

아파트/집합건물 회계와 세무 NEWSLETTER

발행인/편집인 한누리세무회계 서울 강남구 영동대로 86길 11, 6층 대표 공인회계사/세무사 배진호
TEL: 02-554-6488 FAX: 02-554-6490 이메일: apttax@hannuricpa.co.kr 홈페이지 <https://borycpa.com>

2026 년도 1월의 세무 - 부가가치세 신고에서 유의할 사항

2026 년 1 월 26 일 은 2025 년도 제 2 기 부가가치세 확정신고 · 납부기한이다. 공동주택 역시 법인 또는 일반과세자로 등록된 경우에는 이 기한까지 부가가치세 신고와 납부를 완료해야 한다. 이번 호에서는 공동주택 부가가치세 신고 시 특히 유의해야 할 사항을 중심으로 살펴본다.

■ 부가가치세 과세기간 및 신고·납부

일반적으로 법인사업자는 1 년에 네 차례 분기별로 부가가치세를 신고 · 납부한다. 다만 직전 과세기간(2025 년 상반기) 공급가액이 1 억 5 천만 원 미만인 소규모 법인과 개인 일반사업자의 경우에는 예정신고 의무가 없고, 직전 과세기간 납부세액의 50%를 예정고지 방식으로 납부한다. 이 예정고지 세액은 이후 확정신고 시 기납부세액으로 공제된다.

한편, 징수할 세액이 50 만 원 미만이거나, 과세기간 개시일 현재 간이과세자에서 일반과세자로 전환된 경우에는 예정고지 대상에서 제외된다. 따라서 공동주택이 법인 또는 일반과세자로 등록되어 있다면 2026 년 1 월 26 일까지 2025 년도 제 2 기 확정 부가가치세 신고 · 납부를 반드시 이행해야 한다.

과세기간	대상기간		신고·납부기간	신고대상자
제 1 기	예정신고	1.1.~3.31	4.1.~4.25.	법인사업자
	확정신고	4.1.~6.30	7.1~7.25	법인사업자
	확정신고	1.1.~6.30	7.1~7.25	소법인·개인일반사업자
제 2 기	예정신고	7.1.~9.30	10.1~10.25	법인사업자
	확정신고	10.1.~12.31	다음해 1.1~1.25	법인사업자
	확정신고	7.1.~12.31	다음해 1.1~1.25	소법인·개인일반사업자

■ 공동주택의 고유목적사업과 수익사업

공동주택의 수입은 관리수익과 관리외수익으로 구분된다. 관리수익은 고유목적사업에 해당하여 부가가치세 비과세 대상이며, 관리외수익은 다시 수익사업과 비수익사업으로 나뉜다.

수익사업 중 임대수입, 광고수입, 재활용품 판매수입, 검침수입, 외부인 시설이용료 등은 부가가치세 과세 대상이며, 어린이집 임대수입은 면세 대상이다. 반면 주민 시설이용료, 정부보조금, 손실보상금, 부과차익 등은 비수익사업에 해당하여 부가가치세 신고 대상이 아니다.

다만 반복적 · 계속적으로 발생하는 수입은 세무서에서 사업성이 있다고 판단할 경우 수익사업으로 보아 과세 대상에 포함될 수 있다는 점에 유의해야 한다.

구분		부가세 과세여부	내역
관리수익	고유목적사업	비과세	관리비수입
관리의수익	수익사업	과세	임대수입, 광고수입, 알뜰장, 재활용, 검침수입, 외부인 시설이용료수입
		면세	어린이집임대수입
	비수익사업	비과세	주민 시설이용료수입, 정부보조금, 손실보상금, 부과차익, 기타 잡수입

☞ 비과세는 부가가치세 신고대상이 아니며, 면세는 부가가치세 신고대상.

☞ 반복적이고 계속적으로 발생하는 수입인 경우 사업성이 인정되어 수익사업의 과세 항목에 포함될 수 있음.

