

資産再評價制度의 실태와 改善方向

현 진 권 *

I. 序 論	1. 資産再評價 企業의 特性
II. 資産再評價의 現況과 特性	2. 資産再評價制度와 財務構造
1. 資産再評價의 規模	IV. 資産再評價制度의 問題點 및 改善
2. 資産種類別 資産再評價의 現況	方向
III. 資産再評價制度의 財務構造 改善效果	V. 結 論

I. 序 論

자산재평가제도는 극심한 물가상승하에서 기업이 보유한 자산을 정확하게 평가하기 위해 1958년에 제정되었으며, 1965년에 영구법으로 제정되어 오늘에 이르고 있다. 자산재평가제도의 목적은 '감가상각액의 현실화'와 '기업경영의 합리화'로 나눌 수 있다. 즉, 자산재평가를 통하여 기업이 보유한 자산의 감가상각액을 현실화시켜 세부담을 완화할 수 있고, 기업이 보유한 자산을 시가로 평가함으로써 정확한 재무정보를 제공할 수 있으며, 재평가로 인한 차액을 자본전입함으로써 재무구조를 개선하는 효과를 가지게 된다.

지금은 30여년간 운용되어 온 자산재평가제도가 이러한 제도의 목적에 일치하도록 운용되고 있는가에 대한 분석이 필요한 때이다. 일반적으로 자산재평가제도는 기업의 재무구조를 개선하는 데 도움이 되었지만, 기업간의 재무구조를 비교하기 어렵고 부동산 투자를 선호하게 하는 부작용도 내포하고 있다. 따라서 기업과 사회에 주어지는 여러 가지 혜택과 비용을 규명할 수 있는 자산재평가제도의 개정에 대한 관심이 높아지고 있다.

자산재평가제도에 대한 대부분의 연구는 회계학적인 관점에서 이루어졌는데, 대표적인 실증적 연구로 정영기(1993), 許成寬과 丁新作(1990), 趙賢衍(1987) 등을 들 수 있다. 반면 郭泰元(1985)은 경제적 및 정책적인 관점에서 자산재평가제도를 분석한 대표적인 연

* 본학회 정회원, 한국조세연구원 연구위원

구로 여러 가지 정책대안이 자본비용에 미치는 효과를 모의실험을 통하여 보여주었다. 신경제 5개년계획에서 시작된 자산재평가제도의 개정에 대한 관심은 上場會社協議會(1994), 全春玉(1995) 등의 연구를 통하여 종합적인 논의가 이루어졌다. 이들 연구들은 회계 및 법률적인 접근방법을 사용하여 자산재평가제도를 종합적으로 토론하고 개정안을 논의하였다. 자산재평가제도에 대한 존재 및 개정에 대한 정책입안은 현 자산재평가제도의 실태를 정확히 파악하고, 기업들의 반응과 여러 가지 정책안에 대한 경제적 효과를 바탕으로 이루어져야 한다.

본 연구는 자산재평가제도의 현 실태를 파악하고 경제적 효과와 재무구조에 미치는 효과 분석을 통하여 자산재평가제도를 평가하고, 이 제도가 가지는 문제점을 규명한 후 개선방향을 제시한다.

본 논문의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 자산재평가제도를 운영하는 기업들의 실태와 특성을 살펴보고, 제Ⅲ장에서는 자산재평가제도가 재무구조에 미치는 효과에 대한 실증분석결과를 알아본다. 제Ⅳ장에서는 자산재평가제도의 문제점과 개선방향에 대해 논의하고, 제Ⅴ장에서는 본 연구의 결론을 짓는다.

Ⅰ. 資產再評價의 現況과 特性

1. 資產再評價의 規模

1965년에 영구법으로 자산재평가제도가 시행된 이후 현재까지의 실태를 살펴본다. <表 1>은 1965년부터 1993년까지의 자산재평가를 한 법인수, 자산재평가차액, 자산재평가세액의 추세를 보여준다. 1993년 한 해에 재평가를 한 법인은 144개이고, 재평가차액은 약 6조 8백억원에 이르고 있으며, 이로 인한 재평가세액은 1,520억원으로 나타났다.

자산재평가를 한 기업의 수와 재평가로 인한 세수규모를 전체 법인수와 국세규모와 비교하여 그 비중을 살펴본다. 또한 법인당 재평가차액의 규모와 부담하는 재평가세 규모를 <表 2>에서 보여준다. 전체 법인수 대비 자산재평가 법인수는 연도에 따라 심한 변화를 나타낸다.¹⁾ 1974년에 가장 높은 비율인 5.4%를, 최근에는 0.1%의 낮은 비율을 보여준다. 재평가세액이 전체 국세규모에서 차지하는 비율은 0.5% 이내의 매우 낮은 수준으로 재평가세액 규모는 국가재정 차원에서 비중이 낮음을 알 수 있다.²⁾ 법인당 재평가차액과

1) 여기서 법인수는 國稅統計年報에서 나타나는 수치이다.

2) 국세와 대비한 비율을 구할 때 사용한 자산재평가세액은 징수연도를 기준으로 하였다. 반면 법인당 재평가세액은 징수연도가 아닌 해당연도에 산정한 재평가세액을 기준으로 하였다.

재평가세액은 연도별로 변화가 심한데 1993년을 기준으로 법인당 재평가차액은 422억원이며, 재평가세액은 10억 6천만원 수준이다.

〈表 1〉 資産再評價의 現況

(單位 : 개, 백만원)

	재평가 기업수	재 평가 차 액	산 출 세 액
1965	4	358	11
1966	189	9,138	256
1967	153	17,551	552
1968	192	37,809	1,036
1969	115	28,934	840
1970	135	23,683	623
1971	125	14,897	387
1972	126	43,001	1,256
1973	146	118,336	3,278
1974	240	123,111	3,390
1975	126	181,179	5,319
1976	247	329,899	8,332
1977	186	379,481	8,451
1978	161	141,975	3,871
1979	278	592,942	14,506
1980	432	1,202,513	34,664
1981	561	2,152,478	51,076
1982	479	4,132,015	66,861
1983	302	1,626,065	36,020
1984	430	1,222,713	32,799
1985	176	241,157	6,620
1986	125	224,289	5,448
1987	127	750,480	21,528
1988	187	1,385,773	40,190
1989	204	4,967,355	143,230
1990	150	1,165,643	33,935
1991	130	4,096,058	103,131
1992	94	2,669,288	45,621
1993	144	6,082,466	152,017

〈表 2〉 法人營 再評價의 平均値

(單位: 개, %, 백만원)

