

건설 등록기준 및 기업진단 관련

1. 판매를 목적으로 시공한 건물을 임대를 준 경우 실질자산 인정 여부



상담요청

당사가 판매를 목적으로 시공한 건물에 대해서 지속적으로 판매를 진행하던 중 (재고자산 처리), 해당 물건에 대해서 임차를 원하는 “을”이 나타나, 본 건물에 대해서 임대를 주었으며, 임대이후(유형자산 건물 처리)에도 지속적으로 판매하기 위해서 영업활동을 진행중인 경우 해당 건물에 대한 실질자산 해당 여부

또한, 해당 자산이 겸업자산으로 분류될 경우, 해당 자산을 취득하기 위하여 사용된 차입금에 대한 겸업부채 여부

상담내용

1. 결 론

임대자산이나 운휴자산 등 진단대상사업과 관련이 없는 유형자산은 겸업자산으로 보아야 하며, 직접 관련된 부채는 겸업부채로 보게 됩니다.

2. 검토내역

건설업에 직접 사용되지 않는 유형자산, 즉, 임대업·제조업·운송업·서비스업·도소매업 등 타 업종에 사용되는 시설, 건물, 차량, 장비 등은 겸업자산입니다.

타 업종에 제공되지 않았더라도 건설업에 직접 사용하지 않고 있는 투자목적의 유형자산은 계정과목 명칭에 불구하고 겸업자산으로 처리하여야 합니다.(건설업체 기업진단지침 제23조 제6항)



본사건물 외 임대 중인 유형자산(일부 임대 중인 경우에는 임대면적으로 안분)은 겸업자산이며, 회사가 현재 이러한 유형자산을 취득하는 과정에 있다면 (건설 중인 자산 또는 선급금 계정 등) 관련 지출액도 겸업자산으로 처리하여야 합니다.

진단지침의 겸업자산(자본)이란 진단대상 사업에 제공될 수 없거나 제공되지 않고 있는 자산(자본)을 포괄하는 개념으로서, 크게 3가지 유형으로 나눌 수 있습니다.

그럼에도 불구하고, 예를 들어 아래 ❶항에 국한하여 좁게 이해하면 진단지침을 위반하게 되며, 진단지침에서 겸업자본을 산정할 때에는 ❷, ❸항도 반드시 고려하여야 합니다.

- ❶ 제조업, 도소매업, 임대업, 전기공사업, 정보통신공사업 등 진단대상 사업과 결합하여 수행하는 타업종의 자산 (비건설 업종)
- ❷ 건설업만 수행하고 있지만, 진단대상사업의 고유 건설활동과의 직접적인 관련성이 약하거나 없는 활동(‘투자활동’, ‘재무활동’, ‘임대활동’ 등)과 관련된 자산 (일반 대여금, 비상장주식, 진단대상사업과 무관한 국·공채, 회원권 등) (비건설 활동)
- ❸ 진단대상사업에 속하는 자산이라 하더라도 진단기준일 현재 진단대상 사업에 직접 투입할 수 없는 자산 (사용제한 예금, 운휴 또는 임대 중인 건설장비 등) (비투입 건설자산)

※ 관련법규

【 건설업체기업진단지침 제23조(유형자산의 평가) 】

⑥ 임대자산이나 운휴자산 등 진단대상사업과 관련이 없는 유형자산은 겸업자산으로 보며, 토지 또는 건물의 일부가 임대자산인 경우에는 전체 연면적에 대한 임대면적의 비율로 계산한 금액을 겸업자산으로 본다. 다만, 진단을 받는 자가 소유한 본사의 업무용 건축물(부속토지 포함)이 임대자산인 경우에는 실질자산으로 보며, 해당 임대자산에 대하여 진단을 받는 자 또는 타인 명의의 부채(담보로 제공된 경우 채권최고액)는 실질부채로 본다.

제22조(투자자산 등의 평가)

이 지침에서 따로 정하지 아니한 투자자산과 기타의 비유동자산은 겸업자산으로 본다.

제28조(겸업자본의 평가)

① 건설업체가 진단대상사업과 겸업사업을 경영하는 경우에는 다음 각 호의 순으로 겸업자본을 평가하여야 한다.

1. 이 지침에서 겸업자산으로 열거한 자산은 겸업자산으로 하고, 그 겸업자산과 직접 관련된 부채는 겸업부채로 한다.
2. 제1호의 겸업자산과 겸업부채를 제외한 자산과 부채는 다음 각 목의 순에 따라 구분한다.
 - 가. 진단대상사업과 겸업사업을 상시 구분 경리하여 실지귀속이 분명한 경우에는 실지귀속에 따라 겸업자산과 겸업부채를 구분한다.
 - 나. 가목에 따라 겸업자산과 겸업부채로 구분할 수 없는 공통자산과 공통부채는 겸업비율에 의하여 구분한다. 이 경우 겸업비율은 진단기준일이 속한 회계연도의 각 사업별 수입금액 비율로 한다.
다만, 하나 또는 그 이상의 사업에서 수입금액이 없어 수입금액 비율을 산정할 수 없는 경우에는 사용면적, 종업원 수 등 합리적인 방식으로 산정한 겸업비율에 의한다.

