

기업의 가치를 보다 정확히 보여주기 위해 기업의 토지 '공시지가'가 주식에 공시됩니다.

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 : 원가모형을 적용 중인 토지에 대한 '공시지가' 주식공시 신설
- 공개된 공시지가를 활용 → 기업의 작성 부담은 최소화하면서 투자자의 토지 가치 정보 접근성 제고
- '26.12.31일로 종료하는 연차재무제표부터 적용

금융위원회(위원장: 이덕원)는 기업회계기준서(K-IFRS) 제1016호 '유형자산' 개정안이 회계기준원 회계기준위원회 의결('26.9.4.)을 거쳐 증선위('26.9.16.)·금융위('26.9.23.) 보고 후 최종 확정되었다고 밝혔다. 주요 내용은 다음과 같다.

1. K-IFRS 제1016호 '유형자산' 개정

< 원가모형 적용 토지의 공시지가 주식공시 신설 >

현행 K-IFRS 제1016호 '유형자산'은 원가모형을 적용하는 유형자산의 장부금액과 공정가치 간에 중요한 차이가 있는 경우 공정가치를 공시하도록 권장하고 있으나, 실제로 이를 공시하는 기업이 많지 않아 투자자가 기업 보유 자산의 실질적 가치 변동을 판단하는데 한계가 있다는 지적이 있었다.

이에 금융위원회는 원가모형을 적용하는 토지에 대해 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 주식에 공시하도록 기업회계기준서(K-IFRS) 제1016호 '유형자산'을 개정하였다(문단 한79.1 신설).

이번 개정을 통해 원가모형 적용 토지의 공시지가가 주식에 공시되면, 투자자의 자산가치 변동 판단에 도움이 되고 이미 토지의 공시지가를 주식에 공시 중인 일반기업회계기준(K-GAAP) 적용 기업과의 비교 가능성도 높아질 것으로 기대된다.

2. 향후 계획

정부는 유관기관과 함께 지속적인 홍보를 진행하여, 개정 기준이 시장에 원활히 안착할 수 있도록 유도할 계획이다.

또한, 앞으로도 유관기관, 회계업계, 기업 및 전문가 등과 함께 현장과 수요자 중심의 회계제도 개선 과제를 지속 발굴·개선함으로써 자본시장의 근본적 체질개선을 회계제도 측면에서 뒷받침할 예정이다.

(붙임) ‘토지 공시지가 공시’ 관련 주식공시 예시 및 FAQ

담당 부서 <총괄>	금융위원회 회계제도팀	책임자	팀 장	류성재	(02-2100-2690)
		담당자	사무관	고광순	(02-2100-2692)
			주무관	윤우진	(02-2100-2698)
담당 부서	한국회계기준원 회계기준실	책임자	실 장	김재호	(02-6050-0175)
		담당자	팀 장	박일홍	(02-6050-0159)
	금융감독원 회계감독국	책임자	국 장	김은순	(02-3145-7750)
		담당자	팀 장	최석원	(02-3145-7980)

1 | 주식공시 예시

〈용도별 공시지가 공시〉

[유형자산 주식]

당사가 보유 중인, 원가모형을 적용하는 토지(유형자산)의 장부금액과 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가^(*)는 다음과 같습니다.

(단위: xxx원)

구분		당기말		전기말	
		장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
국내	사옥	xxx	xxx	xxx	xxx
	공장	xxx	xxx	xxx	xxx
	사택	xxx	xxx	xxx	xxx
	국내 토지 합계	xxx	xxx	xxx	xxx
해외	공장 ^(*)	xxx	-	xxx	-
	해외 토지 합계	xxx	-	xxx	-

(*) 당기말 및 전기말에 적용한 공시지가의 공시기준일은 각각 20X6년 1월 1일 및 20X5년 1월 1일입니다. 이는 당사가 기업회계기준서 제1113호 '공정가치 측정'을 적용하여 측정한 것이 아니므로 토지의 공정가치와는 차이가 있을 수 있습니다.

(*) 해외 소재 토지로 공시지가가 존재하지 않습니다.

2 | FAQ

Q.1 개정된 내용은 언제부터 적용해야 하는지?

☞ 개정 기준서의 시행일은 2026년 12월 31일이며, 시행일 이후 최초로 종료하는 회계연도부터 적용되므로 2026년 12월 31일로 종료하는 연차 재무제표부터 개정내용을 적용합니다. 또한, 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류'에 따라 소급 적용하여 비교 정보도 공시합니다.

Q.2 재무제표에 적용할 공시지가는 어느 시점을 기준으로 결정해야 하는지?

☞ 보고기간말 현재 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 결정·공시된 가장 최근의 공시지가를 사용하고 그 기준시점을 공시합니다. 재무제표 발행승인일 전에 결정·공시된 공시지가가 있는 경우에는 해당 공시지가를 사용하고 그 기준시점을 공시합니다.

Q.3 공시지가 미산정(미공개) 토지 및 해외 소재 토지도 공시대상인지?

☞ 개정 사항은 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'의 원가모형을 적용하는 토지 중 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시지가가 산정 및 공개되는 토지를 대상으로 합니다. 따라서 해당 법률에 따른 공시지가가 존재하지 않는 토지와 해외 소재 토지는 공시 대상에 포함되지 않으며 감정평가액 등을 별도로 공시할 필요는 없습니다.

Q.4 재평가모형을 적용하는 토지 또는 재고자산이나 투자부동산으로 분류된 토지도 공시 대상에 포함되는지?

☞ 개정 사항은 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'에 따라 원가모형을 적용하는 유형자산인 토지로 한정하고 있습니다. 따라서 재평가모형을 적용하거나 재고자산 및 투자부동산으로 분류되는 토지는 공시대상에 포함되지 않습니다.

Q.5 공시지가의 성격과 정보 이용 시 유의하여야 할 사항은 무엇인지?

☞ 공시지가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 산정·공시되는 가격입니다. 공시지가는 기업회계기준서 제1113호 '공정가치 측정'에 따라 시장참여자의 관점에서 측정한 공정가치가 아니며 산정 목적·방법·시점의 차이로 인해 공정가치와 다를 수 있습니다. 따라서 공시지가를 해당 토지의 공정가치로 간주하거나 장부금액과 단순 비교하여 기업가치를 판단하는 데에는 유의할 필요가 있습니다.