	재평가기업수 비율	국세대비 재평가세액	법인당재평가차액	법인당재평가세액
1965	0.1	0.2	89.4	2.7
1966	3.0	0.4	48.4	1.4
1967	2.4	0.6	114.7	3.6
1968	2.8	0.4	196.9	5.4
1969	1.4	0.3	251.6	7.3
1970	1.5	0.2	175.4	4.6
1971	1.3	0.3	119.2	3.1
1972	1.3	0.3	341.3	10.0
1973	1.4	0.2	810.5	22.5
1974	5.8	0.3	513.0	14.1
1975	1.0	0.4	1,437.9	42.2
1976	1.8	0.4	1,335.6	33.7
1977	1.2	0.3	2,040.2	45.4
1978	1.0	0.2	881.8	24.0
1979	1.4	0.2	2,132.9	52.2
1980	2.0	0.4	2,783.6	80.2
1981	2.4	0.6	3,836.9	802.7
1982	1.9	0.7	8,626.3	139.6
1983	0.9	0.5	5,384.3	119.3
1984	1.2	0.3	2,843.5	76.3
1985	0.4	0.1	1,370.2	37.6
1986	0.3	0.0	1,794.3	43.6
1987	0.3	0.1	5,909.3	169.5
1988	0.3	0.2	7,410.6	214.9
1989	0.3	0.4	24,349.8	702.1
1990	0.2	0.4	7,771.0	226.2
1991	0.1	0.2	31,508.1	793.3
1992	0.1	0.2	28,396.7	485.3
1993	0.1	0.3	42,239.3	1,055.7

註: 재평가 인원비율 = 재평가인원 ÷ 법인총수 × 100

국세대비 재평가세액 = 징수기준 재평가세액 ÷ 국세 × 100

법인당 재평가차액 = 재평가차액 ÷ 재평가인원

법인당 재평가세액 = 산출재평가세액 ÷ 재평가인원

자산재평가를 함으로써 기업이 얻게 되는 자산재평가차액의 규모를 파악하기 위해 상

장회사의 자본금 규모와 비교하여 본다. <表 3>은 최근 3년 동안의 재평가차액의 총 규모를 상장회사의 자본금 총액과 비교한 결과이다. 1993년을 기준으로 재평가차액은 상장회사 자본 총계의 약 10.9%를 차지하는 커다란 규모임을 알 수 있다.³⁾

<表 3> 資本 總計 對比 再評價差額의 比較

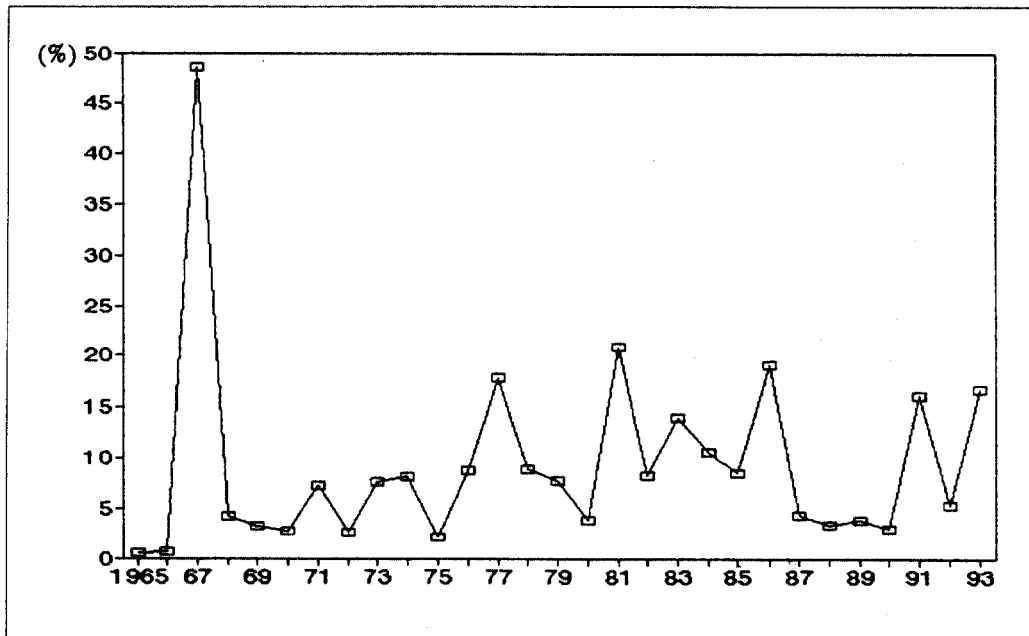
(單位: 10억원, 배)

연 도	자본총계(A)	재평가차액(B)	B / A
1991	42,654	4,096	0.096
1992	49,371	2,669	0.054
1993	55,596	6,082	0.109

註: 자본 총계는 상장회사만의 합계임.

자산재평가차액의 활용면을 살펴보기 위해 재평가차액 중에서 이월결손금을 차감하는 비율을 <表 4>와 [圖 1]이 보여준다. 재평가차액에서 이월결손금이 차지하는 비율은 연도에 따라 매우 변화의 폭이 심한 데 1993년 현재 약 17%로서 자산재평가차액에서 이월결손금이 차지하는 비율이 적지 않음을 알 수 있다.

[圖 1] 資産再評價差額에 대한 移越缺損金の 比率



3) 자본총액은 장부가액인 반면 재평가차액은 시가이므로 이 비율에 대해 조심스런 해석이 필요하다.

〈表 4〉再評價差額에서 移越缺損金の 比率

(單位: 백만원, %)

	재평가차액(A)	이월결손금(B)	비율(B/A)
1965	358	2	0.6
1966	9,138	59	0.6
1967	17,551	8,526	48.6
1968	37,809	1,602	4.2
1969	28,934	938	3.2
1970	23,683	634	2.7
1971	14,897	1,089	7.3
1972	43,001	1,123	2.6
1973	118,336	9,053	7.7
1974	123,111	10,121	8.2
1975	181,179	3,847	2.1
1976	329,899	28,948	8.8
1977	379,481	67,696	17.8
1978	141,975	12,485	8.8
1979	592,942	46,434	7.8
1980	1,202,513	46,921	3.9
1981	2,152,478	450,330	20.9
1982	4,132,015	341,060	8.3
1983	1,626,065	227,337	14.0
1984	1,222,713	129,396	10.6
1985	241,157	20,480	8.5
1986	224,289	42,693	19.0
1987	750,480	32,862	4.4
1988	1,385,773	46,105	3.3
1989	4,967,355	193,035	3.9
1990	1,165,643	34,473	3.0
1991	4,096,058	658,334	16.1
1992	2,669,288	142,557	5.3
1993	6,082,466	1,011,912	16.6

자산재평가를 한 후 기업이 보유한 자산의 재평가액과 실제 장부가액과의 관계를 대략적으로 파악하여 보자. 〈表 5〉와 [圖 2]는 연도별 자산재평가액 대비 장부가액의 비율을 나타내는데 이 비율은 연도에 따라 변화가 심하나 비교적 시간이 경과함에 따라 재평가액의 비율이 높아지는 추세를 보인다. 특히 1992년에는 7.85배를 나타내는 등 1990년 이후에는 이 비율이 예년에 비해 매우 높은 추세를 보였다. 그러므로 자산재평가로 인해