■ **공동주택의 부가가치세 신고와 관련하여 유의할 사항 7 가지**

- ♣ 첫째, 주차장·승강기·헬스장 등 공용시설 사용료는 주민 사용분은 비과세이나 외부 사용분은 과세 대상이다. 따라서 회계처리 단계에서부터 계정을 구분해 관리하는 것이 바람직하다.
- ♣ 둘째, 게시판·우편함 광고 수입은 세금계산서나 현금영수증 발행 여부와 관계없이 부가가치세 과세표준에 포함된다. 특히 미디어보드 수입은 임대수입이 아니라 광고수입에 해당한다. 또한 미디어보드 수입은 임대수입(입주자기여수익)이 아닌 광고수입(공동기여수익)에 속한다는 점에 유의한다.
- ♣ 셋째 외부업체(중계기설치업체, 알뜰장터 입점업체)가 사용한 전기료에 대해 징수하고 세금계산서를 발행한 경우 부가가치세 과세표준에 포함된다. 이를 관리의수익이 아닌 공용전기료에서 차감하는 회계처리를 한 경우 수익사업 매출과 부가세 과세표준 간의 조정이 필요하다.
- ♣ 넷째, 잡수입 중 보험금이나 피해보상금 등은 재화나 용역을 제공한 경우가 아니므로, 대금을 수령하더라도 세금계산서 발행 대상이 아니라는 점에 유의한다.
- ♣ 다섯째, 선수수익처럼 수익 인식 시기와 세금계산서 발행 시기가 다른 경우에는 부가가치세 과세표준과 회계상 수입금액을 비교하여 조정해야 한다.
- ♣ 여섯째, 승강기 교체시 고철매각의 경우, 매입자납부특례가 적용되어 부가가치세 매출세액이 미리 징수된다는 점을 확인해야 한다.
- ♣ 일곱째, 매입세액은 공동주택의 수익사업과 직접 관련된 매입에 대해서만 매출세액에서 공제가 가능하다. 고유목적사업(관리수익)이나 비수익사업과 관련된 매입 세금계산서는 공제 대상이 아니다.

■ **공동주택의 부가가치세 신고 사례**

공동주택의 관리의수익에서 수익사업과 비수익사업을 계정 별로 구분하고, 수익사업 중에도 세금계산서 발행분과 미발행분을 구분하여 관리한다면 부가가치세 과세표준과 납부세액을 더욱 효율적으로 산정할 수 있으며, 사례의 표를 참고할 수 있습니다.

▶ 수익사업의 부가가치세 과세표준

구 분	세금계산서 발행분		세금계산서 미발행분		비 고
	공급가액	부가세	공급가액	부가세	
1-1. 중계기(임대)	4,000,000	400,000	-	-	과세
1-2. 중계기(전기료)	600,000	60,000	-	-	과세
2-1. 어린이집임대	-	-	-	-	면세
3-1. 주차수입 (주민)	-	-	1,500,000	-	비과세
4-1. 승강기 (외부)	1,000,000	100,000	200,000	20,000	과세
4-2. 승강기 (주민)	-	-	500,000	-	비과세
5-1. 광고	400,000	40,000	800,000	80,000	과세
6-1. 알뜰장	-	-	-	-	과세
7-1. 재활용품	2,500,000	250,000	-	-	과세
8-1. 검침수입	1,500,000	150,000	-	-	과세
9-1. 헬스장 (주민)	-	-	800,000	-	비과세
10-1. 잡수입(과세)	-	-	-	-	과세
10-2. 잡수입(비과세)	-	-	450,000	-	비과세
합 계	10,000,000	1,000,000	4,250,000	100,000	A
VAT 비과세	-	-	3,250,000	-	B
VAT 과세표준과 세액	10,000,000	1,000,000	1,000,000	100,000	C=A-B

▶ 부가세 과세표준 및 세액의 계산

구분	공급가액	세액	비고
세금계산서 발급분	10,000,000	1,000,000	
매입자발행세금계산서	-	-	
신용카드 현금영수증	-	-	
기타(정규영수증 외)	1,000,000	100,000	세금계산서 미발행분
합 계	11,000,000	1,100,000	

아파트/집합건물 2026 년 수익사업 세무신고

- 한누리세무회계에서는 기존 세무신고 수수료 대비 20% 이상 절감된 수수료를 제안합니다.
- 아파트/오피스텔 수익사업에 대한 세무신고는 관리주체의 전문 분야가 아니고 세법도 자주 개정되므로 외부전문가에 의한 서비스를 받는 것이 세금도 절약할 수 있고 관리주체의 업무 효율을 높여줍니다.
- 한누리세무회계의 고객들은 아파트/오피스텔 회계와 세무의 일반적인 문제에 대해 전문가로부터 상담을 받을 수 있습니다.

한누리세무회계 아파트/집합건물 세무신고 서비스의 장점

- ✓ 아파트 세무와 회계에 정통한 배진호 회계사와 전문 인력에 의한 서비스
- ✓ 세무신고 외에 공동주택 회계 관련 규정과 사례에 대한 문의와 상담 서비스
- ✓ 부가세와 법인세 외 원천세에 대한 문의와 상담 서비스
- ✓ 전산프로그램으로는 발견할 수 없는 세무신고 누락 및 중복사항 점검
- ✓ 국세청 홈택스 이용으로 기존의 세무신고 서비스 수수료 대비 20% 이상 절감

본 세무업무 제안과 관련한 문의사항은 아래로 연락 주시면 회신 드리겠습니다.



전화: 02-554-6488

이메일: apptax@hannuricpa.co.kr

주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층