

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 (2)

이번 호에서는 공동주택 외부회계감사 과정에서 제기된 회계관리 유의사항 중 세입·세출결산서의 작성 및 예산 통제, 인건비와 관련된 회계관리, 그리고 입주자대표회의 내부 감사보고서 작성에 관한 사항을 살펴봅니다.

■ 세입·세출결산서의 작성·검토 및 예산 통제

“관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하고, 입주자대표회의는 이를 분석하여 입주민에게 공시해야 합니다. (「공동주택회계처리기준」 제56조)

세출결산서는 입주자대표회의가 승인한 예산 한도 내에서 인건비와 제반 경비 등의 관리비가 집행되었는지를 보여 주므로, 분기별로 결산액이 예산을 크게 초과하거나 미달한 항목이 있다면 항목별로 그 사유를 주석 등으로 명기하고, 추가경정예산 수립의 필요성을 검토해야 합니다.”

☞ [해설] 공동주택의 예산 관리

실무에서는 관리주체가 예산을 다소 여유 있게 편성하고, 입주자대표회의 또한 이를 충분히 검토하지 못한 채 승인하는 경우가 적지 않습니다. 그 결과 대부분의 관리항목이 형식적으로 예산 범위 내에서 집행되면서, 예산이 실질적인 통제 수단으로 기능하지 못하는 문제가 발생합니다.

예산은 단순한 지출 한도를 의미하는 것이 아니라 합리적인 지출 기준으로 기능해야 합니다. 이를 위해 관리주체는 과거 집행 실적, 인건비 상승 요인, 계절적·일시적 비용 등을 반영하여 보다 현실성 있게 예산을 편성해야 하며, 입주자대표회의는 주요 항목별 산출 근거를 면밀히 검토하여 과다한 예산이 편성되지 않도록 해야 합니다.

또한 분기별 세입·세출결산서를 활용하여 예산 대비 집행률과 주요 변동 요인을 지속적으로 분석하고, 단순히 예산 범위 내 집행 여부에 그치지 않고 집행의 적정성까지 평가할 필요가 있습니다. 예산과 결산 간 차이가 발생한 주요 항목에 대해서는 그 사유를 명확히 공개하고, 필요 시 추가경정예산에 반영함으로써 다음 기간의 예산 편성에 반영되도록 하는 것이 바람직합니다.

■ 인건비 관련 회계관리

① 퇴직금과 연차수당의 지급 시기

“관리, 경비, 청소 용역의 경우 도급계약이라 해도 매월 부과하는 관리, 경비, 청소 직원의 퇴직급여는 충당금으로 계상하고 지급사유가 발생하여 용역 회사에 직원들의 퇴직금을 지급하게 되면 관련 충당금 계정을 감소시켜 처리해야 합니다. 즉, 퇴직금을 매월 지급하는 용역비에 포함하여 지급하게 되면 관리규약에 어긋납니다.”

☞ [해설] 퇴직금과 연차수당의 사후지급

서울특별시, 경기도, 대전광역시에 소재하는 공동주택의 경우에는 경비·청소 용역회사 직원의 퇴직금과 연차수당은 매월 용역비와 함께 지급하지 않고 지급사유가 발생할 때 정산하여 지급하게 된다는 점에 유의해야 합니다.

“입주자대표회의 및 관리주체가 공사용역의 입찰 공고 시 퇴직적립금 · 연차수당 · 4대보험 등의 사후 정산에 관한 사항을 명시하여 입찰에 참가하려는 자가 미리 알 수 있도록 해야 하며, 퇴직적립금 · 연차수당 · 4대보험은 기성대가 및 준공대가 지급 시 용역업체가 지급 사유를 입증한 경우에만 지급하여야 합니다.”

공동주택관리규약준칙 관련 규정: 서울특별시 준칙(26.03) 제74조, 경기도 (25.11) 제100조, 대전광역시 (24.04) 제81조의2 (공사·용역비의 사후 지급)

② 퇴직충당금의 재원 확보

“입주 20년차 이상의 지역난방 공동주택에서는 운영자금으로 사용되는 관리비예치금이 부족하여 퇴직급여충당금을 별도 계좌로 적립하지 못하거나 수선충당금을 과대 부과하는 문제가 발생합니다.

이를 해결하기 위해 입주자대표회의와 관리주체는 관리비예치금 증액 방안을 적극적으로 강구하고, 확정기여형 퇴직연금제도의 도입을 적극적으로 검토하는 것이 바람직합니다.”

☞ [해설] 퇴직급여충당금 적립

관리사무소 직원의 퇴직금은 매년 정산되는 것이 아니므로 연도별로 과대·과소 부과 문제가 잠재될 수 있습니다. 또한 직원이 일시에 퇴직할 경우 운영자금 부족으로 퇴직금 지급이 어려운 상황이 도래할 수 있으므로, 퇴직연금제도의 도입을 적극적으로 고려해야 합니다.

③ 도급계약에 명시되지 않은 비용

“관리용역계약이 위탁관리가 아닌 도급계약으로 체결된 경우, 도급액에 포함되었는지가 불분명한 인건비(연장근무수당, 복리후생비 등)에 대해서는 입주자대표회의가 승인하는 예산에 편성되어 집행되어야 향후 발생할 수 있는 분쟁을 예방할 수 있습니다.”

☞ [해설] 도급계약 비용 범위

도급계약은 계약서에 열거된 업무 범위 내의 비용을 도급액으로 지불하는 계약이므로, 도급계약서에 포함되지 않은 비용은 별도로 입주자대표회의의 승인을 받아 예산에 반영한 후 집행해야 합니다. 이 과정 없이 임의 집행하면 예산 외 지출로 문제가 제기될 수 있습니다.

④ 입주자대표회의 임원의 직책수당 원천징수

“입주자대표회의 회장 등 임원에게 지급하는 직책수당이 월 125,000원을 초과하면 기타소득으로 간주하여 원천징수 신고를 해야 합니다. 직책수당의 연간 지급액이 750만 원 이하이면 종합소득에 합산되지 않으며 분리과세로完결됩니다.”

☞ [해설] 직책수당의 세무처리

「소득세법」 제21조에 따라 직책수당은 기타소득으로 분류되며, 기타소득금액(수입금액 - 필요경비 60%) 기준 연간 300만 원 초과 시 종합소득 합산 신고 대상이 될 수 있습니다. 관리주체는 매월 지급 시 원천징수하고, 다음 달 10일까지 원천징수이행상황신고서 및 간이지급명세서를 제출해야 합니다.

■ 입주자대표회의 내부 감사보고서

“입주자대표회의 내부감사는 관리주체의 월간 재무제표에 서명·날인하는 것만으로 감사업무가 완료되었다고 보기 어렵습니다. 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조 제4항에 따라 감사는 관리주체의 업무를 감사한 경우 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판 공개에 공개해야 합니다.”

☞ [해설] 내부 감사보고서 작성 의무

내부 감사보고서는 단순 확인 서명이 아니라 관리주체의 회계장부 및 업무집행의 적정성에 대한 독립적인 검토 결과를 담아야 합니다. 감사보고서가 형식에 그칠 경우 입주자대표회의의 관리 투명성 확보 기능이 약화되고, 향후 분쟁 발생 시 법적 책임 소재 확인이 어려워질 수 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.

제16호 공동주택 회계감사 유의사항 (1)



제15호 공동주택 및 집합건물의 부가가치세 회계처리



제14호 공동주택 및 집합건물의 부가가치세 예정신고



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



제7호 아파트 회계 연말 결산(2) - 이익잉여금의 처분



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