

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>

집합건물의 세무 (1) - 관리비와 부가가치세

오피스텔과 상가 등 집합건물의 관리단(또는 관리위원회)은 구분소유자나 임차인들에게 관리비와 사용료 등을 부과하거나 징수하면서 관리비 고지서를 발행합니다. 이와 별도로 부가가치세 공제가 가능한 비용에 대해서는 세금계산서를 발행하기도 합니다.

이렇게 발행된 세금계산서를 근거로 사업자인 구분소유자나 임차인은 관리비에 포함된 부가가치세에 대하여 부가가치세 신고 시 매입세액 공제를 받을 수 있습니다. 반면 오피스텔 임차인 중 사업자가 아닌 경우에는 부가가치세 신고 대상이 아니므로 이러한 매입세액 공제를 받을 수 없습니다.

그런데 집합건물 관리비에 포함된 모든 항목에 부가가치세가 부과되는 것은 아니며, 세금계산서를 받았다고 해서 모두 매입세액 공제가 가능한 것도 아니라는 점에 유의할 필요가 있습니다.

관리비와 세금계산서 발행의 기본 원칙

부가가치세법 제 32 조에 따르면 사업자가 재화 또는 용역을 공급하는 경우 공급받는 자에게 세금계산서를 발급하여야 합니다. 따라서 원칙적으로는 재화나 용역을 직접 공급한 사업자만 세금계산서를 발행할 수 있습니다.

그런데 집합건물 관리단은 일반적인 사업자와 달리 건물의 유지·관리를 위한 공동의 목적을 위하여 구성된 조직입니다. 집합건물법 제 25 조에 따르면 관리단은 건물의 관리 및 유지에 필요한 다음과 같은 비용을 구분소유자에게 부과·징수할 수 있습니다.

- 관리, 청소, 경비 등 건물 관리와 유지를 위한 비용
- 전기, 수도, 가스 등 사용료
- 건물 유지보수 관련 각종 수선유지비, 수선적립금

이러한 재화와 용역을 관리단이 공급업체로부터 일괄적으로 공급받은 후 이를 사용량이나 면적 등의 기준에 따라 구분소유자 또는 임차인에게 실비 기준으로 배분하게 됩니다.

따라서 관리단은 독립적으로 재화나 용역을 공급하는 사업자라기보다는 구분소유자들을 대신하여 재화와 용역을 공동으로 구매하고 그 비용을 배분하는 관리주체의 역할을 수행한다고 볼 수 있습니다.

관리단 세금계산서 발행의 법적 근거

집합건물 관리단이 관리비와 관련하여 세금계산서를 발행할 수 있는지에 대하여는 이를 직접적으로 규정한 부가가치세법 조문이 존재하는 것은 아닙니다. 그러나 관리단은 집합건물법 제 25 조에 따라 건물의 관리 및 유지에 필요한 비용을 구분소유자에게 부과·징수하는 주체로서, 전기료·수도료·경비용역비 등 건물 관리에 필요한 재화와 용역을 공급업체로부터 일괄적으로 공급받은 후 이를 실비 기준으로 구분소유자나 임차인에게 배분하는 구조를 가지고 있습니다.

이러한 거래 구조는 여러 사업자가 공동으로 재화를 매입하고 그 비용을 참여자에게 배분하는 경우를 규정한 부가가치세법 시행규칙 제 51 조(공동매입 등에 대한 세금계산서 발급)의 취지와 같은 측면이 있으며, 또한 전기료에 대한 세금계산서 발급 방식에 관한 특례를 규정한 부가가치세법 시행령 제 69 조를 다른 비용까지 확장하여 해석할 수 있다고 판단됩니다.

따라서 집합건물 관리 실무에서는 관리단이 공급업체로부터 교부 받은 세금계산서의 공급가액 범위 내에서 이를 구분소유자나 임차인에게 배분하면서 세금계산서를 발행하는 것이 허용되는 것으로 해석되고 있습니다.

부가가치세법 시행령 제 69 조(위탁판매 등에 대한 세금계산서 발급) ④ 「전기사업법」에 따른 전기사업자가 전력을 공급하는 경우로서 전력을 공급받는 명의자와 전력을 실제로 소비하는 자가 서로 다른 경우에 그 전기사업자가 전력을 공급받는 명의자를 공급받는 자로 하여 세금계산서를 발급하고 그 명의자는 발급받은 세금계산서에 적힌 공급가액의 범위에서 전력을 실제로 소비하는 자를 공급받는 자로 하여 세금계산서를 발급하였을 때(세금계산서의 발급이 면제되는 경우로서 재정경제부령으로 정하는 경우를 포함한다)에는 그 전기사업자가 전력을 실제로 소비하는 자를 공급받는 자로 하여 세금계산서를 발급한 것으로 본다. <개정 2025.12.30, 2026.2.27>

관리비 세금계산서의 구조

예를 들어 상가 관리단이 전기요금으로 공급가액 1 천만원과 부가가치세 100 만원, 합계 1 천 100 만원의 세금계산서를 전력회사로부터 교부 받아 지급하였다고 가정해 보겠습니다.

이 경우 관리단은 해당 전기요금을 사용량 등의 기준에 따라 구분소유자 또는 임차인에게 배분하여 부과할 수 있으며, 사업자인 구분소유자에게는 세금계산서를 발행할 수 있습니다. 관리단의 부가가치세 신고에서는 다음과 같이 표시됩니다.

- 과세표준: 1 천만원
- 매출세액: 100 만원
- 매입세액: 100 만원

이와 같이 매출세액과 매입세액이 동일하게 되므로 관리단이 실제로 부담하는 부가가치세는 발생하지 않게 됩니다. 결국 관리단은 부가가치세를 부담하는 주체라기보다는 관리비를 정산하는 중간 관리주체의 역할을 수행하게 됩니다.

세금계산서 발행 시 유의사항

한편, 관리단이 세금계산서를 발행할 수 있다고 하더라도 다음과 같은 점에 유의해야 합니다.

첫째, 관리단이 발행하는 세금계산서는 공급업체로부터 교부 받은 세금계산서의 공급가액 범위 내에서만 발행할 수 있습니다. 즉 관리단이 실제 부담한 비용을 초과하여 세금계산서를 발행할 수는 없습니다.

둘째, 관리단이 별도의 관리수수료나 운영비 등을 징수하는 경우에는 이는 단순한 실비정산이 아니라 관리단이 제공하는 관리용역의 대가로 보아 부가가치세 과세 대상이 될 수 있습니다.

셋째, 관리비 항목 중에는 부가가치세가 과세되는 항목과 면세 항목이 혼재되어 있으므로 각 항목별 과세 여부를 정확히 구분하는 것이 필요합니다.

다음 회에서는 집합건물 관리비 항목별 부가가치세 과세 여부와 매입세액 공제 가능 여부에 대하여 구체적으로 살펴보겠습니다.

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

www.borycpa.com

KICPA
한국공인회계사회

보리공인회계사감사반
BORY CPA AUDIT TEAM

감사반

주요 업무

공인회계사

뉴스레터

상담 및 문의

홈 / 뉴스레터

뉴스레터

공동주택·집합건물 회계와 세무

보리공인회계사감사반은 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.

제9호 고유목적사업준비금



제8호 공동주택 수익사업과 법인세 비용



아파트/집합건물 2026년 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