

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 (3) – 집합건물 수익사업과 법인세 비용

■ 집합건물의 수익사업

집합건물 관리단은 건물의 유지관리 업무를 고유업무로 수행하며, 이 과정에서 주차장운영수입, 창고 임대 등 또는 광고 등의 부수적인 수익사업을 하는 경우가 많습니다.

이와 같이 집합건물 관리단이 수익사업을 영위할 경우에는 부가가치세뿐만 아니라 법인세를 신고 납부할 의무가 발생합니다.

■ 법인세 비용의 인식시기

영리기업은 발생주의 회계 원칙에 따라 당해 연도에 귀속되는 과세소득에 대응하는 법인세를 비용으로 인식합니다. 비록 법인세를 다음해 3월에 납부하더라도, 해당 세액은 당해 연도의 결산에 반영하는 것이 원칙입니다.

집합건물 회계처리기준 제 3 조에서도 복식부기회계와 발생주의 회계를 적용하도록 규정하고 있으므로, 집합건물 역시 동일하게 당해연도 귀속 법인세를 비용으로 반영하는 것이 타당합니다. 또한 재무제표를 승인하는 관리단 집회가 3월 말 이전에 개최되는 경우에는 법인세 비용의 산출 역시 3월 말 이전에 완료되어야 합니다.

■ 법인세 비용의 산출 방법

집합건물 수익사업에 대한 법인세비용을 산출하고 법인세신고서를 제출하기 위해서는 먼저 집합건물 고유목적사업(관리비 회계)과 과세대상이 되는 수익사업의 회계를 명확히 구분하는 것이 필수적인 절차입니다.

(1) ERP 에서 산출된 운영성과표에서 관리수익과 관리비용은 고유목적사업에 해당되므로 제외합니다.

(2) 관리외수익과 관리외비용 중 수익사업에 속하는 항목만을 선별하여 세무신고용 손익계산서를 작성합니다. 이때 관리외수익 중 수익사업에 해당하는 항목은 세무상 매출로 분류되며, 이자수익·배당수익은 영업외수익으로 구분합니다.

또한 수익사업 매출은 원칙적으로 부가가치세 과세표준과 일치하는지 여부를 검토하여, 선수수익 등으로 인해 차이가 발생하는 경우 세무조정으로 반영합니다.

■ **집합건물 법인세 신고시 고유목적사업준비금 설정 가능 여부**

집합건물도 공동주택과 같이 수익사업을 영위하는 경우가 많기 때문에 고유목적사업준비금을 설정할 수 있는지에 대하여 문의가 자주 있습니다.

그러나 집합건물의 관리단은 법인세법상 ‘법인으로 보는 단체’에는 해당되지만, 법인세법 시행령 제 56 조에서 열거한 고유목적사업준비금 적용 대상 단체에 포함되어 있지 않으므로, 그 수익사업에 대해서는 고유목적사업준비금을 손금에 산입할 수 없습니다. 따라서 집합건물 관리단의 경우 수익사업에서 발생한 이익에 대해 별도의 준비금 설정 없이 전액 과세되는 구조라는 점에 유의합니다.

참고

법인세법 시행령 제56조(고유목적사업준비금의 손금산입) ①법 제29조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 단체”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단체를 말한다.

1. 제39조제1항제1호에 해당하는 단체
2. 삭제
3. 법령에 의하여 설치된 기금
4. 「공동주택관리법」 제2조제1항제1호가목에 따른 공동주택의 입주자대표회의·임차인대표회의 또는 이와 유사한 관리기구

■ **법인세 비용의 산출 사례**

아래는 집합건물의 수익사업과 비수익사업(고유목적사업)을 구분하여 법인세를 산출하는 예시입니다.

구분	운영성과표 (A=B+C)	수익사업 (과세) (B)	비수익사업(비과세) (C)
관리외수익	123,000,000	97,000,000	26,000,000
주차장 운영수익	66,000,000	66,000,000	-
창고임대수익	24,000,000	24,000,000	-
승강기운영수익	5,000,000	5,000,000	-
잡수익 (*1)	19,000,000	-	19,000,000
이자수익 (*2)	2,000,000	2,000,000	-
연체료	7,000,000	-	7,000,000
관리외비용	61,500,000	54,000,000	7,500,000
주차장 운영비용 (*3)	35,500,000	35,500,000	-
주차타워 보수비 (*3)	5,000,000	5,000,000	-
보험료	1,500,000	1,500,000	-
감가상각비	10,000,000	10,000,000	-
총회개최비	1,500,000	-	1,500,000
제세공과금	5,000,000	2,000,000	3,000,000
잡비	3,000,000	0	3,000,000
당기순이익	61,500,000	43,000,000	18,500,000

(*1) 잡수익은 모두 비과세로 분류되었지만, 광고수익이나 통신중계기 임대료 등은 대부분 과세대상이므로 별도의 계정으로 관리하는 것이 바람직합니다.

(*2) 예치금 등에서 발생한 이자수익은 과세수익으로 계상한 후 이미 납부된 선납법인세는 공제받게 됩니다.

(*3) 외부 주차뿐만 아니라 입주사(민)의 주차수입에도 부가가치세를 과세하면 주차장 운영비용도 세법상 전액 손금이지만, 그렇지 않고 외부 주차에만 부가가치세를 과세하면 주차장 운영비용은 부가가치세법상이나 법인세법상이거나 과세와 면세 사업의 공통매입세액 또는 공통비용으로 간주되므로 일정 비율로 안분하는 것이 원칙입니다.

위 표에서 수익사업(B)열을 기준으로 과세소득을 산출하며, 비수익사업(C)은 법인세 과세 대상에서 제외됩니다.

$$\begin{aligned} \text{수익사업 법인세비용} &= \text{법인세법상 소득금액} \times 9.9\% \\ &= (97,000,000 - 54,000,000) \times 9.9\% = 4,257,000 \end{aligned}$$

■ 법인세 비용에 대한 회계처리

법인세 비용이 산출되면 예시와 같은 회계처리를 하게 됩니다. 법인세 비용은 당기 비용으로 인식하며, 이미 납부한 선납법인세(원천납부세액+중간예납세액)는 차감하고 미납액은 미지급법인세로 계상합니다.

차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
법인세비용	4,257,000	선납법인세	2,200,000
		미지급법인세	3,057,000

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

www.borycpa.com



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 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

주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층