2026. 03. 26

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 (2) – 관리비와 부가가치세 (2)

상가나 오피스텔 등 집합건물의 관리단은 동일한 법적 주체이지만, 수행하는 업무의 성격에 따라 부가가치세법상 지위가 달라진다는 점을 먼저 이해할 필요가 있습니다. 즉, 관리단이 수익사업을 수행하는 경우에는 재화 또는 용역의 공급자로서 부가가치세 납세의무를 부담하지만, 건물의 유지와 관리 등 본래의 업무를 수행하기 위하여 입주사(입주민)들에게 관리비를 부과하는 경우에는 단순한 비용 정산 또는 중개적 지위에 있으므로 원칙적으로 재화나 용역의 공급자로 보지 않습니다.

집합건물 관리단이 관리비 부과액 중 부가가치세 과세항목에 대하여 입주사(입주민)에게 세금계산서를 발급하는데 이는 관리단이 공급자의 지위에서 재공급을 하는 것이 아니라, 거래의 중개 또는 대리적 성격에 따라 세금계산서의 흐름을 맞추기 위한 것으로 이해할 수 있습니다. 이와 관련한 법적 근거는 부가가치세법 시행령 제 69 조(위탁판매 등에 대한 세금계산서 발급) 및 시행규칙 제 51 조(공동매입 등에 대한 세금계산서 발급)의 규정에서 찾을 수 있다고 판단됩니다. 다만, 이는 어디까지나 집합건물 관리단이 공급자의 지위에서 재화 또는 용역을 공급하는 것이 아님을 전제로 하는 것이므로, 세금계산서 발급 금액은 실제로 부담한 비용의 범위를 초과할 수 없다는 점에 유의해야 합니다.

집합건물의 관리를 위해 공급되는 각종 용역과 재화에 대한 과세 및 면세 여부는 부가가치세법에 따라 정해집니다. 즉, 관리비 중 부가가치세 과세 항목에 대해서는 해당 관리비 항목에 부가가치세가 포함되어 부과되므로 입주사(입주민)이 사업자인 경우 부가가치세 매출세액에서 공제할 수 있는 반면, 관리비 중 면세/비과세 항목에 대해서는 부가가치세가 포함되어 있지 않으므로, 입주자(입주민)이 공제받을 매입세액이 없으며 세금계산서도 발행되지 않습니다.

구 분	공급업체→ 집합건물	집합건물 → 구분소유자 등
공용관리비		
관리용역비	과세	(주 1)
일반관리비_인건비	-	(주 2)
일반관리비_기타	과세	(주 3)
소독비	면세	(주 4)
승강기유지비	과세	(주 1)
수선유지비	과세	(주 3)
개별사용료		
전기료	과세	(주 3)
수도료	면세	(주 4)
가스료	과세	(주 3)
보험료	면세	(주 4)
관리위원회운영비	-	(주 5)
장기수선비 (부과 시점)	-	(주 6)
장기수선비 (사용 시점)	과세	(주 7)
임대료/주차료 (수익사업)	-	과세 (주 8)

(주 1) 관리회사로부터 용역비와 관련하여 교부받은 세금계산서는 구분소유자 및 임차인의 매입세액 공제가 가능하도록 관리단 명의로 세금계산서를 발행.
(주 2) 자치관리의 경우에는 인건비에 대해 부가가치세가 과세되지 않으므로 세금계산서와 무관.
(주 3) 공급업체로부터 교부받은 세금계산서는 구분소유자 및 임차인의 매입세액 공제가 가능하도록 관리단 명의로 세금계산서를 발행.
(주 4) 부가가치세법상 면세이므로 공급업체로부터 세금계산서가 아닌 계산서 또는 고지서가 발행됨.
(주 5) 공급업체로부터 교부 받은 세금계산서가 없으며, 비용 분담의 차원에서 관리단이 부과함.
(주 6) 수선적립금(특별수선충당금 등)의 부과시점에는 부가가치세가 붙지 않음.
(주 7) 승강기, 도색공사, CCTV 등의 공사비의 매입세액에 대해서는 관리단의 수익사업과 직접 관련이 없으므로 관리단의 매출세액에서 공제되지 않음. (조심-2017-서-4671). 한편, 관리단의 과세사업과 직접 관련된 매입세액은 부가가치세법 제 38 조(공제하는 매입세액)에 따라 매출세액에서 공제 가능.
(주 8) 관리단이 용역의 공급자로서 과세용역에 대한 세금계산서를 발행.

