

# KACPA Journal

Visions of Korean American Certified Public Accountants

Vol.12 2010



다국적 기업에 대규모 폭격이 시작된다

Financial Effects of the Right-To-Use Model for Lessees

SBA 융자 궁금하십니까?

CUP(조건부 사용허가)와 ABC LICENSE

마지막 강의

홍콩법인 설립을 통한 자금운영의 효율화 및 절세효과

2010년 상속세 폐지에 따른 보고의무

부동산 투자와 절세와의 관계

Reporting Update - for Non Public Entities

프랜차이즈 창업전에 알아두어야 할 사항들

남 가 주 한 인 공 인 회 계 사 협 회

Korean American Certified Public Accountants Society of Southern California





## **Advisors, Inc.**

*California Enterprise Zone  
Benefit Specialists*

3440 Wilshire Blvd., Ste. 1201, Los Angeles, CA 90010, (213) 487-3333

**Servicing California Enterprise Zone tax credits outsourcing needs  
Served over 500 businesses throughout California**



**Established Since 2001**

We wish continued  
success and prosperity  
in the coming New Year  
to KACPA



- 5 Message from the President  
김승열 CPA / KACPA President
- 7 Message from California State Board of Equalization  
미셸 박 스틸 / 가주 조세형평국 제3지구 위원

## Journals from Professionals

- 8 **다국적 기업에 대규모 폭격이 시작된다 (이전 가격조사의 오늘과 내일)**  
최기호 / CPA
- 10 **Financial Effects of the Right-To-Use Model for Lessees**  
박홍석, Ph.D. & CPA / California State Polytechnic University, Pomona  
이병환, Ph.D. & CPA / California State Polytechnic University, Pomona
- 16 **SBA 용자 궁금하십니까?**  
유재환 회장 / 중앙은행
- 18 **CUP(조건부 사용허가)와 ABC LICENSE**  
한태호 / 변호사
- 20 **마지막 강의**  
심보순 / 작가
- 22 **홍콩법인 설립을 통한 자금운영의 효율화 및 절세효과**  
나정주 / Uni-World Service Co., LTD
- 26 **2010년 상속세 폐지에 따른 보고의무**  
김윤한 / 변호사 & CPA
- 28 **부동산 투자와 절세와의 관계**  
저스틴 오 / CPA
- 30 **Reporting Update – For Non Public Entities**  
김진형 / CPA
- 36 **프랜차이즈 창업전에 알아두어야 할 사항들**  
사베리오 김 / 공인 프랜차이즈 경영 컨설턴트

## KACPA Events / Officers / Directors / Membership

- 38 2010 KACPA Business Events & Photo Gallery
- 40 2010~2011 KACPA Executive Officers & Committee Members
- 41 KACPA Board of the Directors & Past Presidents
- 42 KACPA Membership





Always a step ahead<sup>®</sup>  
**NARA BANK**

Forbes에서  
가장 신뢰할 수 있는  
**100대 기업 선정**

고객이 주신 영예, 포브스가 인정한 신뢰

*나의은행, 나라은행*



대표전화 **213.639.1700** 가까운 지점으로  
연락하시기 바랍니다.

Always a step ahead<sup>®</sup>  
**NARA BANK**



# KACPA

## Message from the President



저희 남가주 한인 공인회계사 협회는 많은 회원님들의 협조와 노력의 결과로 모범적인 전문인 단체로 확고히 자리를 잡았습니다. 소중한 시간과 정열을 쏟으며 지난 27년간 꾸준히 협회를 이끌어 주신 전직 회장님들과 임원진, 그리고 이사님들께 감사의 말씀을 드립니다.

현재 전세계적인 경제적 위기로 많은 손님들이 어려움을 겪고 계십니다. 오늘의 이 위기를 기회로 받아들이는 자세가 그 어느 때보다 필요한 시기입니다. 인내의 길 끝에 우리의 꿈과 희망이 있음을 믿습니다. 우리 한인 커뮤니티와 2세들에게 지금의 힘든 상황을 이겨내면 꼭 목표를 이룰 수 있다는 믿음을 주고, 그 분들에게 힘과 도움이 되는 남가주 한인 공인회계사 협회가 되어야 하겠습니다.

우리 CPA는 현재 변화의 시점에 서 있습니다. 새로운 Reporting Format 과 Peer Review Requirements 등의 많은 변화에 혼란스럽기도 하지만, 다음 목표를 향해 새로운 출발을 준비하는 시간이 필요하다고 생각합니다. 연구와 공부에 많은 시간과 노력을 아끼지 않는 우리 회원들을 위해, 협회에서는 다양하고 유익한 Seminar 등을 통해 회원들에게 더 많은 도움이 되도록 최선을 다 할 것입니다.

저희 협회에 관심을 가지고 여러모로 도와주시는 금융기관들과 후원자 여러분께 감사의 말씀을 드립니다. 마지막으로 서로 격려하며 협회의 희망찬 내일을 위해 열심히 봉사하시는 현임원들과 이사분들께도 진심으로 감사드립니다.

고맙습니다.

2010년 12월 16일  
제28대 남가주 한인 공인회계사 협회 회장  
김승열 CPA



전년 동기 최대 4배까지 증가...  
한인은행 SBA론 집중

한인은행들이 공격적으로 SBA 론을 늘려나가고 있다. 위, FS제일은행(평균 10건(449만2,000달러)로 위, 신한뱅크(평균 7건(375만5,000달러)가 총 7건(375만5,000달러)

한인금융기관 SBA대출액 2배 급증

작년 1년간 총 442건

중앙-월서는 총 10에

남가주 한인 커뮤니티에 지난 1년간 인 전년도에 비해 2배 이상 많은 SBA대출을 해 내 것으로 나타났다. 연방 중소기업청(SBA) LA사무소가 발표한 LA일대 금융기관들의 2010 회계연도 SBA대출 순위에 따르면 총 13개 한인 금융기관들은 최내 1위인 2억 9천만 달러를 2010 회계연도 8,000여건의 SBA대출을

2009-2010 LA지역 SBA대출 순위

순위	은행명	건수	액수(백만 달러)
1	월셔스테이트	212	602,385,000
2	JPMorgan Chase	199	538,881,000
3	중앙은행	166	556,547,900
4	월셔스테이트	145	318,385,000
5	월셔스테이트	133	1,400,000
6	월셔스테이트	90	35,146,500
7	엑셀 나셔널 뱅크	78	53,920,200
8	U.S. BANK NATIONAL ASSOCIATION	73	340,672,900
9	EDF RESOURCE CAPITAL, INC.	69	59,465,000
10	MORTGAGE CAP. DEVELOP CORP.	68	574,439,000
11	CALIFORNIA STATEWIDE CERT. DEV.	58	388,881,000
12	PACIFIC CITY BANK	52	30,952,600

지난 2년여간 발원 노력이 최소한의 SBA대출을 필요로 하던 은행들의 상황과 대출을 받기 어려웠던 대출 희망자들의 수요와 밀려 들어간 결과이다. 중앙은행이 166건으로 LA일대에서 반백에 많은 SBA대출을 했다. 액수로는 월셔스테이트가 602,385,000달러로

중앙은행 '명실상부' 스포비즈니스 도우미

SBA용자 지난해 10월 1일부터 9개월간 용자승인 총 144건 LA지역 2위

중앙은행이 LA지역에서 두 번 처음으로 많은 SBA 용자를 한 것으로 나타났다.

올해계연도 LA지역 SBA용자 현황

순위	은행명	건수	금액
1	Wells Fargo Bank, N.A.	174	247,786,100
2	중앙은행	144	348,160,900
3	월셔스테이트	131	13,420,800
4	월셔스테이트	107	1,122,500
5	월셔스테이트	102	103,353,000
6	월셔스테이트	70	31,354,500
7	월셔스테이트	44	276,983,000
8	월셔스테이트	23	118,014,000
9	월셔스테이트	15	26,939,000

LA지역 지난 회계연도 SBA 용자승인 10억6462만달러

한인금융권 2억달러 육박

중앙은행 5655만달러 8위

2009-10 회계연도 LA지역 한인은행 SBA용자 승인 현황

순위	은행명	건수	금액
1	Wells Fargo Bank	212	602,385,000
2	JPMorgan Chase	199	538,881,000
3	중앙은행	166	556,547,900
4	월셔스테이트	90	35,146,500
5	월셔스테이트	52	30,952,600
6	월셔스테이트	28	118,014,000
7	월셔스테이트	24	118,014,000
8	월셔스테이트	20	26,939,000
9	월셔스테이트	15	26,939,000
10	월셔스테이트	15	26,939,000



LOS ANGELES DISTRICT OFFICE  
4TH QUARTER LENDER RANKING  
10/01/09 - 9/30/10  
TOP THREE SBA LENDERS:

#1	Wells Fargo Bank	212	\$60,233,500
#2	JPMorgan Chase	199	\$19,382,900
#3	Center Bank	166	\$56,547,900
4	CDC SMALL BUS. FINAN CORP	145	\$138,385,000
5	SUPERIOR FINANCIAL GROUP, LLC	133	\$1,400,000
6	WILSHIRE STATE BANK	90	\$35,146,500
7	EXCEL NATIONAL BANK	78	\$53,920,200
8	U.S. BANK NATIONAL ASSOCIATION	73	\$40,672,900
9	EDF RESOURCE CAPITAL, INC.	69	\$59,465,000
10	MORTGAGE CAP. DEVELOP CORP.	68	\$74,439,000
11	CALIFORNIA STATEWIDE CERT. DEV.	58	\$388,881,000
12	PACIFIC CITY BANK	52	\$30,952,600
13	CITY NATIONAL BANK	26	
14	CELTIC BANK CORPORATION	27	
15	NARA BANK	28	
16	COMMONWEALTH BUSINESS BANK	29	
17	PACIFIC COMMERCE BANK	30	
18	SOUTHLAND ECONOMIC DEVELOPMENT	31	
19	ADVANTAGE CERT. DEVELOPMENT	32	
20	COUNTY COMMERCE BANK	33	
21	SAN FERNANDO VALLEY SMALL BUSINESS	34	

LA지역 SBA용자 9억달러 육박

지난 회계연도 전체 6억7천여달러 '육박'... 현재 7(a)용자의 전체건수 4만5339건으로 이미 지난해 전체 3만3834건을 넘었고 이후 세라면 2008년 6만1281건도 무난히 넘어설 것으로 예상되는 SBA 용자건수가 늘어날 것으로 나타났다. 로 캘리포니아주에서 SBA용자 건수에 따라 SBA용자 센터에 따라 나뉘는 것으로 나타났다.

실적이 입증합니다!

LA지역 3위, 한인은행 중 1위 - 중앙은행 SBA

업계 최고의 SBA실적은 바로 중앙은행의 건강함을 말해주는 또 다른 증거입니다. 오랜 경험, 전문성과 신뢰를 갖춘 중앙은행 SBA 용자팀과 지금 상의하십시오. 가장 확실한 답을 받으실 수 있습니다.

중앙은행 SBA 용자센터 213-381-2222



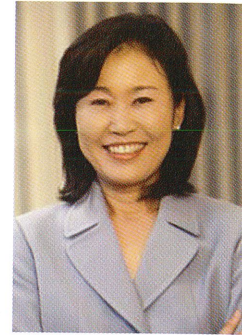


550 Deep Valley Drive, Suite 355  
Rolling Hills Estates, CA 90274  
Phone: (310) 377-8016  
Fax: (310) 377-5731  
Website: <http://MichelleSteel.boe.ca.gov/>



450 N Street, MIC: 77  
Sacramento, CA 95814  
Phone: (916) 445-5713  
Fax: (916) 323-0546  
E-Mail: [BoardMemberSteel@boe.ca.gov](mailto:BoardMemberSteel@boe.ca.gov)

**MICHELLE PARK STEEL**  
MEMBER, STATE BOARD OF EQUALIZATION  
미셸 박 스틸 거주 조세형평국 제3지구 위원



December 16, 2010

Seung Yol Kim, CPA  
President  
Korean American CPA Society of Southern California  
3700 Wilshire Blvd., Suite 970  
Los Angeles, CA 90010

Dear Friends:

On behalf of the State of California and the Board of Equalization, I want to congratulate the Korean American CPA Society of Southern California on your Annual End of the Year Celebration Banquet and well done for the 2010 year!

The Korean American CPA Society of Southern California is an important and essential organization for the Korean American community. I want to especially commend President Seung Yol Kim and the entire executive board for devoting your time and effort to inform and educate the Korean American community on the constantly changing tax laws. Your work helps small business owners throughout California avoid costly tax mistakes and penalties.

In addition to the Korean American CPA Society of Southern California's work to support small businesses, congratulations for publishing the 2010 KACPA Journal which provides detailed information on topics of accounting, banking and other important topics. I look forward to working with the Korean American CPA Society of Southern California in the 2011 year!

Once again, congratulations and thank you to all of those involved in tonight's success!

Warmest Wishes,

A handwritten signature in black ink that reads "Michelle Park Steel".

**MICHELLE PARK STEEL**  
Board Member, Third District  
California State Board of Equalization



# 다국적 기업에 대규모 폭격이 시작된다

## 이전가격 조사의 오늘과 내일



최기호 CPA  
Choi, Kim & Park, LLP

회계사의 전통적인 일은 지나간 과거 재무거래를 감사해서 보고서를 내고 또 세금보고를 하는 일이 대부분이었다. 10년에 한번씩 강산이 바뀌는 시절에는 지난해에 일어난 일이 다음 3-4년에도 반복적으로 일어날 것이기 때문에 어떠한 일이 내년에 일어날 것인가 크게 신경을 쓰지 않아도 되었을지 모른다. 그러나 몇 개월이면 강산이 바뀌는 오늘에는 항상 크게 눈을 뜨고, 내일은 어떠한 일이 일어날 지에 더 신경을 쓰고 끊임없이 그러한 변화가 고객에게 미칠 영향에 대하여 고민하지 않으면 안된다.

지난 1990년 이후 미국의 다국적기업 숫자가 20배가 증가하였고, 국경이 없는 인터넷 세상과 자유무역의 바람을 타고 향후 수년내로 다국적 기업의 숫자와 국경을 넘나드는 거래가 기하 급수적으로 증가할 것은 누구나 예상할 수 있다.

최근 Bloomberg News는 미국내 다국적 기업이 이전가격 조작을 통하여 연간 \$60 billion에 달하는 탈세를 하고 있다고 추정하였고 IRS는 미국기업이 해외에서 운용하는 자산규모가 \$1 trillion이 넘는데 이전가격 조작으로 인한 탈세가 \$40 billion에서 \$70 billion에 달할 것이라고 국회에 보고 하였다. 이러한 숫자는 미국에 본사를 둔 기업들의 탈세액만 추정한 것이고 외국기업이 미국내에서 활동하면서 이전가격 조작을 통하여 탈세한 금액은 포함되지 않은 것이다.

이렇듯 빠르게 진행되는 국제화 추세, 대공황 이후 최악이라고 하는 경제위기, 미국의 만성적이고 유래없이 큰 금액의 재정적자 (9/30/2009 회계년도 \$1.42 trillion, 9/30/2010회계년도 \$1.34 trillion)를 종합해 보면, 미국



정부가 거액의 탈루세금을 다국적 기업에서 찾고자하는 것은 당연해 보인다. 무엇보다도 이전가격 조작에 의한 탈루세액을 찾는 것이 가장 효과적이라고 판단하고 대규모의 공세를 준비 중에 있다.

최근 California FTB에서 전에 없던 이전가격 감사통지서를 대규모로 보내고 있는 것도 한국계 지상사들에게는 옆친데 뺨친격이 되었다. 공립학교 선생들을 포함한 공무원들을 대규모로 해고하고 역사적 가치가 있는 주정부 소유 건물들을 대거 매물로 내놓은 가주정부 또한 연방정부와 연합하여 다국적기업을 타겟으로 공세에 나서고 있다.

이전가격은 고도로 전문화된 분야로 우리 회계사들이 알음 알음 대충 알아서는 고객에게 큰 피해를 줄 수 있다. 계속적으로 강화되는 OECD Guideline 뿐 아니라 방대한 IRC Section 482 그리고 수많은 Court case등 이전가격 분야 전문가들이 아니면 알 수 없는 내용들이 많기 때문이다. 또한 이전가격조작으로 탈루한 세금이 있다고 결정되면 막대한 벌과금은 물론 이중과세 문제가 발생하여 그 피해는 감당할 수준이 넘는 경우가 대부분이다. 만일 적절한 자문을 했어야 하는 담당회계사에게도 과실이 있다고 판단되면 문제는 더 복잡해 질 수 있다.

