

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>

공동주택 및 집합건물의 부가가치세 예정신고

이번 호에서는 2026년 4월 25일에 도래하는 부가가치세 제1기 예정신고에 대해 살펴보겠습니다.

공동주택과 집합건물은 일반적인 영리법인과 달리 고유목적사업과 수익사업이 혼재되어 있어, 부가가치세 신고에 앞서 각 수익의 성격을 명확히 구분하고 회계시스템에 적절히 반영하여 관리하는 것이 정확한 세무신고를 위해 무엇보다 중요합니다.

■ 부가가치세 과세기간 및 신고·납부 구조

부가가치세 과세기간은 다음과 같이 구분됩니다.

- 제 1기: 1월 1일 ~ 6월 30일
- 제 2기: 7월 1일 ~ 12월 31일

각 과세기간은 다시 예정신고기간과 확정신고기간으로 나뉩니다.

과세기간	대상기간		신고·납부기간	신고대상자
제 1 기	예정신고	1.1.~3.31	4.1.~4.25.	법인 사업자
	확정신고	4.1.~6.30	7.1~7.25	법인 사업자
		1.1.~6.30		소규모법인·개인일반 사업자
제 2 기	예정신고	7.1.~9.30	10.1~10.25	법인 사업자
	확정신고	10.1.~12.31	다음해 1.1~1.25	법인 사업자
		7.1.~12.31		소규모법인·개인일반 사업자

■ 공동주택/집합건물의 부가가치세 예정신고 의무

관리업무 외에 수익사업도 부분적으로 영위하는 공동주택/집합건물의 경우에는 영위하는 수익사업의 규모에 따라 다음과 같이 구분됩니다.

(1) 일반 법인 사업자

- 연 4 회 신고 (예정 2 회 + 확정 2 회) 및 납부
- 예정신고 시 실제 실적 기준 신고 및 납부

(2) 소규모 법인 사업자(직전 과세기간 공급가액 1억 5천만원 이하)와 개인사업자

- 예정신고 대신 직전 과세기간 납부세액의 50% 예정고지 및 납부
- 필요시 실적기준의 예정신고 선택 가능

(3) 소액납부 사업자

- 직전 과세기간의 부가가치세 납부세액이 100 만원 미만인 경우에는 이번 예정신고기간에 부가가치세가 고지되지 않으며, 확정신고기간에 대한 부가가치세를 신고 및 납부합니다.

■ 공동주택/집합건물의 수익 구조

공동주택/집합건물의 수익은 관리수익과 관리외수익으로 구분되며, 다시 관리외수익은 부가가치세 신고 대상인 수익사업(과세 및 면세)와 비수익사업(사업성 없는 일시적·우발적 수익)으로 구성됩니다.

구분		부가가치세 과세여부	내역
관리수익	고유목적사업	비과세	관리비수입
관리외수익	수익사업	과세	임대수입, 광고수입, 알뜰장, 재활용, 검침수입, 외부인의 주민공동시설이용료수입 (*1)
		면세(*2)	공동주택 어린이집임대수입
	비수익사업	비과세 (*3)	주민 시설이용료수입(*1), 손실보상금, 부과차익 등

(*1) 공동주택의 경우 주민공동시설(주차장, 운동시설 등)의 이용료는 일반적으로 부가가치세 비과세 대상으로 간주되나, 집합건물의 경우 부가가치세 과세대상으로 처리하는 경우도 있다. 주민공동시설 이용료에 부가가치세를 부과하지 않으면, 시설 운영과 관련된 매입세액을 공제받지 못한다는 점에 유의한다.

(*2) 비과세거래는 부가가치세 과세대상 자체에 해당되지 않아 신고대상에서 제외되며, 면세거래는 부가가치세가 면제되지만 과세표준에는 포함된다. (다만, 면세 매출 관련 매입세액 공제는 불가)

(*3) 반복적이고 계속적으로 발생하는 수입인 경우 사업성이 인정되어 수익사업의 과세 항목에 포함될 수 있음.