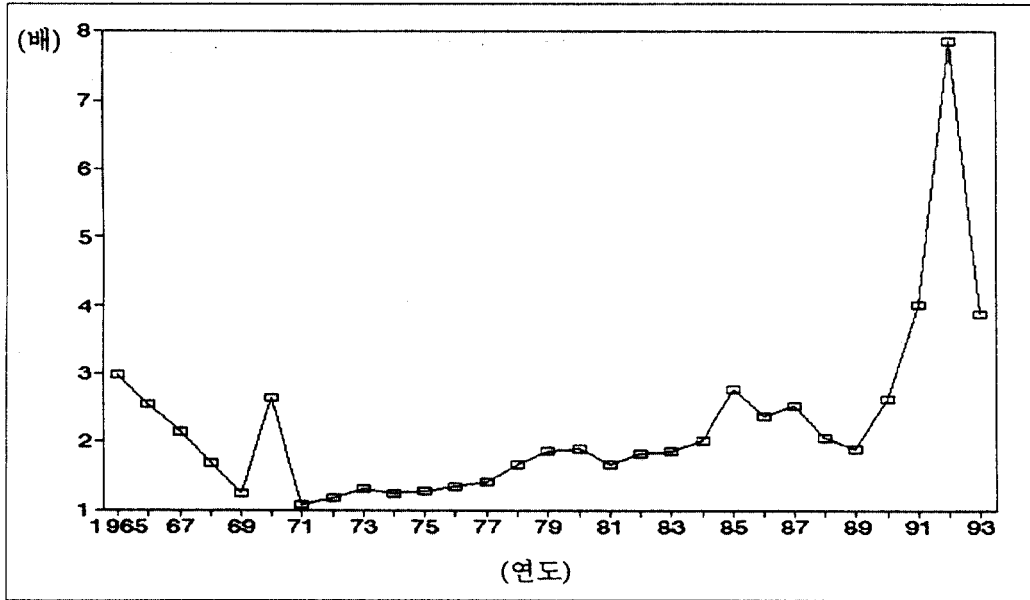
기업이 얻게 되는 혜택은 매우 높아져 기업의 관심이 집중됨을 쉽게 알 수 있다.

〈表 II -5〉 再評價額과 帳簿價額의 差異

(單位: 백만원, 배)

	재평가액(A)	장부가액(B)	A/B
1965	538	180	2.98
1966	15,101	5,962	2.53
1967	33,045	15,494	2.13
1968	92,818	55,009	1.69
1969	145,531	116,597	1.25
1970	38,239	14,557	2.63
1971	195,582	180,685	1.08
1972	280,061	237,060	1.18
1973	491,348	373,012	1.32
1974	613,212	490,101	1.25
1975	828,395	647,215	1.28
1976	1,272,580	942,681	1.35
1977	1,299,034	919,553	1.41
1978	353,457	211,482	1.67
1979	1,278,137	685,196	1.87
1980	2,531,063	1,328,549	1.91
1981	5,319,661	3,167,184	1.68
1982	9,096,697	4,964,683	1.83
1983	3,488,696	1,862,631	1.87
1984	2,432,008	1,209,295	2.01
1985	377,513	136,356	2.77
1986	389,755	165,466	2.36
1987	1,244,996	494,516	2.52
1988	2,713,120	1,327,347	2.04
1989	10,512,647	5,545,292	1.90
1990	1,884,225	718,582	2.62
1991	5,446,630	1,350,572	4.03
1992	3,058,887	389,599	7.85
1993	8,186,361	2,103,895	3.89

[圖 2] 帳簿價額 對比 再評價額의 規模



기업이 자산재평가후 재평가적립금의 활용실태를 살펴본다. <表 6>은 무상증자를 시행한 상장법인을 대상으로 재평가적립금을 재원으로 한 비율을 연도별로 보여준다. 1984년~1987년 동안은 재평가적립금이 무상증자 재원으로 사용된 비중이 62%~84%였고 그 후 이 비중은 매우 감소하다가 1992년에 다시 증가하게 되었다.

<表 6> 上場 法人 財源別 無償增資 現況

(單位: 백만원, %)

	금 액	재평가적립금		기 타	
		금 액	비 율	금 액	비 율
1984	127,798	93,644	73.3	34,154	26.7
1985	43,547	36,469	83.7	7,078	16.3
1986	81,366	65,094	81.0	15,462	19.0
1987	119,943	74,371	62.0	45,572	38.0
1988	256,758	64,579	25.2	192,179	74.8
1989	1,422,948	147,331	10.2	1,295,617	89.8
1990	737,718	74,859	10.1	662,859	89.9
1991	147,130	20,172	13.7	126,958	86.3
1992	102,347	42,615	41.6	59,732	58.4

2. 資産種類別 資産再評價의 現況

전체 자산재평가차액 중에서 자산종류별 실태를 살펴보면 <表 7>과 같다. 연도에 따라 재평가차액의 수준이 매우 다양함을 알 수 있다. 1993년의 경우 감가상각대상 자산을 통한 재평가차액은 1조 1천억원임에 반해 토지를 통한 재평가차액은 4조 9천억원에 이르고 있다. 자산별 재평가차액이 전체 재평가차액에서 차지하는 비율을 연도별로 살펴보면 <表 8>과 같다. 아울러 [圖 3]은 연도에 따른 자산재평가차액의 실태를 간단히 보여준다. 자산별 재평가차액을 살펴보면 유무형의 감가상각자산과 토지가 대부분을, 주식과 입목은 매우 낮은 비율을 차지한다. 자산재평가를 하는 자산의 특징을 살펴보면 초기에는 주로 유무형의 감가상각자산이 높은 비율을 차지하였으나 1990년대 이후에는 토지가 80% 이상을 차지하고 있다. 1983년에 자산재평가법 개정을 통하여 토지를 재평가대상에서 제외하였으며, 개정 이전에 취득한 토지자산에 대해서는 1회에 한해 재평가를 허용하였다. 그 결과, 이후로는 자산재평가차액에서 토지가 차지하는 비율이 높은 추세를 보인다.

〈表 7〉資產種類別 再評價差額

(單位: 백만원)