참고로 최근에 IRS에서 대규모 이전가격 공세를 준비하고 있는 내용을 요약하였다.

첫째, IRS LMSB (Large Mid Size Business) 주관하에 2008 연말 12명의 멤버로 Transfer Pricing Council이 조직되었고,





매 4주에서 6주 간격으로 모여 이전가격 규정을 검토하고 준수여부에 대한 조사방침을 논의하고 있다.

둘째, 지난 8월 10일 하원에서는 11억불에 이르는 국제 조세 증세 법안을 승인하였다. 다국적 기업의 외국납부 세액공제를 줄이고 이전가격 등 조세조작을 집중 감시한다는 내용이다. 또한 10월 1일자로 IRS는 국제기업을 담당하던 LMSB 부서를 LB&I(Large Business & International) 부서로 조직을 개편하고 빠른 시일내 국제 조세 조사관 875명을 증원해 총 1,500명 수준(현행 약 600명)으로 늘리는 안을 확정하였다.

셋째, 국제 조세 조사관들과 이전가격 전문 경제학자를 포함한 이전가격 조사팀을 구성하고 모자라는 경제학자 40명을 추가로 채용하고 있다. 기존 80명에서 50%를 늘려 총 120명이 포진하게 된다.

넷째, 이전가격 조사에 이은 탈루세액 추징시 이중과세에 대한 조세 협약국의 반발에 대비하여 해당국과 Joint Transfer Pricing Audit Program을 가동하고 있다. 이 프로그램은

9/30/2010에 시작되었고 한국도 적극적으로 동참하고 있다. 이전가격 조사가 시작되면 해당국과 협의하여 합동으로 진행할 것인지를 결정하게 된다. 유사하긴 하지만 매우 복잡한 Advanced Pricing Agreement 절차보다는 효율적일 것으로 판단하고 있다. 이전가격 문제는 특수 관계자간의 거래 금액 다소를 불문하며 과세당국이 판단하여 이전가격 조작을 통하여 세금을 탈루할 수 있는 충분한 거래가 있는 경우에는 대상이 된다.

그러므로 규모에 관계없이 대부분의 한국계 지상사는 이러한 조세위험에 노출이 되며 불확실한 조세입장(UTP: Uncertain Tax Position-FIN48) 검토시 이전가격으로 인한 추징을 당할 확률이 50%가 넘는다고 판단된다면 추징액과 벌과금을 계산하여 장부에 반영해야 할 뿐 아니라 IRS/FTB에 보고해야 한다. 이러한 변화는 회계사들이 선택적으로 또는 적당히 피해갈 수 없는 것으로 호미로 막을 일을 가래로도 막지 못하는 무지함과 무모함이 없어야 하겠다.■

✉ kihochoi@ckpcpas.com

# 한결같은 은행!

월서, 다운타운, 어바인-  
더 넓은 곳에서 든든한 전문 금융 서비스로  
고객님을 응원합니다!

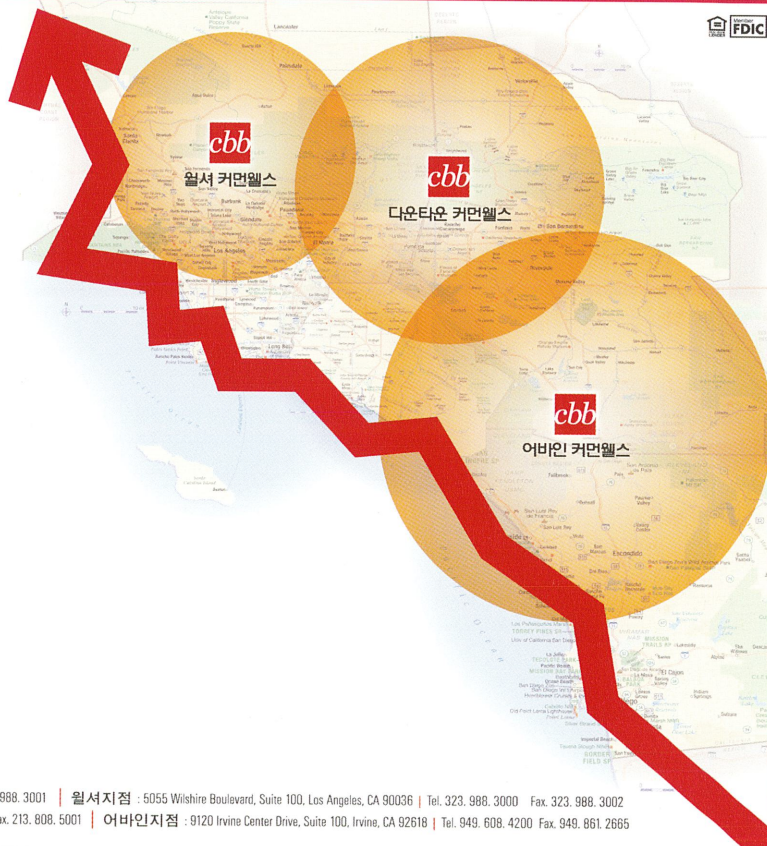
커먼웰스은행의 든든한 고품격 금융서비스는  
위기가 닥쳐와도 중단되지 않습니다.  
수익창출과 안정된 성장을 이루도록 흔들림 없이  
고객님과 함께 전진하겠습니다.

더 큰 내일, 더 큰 비전을 향한 고객의 꿈-  
바로 커먼웰스은행의 꿈입니다!

커먼웰스은행은 한인 커뮤니티 중심지 월서, 다운타운, 어바인에서  
오랜 경험의 전문팀이 꼭 필요한 고품격 금융서비스를 제공합니다.

**커먼웰스 은행** **cbb** beyond banking  
COMMONWEALTH BUSINESS BANK

본 점 : 5055 Wilshire Boulevard, Suite 840, Los Angeles, CA 90036 | Tel. 323. 988. 3000 Fax. 323. 988. 3001 | 월서지점 : 5055 Wilshire Boulevard, Suite 100, Los Angeles, CA 90036 | Tel. 323. 988. 3000 Fax. 323. 988. 3002  
다운타운지점 : 1001 S. Towne Ave., Suite 201, Los Angeles, CA 90021 | Tel. 213. 808. 5000 Fax. 213. 808. 5001 | 어바인지점 : 9120 Irvine Center Drive, Suite 100, Irvine, CA 92618 | Tel. 949. 608. 4200 Fax. 949. 861. 2665

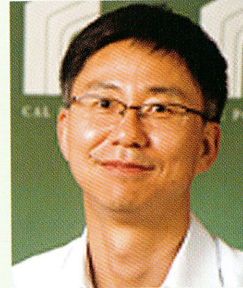




# Financial Effects of the Right-To-Use Model for Lessees



박홍석 Ph.D. & CPA  
California State Polytechnic  
University., Pomona



이병환 Ph.D. & CPA  
California State Polytechnic  
University., Pomona

## Introduction

On August 17, 2010, the Financial Accounting Standards Board (FASB) issued the Exposure Draft (ED) to solicit public opinions on lease accounting rules (the U.S. Accounting Standards Codification Topic 840). The Board proposed the lease accounting model to the right-to-use model from the bifurcation model (i.e., operating vs. capital leases) for lessees. The right-to-use model requires all lessees to capitalize their long-term leased properties as operating assets and to recognize the same amount as liabilities. Since most businesses in the United States are involved in lease, the adoption of the proposed lease accounting rules would have significant financial effects and consequently result in economic consequences.

The ED covers the accounting issues of how to account for leases for both lessees and lessors. However, since the EDs financial impact on lessors is less prevalent than its impact on lessees, this paper focuses on the issues of lease accounting for lessees<sup>1</sup>. First, this paper will address why the Board proposed the right-to-use model for lessees. Then, it will proceed to explain how to account for leases under the right-to-use model. Finally, the financial effects of the model will be presented.



## Lease Accounting: Controversial Accounting Issue

The bifurcation of the leased properties under the U.S. lease accounting rules has been one of the most controversial issues in financial accounting, since the FASB issued its Statement No. 13, Accounting for Lease in 1976. The accounting rules require the lessees to determine whether or not the leased properties meet one of four conditions prescribed in the Financial Accounting Standards Boards Accounting Standards Codification Topic 840<sup>2</sup>. If the leased properties meet any one of such

1. Lessors should choose a performance obligation approach or a derecognition approach depending on the lessors retention of risk exposure and benefits associated with the leased assets. The performance obligation approach has a similar financial effect to operating leases under the current accounting rules because while

it requires lessors to measure their lease obligation and a right to receive lease payments, these two measures are presented together along with the leasing property. The derecognition approach is similar to capital leases in particular sale-type leases, while there is a significant difference in the recognition and



prescribed conditions, such properties should be classified as capitalized leases and be recorded as operating assets and as lease liabilities. Otherwise, such properties should be operating leases.

Under the bifurcation lease accounting model, the lessees prefer to account for leased properties as operating leases rather than as capitalized leases because the lessees are able to effectively finance their long term operating assets without presenting the financing liabilities on their balance sheet (so called as off-balance-sheet financing) under operating leases. Further, they prefer operating leases because the operating leases have an income smoothing effect as lease expenses are even over the lease term. Due to the lessees preferences for operating leases, the bifurcation model has been criticized as ineffective in lease accounting.

The newly proposed lease accounting rules remove the conditions required for capitalized leases and by doing so remove the bifurcation issue for the lessees. Under the proposed rules the lessees should measure the present value of lease payments and then record the present value as operating assets and the same amount as lease liabilities<sup>3</sup>. That is, the proposed rules require all the long-term leased properties to be capitalized. The lease accounting model is called the right-to-use model.

The FASB asserts that the right-to-use model enhances the usefulness of financial information since it provides more representational faithful, comparable and complete lease information to capital market participants (FASB, ED, p1).

Leasing is an important source of finance. Therefore, it is important that lease accounting should provide users of financial statements with a complete and understandable picture of an entity's leasing activities. The existing accounting models for leases require lessees to classify their leases as either capital leases or operating leases. However, those models have been criticized for failing to meet the needs of users of financial statements because they do not provide a faithful representation of leasing transactions. In particular, they omit relevant information about rights and obligations that meet the definitions of assets and liabilities in the boards conceptual framework. The models also lead to a lack of comparability and undue

complexity because of the sharp bright-line distinction between capital leases and operating leases. As a result, many users of financial statements adjust the amounts presented in the statement of financial position to reflect the assets and liabilities arising from operating leases.

## FASBs Proposed Lease Model for Lessees: The Right-To-Use Model

The right-to-use model requires all long-term leases to be recognized as operating assets and at the same time as lease liabilities, as the case of the capitalized leases under the current lease accounting model. That is, the present value of the lease payments at the lease contract date should be calculated at the lessees incremental borrowing rate or the lessors implicit interest rate (if readily determined). The present value should be recorded as a lease liability. At the same time, the present value of lease payments including any initial direct cost incurred for a lease should be recorded as a lease asset. Subsequent to the initial recognition, the lease asset should be amortized over the shorter of the lease term or the useful life of the leased property. The lease liability should be accounted for, in a similar way to account for a long-term loan. Interest expense should be calculated with an effective interest method. As a result, the adoption of the right-to-use model increases a lessees assets and liabilities in the balance sheet. Further, amortization and interest expense in income statement would replace rental expense for an operating lease and depreciation and interest expense for a capitalized lease under the current lease accounting rules.

A hypothetical case is used to demonstrate the right-to-use model. XYZ CPA, PC leased an office equipment with LA Leasing Corp on January 1, 2011. The lease contract includes the following terms:

- ① Annual lease payment: \$24,745.95
- ② Lessees incremental borrowing rate: 10%
- ③ Lease term: 3 years
- ④ Residual value: Not guaranteed
- ⑤ First lease payment: January 1, 2011
- ⑥ Useful life: 5 years
- ⑦ Direct lease cost: \$0

measurement of residual assets since it requires lessors to allocate the carrying values of the sales portion and residual portion of assets on their relative fair values.

2. The prescribed conditions for classification are (1) ownership transfer at the end of lease term, (2) bargain purchase options, (3)

the lease term period of 75 percent or more of economic life and (4) the present value of minimum lease payments (as defined in the rules) which is at least 90 percent of economic benefits from the leased property.

3. The long-term refers to more than 12 months in the ED.



The present value of the lease payments at 10% over three year lease period is \$67,693.46. On January 1, 2011, XYZ CPA, PC will have the following journal entries:

1/1/2011	Dr. Leased equipment \$67,693.46 Cr. Lease payable \$67,693.46 To record a leased office equipment
1/1/2011	Dr. Lease payable \$24,745.95 Cr. Cash \$24,745.95 To record the first lease payment

On December 31, 2011, XYZ CPA, PC should record accrued interest on the lease liability and amortization of the leased equipment. The accrued interest is \$4,294.75 or 10% times (\$67,693 less \$24,746). When it is assumed that XYZ CPA, PC adopts the straight-line method for the amortization, the amortization for 2011 is \$22,564.49 or \$67,693 divided by 3. Thus, the following entries are prepared:

12/31/2011	Dr. Interest expense \$4,294.75 Cr. Accrued interest payable \$4,294.75 To record accrued interest expense for 2011
12/31/2011	Dr. Amortization \$22,564.49 Cr. Accumulated amortization \$22,564.49 To record amortization for 2011

For the year of 2012, XYZ CPA, PC will have the following journal entries to account for its leased property:

1/1/2012	Dr. Accrued interest payable \$4,294.75 Dr. Lease payable \$20,451.20 Cr. Cash \$24,745.95 To record lease payment at 1/1/2012
12/31/2012	Dr. Interest expense \$2,249.63 Cr. Accrued interest payable \$2,249.63 To record accrued interest expense for 2012
12/31/2012	Dr. Amortization \$22,564.49 Cr. Accumulated amortization \$22,564.49 To record amortization for 2012

For the year of 2013, XYZ CPA, PC will have the following journal entries to account for its leased property:

1/1/2013	Dr. Accrued interest payable \$2,249.63 Dr. Lease payable \$22,496.32 Cr. Cash \$24,745.95 To record lease payment at 1/1/2012
12/31/2013	Dr. Amortization \$22,564.49 Cr. Accumulated amortization \$22,564.49 To record amortization for 2013

The right-to-use model for the lessees increases the lessees liabilities as well as their assets for all the long-term leased properties, while the current bifurcation model requires the lessees to increase their operating assets and liabilities only when the leased properties should be classified as capitalized leases. Thus, the adoption of the right-to-use model would significantly affect long-term assets and both current and long-term liabilities of the lessees when leased properties should be classified as operating leases under the current accounting rules.

Grossman and Grossman (2010) analyzed 91 non-financial companies from the top 200 of the Fortune 500 to examine the impact of the right-to-use model on those firms current liabilities and non-current liabilities. Their analysis shows that the current liabilities increase by less than 5% for 70 companies of 91 non-financial companies and by 10% or more for 13 companies. The non-current liabilities increase by less than 5% for 50 companies and by 10% or more for 29 companies. Further, to examine the financial ratio effects of the model, they analyzed eight companies which disclosed leased assets for capitalized leases. Their analysis shows that the current ratios decrease by 1% to 40% while the debt to asset ratios increase by 1% to 28%.

However, it should be noted that Grossman and Grossman analyzed large public companies to examine changes in the financial conditions of the right-to-use model. Such financial effects would be much larger for smaller private companies because these firms would have significantly high financial leverage before capitalizing leases. Further, given the firms operation continues in the future, the increased liabilities would be permanent. Thus, the financial condition effect of the model would be significant, in particular smaller private companies whose financing options are limited such as leasing.

The model would also have a financial impact on the lessees periodic earnings for the operating leases. For the operating leases, the lessees should record lease expenses when such expenses are incurred. On the other hand, they should record interest expense for lease payable and amortization expense for operating assets. While lease expenses under the operating leases are even over the lease term, the sum of interest expense and amortization expense under the right-to-use model are larger in earlier periods than later periods due to the effective interest method for interest expense. Thus, the lessees earnings will be smaller under the proposed lease rules for the earlier periods. Given that firms operation continues in the future, the earnings impact of the model would be permanent.

As the adoption of the right-to-use model will have a





material impact on the lessees financial structure and profitability measures, the adoption would affect the current and future contracts. Economic consequence literature claims that increases in liabilities would increase technical default risk because contacts include covenant constraints that are largely based on accounting measures such as minimum working capital, current ratio, interest-coverage ratio and debt-to-equity ratio. As technical defaults occur, firms may need to revise their contacts and/ or refinance their loans. Consequently, their debt costs increase. These negative economic consequences would be severer to the firms whose significant portions of operating assets are leased properties, in particular smaller private firms.