■ **공동주택/집합건물의 부가가치세 신고와 관련하여 유의할 사항**

- 부가가치세와 관련된 수익과 비용은 회계 시스템에서 별도의 계정으로 구분하여 관리하는 것이 효율적이며 세무신고의 정확성을 담보할 수 있습니다. 공동주택/집합건물은 수익사업 관련하여 (1) 부가가치세 매출세액을 부가가치세예수금 계정에 기록하고, (2) 부가가치세 매입세액은 부가가치세대금금 계정에서 기록한 후 분기별로 두 계정의 잔액을 상계하고 남은 잔액이 실제 납부액(또는 환급액)과 같은지를 부가가치세 신고에 앞서 검증하는 절차를 거치게 됩니다.
- 공동주택 공용시설(주차장, 승강기, 헬스장 등)의 사용료: 주민분은 비과세, 외부 사용분은 과세에 해당됩니다. 따라서 전산회계에서 별도의 계정으로 관리하는 것이 효율적입니다.
- 광고수입: 게시판/우편함 광고는 주민만이 이용하는 경우 또는 주민이 이용하는 경우를 별도로 구분하지 않는다면 세금계산서 발행 여부와 관계없이 과세대상 매출에 해당하며, 미발행 시에도 과세표준에 포함됩니다. 또한 미디어보드 수입은 임대수입(입주자기여수익)이 아닌 광고수입(공동기여수익)에 속한다는 점에 유의합니다.
- 전기료 수입: 전기료 수입과 관련하여 세금계산서를 발행할 경우 부가가치세 과세표준에 포함합니다. 외부업체 사용 전기료를 세금계산서 발행 후 비용에서 차감 처리한 경우에도 세법상 매출로 보아 과세표준에 포함되므로, 회계처리와 세무신고 간 차이를 조정해야 합니다.
- 잡수입 중 보험금이나 피해보상금 등은 재화나 용역을 제공한 경우가 아니므로, 대금을 수령하더라도 세금계산서 발행 대상이 아닙니다.
- 선수수익 등으로 회계상 수익인식 시기와 세금계산서 발행시기가 다른 경우, 부가가치세는 세금계산서 발행시기를 기준으로 과세표준을 조정해야 합니다. 승강기교체시 고철매각의 경우, 매입자납부특례제도를 통해 부가가치세 매출세액이 미리 징수됩니다.
- 매입세액 공제: 공동주택의 수익사업과 직접 관련된 매입에 대해서만 매출세액에서 공제가 가능합니다. 고유목적사업(관리수익)이나 비수익사업과 관련된 매입 세금계산서는 공제 받을 수 없습니다.

■ 공동주택의 부가가치세 신고 사례

공동주택의 관리외수익에서 수익사업과 비수익사업을 계정 별로 구분하고, 수익사업 중에도 세금계산서 발행분과 미발행분을 구분하여 관리한다면 부가가치세 과세표준과 납부세액을 더욱 효율적으로 산정할 수 있습니다.

▶ 수익사업의 부가가치세 과세표준

(단위:원)

구분	세금계산서 발행분		세금계산서 미발행분		비고
	공급가액	부가세	공급가액	부가세	
1-1. 중계기(임대)	4,000,000	400,000	-	-	과세
1-2. 중계기(전기료)	600,000	60,000	-	-	과세
2-1. 어린이집임대	-	-	-	-	면세
3-1. 주차수입(주민)	-	-	1,500,000	-	비과세
4-1. 승강기(외부)	1,000,000	100,000	200,000	20,000	과세
4-2. 승강기(주민)	-	-	500,000	-	비과세
5-1. 광고	400,000	40,000	800,000	80,000	과세
6-1. 알뜰장	-	-	-	-	과세
7-1. 재활용품	2,500,000	250,000	-	-	과세
8-1. 검침수입	1,500,000	150,000	-	-	과세
9-1. 헬스장(주민)	-	-	800,000	-	비과세
10-1. 잠수입(과세)	-	-	-	-	과세
10-2. 잠수입(비과세)	-	-	450,000	-	비과세
합계	10,000,000	1,000,000	4,250,000	100,000	A
VAT 비과세	-	-	3,250,000	-	B
VAT 과세표준과 세액	10,000,000	1,000,000	1,000,000	100,000	C=A-B

▶ 부가세 과세표준 및 세액의 계산

(단위:원)

구분	공급가액	세액	비고
세금계산서 발급분	10,000,000	1,000,000	
매입자발행세금계산서	-	-	
신용카드 현금영수증	-	-	
기타(정규영수증 외)	1,000,000	100,000	세금계산서 미발행분
합계	11,000,000	1,100,000	

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

www.borycpa.com

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.

제13호 집합건물의 세무(3) - 집합건물 수익사업과 법인세 비용



제12호 집합건물의 세무(2) - 관리비와 부가가치세(2)



제11호 집합건물의 세무(1) - 관리비와 부가가치세(1)



제10호 집합건물 회계감사 Q&A



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: apttax@hannuricpa.co.kr

주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층