으로 비례하여 배분
 - 할인료(모든 수행의무에 배분 또는 일부 수행의무에 배분)
- (5) 수행의무 이행
 - 한 시점에 이행
 - 기간에 걸쳐 이행
 - 수행하는 대로 고객이 효익을 얻고 소비
 - 만들어지거나 가치가 높아지는 대로 고객이 통제
 - 기업 대체적 용도 없고, 수행완료 부분에 지급청구권

○ 재무제표이용자가 고객과의 계약에서 생기는 수익 및 현금흐름의 특성, 시기, 불확실성을 이해할 수 있도록 수익의 구분, 계약 잔액, 수행의무 등에 대한 충분한 정보를 공시하도록 규정

□ **K-IFRS 제1109호(금융상품)**에서는 매출채권 등 금융자산^{*1}의 기대신용손실^{*2}을 손실충당금으로 인식토록 규정

*1 계약상 현금흐름 수취목적으로 보유하고 원리금 지급만으로 구성된 금융자산(문단 4.1.2) 또는 계약상 현금흐름 수취와 매도목적으로 보유하고 원리금 지급만으로 구성된 금융자산(문단 4.1.2A)

*2 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상되는 현금흐름의 차이(모든 현금 부족액)를 최초 유효이자율(또는 취득시 신용이 손상되어 있는 금융자산은 신용 조정 유효이자율)로 할인한 금액(신용손실)을 개별 채무불이행 발생 위험으로 가중평균한 금액

- 최초 인식 후 매 보고기간 말에 금융상품의 신용위험이 유의적으로 증가한 경우에는 전체기간을, 유의적으로 증가하지 아니한 경우에는 12개월을 측정기간으로 하여 해당 기대신용손실을 손실충당금으로 측정

※ (간편법) 유의적인 금융요소를 포함하고 있지 않은 매출채권·계약자산은 전체기간의 기대신용손실을, 유의적인 금융요소를 포함하고 있는 매출채권·계약자산과 리스채권에 대해서는 일반적인 방법 또는 전체기간 기대신용손실 중 하나를 회계정책으로 선택하여 적용할 수 있음

- 신용위험이 유의적으로 증가하였는지는 차입자의 영업성과의 실제 또는 예상되는 유의적 변동, 기술변화에 따른 차입자 판매 제품의 수요 감소, 연체정보, 금융자산 외부 신용등급의 실제 또는 예상되는 유의적인 변동 등 다양한 정보를 고려해서 판단하도록 규정

기대신용손실 측정 시 고려사항

- ◆ 일정 범위의 발생 가능한 결과를 평가하여 산정한 금액
- ◆ 화폐의 시간가치
- ◆ 보고기간 말에 과거사건, 현재 상황과 미래 경제적 상황의 예측에 대한 정보로서 합리적이고 뒷받침될 수 있으며 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 정보

□ **K-IFRS 제1107호(금융상품: 공시)**에서는 재무제표이용자가 미래현금흐름의 금액, 시기, 불확실성에 대한 신용위험의 영향을 이해할 수 있도록 다음 사항 등을 공시하도록 규정

- 기대신용손실을 측정하기 위해 사용한 방법, 가정, 정보를 포함하여 기대신용손실의 인식 방법과 측정 방법
- 재무제표이용자가 기대신용손실에서 생긴 재무제표의 금액, 기대신용손실액의 변동과 그 변동 원인을 파악할 수 있는 양적, 질적 정보
- 유의적인 신용위험의 집중도를 포함한 기업의 신용위험 익스포저에 대한 정보

