

# 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>

## 공동주택 수익사업과 법인세 비용

### ■ 법인세 비용의 인식시기

▶ 2025 년도에 아파트 수익사업에서 발생한 이익에 대한 법인세는 2026 년 3 월 말에 납부하게 되는데, 이러한 법인세비용을 2025 년 12 월 결산에 반영해야 할까요 아니면 2026 년 3 월 법인세신고서 제출시점에 계상해야 할까요?

▷ 영리기업은 발생주의 회계 원칙에 따라 2025 년에 귀속되는 과세소득에 대하여 2026 년 3 월에 법인세를 납부해도 2025 년의 결산에 법인세 비용으로 반영합니다.

한편, 공동주택회계처리기준 제 4 조에서 “관외외수익은 공동주택단지에서 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용하되 매 회계연도 마다 계속성을 유지하여야 한다” 고 규정하고 있으므로, 아파트에서는 법인세 비용의 발생 원천인 관외외수익을 현금주의에 따라 회계처리하고 있다면 법인세비용도 현금주의에 따라 법인세 신고 시점인 2026 년 3 월에 비용으로 인식합니다.

또한, 관외외수익을 발생주의에 따라 회계처리하고 있다면 그에 상응하여 2025 년 회계연도 연차 결산에 법인세비용과 미지급법인세를 반영하는 것이 적절할 것입니다. 아울러 수익사업과 관련된 관외외수익의 대부분을 현금주의로 처리하되, 일부 계정만 발생주의에 따라 인식하고 있다면, 그에 상응한 법인세비용은 현금주의나 발생주의를 선택하여 적용하되, 변경의 합리적인 사유가 없는 한 계속성의 원칙에 따라 매 회계연도마다 동일한 방법을 적용합니다.

### ■ 법인세 비용의 산출 방법

▶ 아파트 수익사업에서 발생한 이익에 대한 법인세비용을 산출하는 방법을 알려주시기 바랍니다.

▷ 아파트 수익사업에 대한 법인세비용을 산출하고 법인세신고서를 제출하기 위해서는 먼저 아파트 고유의 목적사업과 과세대상이 되는 수익사업의 회계를 구분하는 작업이 필수이며, 다음과 같은 순서로 진행하는 것이 일반적입니다.

(1) ERP 에서 산출된 운영성과표에서 관리수익과 관리비용은 먼저 제외하고, 관리외수익과 관리외비용 중 아파트 수익사업에 속하는 항목만을 분류하여 세무신고용 손익계산서를 작성합니다.

(2) 운영성과표에서 과세대상인 관리외수익은 세무신고용 수익사업 손익계산서에서 매출로 분류되며, 이자수익은 영업외수익으로 분류됩니다. 한편, 법인세법상 수익사업 매출은 당해연도 부가가치세 과세표준과 일치하는지 여부를 검토하여, 선수수익 등으로 인하여 당해 연도 매출액과 차액이 발생한 경우 신고서의 해당 서식에 기재합니다.

(3) 법인세법 시행령 제 56 조에 의거, 공동주택 입주자대표회의는 고유목적사업준비금을 세무상 손금(비용)으로 산입할 수 있는 단체이므로 이자와 배당소득의 100% 및 수익사업에서 발생한 소득에서 50%를 영업외비용에 포함하여 법인세비용을 산출합니다.

구분	운영성과표 (A=B+C)	수익사업 (과세) (B)	비수익사업(비과세) (C)
<b>관리외수익</b>	<b>94,700,000</b>	<b>28,000,000</b>	<b>66,700,000</b>
<b>입주자기여수익</b>	<b>12,500,000</b>	<b>8,000,000</b>	<b>4,500,000</b>
장충이자수익(*1)	4,500,000	-	4,500,000
중계기임대수익	8,000,000	8,000,000	-
<b>공동기여수익</b>	<b>82,200,000</b>	<b>20,000,000</b>	<b>62,200,000</b>
이자수익(*1)	200,000		200,000
공동시설운영수익(*2)	50,000,000	-	50,000,000
광고수익/재활용/검침(*3)	20,000,000	20,000,000	-
보조금수익(*4)	10,000,000	-	10,000,000
기타	2,000,000	-	2,000,000
<b>관리외비용</b>	<b>54,000,000</b>	<b>500,000</b>	<b>53,500,000</b>
장충이자전입액	4,500,000	-	4,500,000
공동시설운영비용(*2)	35,000,000	-	35,000,000
재활용비용/검침비용(*3)	3,000,000	-	3,000,000
세무신고수수료	500,000	500,000	-
보조금비용(*4)	10,000,000	-	10,000,000
기타	1,000,000	-	1,000,000
<b>당기순이익</b>	<b>40,700,000</b>	<b>27,500,000</b>	<b>13,200,000</b>

(\*1) 이자수익은 고유목적사업준비금을 설정할 경우 비과세소득이 되므로, 법인세비용의 간편 계산을 위해 편의상 비수익사업으로 분류.

(\*2) 공동시설운영수익은 주차수익, 승강기수익, 헬스장수익 등 주차장, 승강기, 체육시설 등의 아파트 공동시설의 운영에서 발생하는 수익으로 입주민 이용에 한해서 과세되지 않음.

(\*3) 공동기여수익 중 광고수익, 재활용수익, 검침수익과 장터수익 등은 입주자기여수익 중 중계기임대수익과 함께 부가가치세 과세대상이자 법인세법상 수입금액에 포함됨. 한편 관리외비용으로 계상된 재활용비용(수당) 및 검침비용(수당)은 세법상 적격 증빙을 갖추어야만 법인세법상 비용으로 인정됨.

(\*4) 보조금수익은 일자리안정자금이나 지자체로부터 받는 정부 보조금으로 비과세.

예시된 운영성과표를 기초로 수익사업의 법인세 비용은 다음과 같이 산출할 수 있습니다.

$$\begin{aligned} \text{수익사업 법인세비용} &= \text{①법인세법상 소득금액} - \text{②고유목적사업준비금 설정액} \times 9.9\% \\ &= (32,200,000 - 18,450,000) \times 9.9\% = 1,361,250 \end{aligned}$$

- ① 법인세법상 소득금액 = 수익사업 소득금액(수입-비용)+이자수익  
= (28,000,000 - 500,000)+4,700,000 =32,200,000
- ② 고유목적사업준비금 설정액 =수익사업 소득(수입금액-직접 비용) x 50%+이자소득 100%0  
= (28,000,000-500,000) x 50%+4,700,000=18,450,000

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

[www.borycpa.com](http://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.

제7호 아파트 회계 연말 결산(2) - 이익잉여금의 처분



제6호 아파트 회계 연말 결산(1) - 관리사무소장의 체크리스트



제5호 근로자를 위한 연말정산 안내



제4호 2026년도 (2025년 귀속) 연말정산



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](mailto:apttax@hannuricpa.co.kr)

주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층