

# 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>

## 집합건물 회계감사 Q&A

이번 호에서는 집합건물(오피스텔, 상가, 지식산업센터 등)의 회계감사 제도에 대해 알아봅니다.

### Q1. 집합건물의 의미와 공동주택과의 차이

집합건물은 아파트, 상가, 오피스텔처럼 한 건물 내에서 호실별로 소유권(구분소유권)이 나뉘어 있는 건물을 의미하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(약칭: 집합건물법)의 적용을 받습니다.

아파트를 포함한 공동주택도 소유 관계의 측면에서는 ‘소유권이 구분된’ 집합건물의 일종이나, 그 관리에 대해서는 특별법이라고 할 수 있는 「공동주택관리법」의 적용을 받습니다.

한편, 상가와 오피스텔 및 지식산업센터 같은 집합건물은 소유 관계뿐만 아니라 관리에 있어서도 「집합건물법」을 따르므로 공동주택과 관리 방식과 대표기구 및 의결권 기준에서 상당한 차이가 있습니다.

	집합건물	공동주택
소유, 관리에 관한 일반법	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률
관리에 적용되는 특별법	-	공동주택관리법
주무관청	법무부, 건축과 등	국토교통부, 주택과(공동주택과)
대표기구와 관리주체	관리단, 관리위원회, 관리인	입주자대표회의(*)와 관리주체
의결방식 및 권한	소유자수 + 소유면적	세대당 1표
관리방식	사적 자치가 강조되며, 자치관리, 도급관리가 혼용	지자체 주무부서의 감독을 받으며 위탁관리방식이 일반적임
관리규약	표준준칙의 자율적 채택	지자체가 정한 준칙의 의무적용
회계처리기준	집합건물회계처리기준	공동주택회계처리기준
회계감사기준	회계감사기준	공동주택회계감사기준

(\*) 입주자대표회의는 구분소유자의 일부로 구성되므로 구분소유자 전원으로 성립하는 관리단을 겸유할 수 없음.

## Q2. 회계감사가 의무화된 집합건물과 감사인의 선임시기

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(약칭: 집합건물법) 제 26 조의 2 와 동법 시행령 제 6 조의 2 와 3 에 따라 전유부분 150 개 이상인 집합건물 중 직전 회계연도 관리비 또는 수선적립금 3 억원 이상인 집합건물은 2022 년도 재무제표부터 의무적으로 감사를 받아야 하고 회계연도 종료일 후 3 월 말 이전에 감사인을 선임해야 합니다. 즉, 2025 년도 집합건물 재무제표에 대한 회계감사는 2026 년 3 월 말 이전까지 감사인을 선임해야 합니다.

구 분		집합건물 회계감사
감사대상	의무감사	전유부분 150 개 이상인 집합건물 중 직전 회계연도 관리비(*1) 또는 수선적립금 3 억원 이상인 집합건물
	임의감사 (*2)	전유부분 50 개 이상 150 개 미만인 집합건물 중 ①직전 회계연도 관리비 또는 수선적립금 3 억원 이상 ②직전 회계연도 포함 3 년 이상 회계감사를 받지 않은 집합건물 중 관리비 또는 수선적립금 1 억원 이상
감사 시기		회계연도 종료일 후 9 개월 이내
감사인 선임시기		회계연도 종료 후 3 개월 이전

(\*1) 전기료, 수도료 등 구분소유자로부터 징수한 사용료를 포함

(\*2) 3년 이상 회계감사를 받지 않은 집합건물로서 구분소유자 등 1/5이 연서하여 요구한 경우

## Q3. 199세대 공동주택의 회계감사 대상 여부

「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택(150세대 이상으로서 승강기설치 또는 중앙/지역난방방식의 아파트)은 「집합건물법」에 따른 회계감사 대상에는 제외되지만, 개정된 「공동주택관리법」 제26조에 따라 회계감사를 받아야 합니다.

## Q4. 아파트 190세대, 오피스텔 400세대 및 상가 15세대의 복합건물인데 「집합건물법」에 따른 의무감사를 받게 되면, 「공동주택관리법」에 따른 아파트에 대한 회계감사는 받지 않아도 되는지?

공동주택도 집합건물에 속하기는 하지만 의무관리대상 공동주택의 관리와 회계 및 회계감사에 대해서는 「집합건물법」이 아니라 「공동주택관리법」이 우선 적용됩니다.

따라서 복합건물의 경우 공동주택과 집합건물(오피스텔 및 상가)을 별도의 회계단위로 구분하여 관리하고 그에 따라 각각의 재무제표를 작성하여 회계감사를 받는 것이 적절합니다. 만약, 구분되지 않고 통합된 재무제표만 제시될 경우 감사의견이 제한될 수도 있다는 점에 유의해야 합니다. 결론적으로 사례의 오피스텔과 상가의 재무제표에 대해서는 「집합건물법」에 따른 회계감사를, 아파트의 재무제표에 대해서는 「공동주택관리법」에 따른 회계감사를 받아야 한다고 판단됩니다.

## Q5. 감사인의 선정 방법과 선정 기한

집합건물의 관리인과 관리주체는 감사대상 회계연도 재무제표에 대한 감사인을 회계연도 종료 후 3개월 이내(2025년도 재무제표의 경우 2026년 3월 말까지)에 선임하여야 합니다. 이때 감사인은 「주식회사 외부감사에 관한 법률」 제 2 조 제 7 호에 따른 감사인(한국공인회계사회에 등록된 감사반, 회계법인)으로 한정되며, 공동주택에 대한 회계감사인의 범위와 동일합니다.

## Q6. 집합건물의 재무제표 작성에서 따라야 할 회계처리기준

집합건물의 회계처리 및 재무제표 작성에서 따라야 할 <집합건물회계처리기준>은 2021년 6월 법무부에서 고시되었으며 총 6장 36조 및 별지서식으로 구성되어 있습니다. 집합건물의 재무제표는 1. 재무상태표 2. 운영성과표 3. 이익잉여금처분계산서/결손금처리계산서 4. 주석으로 구성되며, 복식부기와 발생주의 회계를 적용한다고 규정하고 있습니다.

## Q7. 집합건물회계감사기준

공동주택 회계감사기준은 국토교통부에서 별도로 제정되었지만, 집합건물 회계감사기준은 별도로 제정되지 않았고 「주식회사 외부감사에 관한 법률」 제 16조에 따른 회계감사기준을 적용합니다. (시행령 제 6조의 3, 제 5항)

**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: [apptax@hannuricpa.co.kr](mailto:apptax@hannuricpa.co.kr)

주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층