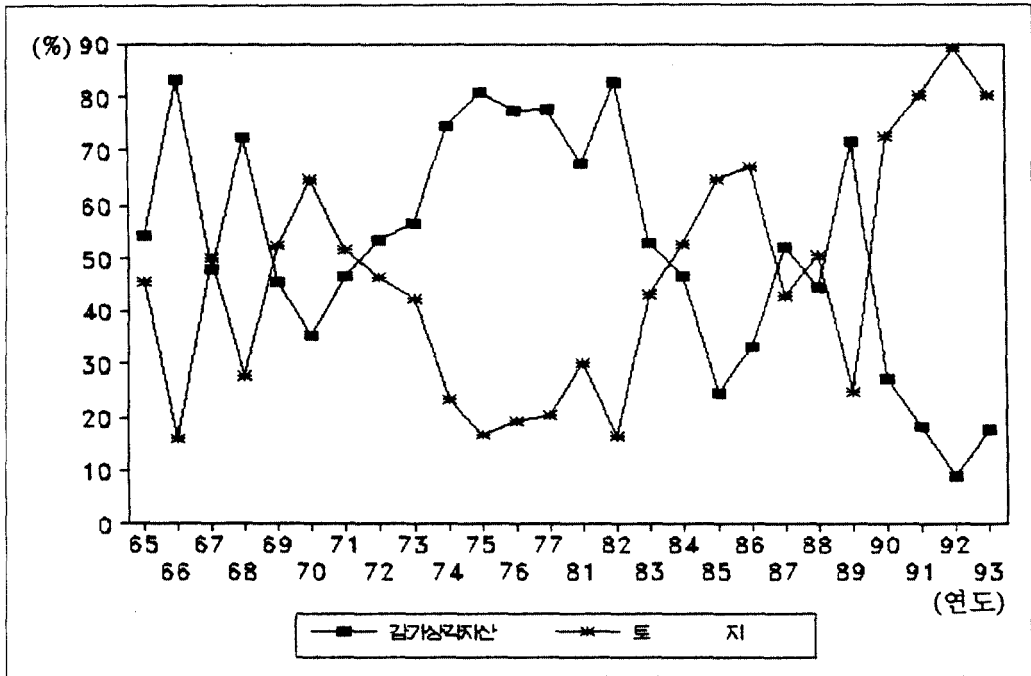
	감가상각자산		토지	주식	입목	계	
	유형감가상각	무형감가상각					
1965	195	187	8	163	-	-	358
1966	7,606	7,247	358	1,466	1	66	9,138
1967	8,424	7,641	783	8,777	348	2	17,551
1968	27,348	26,808	540	10,432	27	2	37,809
1969	13,185	12,984	200	15,151	599	-	28,935
1970	8,375	7,742	633	15,269	29	-	23,673
1971	6,947	6,349	598	7,683	137	130	14,897
1972	22,968	22,912	56	19,955	19	60	43,001
1973	67,105	65,245	1,859	50,084	1,092	55	118,336
1974	91,786	91,249	537	28,844	2,407		123,037
1975	146,624	145,256	1,368	30,311	4,191	53	181,179
1976	255,635	255,139	495	64,015	9,753	496	329,899
1977	294,403	270,206	24,197	78,577	6,128	283	379,391
1981	1,449,016	1,447,278	1,738	648,069	54,214	1,179	2,152,478
1982	3,412,484	3,411,296	1,188	688,747	28,703	2,081	4,132,015
1983	859,495	768,044	91,451	699,947	66,139	484	1,626,065
1984	569,262	569,091	171	643,818	7,909	1,724	1,222,713
1985	58,638	58,637	0	155,641	26,871	7	241,157
1986	74,231	74,230	1	149,884	96	78	224,289
1987	391,764	391,763	1	321,399	20,382	16,935	750,480
1988	615,138	615,138	-	701,584	68,305	746	1,385,773
1989	3,558,355	3,558,355	-	1,224,000	182,730	2,271	4,967,356
1990	317,163	317,163	-	846,987	1,388	105	1,165,643
1991	749,926	749,926	-	3,298,951	43,035	4,146	4,096,058
1992	236,407	236,407	-	2,381,262	49,779	1,840	2,669,288
1993	1,096,114	1,096,114	-	4,892,471	88,617	5,264	6,082,466

〈表 8〉 資産 種類別 再評價差額의 比率

(單位 : %)

	감 가 상 각 자 산			토 지	주 식	입 목	계
	유형감가상각	무형감가상각					
1965	54.4	52.2	2.3	45.6	0.0	0.0	100.0
1966	83.2	79.3	3.9	16.0	0.0	0.7	100.0
1967	48.0	43.5	4.5	50.0	2.0	0.0	100.0
1968	72.3	70.9	1.4	27.6	0.1	0.0	100.0
1969	45.6	44.9	0.7	52.4	2.1	0.0	100.0
1970	35.4	32.7	2.7	64.5	0.1	0.0	100.0
1971	46.6	42.6	4.0	51.6	0.9	0.9	100.0
1972	53.4	53.3	0.1	46.4	0.0	0.1	100.0
1973	56.7	55.1	1.6	42.3	0.9	0.0	100.0
1974	74.6	74.2	0.4	23.4	2.0	0.0	100.0
1975	80.9	80.2	0.8	16.7	2.3	0.0	100.0
1976	77.5	77.3	0.2	19.4	3.0	0.2	100.0
1977	77.6	71.2	6.4	20.7	1.6	0.1	100.0
1981	67.3	67.2	0.1	30.1	2.5	0.1	100.0
1982	82.6	82.6	0.0	16.7	0.7	0.1	100.0
1983	52.9	47.2	5.6	43.0	4.1	0.0	100.0
1984	46.6	46.5	0.0	52.7	0.6	0.1	100.0
1985	24.3	24.3	0.0	64.5	11.1	0.0	100.0
1986	33.1	33.1	0.0	66.8	0.0	0.0	100.0
1987	52.2	52.2	0.0	42.8	2.7	2.3	100.0
1988	44.4	44.4	0.0	50.6	4.9	0.1	100.0
1989	71.6	71.6	0.0	24.6	3.7	0.0	100.0
1990	27.2	27.2	0.0	72.7	0.1	0.0	100.0
1991	18.3	18.3	0.0	80.5	1.1	0.1	100.0
1992	8.9	8.9	0.0	89.2	1.9	0.1	100.0
1993	18.0	18.0	0.0	80.4	1.5	0.1	100.0

[圖 3] 資産別 再評價差額の 構成



재평가액과 장부가액과의 차이를 자산별로 구분하여 재평가를 시행하려는 동기가 자산에 따라 차이가 있는지를 살펴보자. <表 9>는 유무형의 감가상각자산과 토지에 대해 장부가액 대비 재평가액의 비율을 비교한 결과이다. 감가상각자산의 경우는 대부분 재평가액이 장부가액의 2배 이하이지만 토지의 경우는 변화가 매우 심하며 특히 1990년 이후에는 매우 높은 비율을 보인다.4) 그러므로 기업이 재평가를 함으로써 얻게 되는 재평가차액은 대부분 토지에 의함을 알 수 있다.

4) 참고로 日本의 경우는 土地에 대한 再評價額의 帳簿價額에 대한 比率이 1990년에는 4.56배, 1991년에는 3.72배로 나타나, 우리나라에 비해서는 매우 낮은 수준이다.

〈表 9〉 資産別 帳簿價額 對比 再評價額 比率(1965~1993)

(單位: %)

	감가상각 자산	토 지
1965	1.00	1.00
1966	2.52	2.63
1967	1.80	3.17
1968	1.53	4.09
1969	1.12	2.52
1970	1.72	6.53
1971	1.04	2.20
1972	1.10	4.64
1973	1.20	2.40
1974	1.20	1.74
1975	1.26	1.41
1976	1.30	1.91
1977	1.36	1.85
1981	1.57	2.39
1982	1.78	2.36
1983	1.59	3.01
1984	1.58	4.13
1985	1.62	5.55
1986	1.52	7.66
1987	1.98	5.01
1988	1.57	4.04
1989	1.67	7.12
1990	1.52	9.10
1991	1.71	13.68
1992	2.17	14.89
1993	1.68	16.66

Ⅲ. 資産再評價制度의 財務構造 改善效果

자산재평가는 기업의 재무구조 개선을 위한 제도이므로 이를 실증적으로 분석하여야 할 필요가 있다. 자산재평가제도의 재무구조 개선효과를 구체적으로 알아보기 위해서는

자산재평가 시점을 전후로 기업의 재무구조에 대한 자료가 필요하다. 즉 자산재평가 시점을 중심으로 개별기업의 판넬자료(panel data)를 사용하여야 한다. 본 연구에서는 한국신용정보주식회사에서 구축한 기업별 재무자료를 사용하였다. 이 자료는 개별기업의 연도별 재무구조를 보여주며, 자산재평가에 대한 정보를 비교적 자세히 포함하고 있다. 본 연구에서 사용한 자료는 전체 기업자료 중에서 1988년에서 현재까지 자산재평가를 시행한 기업을 모두 추출하였으며, 자산재평가를 시행한 시점과 전후 1년 동안의 재무제표에 대한 정보를 가지고 있다.

