

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>

아파트 회계 연말 결산 (2) - 이익잉여금의 처분

아파트 관리사무소의 결산서에 첨부되는 재무상태표와 운영성과표는 결산전표를 반영하면 ERP에서 자동으로 산출되지만 이익잉여금처분계산서(안)는 수기로 작성합니다.

이익잉여금의 처분액은 관리규약에서 규정된 “잡수입의 집행 및 회계처리” 규정을 토대로 산정하되, 어디서 이익잉여금이 발생했는지에 따라 처분 항목과 금액이 달라지므로 관리외손익 중 입주자기여 수익과 비용 및 공동기여 수익과 비용을 구분하고, 나아가 법인세 비용의 산출을 위해서는 고유목적사업과 수익사업을 구분할 수 있어야 한다는 점에 유의합니다.

■ 관리외손익의 구분- 예시

구분	운영성과표 (A=B+C)	고유목적사업 (B)	수익사업 (C)
관리외수익	94,700,000	62,000,000	32,700,000
입주자기여수익	12,500,000	-	12,500,000
이자수익(장충)	4,500,000	-	4,500,000
중계기임대수익	8,000,000	-	8,000,000
공동기여수익	82,200,000	62,000,000	20,200,000
이자수익	200,000	-	200,000
공동시설운영수익	50,000,000	50,000,000	-
기타공동기여수익	32,000,000	12,000,000	20,000,000
관리외비용	55,312,500	48,800,000	6,512,500
이자전입액(장충)	4,500,000	-	4,500,000
공동시설운영비용	35,000,000	35,000,000	-
기타관리외비용	14,300,000	13,800,000	500,000
법인세비용	1,512,500	-	1,512,500
당기순이익	39,387,500	13,200,000	26,187,500

■ 미처분이익잉여금

아파트는 영리법인과 달리 전기이월이익잉여금은 없는 것이 일반적이고, 당기순이익은 운영성과표에서 산출된 당기순이익을 기재합니다.

■ 이익잉여금의 이입액

영리법인에서는 이익잉여금을 이입하지 않고 누적하여 적립하는 것이지만, 아파트에서는 예산회계도 병행하고 있으므로 장기수선충당금과 주민공동시설적립금은 제외하고 예비비, 관리비차감적립금 및 공동체활성화 적립금 잔액은 미처분이익잉여금으로 모두 이입하는 것이 일반적입니다.

■ 이익잉여금의 처분액의 산정

(1) 장기수선충당금

장기수선충당금은 입주자기여수익에서 입주자기여수익과 관련된 직접 비용 등(예: 장기수선충당금전입액)을 차감하여 산정합니다. 한편, 각 시·도별 관리규약준칙의 “잡수입의 집행 및 회계처리” 규정에 따라 입주자기여수익에서 관련 비용을 차감한 순수익은 장기수선충당금 외에도 하자조사 비용 및 관리비에치금 등으로 적립할 수 있으므로 해당 규정을 확인하도록 합니다.

(2) 주민공동시설적립금:

헬스장 기구교체 등을 위한 공동시설적립금 등 관리규약에 용도와 적립근거를 정한 규정이 있다면 이익잉여금 처분액에 포함합니다. 단, 주민공동시설적립금은 해당 시설의 운영에서 발생한 이익금(운영수익-운영비용)을 한도로 처분합니다.

(3) 관리비차감적립금

관리비차감적립금은 일반적으로 관리규약에 따라 우선지출액(공동체활성화비용, 주민자치활동비, 기부금 등)을 차감한 후 남는 금액의 일정 비율 이상을 관리비차감적립금으로 처분하게 되어 있습니다. 한편, 관리비차감적립금 사용시기는 한꺼번에 사용하는 방안보다 단지의 사정(예:장충금 부과액의 인상 등)을 고려하여 00개월간 균등분할하여 사용하는 것이 적절할 것입니다.

(4) 예비비적립금

예비비적립금으로 처분하여 적립할 금액은 전년도 사용액과 전기의 처분액을 고려하여 당기에 처분할 금액을 산정합니다. 예비비적립금을 과다하게 보유할 경우 관리비 차감을 적기에 하지 않는다는 문제가 제기될 수 있다는 점에 유의합니다.

(5) 공동체활성화단체 적립금

전년도 처분액과 당기에 사용한 금액을 고려하여 당기의 처분금액을 산정합니다. 경로당이나 부녀회 등의 자생단체에 지급하는 지원금을 당기의 관리외비용으로 처리할 경우에는 적립금으로 처분할 필요가 없습니다.

(6) 차기이월이익잉여금:

아파트는 이익잉여금을 누적하여 적립하는 영리법인이 아니므로 미처분이익잉여금을 적립금 등으로 당기에 모두 처분하여 차기이월이익잉여금은 0이 되어야 합니다.

■ 이익잉여금처분계산서(안)- 예시

과 목	제 24(당)기		제 23(전)기	
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금		39,387,500		50,000,000
전기이월이익잉여금	-		-	
당기순이익	39,387,500		50,000,000	
II. 이익잉여금이입액		25,000,000		50,000,000
예비비적립금	10,000,000		10,000,000	
관리비차감적립금	10,000,000		35,000,000	
공동체활성화적립금	5,000,000		5,000,000	
합 계(I+II)		64,387,500		100,000,000
III. 이익잉여금처분액		64,387,500		100,000,000
장기수선충당금	8,000,000		5,000,000	
주민공동시설적립금	15,000,000		10,000,000	
관리비차감적립금	26,387,000		60,000,000	
공동체활성화적립금	5,000,000		10,000,000	
예비비적립금	10,000,000		15,000,000	
IV. 차기이월이익잉여금		-		-

아파트/집합건물 회계와 세무 뉴스레터는 이제 홈페이지에서도 볼 수 있습니다.

www.borycpa.com

뉴스레터

공동주택·집합건물 회계와 세무

보리공인회계감사반은 공동주택 회계·세무와 관련된 주요 이슈를 정리한 뉴스레터 「공동주택·집합건물 회계와 세무」를 통해 일반적인 회계와 세무에 대한 정보뿐만 아니라 관리 실무에서 자주 발생하는 사례와 유의사항을 지속적으로 공유합니다.

제3호 2026년도 1월의 세무 - 부가가치세 신고에서 유의할 사항



제2호 2026년에 달라지는 세금제도 (2)



제1호 2026년에 달라지는 세금제도 (1)



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: apttax@hannuricpa.co.kr

주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층