(국토해양부 2011.11.07) 주택 또는 건설업에 직접 사용되지 않는 토지·건물 등도 겸업자산으로 보고 있음. 아울러, 임대자산이나 운휴자산 등 진단대상사업과 관련이 없는 유형자산은 겸업자산으로 봄

2. 직원대여금, 선급금, 대표이사의 퇴직금 포기의사에 따른 퇴직금 여추계액 재산정 여부 등 실질자본금 인정 관련



상담요청

지자체에서 실시한 자본금실태조사의 “실질자본금 적합 여부 검토 의견서”의 내용 중 하기의 사항에 대하여 질의하고자 합니다.

- 직원 대여금에 대해서 자본금 인정여부
- 공사진행에 따른 업체에 지급한 선급금의 자본금 인정여부
- 대표이사의 퇴직금 포기의사에 따른 퇴직금여추계액 재산정 가능 여부
- 직원대출을 받은 직원의 퇴직금과 대여금의 상계 가능 여부



상담내용

기업진단지침 제19조에 의하면 대여금은 원칙적으로 부실자산 및 껌업자산으로 분류됩니다. 그러나, 종업원 주택자금 대여금의 경우에는 실질자산으로 인정받을 수 있습니다.

기업진단지침 제7조에 의하면 선급금은 원칙적으로 부실자산에 분류합니다. 그러나, 기업진단지침 제20조에 예외사항을 두고 있는데 이 중 “계약서상 선급금 규정에 의한 선급금 중 기성금으로 정산되지 않은 금액”에 해당된다면 관련 선급금은 실질자산으로 인정받을 수 있습니다.

부채는 기업회계기준에 따라 장부에 계상하여야 하며 회사의 임원인 대표이사에 대한 퇴직급여는 정관의 규정(또는 주주총회 특별결의로 임원보수 결의) 등에 의하여 임원의 퇴직급여 관련 보수가 정하여진 경우 지급의무가 발생하는 것으로 볼 수 있습니다.

따라서, 회사가 임의로 퇴직급여를 계상하였는지를 검토하여야 할 것이며, 해당 규정이 있다면 퇴직금 추계액을 반영하여야 하는 것이 기업회계기준에 따른 회계처리가 될 것입니다.

또한, 계상된 퇴직급여의 포기에 의한 장부 반영은 명확하게 포기가 결정된 시점의 장부에 반영하여야 할 것으로 사료됩니다.

회사의 직원에 대한 대출금액과 직원의 퇴직금과의 상계는 실제 퇴직금의 지급(중간정산 및 퇴사 등으로 인한 지급) 또는 지급사유가 발생하였을 경우 상계가 가능할 것으로 사료됩니다.

※ 관련법규

제19조(대여금 등의 평가) ①「법인세법」상 특수관계자에 대한 가지금금 및 대여금은 부실자산으로 보며, 특수관계자가 아닌 자에 대한 대여금은 겸업자산으로 본다.

②종업원에 대한 주택자금과 우리사주조합에 대한 대여금은 계약서, 금융자료, 주택취득 현황, 조합 결산서 등을 통하여 실재성이 확인되고 진단을 받는 자의 재무상태와 사회통념에 비추어 대여금액의 규모가 합리적인 경우에 한하여 실질자산으로 인정할 수 있다.

제20조(선금금 등의 평가) 선금금이 발생한 당시의 계약서 및 금융자료 등 증빙자료와 진단일 현재 계약이행 여부 및 진행 상황을 검토하여 실재성을 확인한 경우 다음 각 호의 선금금은 실질자산으로 본다.

1. 계약서상 선금금 규정에 의한 선금금 중 기성금으로 정산되지 않은 금액
2. 진단대상사업을 위하여 입고 예정인 재료의 구입대금으로 선지급한 금액
3. 주택건설용지를 취득하기 위하여 선지급한 금액. 다만, 제23조제4항에 따라 실질자산에 해당하지 않는 금액은 제외한다.
4. 기업회계기준에 따라 선금공사원가로 대체될 예정인 선금금

제25조(부채의 평가) ①부채는 그 발생사유를 공사원가, 비용의 발생 및 관련 자산의 규모 등과 비교 분석하여 그 적정성 및 부외부채의 유무를 평가하여야 한다.

②부외부채는 다음 각 호에 따라 평가한다.

1. 진단을 받는 자는 진단기준일 현재 예금이 예치되거나 차입금이 있는 금융기관별로 금융거래 확인서를 발급받거나 전체 금융기관에 대한 신용 정보 조회서를 발급받아 진단자에게 제출하고, 진단자는 부외부채 유무를 검토하여야 한다.



