

# 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>

## 2026년도 종합소득세 신고 (1)

### ■ 종합소득세 신고 대상자

종합소득세는 개인이 1년간 경제활동으로 얻은 소득에 대해 납부하는 세금으로 모든 과세대상 소득을 합산해서 신고·납부하는 세금입니다. 근로소득만 있는 직장인들은 연말정산을 통해 2025년도 소득에 대한 세액 정산(추가 납부 또는 환급)을 이미 완료하였습니다. 그러므로 2026년 5월에 종합소득세를 확정하여 신고·납부해야 하는 대상자들은 개인사업자이거나 다른 소득(근로, 연금, 기타소득 등)에 대해 종합소득 합산 신고 대상이 되는 납세자입니다.

#### ▶ 일반 개인사업자

2026년 5월에 종합소득을 신고해야 하는 개인사업자는 2025년도의 사업소득에 대하여 직전연도 업종별 수입금액 기준으로 다음과 같이 구분하여 신고합니다.

구분	도·소매업 등	제조업, 음식숙박업 등	임대업, 서비스업 등
단순경비율	6,000만원 미만	3,600만원 미만	2,400만원 미만
기준경비율	6,000만원 이상	3,600만원 이상	2,400만원 이상
간편장부	3억원 미만	15,000만원 미만	7,500만원 미만
복식부기	3억원 이상	15,000만원 이상	7,500만원 이상

### ♣ 절세 TIP ♣

☞ 기준경비율 대상자인 경우 기준경비율을 적용하기 보다 장부를 작성하여 신고할 경우 납부할 세금이 훨씬 줄어드는 경우가 많습니다. 특히 간편장부대상자가 복식부기로 종합소득세를 신고하면 기장세액공제(연간 100만원 한도)를 받기 때문에 세액을 절감할 수 있습니다.

☞ 복식부기 의무자가 장부를 작성하지 않고 기준경비율로 신고하면 예상보다 훨씬 많은 세금이 나올 수 있습니다. 장부와 관련된 자료를 미리 준비하고 세무회계사무실과 상의하는 것이 절세의 지름길입니다.

☞ 임대소득자의 경우 이자율이 높아진 만큼 필요경비로 인정되는 이자비용과 관련한 영수증, 인건비나 접대비와 관련된 증빙들을 빠짐없이 챙겨봐야 합니다. 또한 임대보증금에 대한 간주임대료에 대한 계산도 놓치지 않아야 합니다.

▶ 인적용역 사업소득자:

· 보험모집인, 방문판매원, 라이더, 헬스장 트레이너, 유튜버 등 세무서에 사업자등록을 하지 않았다 해도 자신이 제공한 인적 용역에 대하여 3.3%(소득세 및 지방소득세)의 원천징수 후 대가를 지급받은 경우 연간 수입금액을 합산하여 종합소득을 신고해야 합니다.

▶ 주택임대소득자:

· 부부합산 기준시가 9억원 초과 1주택자 및 2주택 이상 보유자의 월세 수령액은 종합소득신고 대상입니다.

▶ 근로소득자

· 2025년도에 2군데 이상 근무하고 해당 근로소득을 합산하여 연말정산을 하지 않은 경우 모든 근로소득을 합산하여 신고해야 합니다.

· 근로소득 연말정산을 하였다라도 다른 소득(사업소득, 연금소득, 기타소득)이 있는 경우 다른 소득과 합산하여 신고해야 합니다.

· 직장인 중에서 연말정산에서 놓친 공제항목은 종합소득세 신고를 통하여 공제받고 세액을 환급 받을 수 있습니다.

▶ 연금소득자

· 국민(공무원, 군인, 교직원) 연금 등 연말정산을 한 공적연금은 종합신고대상이 아닙니다.

· 공적연금과 신고대상 다른 소득(사업소득, 근로소득, 기타소득)이 함께 있는 경우 공적연금 소득과 다른 소득을 합산하여 신고하여야 합니다.

· 사적연금(연금저축계좌 및 퇴직연금계좌)은 합계액이 연간 1,200 만원을 초과하면 합산신고 또는 분리과세 신고를 선택해서 신고합니다.

▶ 종합과세대상 금융소득

· 종합과세대상 금융소득(이자, 배당 소득)이 연간 2천만원 초과하여 발생한 경우 종합소득신고 대상입니다. 분리과세나 비과세대상 금융소득은 종합소득에 합산되지 않지만 2천만원을 초과하는 이자와 배당은 종합과세대상에 포함됩니다.

▶ 기타소득자

· 일시적인 강연료·원고료 등이 기타소득은 소득금액 기준 300 만원을 초과할 경우에만 신고 대상입니다. 예컨대, 원고료 등의 수입금액이 7백만원이라면 필요경비(수입금액의 60%)를 차감한 기타소득금액은 280 만원(=700 만원-700 만원 X60%)으로 종합소득신고 대상에서 제외됩니다.

♣ 절세 TIP ♣

☞ 공동주택의 입주자대표회의 임원의 직책수당은 기타소득으로 분류되며, 연간 7 백만원 (월 583,000 원) 이하라면 종합소득세로 합산되지 않고 원천징수로 종결될 수 있습니다.

## ■ 모두채움 서비스

### ▶ 국세청에서 보내주는 모두채움신고서

모두채움서비스는 국세청이 종합소득세 신고를 간편하게 할 수 있도록 신고서를 미리 작성해 제공하는 납세자로서 주요 대상은 다음과 같습니다.

- (1) 단순경비율 적용 소규모 자영업자: 장부 없이 단순경비율로 신고하는 소규모 사업자
- (2) 근로소득 외에 기타소득, 연금소득, 금융소득, 프리랜서 소득 등이 발생한 직장인
- (3) 주택임대 사업자 중 분리과세를 선택한 경우
- (4) 연금생활자: 국민연금, 사적연금 등 연금소득이 있는 납세자
- (5) 인적용역소득자 (프리랜서, 배달 라이더, 대리운전기사, 간병인 등)

### ▶ 모두채움신고서 체크사항

국세청에서 보내주는 모두채움신고서에서는 사업자가 신고한 내용 그대로 신고서를 채워주기 때문에 오류나 누락이 있을 수 있으며, 모두채움신고서에서 반드시 체크해 봐야 할 사항입니다.

- 주택임대사업자: 면세사업장현황신고서상의 수입금액과 간주임대료와 비교.
- 프리랜서: 사업자(회사)에게 받은 지급명세서상의 수입금액과 비교하고 수정여부 체크.

## ♣ 절세 TIP ♣

- ☞ 모두채움신고서에는 1인 기준으로 공제를 적용하므로 실제 부양가족수를 체크해야 합니다.
- ☞ 임대소득자로서 단순경비율대상자인 경우 이자비용이나 필요경비 등을 장부로 작성하여 신고할 경우 환급액이 더 커질 수도 있다는 점에 유의합니다. ㄹ

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.

제17호 공동주택 회계감사 유의사항 (2)



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



## 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