2026. 06. 04

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

관리비 회계처리 실무 사례 (1) – 인건비의 회계처리

공동주택 관리비의 구성

공동주택의 관리비는 단지의 유지관리에 필요한 비용으로 (1) 관리비 (일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 수선유지비 등 10개 비목이 포함되어 있으며 광의의 관리비와 구분하기 위해 "공용관리비"라고 함) (2) 사용료 (관리주체가 입주자등을 대행하여 납부하는 전기료, 수도료, 난방비 등) (3) 장기수선충당금 (장기수선계획 및 관리규약에서 정한 요율에 따라 소유자가 적립하는 충당금)으로 구성되어 매월 입주자등에게 부과된다.

관리비의 부과방법

공동주택의 관리규약 [별표]에 명시되어 있는데, 그 내용을 요약하면 다음과 같다.

(1) 공용관리비의 부과방법: 예산제에 따라 부과되는 수선유지비를 제외하고 일반관리비와 다른 공용관리비들은 매월 발생한 금액을 정산하여 세대별 분양면적(주택공급면적)에 따라 배부하는 것이 일반적이다.

(2) 사용료의 부과방법: 개별 세대의 전기, 수도 및 지역난방 사용료는 세대 사용량에 따라 부과되는 것이 원칙이며, 공용전기료와 중앙난방비 및 사용료에 포함되는 다른 비용들(입주자대표회의운영비, 선관위운영비, 보험료 등)은 공용관리비와 마찬가지로 세대별 주택공급면적에 따라 부과된다.

(3) 장기수선충당금의 부과방법: 장기수선계획에서 총수선비에서 관리규약에서 정한 요율을 적용하여 산출된 제곱미터당 단가에 세대별 주택공급면적을 곱하여 세대별 장기수선충당금을 부과한다. 장기수선충당금은 소유자가 부담하는 비용이므로, 임차인은 퇴거시 주거 기간 소유자 대신 매월 납부하였던 장기수선충당금을 반환 받을 수 있다.

관리비에 대한 회계원칙

공동주택 관리비는 비용의 발생 → 비용의 배부와 정산 → 부과 → 수납과 지급 등 일련의 과정을 거쳐 이루어지며 이러한 과정에서 복식부기와 발생주의라는 회계원칙에 따라 처리한다. (공동주택회계처리기준 제4조).

일반관리비 (1) – 인건비의 회계처리

일반관리비에는 관리사무소 직원의 인건비가 비용의 항목(급여, 제수당, 사회보험료, 복리후생비, 연차수당, 퇴직금)별로 구분되어 표시된다. 경비직원과 청소직원은 공동주택에서 직접 고용하거나 용역회사에서 고용되어 있는 경우를 가리지 않고 관련된 모든 인건비는 경비비와 청소비라는 별도의 계정에서 통합하여 처리한다.

일반관리비에 속하는 인건비에 대한 회계처리를 준비하려면 ⓐ 급여대장과 ⓑ 사회보험료 고지내역서ⓒ 연차수당산출내역서 ⓓ퇴직금산출내역서를 먼저 갖추어야 한다.

급여대장에는 직원별 지급 내역(기본급·제수당·비과세급여,식대)과 공제 내역(사회보험료·소득세 등) 및 차인지급액이 담기고, 사회보험료 고지내역서에서는 사업장의 총 고지금액과 직원별 산출·정산 보험료를 확인한다.

〈표1〉 6월 30일(급여지급일·관리비 마감일)의 회계전표

구분	차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
▣ 급여 지급 및 원천공제 (급여총액: 18,590,400원)				
①	급여	14,804,000	제예금(관리비)	16,755,080
②	제수당	2,786,400	예수금(사회보험료)	1,136,160
③	복리후생비(식대)	1,000,000	예수금(소득세 등)	699,160
▣ 사업자부담 사회보험료 (총액 1,261,790원)				
④	건강보험료	638,340	미지급비용(건강)	638,340
⑤	국민연금	293,960	미지급비용(연금)	293,960
⑥	고용보험료	183,070	미지급비용(고용)	183,070
⑦	산재보험료	146,420	미지급비용(산재)	146,420
▣ 연차수당 및 퇴직급여 월별 적립				
⑧	연차수당	828,080	연차수당충당금	828,080
⑨	퇴직급여 (충당금 전입액)	1,502,340	퇴직급여충당금	1,502,340
합 계		22,182,610	**합 계**	22,182,610

①~③ 지급 항목. ①+②+③ = 지급총액 18,590,400원이며, 비과세 식대(③, 1,000,000원)는 사회보험료·소득세 산정 기준에서 제외된다.