## Conclusion

The adoption of the right-to-use model requires lessees to capitalize their long-term leases regardless of four capitalization conditions under current lease accounting rules. It is expected that the model removes the bifurcation issue for the lessees, and improves financial accounting information by providing more complete, representational faithful and comparable lease information. However, as presented in this paper, there will be significant financial impact on lessees. The adoption of the model increases most lessees current and non-current liabilities and long-term operating assets, and decreases lessees profitability during the earlier period of their lease term. Consequently, the model will worsen lessees, liquidity as reflected in a current ratio and their solvency as reflected in a financial leverage ratio. More impor-

tantly, such financial impacts will be permanent if lessees operations remain same over their lives. Thus, lessees should take into account the impact of the right-to-use model for their leases for their lease financing decisions. ■

캘폴리 포모나 대학

## REFERENCES

- El-Gazza, Samir M. 1993 "Stock Market Effects of the Closeness to Debt Covenant Restrictions Resulting from Capitalization of Leases." *The Accounting Review*. Vol. 68, No.2 (April). 258-272.
- Financial Accounting Standards Board. 1976. *Financial Accounting Standards Statement No. 13: Accounting for Leases*. Stamford, CT: FASB.
- Financial Accounting Standards Board. 2010. *Financial Accounting Series, Exposure Draft: Proposed Accounting Standards Update: Lease (Topic 840) (August)*. Stamford, CT: FASB.
- Fulbier, Rolf Uwe, Jorge Lirio Silva, Marc Henrik Pferdehirt. 2008. "Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of Listed German Companies," *sbr* Vol. 60 (April). 122-144.
- Grossman, Amanda and Steven d. Grossman. 2010. "Capitalizing Lease Payments." *The CPA Journal* (May). 6, 8-11
- Schallheim, James. 2009. "Evidence for the Leasing Value Proposition," *Journal of Equipment Lease Financing*, Vol. 27, No. 3. (Fall). 1-7.



# 채무 삭감 (Debt Settlement)

**언**제 끝날지 모르는 불경기로 많은 한인 동료들께서 집과 크레딧 카드 등 여러 채무의 페이먼트를 내지 못하는 안타까운 상황이 너무나 많이 일어나고 있습니다.

경제적으로 어려운 이때에 조금이나마 도움이 되고자 여러 신문과 방송에 매일 같이 나오는 채무 삭감(Debt Settlement)이 무엇인지에 대해 알려드리려고 합니다.

## 1. 채무 삭감이란?

말 그대로 가지고 있는 모든 채무를 은행과 협상하여 원금을 삭감한 뒤 나머지 액수를 일시불이나 두세 번으로 나눠서 갚는 것을 이야기합니다. 이 채무들이란 크레딧 카드, 소송 당해서 걸린 Judgement, 콜렉션으로 넘어간 채무, 밀린 병원비, 무담보 개인 및 비즈니스 융자, 2·3차 집 예 쿠틀 융자 등을 말합니다.

## 2. 자격 요건

현재 페이먼트를 밀리지 않고 꼬박꼬박 잘 내고 있는 분들은 은행에서 이자 및 미니멈 월 페이먼트를 조정해줄지는 몰라도 원금 삭감은 당연히 안 해줍니다. 그러나 페이먼트를 보통 3개월에서 6개월 이상 밀리기 시작하면서 경제적으로 어려운 상황에 처해 있다는 것을 증명할 수 있으면 이때부터 원금 삭감에 대해 은행과 협상을 시작할 수 있습니다.

## 3. 삭감 조건과 은행의 요구 사항

원금 삭감 액수는 은행마다 다를 수 있으며, 그때그때

의 여러 상황에 따라 달라질 수 있습니다. 용자를 얻은 지가 얼마나 되었는지(크레딧 카드일 경우에는 오픈한 지가 얼마나 되었는지) 크레딧 카드에서 현금을 얼마나 인출했는지도 삭감 액수를 정하는데 많은 영향을 끼치고 있습니다. 또한 은행의 어떤 부서에서 담당하고 있는지, 어떤 콜렉션 회사 및 채무 소송 변호사가 수금과 징수 업무를 담당하고 있는지도 많은 영향을 끼칩니다. 이외에도 많은 변수들이 삭감 액수에 영향을 주고 있습니다.

은행에서는 원금 삭감 협상에서 원하는 액수를 정하고 나면 대체로 삭감한 액수를 제외한 나머지 원금을 일시불로 받기를 원합니다. 이 부분에 대해서 많은 분들이 오해를 하고 있습니다. 은행에서는 절대로 원금도 삭감해주고 나머지 한 달에 몇십 불씩만 내며 갚으라고 하지 않습니다. 삭감해주고 남은 원금에 대해서는 일시불이나 2번, 또는 3번에 걸쳐서 지불하도록 강력하게 요구합니다.

채무 삭감을 하기 위하여 변호사 사무실이 아닌 채무 삭감회사와 계약하여 2년에서 4년 계약으로 매월 고정된 월 페이먼트를 적금식으로 내고 있는 분들이 주위에 많이 있을 것입니다. 많은 분들이 채무삭감회사에 매달 내는 돈은 이미 은행과 협상이 끝나서 여러 크레딧 카드 은행에 조금씩 매달 지불하고 있는 줄로 알고 있습니다. 그러나 절대 그런 것이 아닙니다. 채무삭감회사와의 계약서를 잘 살펴보면 아래와 같은 비슷한 내용의 문구가 있을 것입니다.

"We make lump sum payments to your creditors when a favorable settlement has been reached. NO PAYMENTS ARE MADE ON A MONTHLY BASIS. Actual

settlement offers from creditors will not be accepted until you have enough funds built up in your account.

이와 같이 거의 모든 채무삭감회사에서는 매달 받는 액수 중에서 많은 액수를 비용으로 제하고 나머지 액수를 조금씩 매달 모아서 돈이 모아지면 은행과 협상하여 한번에 지불하고 있습니다. 어떻게 보면 좋은 방법 같지만 문제는 Settlement(합의)하실 액수를 모으는데 시간이 너무 오래 걸린다는 것입니다. 또한 가장 큰 문제는 채무삭감회사가 매달 손님들께 페이먼트만 받고 중간에 문을 닫는 경우가 생기는 일이 많다는 것입니다. 이런 일이 많이 생기기 때문에 Bank of America같은 경우는 변호사 사무실이 아닌 채무삭감회사(Debt Settlement Company)들과의 협상을 꺼리는 경우가 자주 발생하고 있습니다.

## 4. 오랜 협상기간에 생기는 문제들

보통 1년 이상 페이먼트가 밀리면 크레딧 카드 은행에서는 변호사를 고용하여 소송을 거는 경우가 점점 늘고 있습니다. 소송을 안 당하면 다행이지만 소송을 당하면 여러 가지 문제가 생길 수 있습니다. 우선 은행에서는 판사의 허락 하에 Judgement를 귀하의 집이나 비즈니스에 Lien으로 걸어놓으려고 할 것입니다. 또는 재산을 추적하여 귀하의 은행구좌에 있는 돈을 강제 압류하거나 월급을 받는 분들은 월급에서 정해진 액수를 매달 강제적으로 압류해가기도 합니다. 그러므로 채무 삭감은 페이먼트를 내지 못한 때부터 1년에서 1년 반 안에 목돈을 모아서 마무리하여야 합니다.

## 5. 크레딧 기록에 끼치는 영향

페이먼트를 내지 못하면 당연히 크레딧 기록이 안 좋아집니다. 그러나 Settle한 후부터 1년에서 2년 정도 지나면 크레딧 점수는 전반적으로 올라가게 됩니다. 또한 법적인 절차를 걸쳐서 크레딧을 교정할 수도 있습니다.

■(최진욱 합동법률 그룹/213-639-3888)



## 최진욱(GENE W CHOI) 합동법률그룹

유능한 전문 변호사 최진욱 합동 법률 그룹만이 자신있게 도와 드릴수 있습니다.

한인타운에서 가장 많은 성공 케이스를 자랑하고 있습니다.

35명의 전문분야 변호사들과 직원들이 항상 친절히 도와드립니다.

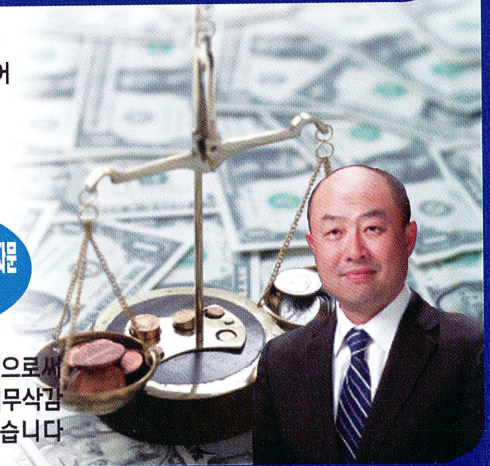
## 미 전역을 커버하는 무이자 파이낸싱 채무삭감/청산 프로그램

- 목돈이 없어서 채무 삭감 / 청산을 신청 못하고 계십니까?
- 다른 채무삭감회사와 2년에서 4년짜리 납부프로그램에 가입하셨다가 너무 시간이 지체되어 채무은행으로부터 소송을 당하셨습니까?
- 저희 무이자 파이낸싱 채무 삭감 /청산 프로그램에 가입하신 이후에 걸리는 소송은 저희 변호사그룹에서 깨끗이 해결해드립니다!

**이제는 모든 빚을 저희가 해결해 드리겠습니다!**  
**귀하의 빚을 저희가 사겠습니다!**

현재 라디오 코리아 법률전문  
코너 인거리 병영중!

저희 변호사 그룹의 막강한 파이낸싱 파워로 귀하의 채무 은행에 먼저 삭감된 액수를 지불해 드림으로써 적은 페이먼트로 2년 안에 모든 빚을 청산해드립니다! 자세한 문의는 최진욱 합동 법률그룹의 채무삭감 부서로(스티브 김: 213-674-2070, EXT 140) 문의해주시면 무료로 자세하게 상담해드리겠습니다



3699 WILSHIRE BLVD #720 LA CA 90010(WILSHIRE & SERRANO) 편안한 마음으로 친절히 도와드립니다! **무료상담 전화번호: 213.639.3888**



# e-Consulting Inc.

Technology Consultants for Tax & Accounting Professionals

## 미주 한인 공인회계사 님들께



THOMSON REUTERS



### Why switch to UltraTax?

For the 2nd year in a row, Thomson-Reuter's UltraTax has earned the highest overall rating ahead of Intuit's Lacerte and ProSeries according to the 2010 tax software survey conducted by the Journal of Accountancy (JofA) and Tax Advisors.

### Why buy UltraTax from e-Consulting Inc.?

- e-Consulting을 통하여 Ultra Tax Program을 구입하실 경우 상당한 가격혜택을 받으실 수 있습니다.
- 이미 많은 한인 회계사님들이 e-Consulting을 통하여 Ultra Tax를 사용하고 계십니다.
  - All eight KASCPA National presidents
  - Five of seven current (2010-2011) KACPA chapter presidents
  - Over 93% of all practicing Korean CPAs in greater NY area
  - Over 120 practicing Korean CPAs in Los Angeles
  - Over 60% of KACPA San Francisco Conference attendees (pictured above)

UltraTax is a trademark of Thomson Reuters Corporation

Contact: Mitchell Kang (미첼 강)

Tel: 201-232-0394

e-mail: [econsultants@aol.com](mailto:econsultants@aol.com)





# SBA 용자 궁금하십니까?

유재환 행장 / 중앙은행

## 안녕하십니까?

요즘 타운에서는 SBA에 대한 증폭된 관심을 대변하듯이 SBA에 대한 세미나가 많이 열리고 있습니다. 저는 지면을 통해 여러분께 SBA에 대해 간단히 설명해 드리고자 합니다. 아마도 비즈니스 고객들을 항상 접하시는 CPA 여러분께서 SBA에 대해서 알고 계시면 고객서비스에 더욱 도움이 될 것이라고 생각합니다.

SBA 용자란? 연방정부 산하 중소기업청 (Small Business Administration) 에서 미국내의 중소기업의 육성과 활성화를 위하여 대출은행에 대하여 지불보증을 해줌으로서 일반 상업 은행들의 중소기업들에 대한 용자를 더욱 원활하게 지원해 주기 위한 제도입니다. 따라서 용자 자체는 일반 상업은행들 또는 용자허가를 받은 기관들에서 하는 것이지만 연방정부의 지불보증을 받기 위하여 SBA에서 지정하는 절차와 양식을 갖추어서 서류 심사를 받고 승인 받음으로서 은행의 SBA 대출이 이뤄지게 됩니다.

SBA 용자는 상업용자로서 용자금은 반드시 사업상의 목적으로만 쓰여져야 하고 개인적인 목적(주택구입 및 수리, 개인 부채상환) 이나 비영리 목적으로는 쓰여질 수 없다는 것을 이해해야 합니다.

SBA용자금은 용자 신청인이 운영하는 혹은 운영하고자 하는 사업체의 구입, 건물구입, 보수, 건축, 기계구입, 부채상환, 인벤토리 구입, 운영자금 등에 쓰이게 됩니다.

## SBA 용자의 장점은

첫째, 최대 장점으로 용자기간이 일반 상업 용자보다 길고 상대적으로 낮은 다운페이를 요구함으로써 용자 신청인의 부담이 적다는 것입니다.

둘째, 용자금의 일부나 전액을 미리 갚아도 전혀 벌금이 없습니다. 다만 용자기간이 15년 이상일 경우(부동산 용자시



유재환 행장

에 해당), 처음 3년기간 동안에만 Prepayment Penalty (Declining 5%, 3%, 1%)가 주어지는데, 이는 일년에 원금 잔액금(Principal Amount)의 25%이상 갚을시에만 해당 됩니다.

셋째, SBA 용자는 다소 까다로운 듯 하지만 용자의 근본 취지가 중소기업의 활성화에 있고, 연방정부는 은행에 지불 보증을 제공하는 장점이 있기 때문에 은행의 용자심사가 덜 까다롭습니다.

그럼, SBA 용자에서 가장 많이 쓰이는 부동산(자기 사업용 건물) 구입과 사업체 구입에 대해 설명드리고자 합니다.

먼저 기존의 사업체에서 자기 사업용 건물 구입시10%





~25%의 다운페이를 하면 나머지 75%~90% 까지 용자가 될 수 있는데, 10% 다운의 경우에는 감정가가 반드시 구입가격보다 많거나 같아야 하고 크레딧이나, 영업실적, 사업경험, 추가 담보 등의 조건이 좋아야합니다. 따라서 보통 15% 에서 20% 다운을 많이 하는 편입니다. SBA에서는 용자 신청인이 반드시 구입할 건물의 Gross Building Area size(square feet) 에서 51% 이상을 자기 사업 용도로 사용할 것을 요구하고 있습니다. 용자 상환기간은 25년까지이며, 그 기간동안에는 Balloon payment가 없어 재용자의 부담과 비용이 없는 것이 장점입니다. 또 건물 구입시 20%이상 다운할 경우 용자 클로징 비용(SBA Guaranty Fee, 건물 감정비, 건물 환경오염 조사비)도 필요한 경우 SBA 용자에 추가하여 25년 상환으로 가능합니다.

사업체 구입시에는 약 30%~40%의 다운페이를 권장하고 있지만 업종에 따라 또 상대적으로 위험도가 큰 업종의 경우 은행에서 임의적으로 자기 자본투자를 높게 요구할 수도 있습니다. 용자 상환기간은 10년까지 할 수 있고, Prepayment Penalty가 없습니다. 사업체 구입시 용자의 승인여부는 Seller의 지난 2~3년간의 비즈니스 세금 보고서 및 최근 재무제표(Business Financial Statement)에 나타난 과거 영업실적과 Buyer의 사업경험, 크레딧 그리고 부채잔액 여부 등이 가장 중요한 기준이 됩니다.

은행에서는 세금보고서와 재무제표를 받으면 Cash Flow Analysis를 하게 되는데 Cash Flow Analysis는 SBA 용자시 가장 중요한 개념으로서 용자의 주체가 되는 사업체의 과거 영업실적에 근거하여 SBA 용자금 상환의 부담이 추가되었을 때 사업체의 정상적 운영이 가능한가 하는 것과 또 사업체에서 용자신청인의 생활에 필요한 현금이 유통될 것인가 하는 것을 분석하는데 이때 총수입에서 용자 상환금과 개인 생활비 지출을 빼고도 어느 정도 여유자금이 남는 것이 바람직합니다.