기업자료 중에서 자산재평가를 시행한 기업은 모두 추출하였지만 기업자료에 포함되지 않은 기업이 있으므로 전체 모집단을 모두 반영하지는 못한다. 자산재평가를 시행한 모집단 기업과 본 자료의 기업수를 살펴보면 <表 10>과 같다. 1988년~1993년 동안 자산재평가를 시행한 기업수는 전체 모집단의 58%~83% 수준이며 평균적으로 71%로 나타나 비교적 높은 비율을 보인다. 또한 연도별로 자산재평가를 시행한 기업의 분포에 있어서 모집단과 본 자료를 비교하면 커다란 차이가 없음을 알 수 있다. 자산재평가를 시행한 기업의 개별자료가 매우 한정되어 있는 현 실정에서 본 개별자료는 모집단의 특성을 비교적 정확히 반영한다는 가정하에서 분석을 시도한다.

<表 10> 資産再評價 企業의 母集團과 本 資料의 比較

(單位: 個社, %)

	모집단(A)	본자료(B)	B/A
1988	187(20.6)	129(19.9)	70.0
1989	204(22.4)	165(25.5)	80.9
1990	150(16.5)	90(13.9)	60.0
1991	130(14.3)	75(11.6)	57.7
1992	94(10.3)	78(12.1)	83.0
1993	144(15.9)	110(17.0)	76.4
합계	909(100.0)	647(100.0)	71.2

註: ()안은 비중임.

1. 資産再評價 企業의 特性

제Ⅱ장에서 보여준 자산재평가의 실태는 주로 자산재평가에 관한 집계자료를 중심으로

분석하였으며 기업의 특성별로 살펴보기에는 한계점이 있다.⁵⁾ 여기에서는 본 자료에서 자산재평가를 시행한 기업의 특성을 살펴본다. <表 11>은 자산재평가를 시행한 기업을 종류별로 나눈 결과이다. 상장법인이 전체의 46%를 차지해 가장 높고 등록법인, 외감법인 순으로 나타났다.

<表 11> 企業形態別 資産再評價 比率

(單位: 個社, %)

	기업 수	비율
상 장 법 인	302	46.0
등 록 법 인	218	33.2
외 감 법 인	123	18.8
기 타	13	2.0
계	656	100.0

<表 12>는 자산재평가를 시행한 기업을 업종별로 구분한 결과이다. 製造業이 약 81%를 차지하여 가장 높은 비율을 보이고, 타업종은 매우 낮은 비율을 보여준다. 都小賣業이 6.3%, 運輸倉庫 및 通信業이 4.6%로 다음으로 높은 비율을 나타낸다.⁶⁾

5) 國稅統計年譜에서 기업 특성별로 발표되는 자료는 법인종류(영리 및 비영리법인의 구분)와 관한 지방청에 대한 자료뿐이다. 자산재평가를 시행한 개별기업 자료가 공개되지 않으므로 기업별 특성을 파악하기에는 어려움이 있다.

6) 서울지방청 소재 자산재평가를 시행한 기업수는 전체의 64%~70% 수준을 보인다. 그러므로 지방에 위치한 재평가를 시행한 기업은 제조업 위주임을 알 수 있다.

〈表 12〉業種別 資産再評價 比率

(單位: 個社, %)

업종	기업수	비율
농업·어업·광업	9	1.4
제조업	531	80.9
전기·가스 및 수도사업	1	0.2
건설업	27	4.1
도소매업	41	6.3
숙박 및 음식점업	8	1.2
운수·창고 및 통신업	30	4.6
부동산·임대 및 사업서비스	6	0.9
기타	3	0.5
계	656	100.0

〈表 13〉은 자산재평가를 시행한 기업에 대해 재평가시행 전년도에 자기자본 비율의 분포를 보여준다. 자기자본비율이 10% 이하인 기업이 전체의 50% 가량을 차지하고 15% 이하인 기업이 75%로 대부분을 차지한다.

〈表 13〉 資産再評價 前年度의 自己資本 比率

(單位: 個社, %)

	법인수	비율
5% 이하	129	19.7
6 ~ 10%	211	32.3
11 ~ 15%	153	23.3
16 ~ 20%	80	12.2
21 ~ 30%	60	9.1
31 ~ 40%	11	1.7
41 ~ 50%	9	1.4
50% 이상	3	0.5

2. 資産再評價制度와 財務構造

자산재평가제도가 기업의 재무구조에 미치는 영향을 살펴본다. 먼저 자산재평가제도가 기업의 재무구조를 개선하는데 효과가 있었는가에 대한 분석을 시도한다. 일반적으로 기

업은 자기자본 비율을 높이는 수단으로 자산재평가제도를 이용하므로 이를 구체적으로 분석한다. 또한 자산재평가제도가 기업이 부담하는 감가상각액을 현실화하는 목적도 있으므로 재평가를 통해 당기순이익이 감소되었는가를 살펴본다.

〈表 14〉는 자산재평가를 시행함으로써 기업의 자기자본율에 미치는 영향을 보여준다. 자산재평가를 시행한 기업의 재무구조를 통하여 자산재평가를 시행하기 직전 해의 자기자본의 평균비율은 11.86%이다. 그러나 재평가를 시행함으로써 자기자본의 평균비율은 16.51%로 증가하여 약 4.65% 가량의 재무구조 개선의 효과를 보인다. 이러한 효과는 통계적으로 유의한 수준으로 자산재평가제도가 기업의 재무구조 개선에 미치는 효과가 비교적 큼을 알 수 있다. 재평가를 시행한 다음 해의 자기자본율은 17.39%로 약 1% 증가하였으며 통계적으로 유의한 수준이나 그 증가폭은 대폭 감소함을 알 수 있다.

〈表 14〉 資産再評價를 통한 自己資本率의 變化

	평 균	표준편차	평균테스트	
			t 값	유의수준
자산재평가 직전	11.86	8.37		
자산재평가 시행	16.51	12.80	11.58	0.00
자산재평가 직후	17.39	12.63	0.60	0.04

註 : 평균테스트는 재평가 직전과 시행연도, 시행연도와 직후연도에 대해 평균치가 같다는 귀무가설을 검증한 것임.