2. 제15조제3항에 따른 은행거래실적증명과 같은기간 동안 지급한 부채내역을 제출받아 진단 기준일 현재 부외부채 유무를 확인한다.
 3. 진단기준일 현재 과세기간이 종료한 세무신고에 대하여 진단일까지 과세 관청에 신고한 세무 신고서를 제출받아 미지급세금 등을 확인한다.
- ③총당부채는 다음 각 호에 따라 적정성 여부를 평가한다.
1. 퇴직급여총당부채는 기업회계기준에 따라 평가한다.
 2. 진단을 받는 자가 하자보수총당부채와 공사손실총당부채를 장부에 계상한 경우에는 그 금액으로 평가한다.
 3. 보증채무와 관련한 총당부채는 기업회계기준에 따라 평가한다.

3. 자기주식 취득시 실질자본금 인정 여부



상담요청

회사가 자기주식을 취득하였을 경우 건설업 실질자본금으로 인정되는지 여부



상담내용

진단대상사업 실질자본이란 진단대상사업의 실질자산에서 진단대상사업의 실질 부채를 차감한 금액으로서 진단대상이 되는 사업의 실질자본을 말합니다. 문의하신 자기주식의 경우 건설업체 진단지침 및 관련 법률 등에서 규정하고 있는 사항이 없으므로 진단지침 제2조에 따라 기업회계기준에 따라 처리하여야 합니다.

기업회계기준에서 자기주식의 취득시 해당 금액은 자산을 구성하지 아니하며, 자본조정항목으로 자기자본의 차감항목으로 표시하도록 하고 있습니다.

따라서 자기주식을 취득하는 경우 해당 취득금액만큼 자산(취득자금으로 현금 등)이 외부로 유출되었으므로 실질자본이 감소하게 된다고 할 수 있을 것입니다.

다만, 자기주식을 취득하더라도 법정자본금의 변동은 발생하지 아니하므로 법정 자본금이 감소하지 아니하는 것으로 사료됩니다.



4. 무상으로 증여받은 토지의 회계처리 방법 및 실질자본금 인정 여부



상담요청

타인으로부터 무상으로 증여받은 토지를 어떻게 회계처리하여야 하는지 그리고 그 토지는 건설업 실질자본으로 인정 받을 수 있는지 문의



상담내용

타인으로부터 토지를 무상으로 증여 받은 경우, 회사는 토지의 시가로 토지 취득 원가로 계상하고, 그 금액을 자산수증이익으로 계상하여야 합니다.

※ 차변: 토지 시가, 대변: 자산수증이익 토지 시가

회사가 타인으로부터 수증 받은 토지를 실제 조경공사업 영위에 필요한 수목의 식재 등에 사용하는 경우, 그 토지는 건설업 영위에 직접 사용되고 있는 자산에 해당합니다.

그러므로, 실제로 사용하신다면 그 취득원인이 타인의 증여에 의한 경우라 하더라도 건설업 실질자산으로 인정받을 것으로 생각됩니다.

5. 공모사업시 SPC사 지분증권이 실질자산에 해당되는지 여부



상담요청

1. 특정사업(시행 및 시공)을 위해 컨소시엄 구성원 회사가 시공비율대로 출자하여 PFV를 설립하고 순차적으로 자본금을 납입할 계획임. 이러한 경우 PFV 출자금이 건설업 실질자산으로 인정되는지 여부
2. 주택 신축판매를 위해 구입한 용지, 원자재 등을 현장에 투입하고 결산시점에 준공검사가 완료되지 않아 재무상태표에 계산되는 미완성주택, 용지 등 재고자산이 건설업실질자산으로 인정되는지 여부(건물이 준공되면 매매확약이 되어있음)



상담내용

1. 건설업진단지침 제16조 2항에서는 유가증권은 겸업자산으로 보나 특정건설사업의 수행을 위하여 계약상 취득하는 특수목적 법인의 지분증권은 실질자산으로 본다고 규정하고 있습니다. 귀사의 경우, 특정건설사업의 시공참여를 위하여 PFV에 출자한 금액은 상기 규정에 의하여 건설업 실질자산으로 인정될 것으로 판단됩니다.
 2. 건설업진단지침 제18조 2항과 3항에서는 주택, 상가, 오피스텔 등 진단대상사업과 연관이 있고 신축용 자산(시공한 경우에 한함)의 재고자산은 보유기간에 관계없이 현장일지, 실사 등에 의하여 확인되는 자산은 건설업 실질자산으로 본다고 규정하고 있습니다. 따라서 연도내 준공 여부와 관련없이 근거자료가 제시되는 경우 관련 재고자산은 건설업 실질자산으로 인정될 것으로 판단됩니다.
- 연내 준공이 되는 경우 : 일반 기업회계기준에 따라 관련 투입원가(원자재, 용지 등)는 모두 분양원가로 계상되어 재고자산이 계산액이 없을 것이므로 논의



의 대상이 되지않음

- 연내 준공이 되지 않는 경우 : 진행기준을 적용하는 경우 용지만 재고자산으로 계상되고, 완성기준을 적용하는 경우 대부분 원가가 미완성주택(일부 용지)으로 계상될 것임. 이러한 경우 상기 진단지침에 따라 건설업 실질자산으로 인정될 것으로 판단됨