끝으로 지난 9월 27일 오바마 대통령이 서명한 중소기업 지원 법안(Jobs Act of 2010 / Small Business Jobs Act)의 주요 내용을 요약해 보도록 하겠습니다.

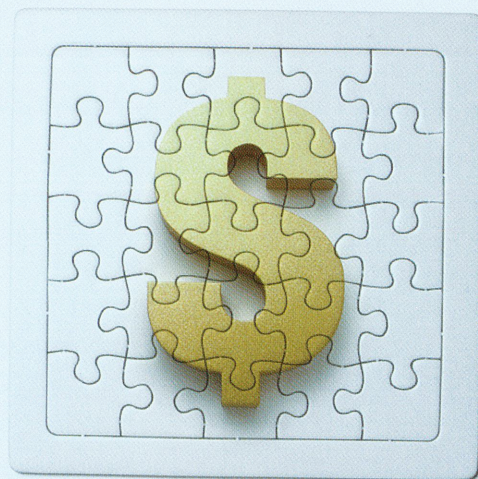
첫째, SBA 7(a)와 연관 상품의 대출 한도에 대해 종전 2백만불에서 5백만불로의 획기적인 증대를 골자로 하고 있습니다.

둘째, 대출한도의 증가외에 SBA의 보증한도가 개별 신청자에(계열회사 포함) 대해 종전의 150만불에서 450만불(대출 금액의 90%, 2010년 말까지)과 375만불(15만불 이상 대출 금액의 75%, 15만불 이하의 85%, 2011년 1월 1일부터)로 늘어납니다.

셋째, 수출업체에 지원되는 상품(EWCP, Export Working Capital Program)에 대해서도 각각 대출한도 5백만불과 보증한도 90%로 늘어납니다.

넷째, 35만불까지 50%의 SBA 보증한도로 제공되던 SBA Express 소액대출도 2011년 9월 26일까지 백만불로 대출 한도가 늘어나게 되었습니다. 50%의 보증한도는 그대로 유지됩니다.

마지막으로, 새로이 시행되는 법안에서 10월 1일부터 승인된 대출은 Small Business Jobs Act Loan으로 분류되게 되며, 적합한 SBA loan에 대해 연말까지 SBA 보증수수료도 면제됩니다. 나름대로 SBA 용자에 대해서 정리를 해 보았는데, 도움이 되셨는지 모르겠습니다. 감사합니다.■





# CUP (조건부 사용허가)와 ABC LICENSE



한태호 변호사  
Law Offices of  
KENNETH T. HAAN &  
ASSOCIATES (상법, 부동산법)

최근에 우리 한인사회, 특히 주류를 판매하고 있는 식당이나 마켓 사업체 업주들에게 자주 발생하고 있는 사례 중의 하나가, 사용하고 있는 건물의 CUP(Conditional Use Permit: 조건부 사용허가) 기간이 만료되어서 더이상 주류를 판매 할 수 없다든지, 영업을 중단해야 한다는 통보를 받은 경우 입니다. 이를 이해하기 위해서는, 우선 조닝(zoning)이 무엇인지, 그 지역 주민과 부동산 그리고 산업에 어떤 영향을 끼치는지 기본적인 개념을 알아야 합니다. 또한, CUP (Conditional Use Permit: 조건부 사용허가 - 이하 CUP)에 대한 이해와 CUP와 주류 판매허가(ABC LICENSE)의 상관 관계를 알아야 합니다.

우선, 조닝(zoning)에 대해서 말씀 드리면, 주정부는 각 지역의 균등한 발전과 환경보호, 역사적 시설보호, 개발 방향 선도 등을 목적으로 각 지역의 카운티나 시정부에 관할지역 내의 토지에 대해 특정한 목적과 용도로만 사용할 수 있도록 제한하거나 규제하는 권한을 위임하고, 각 지역 카운티나 시정부는 조닝법을 제정하여 일반적으로 도시개발 안전국 (Department of Building & Safety), 또는 도시 계획국 (City Planning)등의 기관을 통하여 이를 집행하게 됩니다. 이것을 조닝(Zoning)이라고 합니다.

예를 들면, 해당지역의 이미 설정된 조닝에 따라 주거지역 (Residential: R), 상가지역 (Commercial: C), 산업지역 (Industrial: I, Manufacturing: M) 등으로 나누어 지게 됩니다.

주거지역은 집을 짓거나 아파트를 건축하는 것처럼, 주거용 부동산을 목적으로 하는 지역을 말하고, 상가지역은 일반적인 상가나 사업체를 설립 운영할 수 있는 지역을 말합니다. 산업지역은 사업체 뿐만 아니라 생산공장, 대규모 기계 설비, 창고시설 등 주로 산업시설이 위치하도록 설정된 지역이 이에 해당됩니다. 또한 이들 지역은 더 나아가 세부적으로 몇 층까지 건물을 지을 수 있는지 여부도 규정되어 있습니다.

예를 들면, R-1, R-2, R-3, 등은 주택을 각 1층, 2층, 3층까지 C-1, C-2, C-3 등은 상업용 부동산을 각각 1층, 2층, 3층까지 지을 수 있다는 것을 의미합니다. 때로는 지역에 따라 주거지역과 상업지역이 공존하는 경우도 있게됩니다. 이 조닝법은 건물에 대한 허가 뿐만 아니라, 사업체의 신규 허가나 연장에 대해서도 여러가지 제한을 가할 수 있습니다. 그러므로, 토지소유권자가 지정되어 있는 토지용도(zoning) 이외의 목적으로 사용하고자 할 때에는 조닝법에 따라 반드시 CUP를 받아야 하는 것입니다. 예를 들어, 주류를 판매하는 음식점이나 마켓 사업체가 본래 주택지역인 곳에서 사업을 하기 위해서는, 해당 지역의 정부기관에 CUP를 신청하여야 하고, 소정의 절차와 청문회를 거쳐 조건부 허가를 받아야 하는 것입니다. CUP는 통상적으로 허가 발행 후 5~10년 기간 유효하며 그 기간이 만기가 되기 전에 다시 연장, 또는 갱신을 하여야 합니다.

대부분 CUP에 관한 기록은 건물 기록과 함께 열람할 수 있는데, 건물주나 사업체 판매 당사자들도 이에 대해 잘모르고 지나치는 경우가 많습니다. 참고로 알아 두셔야 할 것은

CUP는 ZONING 변경과는 전혀 다른 것입니다. 조닝 변경은 해당지역의 토지 및 건물 사용용도를 영구히 변경하는 것을 의미하고, 일단 변경이 되면, 갱신이나 연장이 필요하지 않습니다.







그러나 CUP란 한시적으로 토지사용 용도를 조건부 허가 하는 것이므로, 허가기간이 만기되기 전에 반드시 연장, 또는 갱신을 하여야 합니다. CUP를 갱신하거나 신청하는 것에 대해서는 주변 환경, 특히 학교나 공공 안전 시설의 위치, 주거 밀집지역 여부등이 고려의 대상이 되며, 또한 주민 공청회를 거쳐야 하는 등 여러가지 제한 조건이 있기 때문에 직접 전문가의 조언을 받기를 권합니다. 따라서 CUP가 만료된 경우, 주류판매 허가의 전제 조건인 CUP가 결여된 것이므로, ABC(주류 통제국)에서는 당연히 주류판매 중지를 요구할 수 있고 더 나아가 영업정지까지 명령할 수 있게 되는 것입니다. 사업체나 건물을 파고 살 때에는 CUP의 존재 여부를 확실히 알아두어야 하고, 그 기간과 갱신 과정에 대해서도 미리 준비해 두어야 합니다. 일반적으로 건물주는 임대계약서에 사업체에 필요한 모든 허가나 라이선스를 임차인이 책임지도록 규정하고 있으므로, 건물주에게 그 책임을 묻기는 어렵다고 하겠습니다. 그러나, 사전에 이러한 것을 확인, 준비해둬으로써, 차후에 발생할 수 있는 분쟁의 소지나 영업정지로 인한 손해를 사전에 예방 할 수 있는 것입니다. ■ info@haanlaw.com

활짝 열린 기업자금

비즈니스가 **성성성성**  
갈 **돌아가는 날까지**

## 파이낸스·원이 희망의 동력이 되겠습니다

비즈니스 규모와 업종에 상관없이 어떤 비즈니스라도  
기업자금은 파이낸스·원과 상의하십시오.  
팩토링에서 무역금융까지 파이낸스·원이 힘이 되어 드립니다.



**파이낸스·원**  
팩토링 서비스  
**213.430.4888**

- 무역금융**

수입 신용장 개설 및 수출 신용장을 받은 후 새로운 신용장을 공급자에게 개설해 드립니다
- 신용정보 및 지불보증**

거래처 신용평가 및 결과에 따른 매출 채권에 대한 지불 보증을 해드립니다
- 생산주문금융**

주문 받은 제품을 생산하기 위해 필요한 제반 비용을 지원합니다
- 상업용 건물 용자**

상업용 건물 구입 또는 재용자 시 낮은 금리로 신속히 처리해 드립니다
- 자금대출**

매출 채권의 80%까지 대출 가능, 자금 회전이 보다 원활해집니다

• Los Angeles Office 888 S. Figueroa St., Suite 1100, Los Angeles, CA 90017 Tel: 213-430-4888 Fax: 213-430-4877

• New York Office 450 Seventh Avenue, Suite 1006, New York, NY 10123 Tel: 212-629-8688 Fax: 212-629-6738



작가 심보순

SCALE 1/2" = 1 FT.  
DRAWN BY:  
TRACED BY:  
CHECKED BY:

주요저서: 아름다운 것들을 위하여

# 마지막 강의

우연히 손에 잡힌 책을 단 몇 시간 만에 읽을 수 있었던 건 페이지 수가 적어서이기도 했지만, 책 제목에서, 그리고 넘기는 책갈피에서 뭔가 신선하고 상큼한 하이비스커스의 향내를 맡았기 때문이다.

미치 앨범의 논픽션 Tuesdays with Morrie.

모리 쇼워츠는 브랜다이스 대학에서 35년간 가르친 사회학 교수다. 작은 체구의 노교수는 학생들과 동료 교수들한테서 많은 사랑을 받는다. 미치는 그의 강의를 수강하면서 그와 가까이 지냈고 졸업 논문을 같이 작업하는 동안 매주 화요일을 함께 보낸 아주 특별한 연이 있다.

미치는 졸업 후 신문사의 스포츠 칼럼니스트로 일한다. 한 손에는 운전대를, 다른 손엔 커피 컵을, 어깨엔 핸드폰을, 한쪽 귀로는 방송국 프로듀서와 팩스를 점검하고, 다른 귀로는 짹짹 라디오 뉴스 를 듣는, 한번에 5가지 일을 하며 성취감에 파묻혀 바쁘게 산다.

그는 어느 날 심야 TV 프로그램, Nightline을 보다가 모리교수를 다시 보게 된다. 졸업 후 16년이나 까마득히 잊었던 옛 스승이요 훌륭한 멘토어였던 그다. 졸업 후에도 계속 연락하겠노라고 했던 약속을 십 수년이 지나도록 못 지키지 않았던가. 그는 쫓불처럼 몸이 구석구석 녹아버리는 루게릭병을 앓고 있었고, 쇼 진행자 Ted Koppel과 인터뷰 중이었다.

미치는 모리교수의 연락처를 알아내어 그를 찾아간다. 노교수는 미치를 아주 잘 기억하고 있었고 몹시 반가워 한다. 그의 숨소리는 힘겨웠고 눈은 푹 꺼져 있었으며 손가락은 후들거렸다.

둘이는 대학때의 화요일 강의를 기억하며, 다시 화요일에 만나기로 약속한다.

디트로이트에서 모리교수 집이 있는 보스톤까지는 비행기로 두 시간, 1,100킬로가 넘는다. 미치는 화요일마다 비행기로 날아가서 낱알이 삭아져가는 스승의 모습을 지켜보며 마지막 시간을 함께 한다. 베개를 선생의 머리 밑에 괴어주고, 흘러내리는 안경을 코 위로 올려준다. 휠체어를 밀어주고 발을 씻겨준다.

그가 좋아하는 하이비스커스 화분의 위치를 그가 잘 볼 수 있도록 바꿔준다. 그리고 그의 마지막 강의-인생의 의미와 자신의 죽음, 삶과 죽음을 받아들이는 태도와 가치관, 의식의 개방, 가족, 용서, 후회, 행복 등에 대한 주제-를 듣고 의견을 나눈다.

모리교수는 미치에게 화두를 던진다.

“불치병으로 얼마 못 산다고 할 때, 시름시름 앓다가 스러져 죽을 것인가, 아니면 남은 시간을 최선을 다해 쓸 것인가”

“이 세상에서 그대로 물러날 것인가, 아니면 계속 보람 있는 일을 하며 살 것인가” “누워 지낸다는 것은 바로 죽는 것”

노교수는 자신이 원하는 삶을 위엄 있고 용기 있게, 유머러스하고 침착하게, 계속 하면서 살기로 했다고 말한다. 그리고 ‘마지막 스승’이었던 이 로 기억되기를 바란다며 자신의 묘비명을 그렇게 써달라고 청한다.

50대에 들어섰을 때 한 친구가 내게 귀뜸했다. “이젠 사진 같은 거 다 정리할 때라더라. 우리가 떠난 후 자식들한테 짐 되지 않게.” 맞는 소리 같았다. 부모 사진을 버릴 수도, 꺼안고 지낼 수도 없을 테니까.

REVISION	1	2	3
BY			
DATE			



작가 심보순

SCALE 1/2" = 1 FT.  
DRAWN BY:-  
TRACED BY:-  
CHECKED BY:-

주요저서: 아름다운 것들을 위하여

그 후부터 나는 사진 찍는 게 영 부담스러워졌다. 그룹으로 찍는 게 아니면 피하곤 했는데 남편은 그런 나를 긍정적이지 못하다고 못 마땅해했다. 나중에 때가 돼서 버리면 될 것을 당장 큰일 난 것처럼 무슨 방정이나는 뜻이렸다.

원래 나는 못 말리는 걱정박사다. 올해처럼 시원한 여름에도 아직 오지 않은 더위가 언제 들이닥칠까 걱정이고, 비가 와서 잔디가 예쁘게 파란 걸 보면 빠른 속도로 지라날 큰 나뭇가지 쳐 널 걸 염려한다. 잦은 여행이 몸에 배어있는데도 흑시나~ 하는 마음에 매번 장문의 편지를 아이들한테 써 놓고 떠난다.

그런데 이제 내가 했던 그 사진걱정은 정말 부질 없었다는 게 분명해졌다. 디지털 카메라라는 신기하기 짝이 없는 물건이 나온 것이다. 사진을 현상해놓을 필요가 없다. 컴퓨터에 저장해 두었다가 언제든 보고 싶을 때 꺼내 보고, 싫으면 단추 하나로 없애버리면 그만이다. 요술박스다. 사실, 자식에 대한 짝사랑도 유분수지, 녀석들이 부모 사진 없애는 일에 고민은 하게 될까 살짝 의심스럽기도 하다.

나이가 들면서 왜 그렇게 하고 싶은 일이 많은지 가슴 속에 헛바람만 잔뜩 들어 뒹뚱거린다. 디지털 카메라에 빠져서 밤 11시에 출사지로 떠나 다음날 밤 12시에 돌아오기도 하고 수시로 여행길을 떠난다. 글도 써야하고 스페인어도 배우고 싶다며 설쳐대는 나에게 친구들은 말한다.

“아직도 그런 열정이 살아있다니 참 보기 좋다.” 말은 그렇게 하지만 나는 안다. “집안에 들어앉아 손자 손녀나 볼 일이지 웬 수선이나” 하는 편잔이 그 속에 숨어 있다는 걸. 그러나 난 아직 봐줘야할 손자가 없으니 어찌랴.

지난주부터 집안의 캐비닛 색을 바꾸느라 정신이 없다. 주름이 늘고 흰 머리가 엄청 많아졌다. 며칠이면 끝난다던 게 2주일이 돼도 어림없으니 왜 안 그럴까. 캐비닛 속 물건들이 다 기어 나와 가관이다. 한 번도 쓰지 않은 박스 속 잡동사니가 산을 이룬다. 부질없는 욕심창고를 아직 비우지 못한 탓이다.

이 하소연을 들은 친구가 또 한 마디 정면으로 내쫓는다.

“이젠 대충 대충 살자, 잉. 얼마나 살 거라고 색깔을 바꾸고 생년리나” 옹오신 말씀이다. 그래도 친구여, 손녀에게 예쁜 옷 입히고 싶은 마음은 나이 들어서도 여전하지? 나도 그래. 기왕이면 다홍치마!

