

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 회계감사 유의사항 (1)

이번 호부터 3회에 걸쳐 공동주택 외부회계감사 과정에서 발견되는 회계관리 유의사항 (significant findings) - 관리주체의 회계제도 및 내부통제절차에서 유의적인 미비점의 사례와 개선방법 -에 대해 알아보기로 합니다.

회계관리 유의사항으로는 ① 공동주택관련 법령과 관리규약에 규정된 회계 관련 규정의 준수 여부, ② 내부통제절차의 구축 및 운영 미비점, ③ 공동주택 회계제도와 관행의 개선에 필요한 권고사항 등이 포함되며, 「공동주택 회계감사기준」 제8조에 따라 감사인의 입주자대표회의와의 커뮤니케이션 내용에 핵심사항에 해당합니다.

이번 호에서는 에너지비용 관리 및 장기수선충당금과 관련한 유의사항을 다룹니다.

■ 에너지비용 관리

① 전기사용계약

“전기사용계약은 한국전력과 종합계약으로 체결되어 있으나, 관리규약 별표 6의 규정(종합계약과 단일계약 중 유리한 납부방식을 선택)에 따라 단일계약으로 변경할 경우 전기료가 상당히 절감될 것으로 기대됩니다. 아울러 전기·수도 등 에너지 사용량과 요금에 대해 주기적으로 모니터링한 결과를 관리주체의 사업실적서에 포함하는 것이 바람직합니다.”

☞ [해설] 전기사용계약

공용부분의 사용량 비중이 매우 높거나 소규모 단지를 제외하면 일반적으로 단일계약이 입주민에게 유리합니다. 사용검사일 전에 사업주체와 전기사용계약이 체결되므로, 새로 업무를 맡은 관리주체는 관리규약 규정에 따라 종합계약과 단일계약의 전기료를 비교하여 아파트 전체에 유리한 방식으로 입주자대표회의가 결정하도록 제안해야 합니다. 이 절차를 게을리할 경우 관리주체의 책임 문제가 제기될 수 있습니다.

② 난방비와 급탕비

“급탕비의 단가: 관리규약 [별표 5]에서 급탕비의 단가(원/m³)는 입주자대표회의에서 의결하는 것으로 규정되어 있으나, 실제로는 열요금에서 난방비를 먼저 산정한 다음 급탕비를 부과함으로써 규정과 실제 부과방식에 차이가 발생합니다.

한편, 난방비 0세대 관리: 관리주체는 겨울철 난방비가 0인 세대에 대한 재검침 결과를 지자체뿐만 아니라 입주자대표회의에도 보고하는 절차가 필요합니다.”

[해설] 난방비·급탕비

공동주택 관리규약 준칙의 예시에 따라 급탕비 단가를 입주자대표회의에서 의결하는 것으로 규정하는 아파트가 많으나, 실제 단가 산정방식과 다른 경우가 많습니다. 또한 국토교통부의 「공동주택 난방계량기 관리 강화 및 실태조사 협조」(2020.05.07)에 따라 겨울철 난방비 0세대에 대한 재검침 결과는 감독기관인 지자체뿐만 아니라 입주자대표회의에도 보고해야 합니다.

■ 장기수선충당금과 수선충당금

① 적립요율 및 부과액 산정

“장기수선충당금의 부과액은 장기수선계획의 총수선비에 기초하여 관리규약에서 정한 적립요율에 따라 산정됩니다. 이를 무시하고 입주자대표회의 의결에 따라 임의적으로 적립액을 정하여 부과하는 것은 「공동주택관리법 시행령」 제31조에 부합하지 않습니다.

또한, 연차별 적립요율은 총수선비의 기간별 적립 비율을 의미하는 것이므로 이를 할인율 개념으로 적용하는 것은 적립요율을 오인하는 것으로 장기수선충당금의 과소적립으로 초래합니다.”

[해설] 장기수선충당금 적립요율

사용검사일로부터 1년이 경과한 날부터 의무적으로 적립해야 하는 장기수선충당금은 장기수선계획 및 관리규약에서 정한 적립요율에 따라 산정된 금액을 기준으로 입주민들에게 부과해야 합니다. 적립요율을 할인율로 오해하여 장기수선충당금을 과소 적립하는 관행은 「공동주택관리법 시행령」 제31조에 어긋나며, 향후 장기수선공사에 총당할 자원 부족으로 이어질 수 있으며, 나아가 과태료 부과 대상이 될 수 있다는 점에 유의해야 합니다. (공동주택관리법 제102조 제3항에 따라 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 자에게 과태료 200만원 부과, 「2025 장기수선계획실무가이드」)

② 장기수선충당금 사용 목적 제한

“장기수선충당금은 「공동주택관리법」 제30조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 장기수선계획에 따른 주요 시설의 교체·보수에만 사용할 수 있습니다. 주차장 수선 또는 보수가 장기수선계획에 포함된 경우에는 장기수선충당금을 사용하고, 장기수선계획에 포함되지 않은 경우에는 수선유지비(관리비)에서 지출하는 것이 적절합니다.”

☞ [해설] 주차장 수선 비용의 처리

공동주택에서 주차장 수선·보수비용을 주차수익(관리외수익)에 대응한 주차장비용(관리외비용)으로 처리하거나 주차장충당금 등에서 사용하는 것은 외관상 수익·비용 대응원칙에 부합하는 것처럼 보이지만, 공동주택에서는 해당 비용이 장기수선계획에 포함되었는지 여부에 따라 장기수선충당금 또는 수선유지비로 구분 처리해야 합니다.

③ 수선충당금과 선급비용

“수선유지비 등을 정산제로 부과할 경우 분할부과가 불가피하며, 이로 인해 선급비용이 과다해지면 나중에 입주하는 주민에게 관리비 부담이 가중될 수 있습니다. 수선유지비 부과방법을 예산에 따라 부과할 수 있도록 관리규약의 별표의 내용을 개정하는 방안을 검토하시기 바랍니다.”

☞ [해설] 선급비용과 관리비 부담

선급비용은 이미 지출한 비용 중 정산제 및 임의적인 분할 부과 방식을 적용함에 따라 입주민에게 부과되지 않은 비용으로 과다한 선급비용은 재무상태표의 자산에 장기간 계상되어 실질적인 재무 건전성을 왜곡할 수 있습니다. 따라서 수선유지비 등과 관련해서는 수선충당금 예산을 확보한 후 지출하는 방식으로 개선할 필요가 있습니다.

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