② 재고자산 평가손실 인식의 적정성

- K-IFRS 제1002호(재고자산)에 따르면 다음의 경우에는 재고자산의 원가를 회수하기 어려울 수 있으며, 이러한 경우 **순실현가능가치**를 추정하여 원가보다 낮은 경우 그 차액을 평가손실로 당기손익에 인식
 - (1) 물리적으로 손상된 경우
 - (2) 완전히 또는 부분적으로 진부화된 경우
 - (3) 판매가격이 하락한 경우
 - (4) 완성하거나 판매하는 데 필요한 원가가 상승한 경우
- 저가법은 항목별로 적용하며, 재고자산 항목이 비슷한 목적 또는 최종 용도를 갖는 같은 제품군과 관련되고, 같은 지역에서 생산되어 판매되며, 실무적으로 그 제품군에 속하는 다른 항목과 구분하여 평가할 수 없는 경우 등에는 서로 비슷하거나 관련된 항목들을 통합하여 적용할 수 있음
- 순실현가능가치 추정 시 추정일 현재 사용가능한 가장 신뢰성 있는 증거에 기초하여야 하며, 보고기간 후 사건이 보고기간말 존재하는 상황에 대하여 확인하여 주는 경우에는, 그 사건과 직접 관련된 가격이나 원가의 변동을 고려하여야 함
- 또한 재고자산의 보유 목적도 고려하여 순실현가능가치를 추정. 예를 들어 확정판매계약 또는 용역계약을 이행하기 위하여 보유하는 재고자산의 순실현가능가치는 계약가격에 기초하고, 초과 수량의 순실현가능가치는 일반 판매가격에 기초하되, 재고자산 보유 수량을 초과하는 확정판매 계약에 따른 충당부채나 확정매입계약에 따른 충당부채는 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산'에 따라 회계처리
- 완성될 제품이 원가 이상으로 판매될 것으로 예상하는 경우에는 그 생산에 투입하기 위해 보유하는 원재료 및 기타 소모품을 감액하지 않으나, 원재료 가격이 하락하여 제품의 원가가 순실현가능가치를 초과할 것으로 예상된다면 해당 원재료를 순실현가능가치로 감액하며, 이 경우 원재료의 현행대체원가는 순실현가능가치에 대한 최선의 이용가능한 측정치가 될 수 있음
- 매 후속기간에 순실현가능가치를 재평가하고, 재고자산의 감액을 초래했던 상황이 해소되거나 경제상황의 변동으로 순실현가능가치가 상승한 명백한 증거가 있는 경우에는 최초의 장부금액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입

3 투자부동산 회계처리

- K-IFRS 제1040호(투자부동산)에 따르면 임대수익이나 시세차익 또는 둘 다를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로, 재화나 용역의 생산 또는 제공이나 관리목적에 사용하기 위하여 보유하고 있는 부동산은 자가사용부동산(유형자산 또는 리스기준서 적용)으로 분류
 - 부동산 중 일부분은 임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고, 일부분은 재화나 용역의 생산 또는 제공이나 관리목적에 사용하기 위하여 보유하는 경우, 부분별로 분리하여 매각할 수 있으면 각 부분을 분리하여 회계처리하고, 부분별로 분리하여 매각할 수 없다면 재화나 용역의 생산 또는 제공이나 관리목적에 사용하기 위하여 보유하는 부분이 경미한 경우에만 해당 부동산을 투자부동산으로 분류
 - 투자부동산 최초 인식 시에는 원가로 측정하며 거래원가는 최초 측정치에 포함하고, 이후에는 공정가치모형과 원가모형 중 하나를 선택하여 모든 투자부동산에 대하여 일관되게 적용하며, 공정가치 변동으로 발생하는 손익은 발생 기간의 당기손익에 반영
 - 모든 기업은 투자부동산의 측정(공정가치모형을 사용하는 기업)이나 공시(원가모형을 사용하는 기업)를 위하여 공정가치를 측정하여야 하며, 평가 대상 투자부동산의 소재 지역에서 최근에 유사한 부동산을 평가한 경험이 있고 전문적 자격이 있는 독립된 평가인의 가치평가에 기초하여 공정가치를 측정할 것을 권고
 - 투자부동산과 관련하여 다음의 내용을 주석으로 공시
 - (1) 공정가치모형이나 원가모형의 적용 여부
 - (2) 분류하기가 어려운 경우에는 투자부동산을 구별하기 위하여 사용한 분류기준
 - (3) 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 하며, 이러한 방법으로 가치평가를 하지 않은 경우, 그 사실을 주석으로 공시
 - (4) 당기손익으로 인식한 임대수익, 직접 관련 운영비용 등의 금액
 - (5) 투자부동산의 실현 가능성에 대한 제약 여부와 해당 금액, 임대수익과 처분대금의 송금에 대한 제약 여부와 해당 금액
 - (6) 투자부동산의 구입, 건설이나 개발, 개량, 수선, 유지보수 등에 대한 계약상 의무

○ **공정가치모형**을 적용한 경우 투자부동산 장부금액의 변동 내용에 대하여 다음의 내용을 추가로 주석 공시

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

○ **원가모형**을 적용한 경우 다음의 내용을 추가로 주석 공시

- (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 해외 사업장을 보고실체의 표시통화로 환산하면서 발생한 순외환차이
 - (사) 투자부동산을 재고자산이나 자가사용부동산으로 대체한 내용과 재고 자산이나 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