어쩌면 모리교수의 애포리즘인 “침대에서 누워 지낸다는 건 바로 죽는 것”, 아무것도 할 수 없다는 건 결국 죽은 거나 마찬가지라는 그의 말이 내 오두 방정을 설명해주지 않을까. 죽어간다는 생각과 화해 하라며 늙지 않는 파란 가슴으로 먼 길 떠난 그의 마지막 강의를 오랫동안 상고할 생각이다.



REVISION	1	2	3
BY			
DATE			



# 홍콩법인 설립을 통한 자금운영의 효율화 및 절세효과



나정주 사장  
Uni-World Service Co., LTD

홍콩은 1997년 중국으로 반환 되기까지 99년간 영연방국으로 영국의 통치를 받아왔으며, 1997년 홍콩주권이 중국으로 반환된 이후에도 홍콩은 1국가 2체제로 중국과는 경제적인 측면에서 완전히 독립적인 지위를 지속하고 있으며, 영국 식민지 시절의 자유방임적인 경제 시스템을 그대로 유지하고 있어 세계 경제 자유도 1위를 14년간 꾸준히 유지하고 있습니다.

\*관련링크: <http://www.heritage.org/index/TopTen.aspx>

미주지역에서의 홍콩법인 활용을 통한 절세방안에 대하여 간단히 소개해 드리겠습니다.

## 홍콩법인 설립시 이점

- ① **설립절차가 간편하고 제한이 없습니다.**  
법인설립이 간편하여 7일이면 설립이 가능하고 내/외국인에 대한 차별이 전혀 없고, 법인설립시 자본금에 대한 납입을 요구하지 않아 자금부담이 없습니다.
- ② **외환관리법이 없어 입출금이 자유롭습니다.**



외국환 거래에 대한 규제가 없어 자금규모에 상관없이 해외로 인터넷 बैं킹을 통한 자유로운 입출금이 가능합니다.

**③ 전 세계적으로 낮은 세율로 국가간 조세구조차를 이용한 절세가 가능합니다.**

법인세 16.5%로 전세계적으로 낮은 세율을 유지하고 있으며 국가간 세율차를 이용한 절세가 가능하고, 법인세외에 부가세, 배당세, 양도소득세, 상속세등 일체의 세금이 없습니다.

**④ 별도의 사무실 및 인력이 필요없습니다.**

현지에서 수행해야 하는 대정부, 대은행 업무는 간사회사에서 대행 가능하며, 은행거래 역시 인터넷 बैं킹으로 원격관리가 가능하므로 별도의 사무실이나 인력을 운영할 필요가 없어 고정비 부담이 없습니다.

**⑤ 역외수입(Off-Shore Income)에 대한 면세가 가능합니다.**

수익의 원천이 국외일 경우 역외수입으로 인정, 면세신청이 가능합니다. 단, 역외면세를 위해서는 수입의 근거에 대한 자료를 확보해야 하는 등 사전준비가 필요합니다.

## 홍콩법인의 유지 및 관리

회사설립후 유지/관리를 위해서는 4종류의 대정부 신고업무가 필요한데, 4대 신고업무 일체가 대행서비스를 통해 수행 가능하므로 별도의 인력이 필요없습니다.

- 사업자등록증 갱신: 매년 사업자등록증을 갱신해야 하며 미갱신시 제재 조치
- 세무신고: 당기 수익/비용을 기장, 재무제표 작성 및 CPA 감사후 세무신고
- 연보고: 정관, 주주 / 이사, 자본금 등 주요 변경사항을 신고해야함
- 급여소득신고: 피고용인 연간 지급 급여를 세무국에 신고해야함

## 홍콩법인을 통한 절세방안

**① 이전가격 조정을 통한 절세**

홍콩의 저세율 이점을 이용하여 실질적인 관계사간 이전가격 조정을 통하여 수익의 대부분을 홍콩법인에 귀속시킴으로써 절세가 가능합니다.

**② 급여지급 처리**

대표이사를 포함한 누구와도 고용계약을 통하여 급여를 지급할 수 있고, 홍콩거주 여부와 관계없이 해외거주 인력에게도 급여를 지급할 수 있습니다.

**③ 커미션 지급처리**

수익의 일정액을 커미션 지급계약을 근거로 커미션 지급처리할 수 있습니다.

**④ 배당금 처리**

수익의 일정액을 이사회 결의에 의하여 배당 처리할 수 있고, 또한 홍콩에서는 배당세가 없으므로 배당금에 대한 세액을 납부할 필요가 없습니다.

위와 같은 홍콩의 장점으로 이미 수천의 한국계 및 중국을 포함한 아시아권 홍콩법인이 설립/운영중에 있으며, 홍콩법인을 통한 기대효과가 예상되는 사업범위는 다음과 같습니다.

첫째, 미국법인이 중국과 무역거래를 하고 있는 경우, 둘째, 해외법인으로부터 커미션 송금이 많은 경우, 셋째, 중국을 포함한 제3국에 투자할 경우, 넷째, 미국에 법인이 없지만 홍콩법인을 통하여 중계무역을 원할 경우에 홍콩 법인을 이용한 절세효과가 클 것으로 예상됩니다.

특히, 노미니(Noninee) 서비스를 통한 주주 / 이사 대행으로 인해 익명성이 보장되고, 이에 따른 절세효과로 수익창출을 극대화 할 수 있습니다. 상기 홍콩법인의 장점을 잘 활용 하셔서 미주에서의 사업에 도움이 되시길 바랍니다.■

website: [www.uwstar.com](http://www.uwstar.com)



# 절세, 홍콩에서 시작하십시오!



세계경제자유도 14년간 1위 - 1국가 2체제로 중국과는 독립적인 체제 유지(은행,세금) 외환관리법이 없어 세계 어디든 외국환거래가 가능하고 해외 입출금이 자유롭습니다. 낮은 법인세율로 절세 가능합니다. (순이익기준 16.5% 과세)

유니월드와 함께 성장할 미국내 협력 파트너를 모집합니다 (상호업무협조/수익공유)

## 홍콩법인 설립시

- 외환관리법이 없어 무제한 자금 입출금 가능
- 국가간 조세구조를 이용한 합법적인 절세
- 별도의 사무실/인력 없이 원격관리 가능
- 중계무역, 해외수주 등 역외수입에 대한 면세 가능
- 설립시 자본금 납입 불필요
- ※ 특히 무역업종(국제무역, 중국과무역)의 경우 자유로운 자금운영 및 다양한 절세 혜택 가능

## 유니월드 서비스

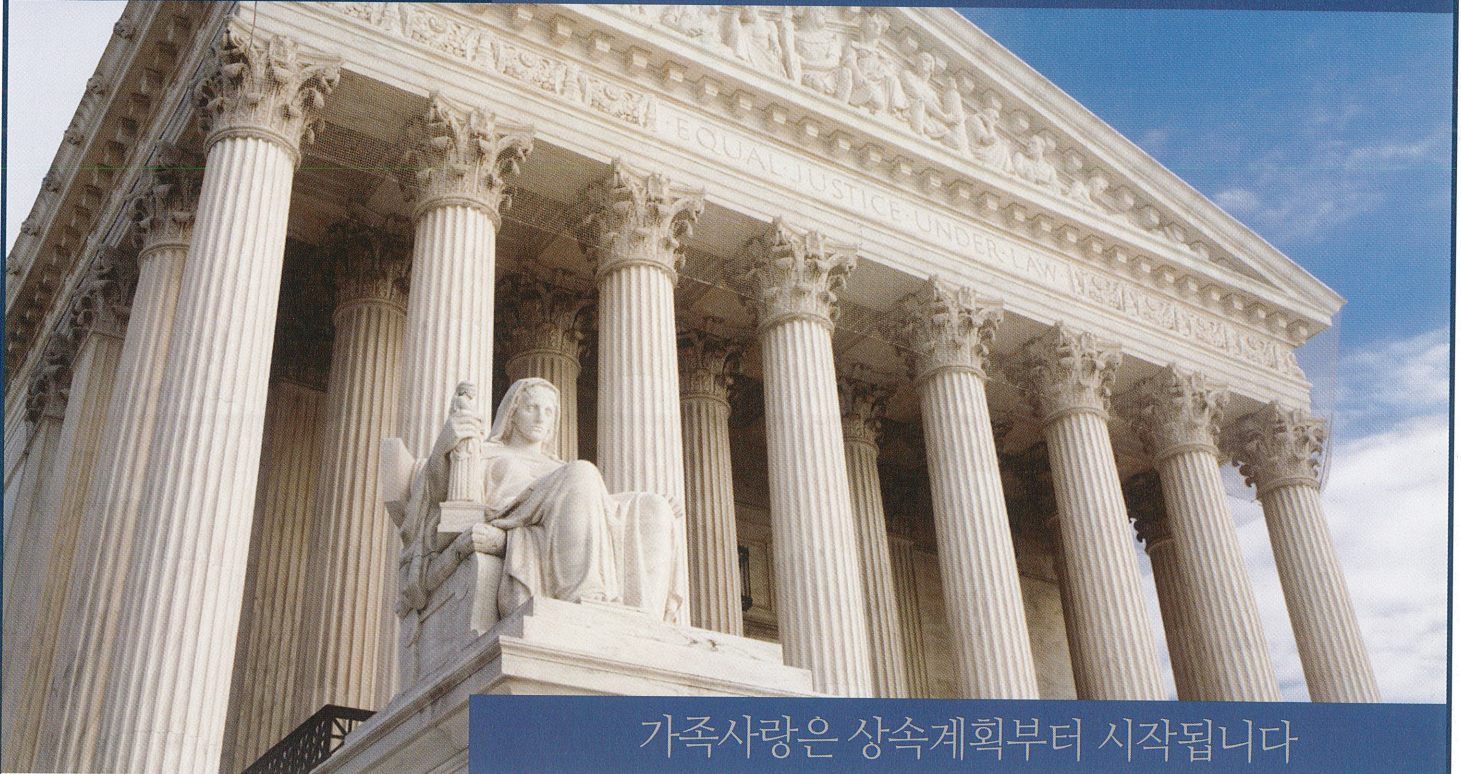
- 홍콩/중국회사 설립 및 관리대행
- 홍콩/중국회사 회계감사 및 세무신고 대행
- 노미니(Nominee) 회사설립 대행
  - 홍콩법인 설립시 주주/이사 대행
  - 익명성 보장 • 절세 또는 영세율 사업 가능
- 중국무역대행(공장수배, 통관, 선적, 결제대행 서비스)
- 홍콩부동산투자 대행(양도세, 상속세없음), 유학 대행

20년의 노하우와 100여명의 전문가가 설립에서 운영, 사후관리 까지 Total Service를 제공합니다.

## Uni-World Service Co., LTD

Address : Room 1502, Yue Xiu Building, 160-174 Lockhart Road, Wan Chai, Hong Kong  
 TEL : +852 2893 5300 FAX : +852 2803 4763 E-mail : usa@uwstar.com  
 Home Page : www.uwstar.com





가족사랑은 상속계획부터 시작됩니다

## 유산상속 박영선 변호사



Youngsun Park  
Attorney at Law

유산 상속 분쟁 Inheritance Disputes

리빙 트러스트 Living Trust

법정 상속 절차 Probate

증여와 상속관련 절세계획 Estate & Gift Tax Planning

사후 재산 분배 Trust/Probate Administration

비영리단체법 Non Profit Organization

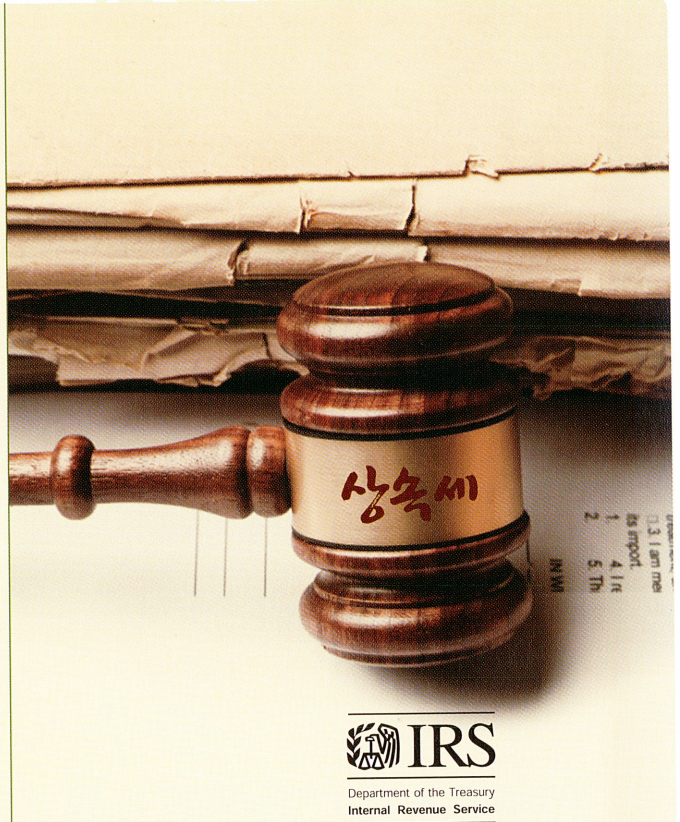


## 2010년 상속세 폐지에 따른 보고의무



김윤한 변호사 & CPA

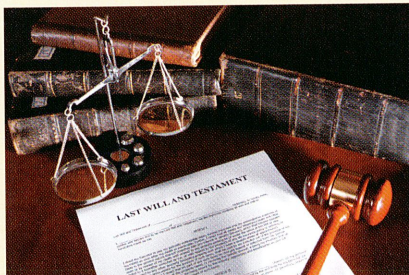
✉ yoonkimcpa@yahoo.com



미국 역사상 처음으로 2010년 일년에 한하여 상속세가 폐지되었다. 이것은 2001 경제 성장 및 세금 감면 조정법 (Economic Growth and Tax Relief Reconciliation Act of 2001)의 Title V에 의하여 제정된 것이다. 법의 개정이 없으면 2011년부터는 상속세가 부활되고 면세점이 일백만불이 되게 된다. 2010 상속세 폐지와 함께 세대 스킵 이전 세금 (Generation-Skipping Transfer Tax)도 2010년에 한하여 폐지되었다. 2010년의 경우 증여세(Gift Tax)가 폐지된 것은

아니다. 그러나 증여세 최고 세율은 2010년에 한하여 45%에서 35%로 감소되었다.

당 정책상 공화당 정부는 상속세를 깎아주려는 입장이고, 민주당은 상속세를 올리려는 입장이다. 2001년 공화당의 부시 대통령이 제정한 개정 상속세법은 2009년까지 상속세 면제액을 3백 5십만달러까지 높였으며, 2010년 1년간은 상속세를 없앤다는 것이 골자였다.





상속세는 사망자가 사망당시 소유하고 있는 모든 자산의 시가를 더하여 부과된다. 이 경우 상속세 계산은 총 상속재산 시가에서 부채와 장례비등 경비를 차감한 순 재산이다.

예를 들어 'A'라는 사람의 총 재산 시가가 7백만달러이고 부채가 2백만달러 그리고 장례비, 의료비 등 공제가능 경비가 10만 달러라고 하면 'A'는 4백 9십만 달러가 상속세 과세표준이 된다.

상속세 보고 및 납부일은 사망일로부터 9개월이지만 적절한 절차를 통하여 6개월간 보고를 연장할 수 있다.

연방 증여세와 상속세는 연계되어 있다. 2010년의 경우 연간 증여세 면제액 1만 3천달러 이외에 일생에 한번 개인(증여자)이 세금은 연기하면서 증여할 수 있는 금액은 1백만 달러이다. 즉, 'A'가 'B'에게 90만달러를 증여하였어도 'A'는 당장 증여세는 내지 않는다. 단지 증여세 보고는 하여야 한다. 이후 'A'가 사망시 상속세 면제액이 3백 5십만 달러라면 그 전에 증여한 90만달러가 면제액이어서 차감된다.

즉, 'A'의 상속세 면제액은 2백 4십만달러가 된다. 따라서 증여액에 대한 세금을 연기해준 것에 불과하다. 물론 상속액이 적으면 증여액도 끝까지 세금을 안 낼 수도 있다.

2010년 상속세에 대하여 많은 혼란이 있다. 소급적 입법이 합헌인가 하는 문제도 있다. 일반적으로 소급입법은 무효이나 대법원은 세법에 관하여 소급입법을 허용하였다. 예를 들어 의회는 종종 소급하여 세금을 줄이기도 한다. 상속세법이 폐지된 2010년 법을 3백 5십만 상속세 면제액으로 소급입법 할 경우 위헌이라고 법원에 소송을 제기하는 사람도 있을 것이다. 하지만 상속세법의 소급입법도 가능하다고 본다.