① **제예금(관리비)** 지급총액(18,590,400원)에서 예수금 합계(1,835,320원)를 차감한 실지급액 16,755,080원(차인지급액). 발생주의 회계에서는 비용이 발생했을 때는 미지급비용(또는 미지급금)을 먼저 인식하고, 지급시에 미지급비용(또는 미지급금)을 제예금과 반제하는 것이 원칙이나, 공동주택에서 급여 등은 매월 말일 또는 25일에 지급하기에 미지급을 계상하지 않고 제예금으로 처리하는 경우가 많다

②~③ **예수금** 직원이 부담하여 급여에서 공제한 사회보험료(연금·건강·고용)와 원천징수한 소득세·지방소득세.

④~⑦ 사업자가 부담하는 사회보험료를 비용으로 인식하고 상대계정을 미지급비용으로 계상.

⑧ 연차수당 / 연차수당충당금 : 미사용 연차에 대한 보상의무를 매월 비용으로 인식하고 충당금으로 적립.

⑨ 퇴직급여 / 퇴직급여충당금 : 근속에 따라 누적되는 퇴직금 지급의무를 매월 비용으로 인식하고 충당금으로 적립.

급여·사회보험료처럼 매월 확정되어 빠져나가는 항목 외에, 연차수당과 퇴직급여는 '지금 현금이 나가지는 않지만 직원의 근무로 이미 발생한 비용'이다. 따라서 발생주의에 따라 매월 비용으로 인식하면서 상대계정을 충당금으로 적립한다. 실제로 연차수당을 정산·지급하거나 퇴직금을 지급(또는 퇴직연금에 적립)할 때 해당 충당금을 사용한다

〈표2〉 납부일(7월 10일)의 회계전표 — 예수금과 미지급비용의 동시 납부

구분	차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
①	예수금(사회보험료)	1,136,160	제예금(관리비)	2,397,950
②	미지급비용(사회보험료)	1,261,790		
③	예수금(소득세 등)	699,160	제예금(관리비)	699,160
합 계		**3,097,110**	**합 계**	**3,097,110**

예수금과 미지급비용

- **예수금** : 직원의 급여에서 미리 떼어(원천공제) 두었다가 직원을 대신해 납부하는 금액. 국민연금·건강보험·고용보험의 직원부담분과 소득세·지방소득세가 여기에 속한다.
- **미지급비용** : 사업장(관리주체)이 부담하여 다음 달에 납부하는 금액. 사회보험의 사업자부담분(국민연금·건강·고용·산재)이 여기에 속한다.

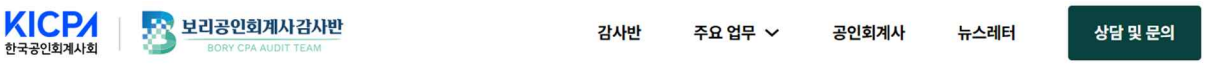
실무 포인트 — 연중 균등부과와 정산

- **예산 기준 균등부과** : 실무에서는 예산 수립 시 산출한 연간 연차수당·퇴직급여 예상액을 12개월로 나누어 매월 균등하게 비용으로 인식(부과)하는 것이 일반적이다.
- **결산시 정산 또는 주기적 정산** : 실제 발생액과 균등부과액 사이에는 차이가 생기므로, 결산 시점이나 일정 주기마다 과소·과대부과액을 조정해 충당금 잔액을 실제 의무액에 맞춘다.

한누리 세무회계
HANNURI TAX & ACCOUNTING

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

www.borycpa.com



홈 / 뉴스레터

뉴스레터

공동주택·집합건물 회계와 세무

보리공인회계감사반은 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.

- 제19호 2026년도 종합소득세 신고 (1)
- 제18호 공동주택 회계감사 유의사항 (3)
- 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

공동주택/집합건물 세무신고 견적 문의 ☎ 02-554-6488 Email: apttax@hannuricpa.co.kr

한누리 세무회계
HANNURI TAX & ACCOUNTING

아파트/집합건물 2026 년 수익사업 세무신고

- 한누리세무회계에서는 ***기존 세무신고 수수료 대비 20% 이상 절감된 수수료***를 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.

한누리 세무회계
HANNURI TAX & ACCOUNTING

전화: 02-554-6488
이메일: apttax@hannuricpa.co.kr
주소: 서울특별시 강남구 영동대로길 86길 11, 6층