자산재평가제도가 감가상각액의 현실화를 통해 당기순이익을 변화시키는가를 알아보기 위해 매출액 대비 당기순이익 비율을 사용한다. 〈表 15〉는 재평가를 시행한 해와 전후 해의 매출액 대비 당기순이익 비율을 비교한 결과이다. 재평가를 시행하기 전에는 매출액 대비 당기순이익 비율이 3.59%이었으나 재평가를 함으로써 이 비율이 3.39%로 0.2% 감소하였다. 그러나 이 감소폭은 통계적 유의수준이 비교적 낮은 결과를 보여준다. 이는 감가상각 대상자산은 토지를 제외한 고정자산이나, 기업이 재평가하는 주된 대상이 토지이므로 자산재평가제도가 감가상각 대상자산의 감가상각액의 현실화란 목적은 제대로 달성하지 못함을 알 수 있다. 재평가를 시행한 다음 해의 이 비율은 3.34%로 거의 같은 수준을 보여 자산재평가제도가 당기순이익률을 미미한 수준으로 감소시켰음을 알 수 있다.

〈表 15〉 資産再評價에 따른 賣出額 對比 當期純利益率의 變化

	평 균	표준편차	평균테스트	
			t 값	유의수준
자산재평가 직전	3.59	3.20		
자산재평가 시행	3.39	3.01	1.78	0.08
자산재평가 직후	3.34	3.48	0.42	0.67

註: 평균테스트는 재평가 직전과 시행연도, 시행연도와 직후연도에 대해 평균치가 같다는 귀무가설을 검증한 것임.

자산재평가를 시행함으로써 기업의 재무구조에 미치는 효과를 실증적으로 살펴 보았다. 자산재평가제도의 목적은 감가상각액의 현실화를 통한 재무구조의 개선으로 나타낼 수 있다. 본 실증연구에서 이러한 목적이 달성되고 있는가를 살펴본 결과 자산재평가제도가 기업의 재무구조를 개선하는 데는 효과가 있는 반면, 감가상각액의 현실화 측면에서는 뚜렷한 효과를 보여주지 않았다.

IV. 資産再評價制度的 問題點 및 改善方向

1. 資産再 評價制度的 問題點

지금까지 자산재평가제도의 현황과 여러 가지 특성에 대한 실증분석과 모의실험을 통해 경제적 효과를 살펴 보았다. 본 장에서는 이를 바탕으로 현행 자산재평가제도가 가지는 문제점을 지적하고 논의해 본다.

가. 企業間 財務狀態 比較의 어려움

현행 자산재평가제도에 의하면 도매물가지수가 25% 이상 상승한 경우에 기업이 임의적으로 재평가의 시행여부를 선택할 수 있다. 도매물가지수 25%가 되는 조건을 만족하는 시점은 물가상승의 속도에 따라 다르므로 일률적으로 정하기는 어렵다. 그러나 1980 년대에 들어와서는 비교적 10년 정도의 시간을 요하므로 그 만큼 재평가를 하는 빈도는 낮아진다. 이에 따라 재평가를 하는 시점이 일치하지 않은 기업간에는 재무상태를 비교하는 데 어려움이 있다. 이러한 문제점은 재평가를 매년 실시함으로써 해결할 수 있지만 매년 실시함으로써 야기되는 비용을 고려할 때 비현실적이라고 할 수 있다. 또한 도매물

가지수가 25%인 시점에서 두개의 기업이 동시에 재평가를 실시할 수 있는 경우에도 기업이 임의적으로 재평가 여부를 선택할 수 있다. 이에 따라 재평가를 시행한 기업과 시행하지 않은 기업간에는 수치상으로 기업의 재무상태를 정확히 비교할 수 없는 어려움이 있다.

기업조사에 의하면 재평가 요건이 되는 기업의 80%가 재평가를 바로 시행하지 않았으며, 그 이유는 당시의 재무구조에서는 재평가를 할 필요가 없기 때문인 것으로 나타났다. 그러므로 기업은 재무구조개선을 가장 극대화할 수 있는 시점에서 자산재평가를 시행하는 것으로 나타났다. 이러한 재무구조의 임의성으로 인한 불정확한 정보의 전달은 잘못되었다는 반응이 전체 응답기업의 72%를 차지하여 기업들도 자산재평가제도의 임의성 문제를 인식하고 있음을 보여주었다.

나. 再評價 對象資産 중 土地偏重 現狀

자산재평가제도가 기업이 소유한 자산의 감가상각액을 현실화하기 위한 제도이지만 현재 기업이 재평가를 하는 실태를 살펴보면 토지에 편중되어 있다. <表 16>에 의하면 1993년의 경우 전체 재평가차액 중에서 토지가 약 80%를 차지하고 기업의 유무형 자산은 단지 18%만을 차지할 뿐이다. 또한 토지의 재평가액은 장부가액의 16.7배이나 유무형 감가상각자산은 1.7배일 뿐이다. 이는 우리나라 토지가격의 상승속도가 유무형 고정자산의 가격상승 속도와는 비교할 수 없을 정도로 빠름을 보여준다. <表 17>과 [圖 4]는 도매물가지수, 소매물가지수, 지가지수의 상승추세를 1974년을 기준으로 비교한 결과이다. 1993년에 도매물가지수는 396, 소매물가지수는 618, 지가지수는 1,744로 지가지수의 상승률이 월등하게 높게 나타났다. 그러므로 기업은 유무형 감가상각자산보다 토지에 투자하는 것이 훨씬 유리함을 재평가를 통해 알 수 있다. 우리나라 토지시장이 가지는 만성적인 초과수요로 인해 타 재화에 비해 가격상승 속도가 높은 현실에서 재평가제도는 기업에게 토지수요를 촉진시키는 작용을 할 수 있다.

<表 16> 資産別 再評價의 偏重(1993)

(單位: %, 배)