많은 사람들이 지금의 법대로라면 2010년에는 상속세가 없다고 생각한다. 하지만 2010년에는 상속에 따르는 원가 상승(Stepped Up Basis)을 인정하지 않기 때문에 상속세 대신 후손이 재산 처분시에 양도 소득세를 내게 된다.

예를 들어 어떤 빌딩을 'A'가 1백만 달러에 사고 사망시 시가가 3백만달러에 올라가게 되었었다(Stepped Up Basis). 하지만 2010년의 경우 최고 1백 3십만 달러까지만 시가 인상이 허용되고(부부는 3백만달러 추가), 나머지는 인상이

안되므로 후손이 양도소득세를 내어야 한다.

즉, 시가가 2백만달러 올랐을 경우 1백 3십만달러는 양도소득세가 면제이나 나머지 7십만달러는 양도소득세를 내어야 한다. 주의할 것은 배우자 3백만달러와 특별조정 1백 3십만달러 면제는 별개의 것이다. 따라서 두가지 면제액을 다 쓸수 있도록 계획을 잘 세워야 한다. 예를 들어 시가가 1천만달러이고 원가가 2백만달러의 주식재산이 있는 'A'가 2010년에 사망하였다 하자. 상속관리인은 3백 7십 5만 달러(이것은 원가가 75만달러이고 따라서 면제액 3백만달러를 받을수 있다.)를 부인에게 넘어가도록 함으로써 3백만달러의 부인공제를 받게한다.

따라서 'A' 상속재산은 6백 3십만달러로(2백만 원가 더하기 1백 3십만 특별면제 더하기 3백만 배우자 면제) 넘어가게 되며, 후일 매각할 경우 3백 7십만달러(1천만 마이너스 6백 3십만)에 대하여 양도소득세를 내야한다.

주의할 것은 원가상승(Stepped Up Basis)이 안된 재산을 부인에게 넘기어서 후일 부인 사망 후 원가상승(Stepped Up Basis)을 받도록 하여야 할 것이다.

또한, 리빙 트러스트 또는 Qtip 트러스트에 있는 자산은 1.3M 또는 3M 원가 상승을 받을 수 있지만 비시민권자의 경우 6만달러 밖에 증가가 되지 않으며, 고인이 Power of Appointment 가 있는 경우는 원가상승이 되지 않는다.

2010년에는 상속세 보고 Form(706) 자체가 없다. 따라서 2010년 사망자는 상속세 보고를 할 필요가 없다.(IRC 6018) 2010년 사망자는 상속세 Form(706)을 보고하지 않는 대신 다음 사항을 보고하여야 한다. (마감기한 4월 15일)

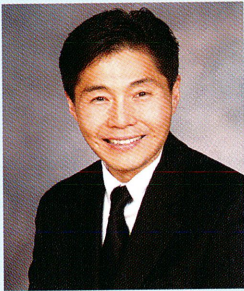
- 1040 (마지막 보고)
- 1041 (상속 분배 과정동반)
- 고인 재산 시가가 1.3M 이상인 경우 원가 조정 계산서 (이것에 대한 양식은 IRS에서 현재 만들고 있다.)

만약 소급입법이 되어 2010년 상속세 보고 사항이 변경 되거나 2011년 상속세 면제액이 변경될 경우가 생길 수 있으므로 계속 이에 대한 뉴스와 정보를 주시하여야 한다.■





## 부동산 투자와 절세의 관계



저스틴 오 CPA  
www.JustinOhCPA.com

The Tax Reform Act of 1986로 많은 세금 공제 항목과 Tax Shelter들이 줄어들었고 또한, 부동산 투자로 인한 손실을 Passive loss로 Active Income을 상쇄하지 못하도록 규정하여 부동산 투자가 절세의 한 방편으로 성행했던 관행이 많이 줄어들었지만, 여전히 부동산 투자가 절세를 하는 좋은 도구임은 사실이다. 주식을 소유하고 있는 동안은 그 주식가치의 하락에도 불구하고 이를 처분하기 전에는 손실을 공제할 수 없지만, 투자 부동산을 소유하고 있을 경우에는 소유 부동산의 가치의 여부에 관계없이 감가 상각이라는 임의적 비용을 세금공제로 사용할 수 있어 이를 달성할 수 있기 때문임은 잘 알려진 사실이다. 따라서 부동산 투자를 하나의 절세방편으로 이용하여 이를 장려하고 사용하지만, CPA로서 고객에 대한 조언은 절세가 궁극적 목적으로 설정되어서는 안된다고 본다. 항상 절세가 아닌 세금을 지불하고난 소득의 극대화가 목표로 자리잡아야 하며 여기에는 중요한 차이가 있어 이를 살펴보기로 한다.

### 부동산 투자의 목표는

① 투자로서의 가치상승이나 ② 세후 소득의 극대화를 추구해야만 한다. 예를 들어 세전소득이 10만달러이고 세후 순소득이 6만달러일 경우 투자의 목표는 세전 소득보다는 세후 순소득을 8만 달러로 설정하는게 더 바람직하다.

### 이를 달성하기 위한 두가지 방법으로는

① 10만달러인 소득을 증가시켜 세후 소득이 6만 달러가 아닌 8만달러의 순소득으로 만드는 것과 ② 10만달러 소득으로 세금을 줄여 8만달러의 순소득을 만드는 것이 있다.

부동산을 운영하는 것보다 차라리 자신의 직종에서 일해서 수입을 증가시키는 것이 속이 편하다는 사람도 많다. 그런 사람은 첫번째의 경우인 소득의 극대화를 택해서 이를 심분 활용하는 편이 더 용이하다. 하지만, 많은 사람들이 세금을 더 많이 내는 것을 싫어하여 수입을 올리는 것을 회피하는 경우까지 있다. 또는, 세금을 줄이기 위해 자신이 하기 싫어하는 일들을 억지로 하여 세금공제를 늘리는 사람들도 더러 본다.

고객에게 세금을 피하지 말기를 권해야 한다. 세후 소득을 최대로 할 것을 목표로 삼을 경우에 이를 보는 시각이 달라진다. 그리고 설사 이것이 세금을 더 내는 경우라 할지라도 자신이 좋아하는 방법을 택해서 이를 실행하기를 권한다.

시중에는 세금을 전혀 내지않는 방법에 대한 책자들이 범람하고 또한 이를 권장하는 경우도 더러 보지만 이는 일반적으로 현명하지 않은 경우가 대부분이다. 비슷한 예를 들어, 납세자가 세금을 하나도 내고싶지 않다면 소득을 줄여 소득



을 줄이거나, 없게 할 경우 이 목표를 달성할 수 있는 것처럼, 마치 절세를 하는 것은 에너지를 보존하는 것과도 비교될 수 있다. 첫 10%의 에너지를 절약하기 위해서는 간단한 방법으로 가능하지만 절대적으로 모든 에너지의 누출을 막기 위해서는 막대한 비용을 치루어야 하는 것처럼, 첫 10%의 세금을 절세하기 위해서는 그다지 큰 노력을 통하지 않고 이를 달성 할 수 있다. 하지만 그 이상의 절세는 더 많은 노력을 요구하게 되며 여기에 대한 상대적 수확은 더 감소하는 결과를 가져오게 된다.

### 투자자가 갖고 있는 두가지 자원이 있다면 하나는 자본이고 다른 하나는 시간이다.

자본에 대한 수확만을 고집하고 집중하므로써 시간 투자에 대한 개념을 간과해서는 균형있는 투자의 수확을 거둘 수 없다. 투자의 가치를 논하거나 생각할때 대다수는 금전적 수익만을 고려하는 경우가 허다하여 시간에 대한 가치를 간과하고 만다.

부동산 투자시 해야하는 시장조사, 좋은 매물을 찾는 것, 가격과 조건 흥정, 이를 운영하는데 드는 시간투자를 기꺼이 할 것인가 또한 곰곰히 생각해 봐야 할 것이다. 그리고 투자자는 몇천달러의 세금을 절약하기 위해 몇만달러의 투자수익을 잃어버리거나 필요이상의 투자위험을 떠안고 있지는 않은지에 대한 생각 역시 염두에 두고 있어야 한다.

그러면 수입의 극대화를 도모할 것인가 아니면 부동산에 대한 가치를 창출하는데 역점을 먼저 두어야 할 것인가?

우리가 받은 교육에 따르면 책임감있는 성인이면 은퇴할 때까지는 일을 평생토록하는 것이 의무라고 배워왔다. 따라서, 풀타임의 직장을 갖고 투자는 그 남는 시간을 이용해서 하는 것으로 생각하고 이에 대한 반론을 제기하지 않는다. 하지만, 직장에서의 소득은 그에 대해 세금을 내야 하는 소득이 된다. 반면, 자산의 가치를 높이는 일을 하여 증가된 자산의 가치에 대해 정부는 소득세를 부과할 수 없다. (물론 재산세의 증가로 인한 세금의 부담은 더러 생길 수 있다)



예를 들어, 납세자가 봉급이나 커미션등의 수입을 벌기 위해서가 아닌 가치를 창출한다고 가정해 보자.

다시말해, 소득이 아닌 순자산의 증가를 위해 일을 한다고 하자. 그러면 의식주를 해결하기 위한 소득이 필요한데 소득이 없으면 어떻게 먹고 살겠느냐고 반문할 수 있다.

하지만 필요한 것은 현금이지 사실상 소득은 아니다. 맞는 말이야 되겠지만 소득이 없이 어떻게 현금이 생기느냐는 반문의 정답은 돈을 빌리는 것이다.

용자시 생기는 현금에 대해서는 세금이 없다. 부동산을 담보로 용자를 하고 이를 세금없이 쓰는 방법이다.

납세자가 자신의 직장을 그만두고 건설업자가되어 자신의 땅을 개발하여 건물을 짓는 경우 이를 매각하지 않는다면 아무런 소득이 발생하지 않는다. 빈대지 위에 건물을 지어서 가치는 증가 했을지라도 이에 대해 정부에 보고할 소득은 창출되지 않는다.

IRS는 증가된 가치에 대해 손을 댈 수 없지만 개발한 건설업자는 이를 이용할 수 있다. 이를 담보로 용자를 하여 현금을 인출하고 건물을 임대하여 생긴 임대수입으로 용자한 이자를 지불하고, 비용을 쓰고 감가상각을 이용한 공제를 통해 세금상의 소득은 발생되지 않지만 순현금을 만들게 된다.

이렇게 생긴 현금으로 자신의 의식주를 해결한다면 결국 세금을 전혀 내지 않고도 생활이 가능하다. 또한 때때로 증가된 부동산의 가치를 이용해 재융자하여 목돈을 챙기지만 이 또한 세금을 내지 않는 현금이 다시 창출된다.

창출된 가치를 1031 Exchange 로 더 이윤창출이 되는 부동산으로 교환한다면 이 또한 세금을 내지 않고 가치를 더 높일 수 있다. 이러한 부동산 투자의 매력에 현행의 시장 상황으로 불가능하지만 부동산 시장이 정상을 찾는다면 이러한 원칙을 이용한 투자가 다시 성행하리라 본다.■



## Reporting Update - For Non Public Entities



김진형 CPA  
✉ 83jinhyeong@gmail.com



### Independence (Ethics Interpretation 101-3)

Peer reviewers would address nonattest services and independence, while a CPA is issuing standard report. Therefore, it is important to take a brief side trip into the world of Ethics Interpretation 101-3. There are few standards, rules, interpretations, or just plain guidance that have caused as many ruffled feathers as that of Interpretation 101-3. Effective January 1, 2005, the AICPA mandates a new documentation requirement for an old standard. Ethics Interpretation 101-3 deals with a CPA's obligation to consider and document how certain nonattest services may affect independence, prior to performing compilations, reviews, audits, or other attest services for the same client.

Per Ethics Interpretation 101-3, attest services are defined as engagements requiring independence. Those are;

- Audits
- Reviews
- Compilations (not modified)
- Examinations
- Agreed-Upon Procedures

While, nonattest services are;

- Tax services
- Bookkeeping
- Consulting
- Business Valuations
- Payroll Services
- Pension Plan Administration

Independence is impaired if a CPA performs management functions or makes management decisions. However, a CPA may assist in the nonattest work and remain independent if the client;

- Makes all management decisions, performs all management functions
- Designates an individual to oversee - suitable skill, knowledge, experience
- Evaluates the adequacy and results of nonattest services
- Accepts responsibility for the results of the nonattest services

The CPA must be satisfied that the client is able to meet the criteria above and can make informed judgments about nonattest services. If the client is unwilling or unable to meet the criteria, then independence is impaired by performing nonattest services.

A CPA must establish in writing an understanding with the client regarding the following;

- The objectives of the engagement
- Nonattest services to be performed by the CPA
- The client's acceptance of its responsibilities, and establishing and maintaining internal controls, including monitoring ongoing services from the CPA
- The CPA's responsibilities, and
- Any limitations on the engagement.

The form of documentation is not specified, so it could be part of the attest engagement letter, separate engagement letter, an internal memorandum, or some other form of workpaper.



Failure to document does not impair independence but is a violation of Ethics Rule 202 (failure to comply with promulgated standards, i.e., documentation).

Services not considered impairments of independence are:

- Preparing financial statements from client trial balance
- Proposing journal entries, if reviewed and understood by client

While, services that are considered impairments of independence are:

- Authorizing or approving transactions
- Custody of client assets
- Appraisal or valuation services
- Actuarial services
- Information systems design/installation/integration

Tax services for an attest client:

- Are a nonattest service subject to the interpretation
- Must satisfy criteria above
- Must modify engagement letters to document client understanding of responsibilities for tax returns

## SSARS 8 (a Reporting Option)

SSARS 8 amends SSARS 1 and provides new guidance on the subject of "submitting" financial statements. SSARS 8 permits a reporting option if a CPA performs a compilation, but the financial statements are not to be used by a third party:

- a standard compilation report may be issued
- a compilation engagement may be performed without a report

In either case, the engagement is a compilation and the CPA must comply with the performance standards in SSARS 1 (now amended by SSARS 19).

If the CPA performs a compilation and submits F/S without a report, he must:

- have a reasonable expectation that the statements are not to be used by a third party
- obtain an engagement letter, preferably signed, that confirms this understanding
- comply with the performance requirements of SSARS 1 (SSARS 19)
- include on each page of the financial statements a legend such as "*restricted for management use only*"

## SSARS 19 (Effective 12.15.2010)

Most significant changes to the standards for compilation and review engagements since SSARS no. 1 in December 1978 will soon take effect. The standard's effective date is for compilations and reviews of financial statements for periods ending on or after Dec. 15, 2010. Early implementation is not allowed except the new reporting option for compilation in independence impairment.

### 1. New Compilation and Review Reports

SSARS no. 19 revises the reporting requirements for compilation and review engagements to make the reports clearer as to management's responsibilities and the accountant's responsibility. In addition to the new compilation reporting option when the accountant's independence is impaired, the compilation reporting requirements require a title that clearly indicates that it is the accountant's compilation report. The accountant may indicate that he or she is independent in the title, if appropriate. Examples of appropriate titles would be "Accountant's Compilation Report" or "Independent Accountant's Compilation Report." The report is also required to be addressed as appropriate in the circumstances.





## Comparison of Previous Illustrative Compilation Report and New Illustrative Report

Report	Previous Compilation Report	New Compilation Report
Title	Not Required	Accountant's Compilation Report
Addressee	Not Required	[Appropriate Salutation]
Introductory Paragraph	I (we) have compiled the accompanying balance sheet of XYZ Company as of December 31, 20X1, and the related statements of income, retained earnings, and cash flows for the year then ended, in accordance with Statements on Standards for Accounting and Review Services issued by the American Institute of Certified Public Accountants.	I (we) have compiled the accompanying balance sheet of XYZ Company as of December 31, 20XX, and the related statements of income, retained earnings, and cash flows for the year then ended. I (we) have not audited or reviewed the accompanying financial statements and, accordingly, do not express an opinion or provide any assurance about whether the financial statements are in accordance with accounting principles generally accepted in the United States of America.
Paragraph Outlining Management's Responsibilities	None	Management (owners) is (are) responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in the United States of America and for designing, implementing, and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements.
Paragraph Outlining the Accountant's Responsibilities	None	My (our) responsibility is to conduct the compilation in accordance with Statements on Standards for Accounting and Review Services issued by the American Institute of Certified Public Accountants. The objective of a compilation is to assist management in presenting financial information in the form of financial statements without undertaking to obtain or provide any assurance that there are no material modifications that should be made to the financial statements.
Conclusion Paragraph	A compilation is limited to presenting in the form of financial statements information that is the representation of management (owners). I (we) have not audited or reviewed the accompanying financial statements and, accordingly, do not express an opinion or any other form of assurance on them.	The communication is moved to the introductory paragraph.
Paragraph Disclosing Independence Impairment	I am (we are) not independent with respect to XYZ Company. The accountant is precluded from disclosing the reasons for the independence impairment.	I am (we are) not independent with respect to XYZ Company. The accountant is not precluded from disclosing the reasons for the independence impairment.