4 총당부채의 인식 · 측정과 우발부채 공시

- K-IFRS 제1037호(총당부채, 우발부채, 우발자산)에 따라, 총당부채는 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에 인식
 - (1) 과거사건의 결과로 현재의무(법적의무나 의제의무)가 존재
 - (2) 해당 의무를 이행하기 위하여 경제적 효익이 있는 자원을 유출할 가능성이 높음
 - (3) 해당 의무를 이행하기 위하여 필요한 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있음
 - 현재의무를 보고기간 말에 이행하기 위하여 필요한 지출에 대한 최선의 추정치, 즉 보고기간 말에 의무를 이행하거나 제삼자에게 이전하는 경우에 합리적으로 지급하여야 하는 금액을 총당부채로 인식
 - 다수의 항목과 관련되는 총당부채를 측정하는 경우에 해당 의무는 가능한 모든 결과에 관련된 확률을 가중평균하여 추정(“기댓값”)하고, 하나의 의무를 측정하는 경우에는 가능성이 가장 높은 단일의 결과가 해당 부채에 대한 최선의 추정치가 될 수 있음
 - 총당부채에 대한 최선의 추정치를 구할 때에는 관련된 여러 사건과 상황에 따르는 불가피한 위험과 불확실성과 현재의무를 이행하기 위하여 필요한 지출 금액에 영향을 미치는 미래 사건이 일어날 것이라는 충분하고 객관적인 증거가 있는 경우에는 그 미래 사건을 고려
 - 화폐의 시간가치 영향이 중요한 경우에 총당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하며, 할인율은 부채의 특유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이율을 사용하되, 미래현금흐름을 추정할 때 고려한 위험을 반영하지 않음
 - 계약상 의무 이행에 필요한 회피 불가능 원가가 그 계약에서 받을 것으로 예상되는 경제적 효익을 초과하는 손실부담계약을 체결하고 있는 경우에는 관련된 현재의무를 총당부채로 인식하고 측정
- 우발부채는 재무제표에 인식하지 않으며, 의무를 이행하기 위하여 경제적 효익이 있는 자원을 유출할 가능성이 희박하지 않다면, 우발부채를 공시
 - 제삼자와 연대하여 의무를 지는 경우에는 이행할 전체 의무 중 제삼자가 이행할 것으로 예상되는 부분을 우발부채로 처리
 - 경제적 효익이 있는 자원의 유출 가능성이 높아졌는지를 판단하기 위하여 우발부채를 지속적으로 평가하고, 과거에 우발부채로 처리하였더라도 미래 경제적 효익의 유출 가능성이 높아진 경우에는 그러한 가능성의 변화가 생긴 기간의 재무제표에 총당부채로 인식

붙임2

중점심사 회계이슈 선정 현황

<p>'25년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 투자자 약정 회계처리 ② 전환사채 발행 및 투자 ③ 공급자금융약정 공시 ④ 종속·관계기업투자주식 손상 	<p>'24년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑤ 수익인식 회계처리 ⑥ 비시장성 자산평가 ⑦ 특수관계자거래 회계처리 ⑧ 가상자산 회계처리
<p>'23년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑨ 매출채권 손실충당금 회계처리 ⑩ 전환사채(CB) 콜옵션 회계처리 ⑪ 장기공사수익 회계처리 ⑫ 우발부채 공시 	<p>'22년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑬ 新수익기준 관련 회계처리 ⑭ 현금및현금성자산 실재성 ⑮ 상각후원가 측정 금융자산 손실충당금 ⑯ 사업결합 회계처리
<p>'21년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑰ 종속·관계기업 투자주식 손상 ⑱ 특수관계자에 대한 수익인식 ⑲ 금융부채 인식 및 측정 ⑳ 영업이익 표시 및 영업부문정보 공시 	<p>'20년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ㉑ 재고자산 회계처리 ㉒ 무형자산(영업권, 개발비 외) 평가 ㉓ 국외매출 회계처리 ㉔ 이연법인세 회계처리
<p>'19년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ㉕ 新리스기준서 적용 ㉖ 충당부채·우발부채 회계처리 ㉗ 장기공사계약(조선·건설 외) ㉘ 유동·비유동 분류 	<p>'18년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ㉙ 新수익기준 관련 회계처리 ㉚ 新금융상품 공정가치 측정 ㉛ 비시장성 자산평가 ㉜ 무형자산 인식·평가
<p>'17년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ㉝ 개발비 인식·평가 ㉞ 국외매출 회계처리 ㉟ 사업결합 회계처리 ㊱ 매출채권 대손충당금 	<p>'16년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ㊲ 비시장성 자산평가 ㊳ 수주산업 공시 ㊴ 반품·교환 회계처리 ㊵ 파생상품 회계처리
<p>'15년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ㊶ 미청구공사(초과청구공사) ㊷ 비금융자산 공정가치 평가 ㊸ 영업현금흐름 공시 ㊹ 유동·비유동 분류 	<p>'14년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ㊺ 매출채권 매각 회계처리 ㊻ 특수관계자 거래 ㊼ 영업이익·이자비용 산정 ㊽ 이연법인세자산
<p>'13년 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ㊾ 퇴직급여부채 측정 ㊿ 무형자산(영업권, 개발비) 평가 ① 신종증권 등의 자본·부채 분류 ② 장기공사 수익인식 	