	유무형 감가상각자산	토 지
재평가차액의 구성비	18	80.4
재평가액 / 장부가액	1.68	16.66

〈表 17〉物價指數와 地價指數의 變動 推移

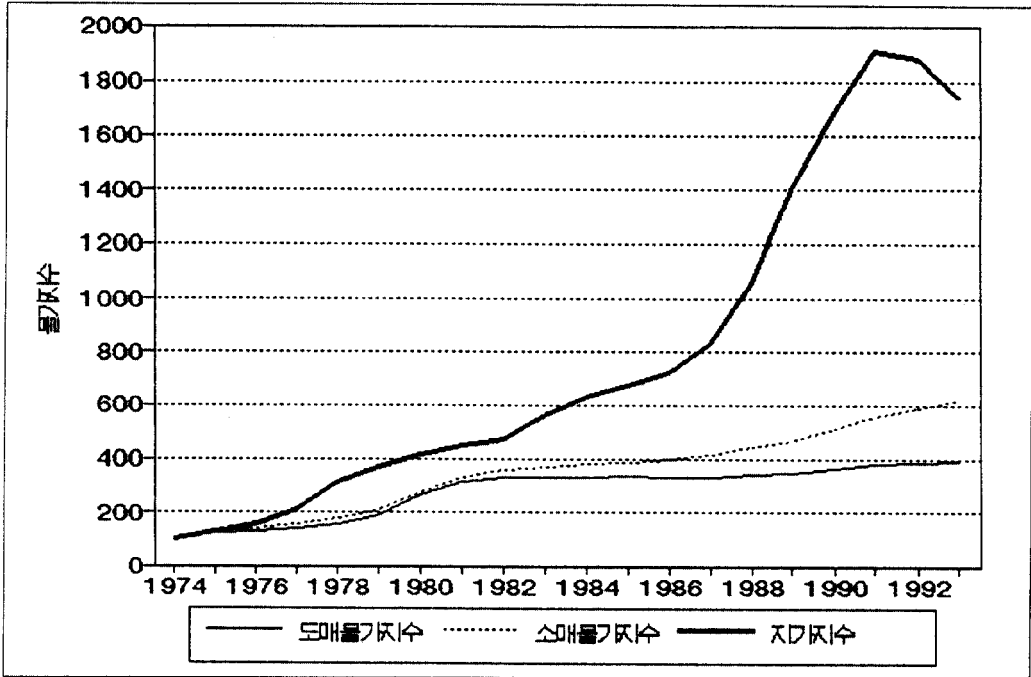
	도매물가지수	소매물가지수	지가지수
1974	100.0	100.0	100.0
1975	126.3	124.9	127.0
1976	131.8	144.2	160.8
1977	143.8	158.9	214.7
1978	160.6	181.7	319.9
1979	190.5	214.7	373.1
1980	264.6	276.6	416.6
1981	318.6	336.0	447.9
1982	333.6	359.9	472.1
1983	333.9	372.1	559.5
1984	336.5	380.7	633.3
1985	339.4	389.8	677.6
1986	334.7	400.5	727.1
1987	336.1	412.7	833.8
1988	345.3	442.1	1062.8
1989	350.4	467.5	1402.6
1990	365.0	507.6	1691.2
1991	382.1	554.8	1907.7
1992	390.5	589.3	1882.9
1993	396.4	617.8	1743.6

▶ 資料: 건설부, 「지가동향」, 각 연도.

註: 1. 각 지수는 1974년 말을 100으로 하였음.

2. 지가지수는 전국평균 지가지수임.

[圖 4] 物價指數 와 地價指數의 變動推移



기업이 토지를 재평가하는데 주된 관심을 가지는 또 다른 이유는 자본이득과세를 회피할 수 있기 때문이다. 즉 기업이 토지자산을 양도하기 직전에 재평가를 시행함으로써 양도차액을 대폭 줄일 수 있고, 이에 따라 자본이득과세를 회피할 수 있다.

1983년에 자산재평가법 개정을 통하여 토지를 재평가 대상에서 제외하였으며, 개정 이전에 취득한 토지자산에 대해 1회에 한하여 재평가를 허용하였다. 그러므로 현재 토지분 재평가차액은 개정 전에 취득한 토지에 대한 것이므로 향후 점차 줄어들 것으로 보인다. 일정기간이 지난 후 토지의 재평가차액이 없을 경우에는 감가상각자산을 통한 재평가만이 있을 뿐이다. 그러나 재평가의 실태가 주로 토지에 편중되어 있으므로 감가상각 대상 자산만을 통한 재평가차액이 차지하는 비율은 높지 않을 것이다. <表 18>은 상장회사의 총 자본금 규모에서 감가상각 대상자산과 토지를 통한 재평가차액이 차지하는 비율을 보여준다. 감가상각 대상자산을 통한 재평가차액은 전체 자본금에서 차지하는 비율이 2% 이내이므로 재평가를 통한 기업의 재무구조 개선효과는 매우 미미함을 알 수 있다.

〈表 18〉 資産別 再評價 差額과 資本規模

(單位: 10억원, %)

연 도	재평가차액의 총계		자본총계 (C)	A/C	B/C
	감가상각자산(A)	토지(B)			
1991	750	3,299	42,654	1.8	7.7
1992	236	2,381	49,371	0.5	4.8
1993	1,096	4,892	55,596	2.0	8.8

註: 자본총계는 상장회사만이 집계임.

기업의 입장에서는 자산재평가를 하는 대상이 토지에 편중되어 있음은 이윤을 추구하는 경제주체로는 당연한 현상이라고 할 수 있다. 기업실태조사에 의하면 토지자산에 대해 재평가를 허용하지 않을 경우 71% 기업이 재평가를 시행하지 않겠다는 반응을 보였다. 그러므로 자산재평가제도의 문제는 토지문제로 해석할 수 있겠다. 즉 우리나라의 한정된 토지자산에 대한 투기적인 수요를 기업이 자산재평가제도를 통하여 적절히 운용할 수 있고, 그 비용은 사회비용으로 국민들에게 전가된다. 정부는 토지수요를 통한 국민경제의 왜곡을 방지하는 한도내에서 기업의 재무상태를 정확히 전달할 수 있도록 자산재평가제도를 운용해야 하는 적정수준의 정책을 제시하여야 할 필요가 있다.

다. 耐用年數 短縮으로 인한 再評價 必要性的 減少

1995년의 새로운 감가상각제도는 자산별 내용연수를 대폭 단축하였다. 감가상각 정책에 대한 종합적인 논의는 현진권(1994a)를 참조하기 바란다. 자산재평가제도는 비교적 내용연수가 긴 감가상각 대상자산에는 적용되지만, 내용연수가 짧아질 경우에는 제도의 유용성이 적다. 새로운 감가상각제도하에서 자산별 내용연수가 얼마나 단축하였는가에 대한 구체적인 자료는 없으며, 또한 실제로 경제적 내용연수와 의 괴리에 대해서 종합적으로 분석한 연구가 없다. 운수자산의 경제적 내용연수를 실증적으로 측정한 현진권(1995)의 연구를 바탕으로 운수자산의 내용연수의 변화를 살펴보면 〈表 19〉와 같다. 승용차의 경우 실제 경제적 내용연수는 7.9년이지만 구감가상각제도하에서는 5년으로 규정되었으나, 신제도하에서는 3년으로 대폭 단축되었다. 이러한 형태는 승합차와 화물차에도 똑같이 적용되어 새로운 감가상각제도에서 내용연수는 대폭 단축되었음을 알 수 있다. 이처럼 내용연수가 대폭 단축된 자산의 경우는 자산재평가를 하여야 할 필요성이 적다.

〈表 19〉 運輸資産의 耐用年數의 變化

(單位: 年)

	승용차	승합차	화물차
경제적 내용연수	7.9	6.9	6.8
구제도의 내용연수	5	5	4
신제도의 내용연수	3	3	3

▶ 자료 : 玄鐵權(1995, 1994b).