## Comparison of Previous Illustrative Review Report and New Illustrative Report

Report	Previous Review Report	New Review Report
Title	Not Required	Independent Accountant's Review Report
Addressee	Not Required	[Appropriate Salutation]
Introductory paragraph—in the new report, the scope of the engagement is described (it was included in the second paragraph of the previous review report). Management's responsibilities are moved to a separate paragraph.	I (We) have reviewed the accompanying balance sheet of XYZ Company as of December 31, 20X1, and the related statements of income, retained earnings, and cash flows for the year then ended in accordance with Statements on Standards for Accounting and Review Services issued by the American Institute of Certified Public Accountants. All information included in these financial statements is the representation of management (owners) of XYZ Company.	I (We) have reviewed the accompanying balance sheet of XYZ Company as of December 31, 20XX, and the related statements of income, retained earnings, and cash flows for the year then ended. A review includes primarily applying analytical procedures to management's (owners') financial data and making inquiries of company management (owners). A review is substantially less in scope than an audit, the objective of which is the expression of an opinion regarding the financial statements as a whole. Accordingly, I (we) do not express such an opinion.
Second paragraph—the new report describes management's responsibilities. The scope of the engagement is included in the introductory paragraph.	A review consists principally of inquiries of company personnel and analytical procedures applied to financial data. It is substantially less in scope than an audit in accordance with generally accepted auditing standards, the objective of which is the expression of an opinion regarding the financial statements taken as a whole. Accordingly, I (we) do not express such an opinion.	Management (owners) is (are) responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in the United States of America and for designing, implementing, and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of the financial statements.
Paragraph describing the accountant's responsibilities	None	My (our) responsibility is to conduct the review in accordance with Statements on Standards for Accounting and Review Services issued by the American Institute of Certified Public Accountants. Those standards require me (us) to perform procedures to obtain limited assurance that there are no material modifications that should be made to the financial statements. I (We) believe that the results of my (our) procedures provide a reasonable basis for our report.
Paragraph describing the results of the engagement	Based on my (our) review, I am (we are) not aware of any material modifications that should be made to the accompanying financial statements in order for them to be in conformity with generally accepted accounting principles.	Based on my (our) review, I am (we are) not aware of any material modifications that should be made to the accompanying financial statements in order for them to be in conformity with accounting principles generally accepted in the United States of America.



## 2. Disclosure of Reasons for Lack of Independence

For more than 30 years, accountants have been required to disclose in the compilation report if they are not independent but have been prohibited from disclosing the reasons. The new standard in SSARS 19 is that the accountant has the option, but is not required, to disclose the reasons for an independence impairment in a compilation report. The only caveat is that, if the accountant does decide to disclose the reasons for an independence impairment, all reasons must be disclosed. The result will be reports that are more transparent and useful to users of compiled financial statements.

## 3. Separating Compilation Guidance from Review Guidance

Another significant change is the separation of the compilation guidance from the review guidance. The changes are placed in AR sections 60 (Frame work for Performing and Reporting on Compilation and Review Engagement), 80 (Compilation of Financial Statements), 90 (Review of Financial Statements), and 100 (Compilation and Review of Financial Statements).

## 4. Clarification of Review Performance Procedures

ARSC noted that, to properly plan the nature and extent of review procedures, an accountant cannot merely use a canned list of analytical and inquiry procedures. Rather, an accountant should tailor those procedures, taking into

consideration those areas where the accountant believes there are increased risks of misstatements.

A review engagement requires the accumulation of **review evidence** that will provide the accountant with a reasonable basis for obtaining limited assurance. While SSARS no. 19 does not require the accountant to ordinarily perform procedures beyond analytical procedures and inquiries, it does require the accountant to use professional judgment in determining the specific procedures and tailor those procedures accordingly. A trend analysis may be an appropriate analytical procedure for client A; however, that same analysis may not be appropriate for client B. Additionally, the inquiries that are made to management should be tailored.

## 5. Enhanced Requirements for Compilation Documentation

Prior to SSARS no. 19, in a compilation engagement, the accountant was only required to document the understanding with the client's management regarding the services to be performed if the accountant availed himself or herself of the nonreporting option provided for compiled financial statements not intended for third-party use and any communications to the appropriate level of management with respect to suspected fraud or illegal acts. SSARS no. 19 expands the documentation requirements for compilation engagements, requiring documentation of the understanding with the client's management regarding the services to be performed for all engagements and any findings or issues that, in the accountant's judgment, are significant. The accountant is still required to document any communications to the appropriate level of management regarding fraud or illegal acts. ■

Since 2001  
신속있는 자금지원 - 제너럴 금융

제너럴 금융을 선택하시면  
여러분 사업성공의 문을 여는  
마스터키가 되어 드리겠습니다.



튼튼한 제너럴 금융이  
비즈니스 성공의 문을  
활짝 열어 드리겠습니다.

미국 최대 팩토링 회사인 CIT의 높은  
지불보증 승인률을 통하여  
여러분들의 안전하고도  
지속적인 사업성장을 도와 드립니다.



팩토링



무역금융



주택용자



제너럴금융  
GENERAL BUSINESS CREDIT

213.244.9500

110 E. 9th St. Suite A-929, L.A., CA 90079 / Fax. 213.244.9606  
California Market Center 안에 있습니다.

[www.gbcbfactor.com](http://www.gbcbfactor.com)



# 회계법인 CKP가 새롭게 도약합니다

회계법인 CHOI, KIM & PARK(CKP),LLP.가 새롭게 도약합니다.

2005년 설립된 CKP는 캘리포니아 앨라배마 조지아 뉴저지 등 4개주 7개 오피스에서 60여명의 임직원을 두고 있습니다.

상장법인 감사(Auditing)를 비롯, 세금(Taxing), 인수합병(M&A), 이전가격연구(Transfer Pricing Analysis), 사전가격 협의(Advance Pricing Agreement)등 다양한 서비스를 제공하고 있습니다.

CKP의 성장은 미주 한인사회 전문직 서비스 산업 분야의 좋은 모델로 주목받고 있습니다.

지난 5년 동안 다져온 경험과 네트워크를 바탕으로 향후 1세기를 주도하는 전문 회계법인으로 도약하고자 로고 교체 등 이를 변경하고 새롭게 각오를 다집니다.

감사합니다.

CKP,LLP. 임직원 일동



**Choi, Kim & Park, LLP**

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS & CONSULTANTS

An Independently Owned Member  
**McGLADREY ALLIANCE**



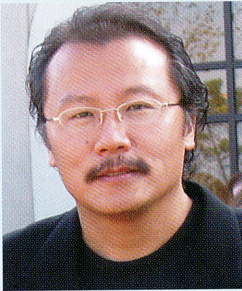
3435 Wilshire Blvd., Suite 2240 Los Angeles, CA 90010 Tel (213)480-9100 Fax (213)480-9107

**OFFICES IN:**

LOS ANGELES, CA    SAN DIEGO, CA    SAN MATEO, CA    IRVINE, CA    MONTGOMERY, AL    LAGRANGE, GA    FORT LEE, NJ



# 프랜차이즈 창업전에 알아두어야 할 사항들



사베리오 김  
공인 프랜차이즈 경영 컨설턴트  
Certified Franchise Executive  
Franchise NEXGEN



주식투자를 처음으로 시도해 보는 초보 투자자들의 심정 처럼 프랜차이즈 창업을 처음으로 고려하고 있는 예비 가맹점 경영자들도 어떻게 첫 발을 내딛어야 하는지 암담해하는 경우를 자주 본다. 일단, 사업 아이템 결과와 본사 대리자와의 첫 접촉을 마친 상태에서 반드시 잡고 넘어가야 할 구체적인 사항들을 소개해 보고자 한다.

**먼저 해당 주 해당부처(Department of Corporation)에서 승인한 프랜차이즈 발기서(FDD)를 본사 담당자로부터 받아 보고 세밀히 검토를 한다.**

해당 법조항에 의하면 FDD를 받은 후 14일 내에 본사 대리자는 계약서에 사인을 요구하거나 가맹비를 요구할 수 없다. 14일 규정이 제정된 이유는 이 기간동안 예비 가맹점 경영자나 대리인 혹은 변호사가 FDD를 상세히 검토해 보는 시간을 가짐으로 해당 본사와의 사업 투자 결정을 서두르지 않고 하기 위해서이다. 수백 페이지에 달하는 계약내용을 담고 있는 FDD를 일반 사람들이 읽는다는 것이 무리가 될 수 있으니, 계약서에 서명을 하거나 펀드를 지불하기 전에 반드시 프랜차이즈에 경험이 있는 변호사, 공인회계사 혹은 프랜차이즈 경영 컨설턴트에게 의뢰하여 FDD 문서를 검토해 보는 것을 추천한다. 변호사 선정에 있어서는 미국 프랜차이즈 협회(www.franchisee.org)에서 추천하는 풍부한 경험이 있는 변호사들을 알아보는 것도 바람직하다.

또한, 공인회계사를 통하여 FDD에 수록되어 있는 본사의 재정 보고서를 검토하여 본사의 재정 상태, 사업실적, 법적 분쟁기록 등을 파악함으로써 투자의 적기를 판단해 보는 것도 중요하다. 때로는 본사의 실존 자체에 신경을 쓰느라 재정 상태를 높이기 위해 프랜차이즈를 파는 본사들도 있다. 이와 같은 재정 보고서를 자세히 검토해 보면서 본사가 프랜차이즈의 질을 향상시키기에 투자를 하는지, 또는 본사의 이익추구에 중점을 두었는가를 파악 할 수도 있다. 또한 본사 대리인을 통하여 로열티, 광고비, 계약 위배시 해당 내용 등의 복잡한 계약내용들에 대한 상세한 내용을 들어야 하기에 예비 가맹점 경영자의 입장에서 편안하게 조언해 줄 프랜차이즈 전문인을 찾는 것은 매우 중요한 시작단계임을 알 수 있다.

**프랜차이즈 발기서에 기록된 창업비(Franchise fee)를 신중하게 검토함으로 본사가 프랜차이즈를 급하게 팔고자 실질적인 프랜차이즈 운영비를 실제보다 낮게 평가하지 않았는지를 반드시 비교, 분석해 본다.**

만일, 창업비가 실제보다 낮게 책정되었다면 초기 가맹점 경영자는 순이익을 남길때까지 예상치 못한 차액의 부담으로 자금상 운영의 예상 못한 어려움을 겪을 수 있다.

발기서(FDD)에는 또한 기존 가맹점 경영자와 바로 일년전에 그만둔 가맹점 경영자의 이름, 주소 그리고 전화번호를 보고 하게끔 되어있다. 예비 가맹점 경영자는 이들을 접촉할 수



있는 자격과 법적인 이유가 충분히 있으므로 가능한 많은 사람들을 접촉하여 본사와 사업 자체에 대한 많은 것들을 문의하기를 적극 권한다.

가능하면 가맹점을 방문하여 상품과 서비스의 신용도, 손님들의 반응, 가맹점 경영자의 역할, 가맹점 직원들의 역할 및 연수 내용, 본사의 질적 및 양적 서비스 확인, 심지어는 총매상 및 순수익등을 물어보는 것도 바람직하다.

아울러 이런 내용들을 검토할 때 지난 3년안에 그만둔 가맹점 경영자의 숫자 또한 잘살펴 보도록 한다. 만일 새로 창업한 숫자에 비해 문을 닫는 가맹점 주인이 많다는 사실이 있다면 본사의 운영방침이나 사업상에 문제가 있을 수 있으므로 그만둔 가맹점 경영자들에게 연락을 하여 좀더 상세히 알아보는 노력도 필요하다.

때로는, 본사의 담당자가 자신이 추천하는 가맹점 경영자에게 연락할 것을 중용하는 경우가 있는데 예비 가맹점 경영인의 입장에서 양자택일이 아니라 공평하게 모두를 비교, 검토하라는 입장을 권한다.

**프랜차이즈의 특성상 반드시 짚고 넘어가야 할 사항이 있는데 바로 '보호(Territorial Protection)'에 관한 계약내용이다. 이 사항은 사전에 검토하지 않고, 또는 모르는 상태에서 계약을 한다면 '잠식(Encroachment)'에 관한 논쟁에 말려 들 수 있어 계약 후 큰 손해를 초래할 수 있다.**

잠식은 프랜차이즈 사업상 가장 법정소송이 흔한 내용중에 하나다. 모든 프랜차이즈 본사가 가맹점 경영자에게 정해진 독점지역(Exclusive Territory)을 주는 것은 아니다.

계약서에 사인을 하기전에 미래에 들어올 같은 업종의 가맹점 위치와 경쟁을 고려하여 지역보호에 관한 내용이 가맹점 경영자의 사업목적에 맞추어 충분한 지역을 확보하고 있는가를 확인한다. 일반적으로 '지역보호'는 가맹점을 중심으로 반경 범위, 지역 내의 거주자수나 사업수수, 지역 인구밀도, Zip Code등으로 구분되어 있다. 가맹점에 대한 '장소 선정'은 사업 성공에 있어 대단히 중요한 사항이기에 장소 선정과정에 더욱 신중하도록 한다. 선정과정에서 본사가 지원할 수 있는 협조사항이 무엇인지, 또한 처음 선정한 장소가 마음에 들지 않았을 때 장소를 바꿀 수 있는지도 사전에 물어 보도록 한다.

장소의 리스계약이 완료되었거나 이전이 불가피할 경우 본사로부터 이전 허락에 대한 권리가 가맹점 경영자에게 주어

지는지 반드시 알아 보도록 한다. 독점지역이 계약서에 명시되어 있는지? 만약에 있다면 어떠한 경우에 독점지역이 주어지는지? 만약 본사의 지역선정에 대한 도움이 형식적이거나 혹은 전혀 도움을 주지 않는다면 결정하기 전에 심각하게 고려해 보아야 한다.

만약에 기존의 가맹점을 인수하는 경우라면 왜 전 가맹점 주인이 그만두려 하는 이유도 반드시 알아 보아야 할 것이다.

**본사에서 실시하는 연수 프로그램을 정확히 확인할 필요가 있다. 프랜차이즈 사업을 하고자 하는 큰 이유중에 하나라면 일반 사업가가 몇달 혹은 몇년 걸려서 터득해야 할 노하우를 본사에 의해 몇주간 연수(Training)를 통하여 터득할 수 있기 때문이다.**

만약 발기서(FDD)에 연수에 대한 충분한 내용이 기록되어 있지 않으면 반드시 확인을 한다.

기존의 가맹점 경영자들에게 그들이 받은 연수에 대해서도 물어 볼 수도 있다. 비록 본사의 오랜 노하우를 잘 정리하여 준비된 연수가 시행착오에 의한 경험을 대신할 수 있더라도 실제로 경험하면서 쌓은 노하우와는 비교할 수 없음을 알아야 한다.

**마지막으로 본사에서 주요업무를 맡아보고 있는 사람들의 배경과 본사 및 그들과 관련된 소송관계에 대해서 알아본다.**

FDD의 앞부분에는 이들에 대한 간단한 경력과 과거의 소송 내용이나 현재 진행되고 있는 소송내용들이 명시되어 있다.

이 내용들을 자세히 검토함으로써 이들이 프랜차이즈 사업 관리를 하기에 충분한 경험이 있는 사람들인지, 혹은 이들을 믿고 나의 열정과 시간, 그리고 돈을 투자하여 내 꿈을 실현할 수 있는지 반드시 검토해 봐야 할 사항중에 하나다.

보통 계약을 하기전에 본사 방문, 최종적으로 이들과의 면담을 통해 하고자 하는 프랜차이즈의 전면모를 알아볼 수 있는 행사가 있는데 이를 'Discovery Day' 라 한다.