▶ 관리용역 등에 대한 부가가치세

집합건물의 관리방식에 따라 자치관리의 경우 관리용역에 필요한 인건비 등에 대하여 관리비를 부과할 때 부가가치세는 붙이지 않으며, 위탁관리 및 도급관리의 경우 관리단은 용역 회사로부터 교부 받은 세금계산서의 공급가액 범위 안에서 입주자들에게 세금계산서를 발급합니다.

▶ 사용료 등에 대한 부가가치세

전기·수도·가스 등 사용료 등은 부가가치세법에 따라 해당 물품 또는 용역에 대해 과세·면세 여부가 결정됩니다. 즉, 전기료 고지서에는 전기료 외에도 부가가치세액이 포함되어 있지만 수도료 고지서에는 부가가치세액이 포함되지 않습니다. 부가가치세법 시행령 제 69 조에 따라 관리단은 업체로부터 교부 받은 세금계산서의 공급가액 범위 안에서 입주자들에게 세금계산서를 발급합니다.

▶ 수선적립금(장기수선충당금 또는 특별수선충당금)에 대한 부가가치세

수선적립금은 부가가치세법상 물품이나 재화의 공급이 아니므로 부가가치세가 붙지 않은 상태에서 관리비고지서와 함께 부과됩니다. 한편, 공사대금으로 수선적립금을 지출할 경우에는 공사업체 등으로부터 관리단 명의로 세금계산서를 받더라도 관리단의 수익사업과 직접 관련이 없다면 관리단의 매출세액에서 공제되지 않으며, 부가가치세법 제 69 조에 따라 세금계산서의 공급가액 범위 안에서 실제 공사용역을 공급받은 구분소유자들에게 세금계산서를 발급할 수 있는 것입니다.

▶ 관리비의 부가가치세 관련 회계처리

집합건물에서 부가가치세 과세 항목인 관리비 항목에 대한 회계처리는 일반 영리기업의 회계처리와는 다르다는 점에 유의해야 합니다. 즉, 부가가치세 과세사업을 영위하는 일반 영리기업의 경우 부가가치세 매입세액에 대해서는 “부가가치세대급금”이라는 계정을 사용하고, 세금계산서를 발행하는 부가가치세 매출세액에 대해서는 “부가가치세예수금”계정을 사용하지만, 집합건물의 관리비 회계에서는 공동주택과 동일하게 이러한 계정을 사용하지 않으며, 별도의 회계처리를 할 필요가 없습니다. 특히 주차장 운영이나 창고 임대 등 수익사업을 함께 영위하는 집합건물의 관리단은 수익사업과 관련된 부가가치세와 관리비의 부가가치세와 구분하여 관리하여야 합니다.

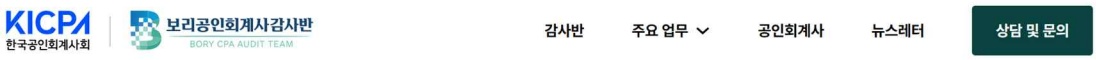
▶ 부가가치세 신고시 유의사항

집합건물의 관리단이 주차장 운영이나 창고 임대 등 수익사업을 영위하지 않는 경우에는 부가가치세 신고를 하지 않아도 됩니다. 하지만 수익사업을 영위하여 부가가치세 신고를 해야 하는 경우에는 관리비와 관련된 부가가치세와는 구분하여 신고한다는 점에 유의해야 합니다.
즉, 부가가치세의 과세표준에는 관리비에 관련된 세금계산서 발행금액이 포함되지 않고 집합건물의 수익사업(임대, 주차 등)에서 발생한 수입금액만 포함됩니다. 또한 수익사업과 관련되지 않은 세금계산서 (관리부문과 관련된 매입세금계산서)는 모두 불공제처리해야 함에 유의합니다.

(*) 부가가치세 신고서의 ⑤과세표준 명세에서 수익사업의 과세표준은 업태와 종목 및 업종코드 별로 기재하되, 관리비 등의 세금계산서 발행금액은 “수입금액 제외”로 표시하여 과세표준을 구분하여 기재

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

www.borycpa.com



홈 / 뉴스레터

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.

제9호 고유목적사업준비금

제8호 공동주택 수익사업과 법인세 비용

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