라. 稅務行政上的 問題點

현행 제도하에서 재평가를 시행하려는 기업은 세무서에 신고하여야 하고, 세무서에서 재평가의 행정을 처리하여야 한다. 현재 재평가를 시행하는 기업수는 많지 않으므로 세무서별로 재평가를 신청한 기업수는 매우 다양하며, 1~2개 이하인 경우가 대부분이다. 그러므로 재평가를 담당하는 공무원은 재평가 업무에 대한 전문적인 지식을 축적할 수 있는 여지가 거의 없다. 또한 재평가차액의 대부분을 차지하는 토지의 경우 업무용 토지에 대해서만 재평가가 허용되므로 업무용 토지에 대한 명확한 규명이 있어야 한다. 그러나 현행 제도는 업무용 토지에 대한 정의가 명확하지 않아서 혼선을 가져 올 수 있으므로 세무공무원은 행정력을 통해 현장을 확인하여야 하는 부담이 있다.

V. 結 論

자산재평가제도의 개선방향을 논하기 위해서는 우선 자산재평가의 실태가 자산재평가의 목적을 잘 만족시키고 있는가에 대한 검증이 필요하다. 자산재평가제도의 목적은 크게 '감가상각액의 현실화'와 '경영의 합리화'로 나눌 수 있다. 실증조사 결과에서 살펴본 듯이 재무구조를 개선하는 효과는 있지만, 감가상각액을 현실화하는 효과는 매우 미미한 수준이었다. 그 이유는 기업이 재평가하는 주된 대상이 토지자산에 집중되어 있기 때문이다.

1993년 기준으로 재평가차액의 80%는 토지로 인한 것이며 감가상각 대상자산으로 인한 비중은 18%만을 차지할 뿐이므로 재평가차액의 대부분은 토지에 집중되었다고 할 수 있다. 또한 토지에서 얻을 수 있는 재평가액은 장부가액의 약 16.7배인 반면, 감가상각 대상자산은 단지 1.7배에 불과하였다. 그러므로 현행 자산재평가제도는 기업이 토지를

재평가함으로써 얻는 재평가차액이 대부분이다. 그러나 1983년에 자산재평가 대상에서 토지를 제외하였으며, 이전에 취득한 토지에 대해서만 1회의 재평가를 허용한 상태이므로 시간이 감에 따라 토지로 인한 재평가차액은 줄어들 것이다. 이전에 취득한 토지에 대한 재평가가 완전히 끝난 시점에서는 감가상각 대상자산을 통한 재평가만이 존재할 것이다. 그러나 감가상각 대상자산을 통한 재평가차액은 상장회사의 총자본금의 2%이내를 차지할 뿐이므로 자산재평가를 함으로써 재무구조 개선의 효과는 매우 미미한 수준이다. 이에 따라 감가상각 대상자산만으로는 재평가를 시행할 유인책이 적은 것으로 나타났다.

감가상각 대상토지에 대한 재평가는 그 규모가 얼마인가에 관계없이 자산의 내용연수가 비교적 긴 경우에는 유용한 수단으로 사용될 수 있다. 그러나 새로운 감가상각제도하에서는 자산별 내용연수를 대폭 단축하였으므로 자산재평가를 시행할 필요성이 많이 감소되었다.

현행 자산재평가제도하에서는 도매물가지수가 25% 이상일 경우에 재평가를 시행할 수 있고, 1984년 이전에 구입한 토지에 대해 한 번의 재평가를 허용하고 있다. 토지의 경우는 1984년 이전에 구입한 토지에 대해 수년 이내에 재평가를 할 수 있으므로, 이후로는 토지에 대한 재평가가 거의 없을 것을 쉽게 예상할 수 있다. 또한 감가상각 대상자산의 경우는 세법상 내용연수가 대폭 단축되어 재평가 실시 이전에 폐기될 것이므로 재평가에 적용되는 자산이 감소할 것이다.

어떠한 제도라도 시간과 공간을 초월해서 합리적인 제도란 있을 수 없으므로 환경이 바뀌게 되면 이에 따라 제도도 탄력적으로 운용될 필요가 있다. 현재의 자산재평가제도가 점차 활용도가 떨어진다고 해서 폐지하는 것이 바람직할 것인가에 대한 논의가 필요하다.

장기적으로는 현행 자산재평가제도하에서는 자산재평가를 시행하는 기업이 점차 줄어들어 일정기간 이후에는 재평가를 시행하는 기업이 거의 없을 것으로 예상된다. 즉, 제도가 이름만 있을 뿐 실제로 기업에서는 시행에 따른 이익이 없으므로 활용하지 않을 것이다. 제도가 활용되지 않을 때는 그 제도가 존재하여야 할 필요가 없으므로 영구법으로 제정된 자산재평가제도를 폐지하는 것이 바람직하다.

한편, 자산재평가제도가 장기적으로 폐지되어야 하는 당위성이 있음에도 불구하고 제도의 변화로 야기되는 기업간의 수평적 형평성 문제를 신중히 고려하여야 한다. 즉 재평가를 통해 혜택을 본 기업과 향후 재평가를 시행하려는 기업이 제도의 갑작스런 변화로 인해 혜택을 보지 못할 경우에는 정책변화로 인해 수평적 형평성을 저해시키는 결과를 가져다 주므로 5년 이내의 일정 유예기간을 통해 재평가하지 못한 토지에 대해 재평가를 강제적으로 하게 하고 영구법을 폐지함이 바람직하다.

향후 경제환경이 달라져 인플레이 수준이 높아질 때 기업의 재무상태를 정확히 측정하기 위해 자산재평가제도를 다시 시행하여야 한다는 당위성이 제기될 수 있다. 이때는 자산

재평가제도를 한시적으로 운용하되, 모든 기업이 강제적으로 재평가하게 하여 폐단을 방지할 수 있다. 재평가 대상자산도 모든 자산에 적용할 수 있지만, 건물, 구축물 및 토지 등 내용년수가 긴 자산에만 적용하더라도 모든 자산에 적용하는 것과 거의 같은 효과를 얻을 수 있다. 반면 행정비용과 납세협력비용은 대폭 줄일 수 있는 장점이 있다.

〈참고문헌〉

1. 郭泰元(1985), "減價償却制度와 資本所得課稅", 韓國開發研究院.
2. 全春玉(1995), "資産再評價制度에 대한 再評價", 「稅務學研究」, 第6號, 韓國稅務學會.
3. 정영기(1993. 6), "우리나라의 資産再評價制度와 上場企業의 資産再評價實態에 관한 實證的 研究", 「稅務學研究」, 第4號, 韓國稅務學會.
4. 趙賢衍(1987. 9), "資産再評價情報의 有用性에 關한 研究", 「經營學研究」, 第17卷 第1號, 韓國經營學會.
5. 許成寬·丁新作(1990. 9), "資産再評價 公示의 情報效果와 그 要因", 「稅務學研究」, 第10號, 韓國稅務學會.
6. 韓國上場會社協議會(1994. 11), "資産再評價制度의 存廢에 關한 研究", 「上場協 研究報告書 94-3」.
7. 玄鎭權(1995), "運輸資産의 生存行態 分析", 未發表 論文.
8. _____ (1994a), "減價償却의 現況과 政策方向", 「研究報告書 94-06」, 韓國租稅研究院.
9. _____ (1994b), "市場價格資料를 使用한 運輸資産의 經濟的 減價償却率 測定", 「財政金融研究」, 第1卷 第1號, 韓國租稅研究院.