보통 계약은 이 'Discovery Day' 이후에 이루어지는데 이 내용에 대해서도 자세히 알아보아야 한다.■



## 2010 KACPA 행사 / 화보

- 2/9 & 2/11/2010 제21회 교민대상 세무보고 세미나: KACPA, 한국일보 주최, 월서은행 후원
- 2/26/2010 교민대상 세무보고 방송 세미나: 라디오 서울
- 3/9/2010 교민대상 세무보고 방송 세미나: 라디오 코리아
- 4/2/2010 교민대상 세법 세미나: 한국 교육원 - KACPA, L A 영사관, 한국 국세청 공동 주최
- 5/11/2010 월례 세미나: J J Grand Hotel - Estate & Trust Income Tax Return
- 5/20/2010 제27대 회장단 2차 이사회: J J Grand Hotel
- 5/22/2010 연례 Bankers & CPAs Golf Tournament: Strawberry Farms Golf Course, Irvine
- 6/8/2010 월례 세미나: J J Grand Hotel - International Financial Reporting Standards
- 6/15/2010 제27대 회장단 이임식 및 제28대 회장단 취임식: The Wilshire Hotel
- 7/23 & 7/24/2010 연례 세미나: J J Grand Hotel  
(Estate and Gift Tax, Business Valuation, IFRS, Advance Estate Planning in Down Economics Times, Recent Tax Credit, Prepare Penalty)
- 8/10/2010 월례 세미나: J J Grand Hotel  
(International Tax, Multistate Income Tax & Sales and Use Tax)
- 8/10/2010 제28대 회장단 1차 이사회: J J Grand Hotel
- 9/19~9/21/2010 미주 한인 공인회계사 총회: San Francisco
- 10/12/2010 월례 세미나: J J Grand Hotel - Employee Stock Ownership Plans
- 10/23/2010 제9회 KACPA Tennis Tournament
- 11/3/2010 한인타운 경제 활성화를 위한 교민대상 세미나: The Wilshire Hotel  
KACPA, 한인 은행장 협회, 한인 변호사 협회 공동 주최
- 11/9/2010 연례 3 Hour Seminar: J J Grand Hotel  
(SCOS, Peer Review, Compilation & Review Engagement)
- 12/4/2010 Lawyers, CPAs, Bankers 친선 골프대회: La Canada Flintridge Country Club
- 12/16/2010 크리스마스 파티, KACPA Journal 발행



제27대 회장단 이임식 및 제28대 회장단 취임식



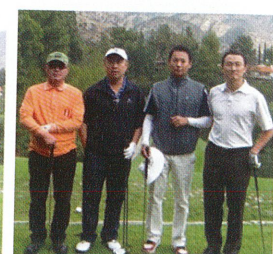
한인타운 경제 활성화를 위한 교민대상 세미나



제10회 미주 한인 공인회계사 협회 학술대회



Lawyers, CPAs, Bankers 친선 골프대회





# KACPA

3700 Wilshire Blvd., Suite 970, Los Angeles, CA 90010  
 Tel. (213) 384-1684 / Fax. (800) 620.9930 / www.kacpa.org  
 Korean American Certified Public Accountants Society of Southern California

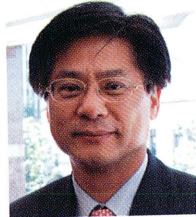
## 제28대 KACPA 회장단 (2010~2011)

### KACPA EXECUTIVE OFFICERS

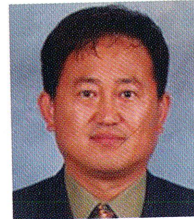
제28대 남가주한인공인회계사협회 회장단



President  
Seung Yol Kim, CPA



Vice President  
Douglas Chong, CPA



Secretary  
Jeong Shik Yu, CPA



Treasurer  
Christie K. Chu, CPA



Seminar Coordinator  
Gary Son, CPA



Website Coordinator  
Edward Cha, CPA



Member Coordinator  
Kiho Choi, CPA



Member Coordinator  
Justin C. Oh, CPA



Publication Coordinator  
Jinnie Kang, CPA

### KACPA COMMITTEE MEMBERS

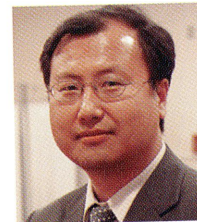
제28대 남가주한인공인회계사협회 위원회



Scholarship  
Kyung Moo Kim, CPA



Scholarship  
Martin C. Park, CPA



Scholarship  
Joon Jong No, CPA



Audit  
Yoon Han Kim, CPA



Executive  
Jane Kim, CPA



Executive  
Kenneth C. Han, CPA



Executive  
Sung Bum Cho, CPA



## KACPA BOARD OF DIRECTORS

남가주한인공인회계사협회 이사진

Byung Chan Ahn, *CPA*  
 Stephanie Bae, *CPA*  
 Biho Cha, *CPA*  
 James M. Cha, *CPA*  
 Stanley K. Cha, *CPA*  
 Steve H. Cha, *CPA*  
 Bong Sup Chang, *CPA*  
 Jun Chang, *CPA*  
 Henry S. Chi, *CPA*  
 David S. Cho, *CPA*  
 Stephen Y. Cho, *CPA*  
 Sung Bum Cho, *CPA*  
 Jung Gil Choi, *CPA*  
 Kiho Choi, *CPA*  
 Samuel B. Choi, *CPA*  
 Douglas Chong, *CPA*  
 Christie Chu, *CPA*  
 Gerald B. Chung, *CPA*

Kenneth C. Han, *CPA*  
 Gilbert S. Hong, *CPA*  
 Sung Ha Hong, *CPA*  
 Albert D. Jang, *CPA*  
 Albert J. Jang, *CPA*  
 Lawrence Jeon, *CPA*  
 James Ji, *CPA*  
 Andrew Kang, *CPA*  
 Shinyong Kang, *CPA*  
 Byung Sik Kim, *CPA*  
 Henry Kim, *CPA*  
 Jae Y. Kim, *CPA*  
 Jae C. Kim, *CPA*  
 Kyu Hong Kim, *CPA*  
 Kyung Moo Kim, *CPA*  
 Seung Y. Kim, *CPA*  
 Wohn Chul Kim, *CPA*  
 Yoon Han Kim, *CPA*

Dong Won Ko, *CPA*  
 Benjamin Koo, *CPA*  
 Ben H. Lee, *CPA*  
 Benjamin B. Lee, *CPA*  
 Hyun Gwon Lee, *CPA*  
 James Y. Lee, *CPA*  
 Won Sik Lee, *CPA*  
 Charles C. Lim, *CPA*  
 Joon Jong No, *CPA*  
 Justin C. Oh, *CPA*  
 Daniel Park, *CPA*  
 Jung Mo Park, *CPA*  
 Martin C. Park, *CPA*  
 David S. Shin, *CPA*  
 Gary J. Son, *CPA*  
 Jae Sun Song, *CPA*  
 Stephen Whang, *CPA*

## KACPA PAST PRESIDENTS (Since 1983)

남가주한인공인회계사협회 역대회장

1st (1983~1984) Howard Y. Ree, <i>CPA</i>	10th (1992~1993) Samuel B. Choi, <i>CPA</i>	19th (2001~2002) Jae S. Song, <i>CPA</i>
2nd (1984~1985) Stephen Cho, <i>CPA</i>	11th (1993~1994) Gerald B. Chung, <i>CPA</i>	20th (2002~2003) Kyung M. Kim, <i>CPA</i>
3rd (1985~1986) Young K. Oh, <i>CPA</i>	12th (1994~1995) Jung M. Park, <i>CPA</i>	21st (2003~2004) Shin-Yong Kang, <i>CPA</i>
4th (1986~1987) Young H. Shin, <i>CPA</i>	13th (1995~1996) Jung G. Choi, <i>CPA</i>	22nd (2004~2005) Wohn Chul Kim, <i>CPA</i>
5th (1987~1988) Gilbert G. Hong, <i>CPA</i>	14th (1996~1997) Ben H. Lee, <i>CPA</i>	23rd (2005~2006) Charles C. Lim, <i>CPA</i>
6th (1988~1989) Ki Ok Kim, <i>CPA</i>	15th (1997~1998) Bob G. Moon, <i>CPA</i>	24th (2006~2007) Albert D. Jang, <i>CPA</i>
7th (1989~1990) Henry Kim, <i>CPA</i>	16th (1998~1999) Sung H. Hong, <i>CPA</i>	25th (2007~2008) Jane Kim, <i>CPA</i>
8th (1990~1991) Jae Y. Kim, <i>CPA</i>	17th (1999~2000) Byung S. Kim, <i>CPA</i>	26th (2008~2009) Kenneth C. Han, <i>CPA</i>
9th (1991~1992) Bong Sup Chang, <i>CPA</i>	18th (2000~2001) Yoon Han Kim, <i>CPA</i>	27th (2009~2010) Sung Bum Cho, <i>CPA</i>



# KACPA Membership

남가주 한인 공인회계사 협회가 한인사회로부터 신뢰와 존경을 받으며,  
올해로 28년의 성장을 지속하고 있습니다.

전문인 단체로서 위상을 높이는 가운데 협회원분들께 나은 서비스를 제공하고자  
멤버십 운영을 보다 알차게 운영하고 있습니다.

협회비는 연간회비 \$100이며, 회비는 협회 운영비 이외에도 장학기금, 지역사회 봉사 등  
여러 봉사, 후원의 목적으로 운영되고 있습니다.

협회원에 가입하시면 회원카드 발급에 따라  
여러 협회 협력업체들로부터 다양한 할인혜택(10%~30%)을 받을 수 있어  
실생활에도 많은 도움을 드립니다.

보다 발전된 협회 웹사이트(www.kacpa.org) 운영으로 회원들간의 정보교류는 물론,  
공인회계사 온라인 검색기능에 가입과 동시에 등록되며  
다양한 세미나 스케줄과 자료도 제공 받을 수 있습니다.

많은 성원과 참여를 부탁드립니다.

KACPA 멤버십 할인 약정업소 : 소향 레스토랑, 여수 레스토랑, Zencu Sushi & Grill, Cassell's Hamburger, Pharos Cafe & Bar,  
팜츄리 노래방/S-Bar/아랑, 슈라인 노래방, 그랜드 스파, Holiday Inn Express, Office Town, SK Max Toner & Ink

## KACPA Membership Application

### Korean-American CPA Society of Southern California

**Membership Fee \$100** / Annual Dues

Please make a check payable to KACPA

3700 Wilshire Blvd., Suite 970, Los Angeles, CA 90010  
Tel. (213) 384-1684 / Fax. (800) 620.9930

### Membership Information

Date of Application \_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

Company \_\_\_\_\_

Mailing Address \_\_\_\_\_

City \_\_\_\_\_

State \_\_\_\_\_

Zip \_\_\_\_\_

Work Phone Number \_\_\_\_\_

Cell Phone Number \_\_\_\_\_

E-mail Address \_\_\_\_\_

CPA License Number \_\_\_\_\_



www.wilshirebank.com



# Finally, a bank that puts the wind in your sails. *Standing behind you is what we do best.*

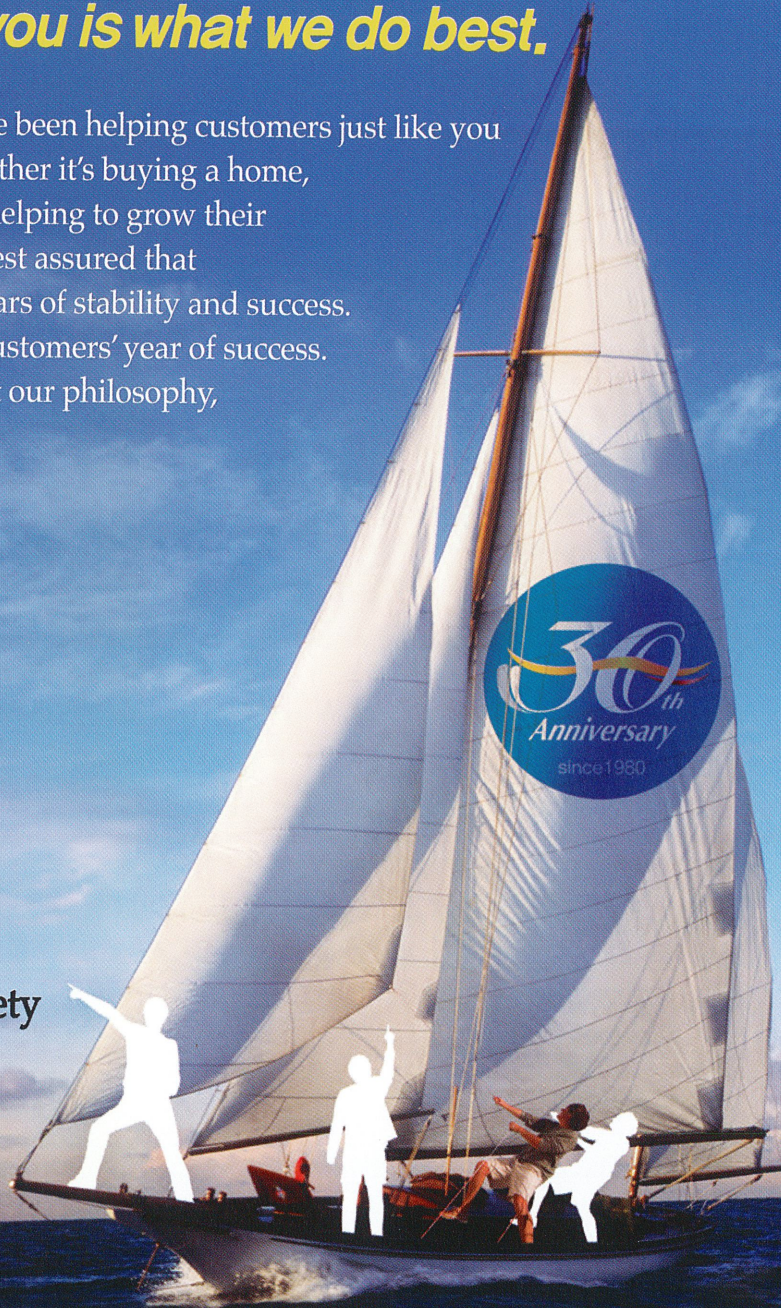
Here at Wilshire State Bank, we've been helping customers just like you achieve success for 30 years. Whether it's buying a home, getting a small business loan, or helping to grow their personal wealth, our clients can rest assured that we stand behind them with 30 years of stability and success. In fact, we've declared 2010 our customers' year of success. Because putting you first isn't just our philosophy, it's how we do business.



**WILSHIRE STATE BANK**

*Bank on Your Success*

Wilshire State Bank  
proudly supports the  
**Korean-American CPA Society  
of Southern California.**





# 29년간

변함없이 재정관리 및 상속계획을 도와드리고 있습니다



김종식

Jongsik (Jon) Kim, LUTCE, FSS  
Special Care Planner  
Investment Advisor Representative  
CA Lic. #0638640  
Cell: 213-792-9100

## 만나는 순간, 인생의 성공이 기대되는 재정전문서비스

오랜 경험의 재정, 상속계획, 보험, 직원 베니핏 분야의 전문인으로서  
한인타운 발전과 함께 온 한인 1.5세로서 고객과 기업의 마음을 정확히 알고  
신뢰성있게 미래의 재정, 상속 및 베니핏 계획을 성공시키는 전문인 - 김종식 (Jon Kim)

- 개인 재산보호 ■ 상속 계획, 리빙 트러스트 ■ 기업 베니핏 프로그램 설정 및 관리
- 뮤추얼 펀드 투자 및 관리 ■ 은퇴 계획 ■ 대학 학자금 설계 ■ 장기 간호보험
- 비영리 단체 기부(CRT) 및 절세 계획 ■ 건강보험 ■ 생명보험 ■ 불구보험
- Special Needs Trust & Conservatorship

8383 Wilshire Blvd., Suite 600, Beverly Hills, CA 90211  
Office: 323-965-6409 / Cell: 213-792-9100 / jonkim@finsvcs.com



Fraser Financial Group

Fraser Financial Group은 세계적 경영 다각화를 이루는 금융 서비스 그룹인 Massachusetts Mutual Life Insurance 기업(매스뮤추얼)의 에이전시로서 광범위한 재정상품과 서비스 포트폴리오를 제공합니다. 매스뮤추얼의 기업목표는 재정상품과 서비스를 통한 넓은 안목으로 개인, 기업, 공공기관등 고객의 필요에 따라 맞춤형인 다양한 범위의 재정적 해결점을 오래도록 증진시키고 끊임없이 쇄신하는 것입니다. 매스뮤추얼은 변화하는 세계에서 여러분들을 재정적 독립을 성취할 수 있도록 도와 드리고 있습니다.

\*MassMutual Financial Group is a marketing name for Massachusetts Mutual Life Insurance Company (MassMutual) and its affiliated companies and sales representative. 8383 Wilshire Blvd., Suite 600, Beverly Hills, CA 90211. (323)965-6300 Insurance offered through MassMutual and other fine companies.