

# 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 회계처리

### ■ 사업자의 부가가치세 회계처리

부가가치세법에 따른 사업자는 사업과 관련된 재화나 용역을 매입할 때 부담한 부가가치세를 포함하여 외상매입금(미지급금)으로 계상합니다. 또한 재화나 용역을 제공할 때 재화나 용역에 대한 부가가치세를 가산하여 공급대가를 산정하여 외상매출금(미수금)으로 계상합니다.

이 과정에서 매출세액과 매입세액을 각각 부가가치세예수금과 부가가치세대금금 계정으로 처리되며, 부가가치세 신고 시 두 계정을 상계하여 납부세액 또는 환급세액을 산출하게 됩니다.

#### ▶ 일반 사업자의 거래 및 회계처리 예시1 - 상품 매입시 (원가 100만원)

차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
재고자산	1,000,000	외상매입금	1,100,000
부가세대금금(*)	100,000		

#### ▶ 일반 사업자의 거래 및 회계처리 예시2 - 상품 매출시 (판매가 130만원)

차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
외상매출금	1,430,000	매출액	1,300,000
		부가세예수금(*)	130,000
매출원가	1,000,000	재고자산	1,000,000

(\*) 부가가치세 납부세액은 부가세예수금(130,000원)에서 부가세대금금(100,000원)을 차감한 잔액 30,000원

### ■ 공동주택의 관리비에 대한 부가가치세 회계처리

공동주택의 관리비는 공용관리비, 개별사용료, 장기수선비 등으로 구성됩니다. 이 중에는 부가가치세가 과세되는 항목(전기료, 가스료, 전용면적 135제곱미터 초과의 세대에 부과되는 관리·경비·청소용역 등)과 면세되는 항목(전용면적 135제곱미터 이하의 세대에 관리·경비·청소용역, 소독비, 장기수선비 등)이 혼재되어 있습니다.

그러나 공동주택의 공용관리 업무와 관리비 부과는 일반적인 과세사업자의 재화·용역 공급과 같은 구조로 보기는 어렵습니다. 또한 입주자대표회의의 사업자등록도 통상 재화·용역 매각, 알뜰시장, 광고수입 등 일부 수익사업에 한정되므로, 관리비 관련 매입세액을 일반 사업자처럼 공제하는 구조로 보기 어렵습니다. 이로 인해 공동주택의 공용관리와 관련하여 입주민에게 관리비 부과 시 세금계산서를 발행하지 않으며, 관련 매입부가가치세도 일반사업자와 같은 부가가치세대금금 계정으로 별도 처리하지 않고 해당 비용계정에 포함하여 회계처리합니다.

**관리비 발생에 대한 회계처리**

차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
공용관리비	31,000,000	미지급금	31,000,000
전기료 등	53,000,000	미지급금	53,000,000
장기수선비(*)	26,000,000	장기수선충당금	26,000,000
합 계	100,000,000	합 계	100,000,000

**관리비를 세대에 부과하는 시점의 회계처리**

차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
미부과관리비	100,000,000	관리수익(*)	100,000,000

(\*1) 공동주택 회계처리기준에 따라 관리비 부과 시 공용관리비, 개별사용료 및 장기수선비를 포함하여 관리수익으로 인식하고, 장기수선비는 별도로 장기수선충당금으로 적립 처리함.

**■ 공동주택의 수익사업에 대한 부가가치세 회계처리**

공동주택의 수익사업(재활용품매각, 알뜰시장, 광고수입 등) 관련한 회계처리는 일반 사업자의 회계처리와 동일하게 적용됩니다. 다만 수익사업의 규모가 크지 않고 사업과 관련한 매입세액이 거의 발생하지 않는 특징이 있습니다. 또한 계시관 광고수입 등은 부가가치세를 포함한 금액으로 수취하는 경우가 많으므로 회계처리 및 부가가치세 신고 시 유의해야 합니다.

**■ 집합건물의 관리비에 대한 부가가치세 회계처리**

집합건물 관리단은 관리비 부과액 중 부가가치세 과세항목에 대하여 입주사 등 사업자에게 세금계산서를 발급하는 경우가 많습니다. 이는 공동주택과 달리 입주자의 상당수가 사업자라는 점에서 차이가 있습니다.

다만 이러한 세금계산서 발급은 집합건물 관리단이 해당 용역을 자기의 고유한 사업으로서 제공급하는 것이라기보다는, 관리비 정산 및 세금계산서의 흐름을 맞추기 위한 실무상 처리로 이해되는 경우가 많습니다. (관련 참고 규정: 부가가치세법 시행령 제69조 및 시행규칙 제51조)

집합건물 관리비의 부가가치세에 대한 회계처리를 실무에서는 다음 2가지 방식이 존재합니다.

- (1) 일반 사업자와 동일하게 부가가치세예수금·대급금 계정을 사용하는 방식
- (2) 공동주택의 경우와 같이 관련 부가가치세 계정을 사용하지 않는 방식.

(1)의 경우에는 반드시 주차장, 창고 임대 등 수익사업 관련 부가가치세와 구분하여 별도 계정으로 관리하여야 합니다. 특히 집합건물 관리비와 관련된 세금계산서는 사업자가 아닌 경우 발행되지 않는 경우가 많으며, 또한 선급비용 등으로 인하여 관리비용의 발생(매입)과 관리비의 부과(매출)의 시기가 달라지므로, 수익사업과 달리 관리비와 관련된 부가가치세의 신고 및 납부액을 적절하게 산출하는 것이 어려운 과제로 등장하게 됩니다. 따라서 집합건물 관리비의 부가가치세는 관리비 산출 및 배부 단계에서 구분 표시하되, 회계장부상 수익사업 관련 부가가치세와 엄격히 분리하여 관리하고, 관리비자체는 정산명세를 통해 관리하는 방식이 보다 효율적일 수 있습니다.

**■ 집합건물의 수익사업에 대한 부가가치세 회계처리**

집합건물의 수익사업은 주차장 운영, 창고 임대, 통신중계기 설치, 옥외광고 등에서 발생하며, 공동주택의 수익사업과 동일한 방식으로 회계처리합니다.

다만 주차장 운영이 외부 이용자에 대한 과세와 내부 입주사에 대한 비과세가 혼재되는 구조인 경우, 주차장 유지와 관련된 매입세액은 공통매입세액에 해당할 수 있습니다. 이 경우 부가가치세법에 따라 매입세액을 안분계산하여야 한다는 점에 유의해야 합니다.

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

[www.borycpa.com](http://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](mailto:apttax@hannuricpa.co.kr)

주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층