2026. 02. 27

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

고유목적사업준비금

■ 고유목적사업준비금의 의의

고유목적사업준비금이란 비영리법인 및 대통령령으로 정하는 단체가 그 고유목적사업(설립목적에 따른 공익적·비영리적 사업)을 수행하기 위하여 장래 지출에 대비해 적립하는 금액을 말하며, 일정 요건을 충족하는 경우 법인세 계산 시 손금(비용)으로 인정되는 제도입니다.

공동주택 입주자대표회의는 집합건물의 관리단과 달리 법인세법 제 29 조 및 법인세법 시행령 제 56 조 제 1 항 제 5 호에 따라 고유목적사업준비금의 손금산입이 허용되는 '법인으로 보는 단체'에 해당합니다.

■ 고유목적사업의 구분 경리

법인세법 제 113 조는 "비영리법인이 수익사업을 하는 경우에는 자산·부채 및 손익을 그 수익사업에 속하는 것과 수익사업이 아닌 그 밖의 사업에 속하는 것을 각각 다른 회계로 구분하여 기록하여야 한다."고 규정하고 있습니다. 따라서 공동주택회계에서 세법상 고유목적사업준비금의 적립하여 혜택을 받기 위해서는 수익사업을 고유목적사업과 별도로 구분하여 세무신고를 하여야 합니다.

▶ 고유목적사업준비금의 설정 방법

법인세법상 고유목적사업준비금은 결산조정을 원칙으로 하지만 외부감사를 받는 경우에는 잉여금처분에 의한 신고조정이 가능합니다.

(1) 고유목적사업준비금의 결산조정: 세법상 손금(비용)인 고유목적사업준비금 전입액을 손익계산서상 비용으로 계상하는 방법. (법인세법 제 29 조①)

(2) 고유목적사업준비금의 신고조정: 외부감사인의 회계감사를 받는 비영리내국법인이 고유목적사업준비금을 세무조정계산서에 계상하고 그 금액 상당액을 해당 사업연도의 이익처분을 할 때 고유목적사업준비금으로 적립하는 방법. (법인세법 제 29 조②)

▶ 공동주택의 경우 신고조정이 가능한가?

공동주택은 수익사업 등에서 발생한 이익잉여금을 고유목적사업준비금’의 명칭으로 적립하지 않고, 관리규약에 따라 장기수선충당금, 관리비차감적립금, 예비비적립금 등으로 적립하는데, 이 경우에 이러한 적립금을 고유목적사업준비금으로 간주되는지에 대하여, 국세청의 세법해석 사전답변 회신(법령해석과-3867,2021.11.5)에 따르면 “법인세신고 시 고유목적사업준비금을 세무조정계산서에 계상하고, 관리규약에 따라 장기수선충당금, 관리비차감적립금 등으로 적립한 경우 해당 금액은 결산 확정시 손금으로 계상한 것”과 동일하게 인정된다고 해석하였습니다.

따라서 입주자대표회의가 “법인으로 보는 단체”로 관할 세무서에 등록된 공동주택의 경우, 결산조정을 별도로 하지 않고 법인세 신고시 세무조정계산서에 고유목적사업준비금을 계상하면 세무상 혜택을 받을 수 있는 것입니다.

▶ 고유목적사업준비금의 회계처리 사례

고유목적사업준비금의 회계처리를 결산조정과 신고조정의 경우로 구분하여 살펴보면 다음과 같습니다.

구 분	차 변	대 변
결산 조정 (*1)	(차)고유목적준비금전입 27,500,000	고유목적사업준비금 27,500,000
신고 조정 (*2)	(차)미처분이익잉여금 40,700,000	장기수선충당금 8,000,000 관리비차감적립금 32,700,000

(*1) 고유목적사업준비금전입액은 관리외비용, 고유목적사업준비금은 부채 계정이 될 것이나, 2021 년 국세청의 세법해석 이후에는 고유목적사업준비금에 대해 결산조정을 하지 않고 신고조정을 함.
(*2) 신고조정에서는 고유목적준비금 계정을 사용할 필요가 없으며, 관리규약에 따라 처분된 이익잉여금(장기수선충당금, 관리비차감적립금 등)에 고유목적사업준비금이 포함됨.

▶ 집합건물도 고유목적사업준비금을 설정할 수 있는지 여부

집합건물도 공동주택과 동일하게 수익사업을 영위할 수 있는데, 이 경우 고유목적사업준비금을 설정할 수 있는지에 대하여, 집합건물의 관리단은 법인세법상 ‘법인으로 보는 단체’에는 해당할 수 있으나, 법인세법 시행령 제 56 조에서 열거한 고유목적사업준비금 적용 대상 단체에 포함되어 있지 않으므로, 그 수익사업에 대해서는 고유목적사업준비금을 손금에 산입할 수 없습니다.

> 법인세법 제 56 조(고유목적사업준비금의 손금산입) ①법 제 29 조제 1 항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 단체”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단체를 말한다.
> 1. 제 39 조제 1 항제 1 호에 해당하는 단체 2. 삭제 3. 법령에 의하여 설치된 기금 4.「공동주택관리법」 제 2 조제 1 항제 1 호가목에 따른 공동주택의 입주자대표회의·임차인대표회의 또는 이와 유사한 관리기구

▶ 주상복합건물의 경우 고유목적사업준비금을 설정할 수 있는지 여부

주상복합건물의 경우 아파트 부분이 공동주택관리법상 공동주택에 해당하고, 해당 아파트 부분의 입주자대표회의가 국세기본법 제 13 조에 따른 법인으로 보는 단체로 등록된 경우에는 고유목적사업준비금의 손금산입이 가능하다는 유권해석이 있습니다. ([법규과-220], 2022.01.19).

▶ **고유목적사업준비금과 법인세비용의 배분 여부**

공동주택의 경우 입주자기여수익과 공동기여수익이 과세소득에 함께 포함되어 법인세비용이 산출되는데, 법인세비용을 입주자기여수익분과 공동기여수익분으로 구분하여 이익잉여금 처분할 때 입주자기여수익에서 관련된 직접 비용 및 입주자기여수익분 법인세 비용을 차감하고 장기수선충당금으로 전입해야 하는 것인지에 대한 문의에 대해 답하면 다음과 같습니다.

입주자기여수익의 대부분을 차지하는 것은 장기수선충당예치금에서 발생하는 이자수익이고 이는 고유목적사업준비금 설정을 통하여 실질로는 과세되지 않으므로 법인세비용에 영향을 미치지 않습니다. 그 외 중계기임대수익이나 기타의 입주자기여수익에 대한 법인세비용은 해당 수익에 대해 고유목적사업준비금을 감안한 실효법인세율을 곱하면 입주자기여수익분 법인세비용이 산출될 것이며, 이를 고려하여 장기수선충당금 전입액을 계산하면 더욱 정확할 수 있습니다.

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.

- 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)

한누리 세무회계
HANNURI TAX & ACCOUNTING

아파트/집합건물 2026 년 수익사업 세무신고

- 한누리세무회계에서는 ***기존 세무신고 수수료 대비 20% 이상 절감된 수수료***를 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.

한누리 세무회계
HANNURI TAX & ACCOUNTING

전화: 02-554-6488
이메일: apttax@hannuricpa.co.kr
주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층