

2026. 06. 23

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 (4) – 장기수선충당금의 부과·대체·적립 및 사용

장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택 주요 시설의 수선·교체에 대비하여 적립하는 자금으로, 그 부담주체는 해당 주택의 '소유자'다(공동주택관리법 제30조). 다만 실무에서는 관리비·사용료와 함께 매월 관리비 고지서에 합산되어 부과·징수된다. 임차인이 거주하며 장기수선충당금을 납부한 경우 그 금액은 본래 소유자의 몫이므로, 임차인은 퇴거 시 그동안 납부한 장기수선충당금을 소유자로부터 환급 받는다.

■ 장기수선충당금의 부과·대체·적립

장기수선충당금은 소유자의 몫으로 협의의 관리비와 구분하여 징수·관리되므로, 그 징수액은 장기수선충당금(부채)과 장기수선충당예치금(자산)으로 적립된다. 그런데 실무에서는 장기수선충당금이 관리비 고지서에 구분 표시되어 부과되고, 관리비 계좌로 수납된 뒤 장기수선충당예치금 계좌로 대체되는 과정을 거친다.

공동주택회계처리기준의 운영성과표에서는 관리비용(공용관리비, 세대사용료, 장기수선비)에 대응하여 관리주체가 입주자등에게 부과한 금액을 '관리수익'으로 짝지어 표시한다. 장기수선충당금도 한편으로는 '장기수선충당금전입액'이라는 관리비용의 일종으로 인식하면서 상대계정에 장기수선충당금(부채)을 적립하고(비용↔부채), 다른 한편으로는 같은 금액을 부과하면서 관리수익으로 인식한다(자산↔수익). 그 결과 관리수익과 관리비용이 같은 금액으로 상쇄되어 운영성과(관리비잉여금)에는 영향을 주지 않으면서, 장기수선충당예치금(자산)과 장기수선충당금(부채)이 함께 증가한다. 즉 다른 관리비·사용료와 동일한 부과·수납의 틀을 따르면서도, 장기수선충당예치금과 장기수선충당금은 각각 자산과 부채로 계상되는 것이다. <표1>은 이 과정을 다섯 단계로 나누어 보여준다.

〈표1〉 장기수선충당금의 부과·수납·예치 (월 부과액 25,000,000원 가정)

구분	차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
①	장기수선충당금전입액	25,000,000	장기수선충당금	25,000,000
②	미부과관리비	25,000,000	관리수익	25,000,000
③	관리비미수금	25,000,000	미부과관리비	25,000,000
④	보통예금(관리비계좌)	25,000,000	관리비미수금	25,000,000
⑤	장기수선충당예치금	25,000,000	보통예금(관리비)	25,000,000

- ①② 결산 : 관리비 고지서에 장기수선충당금을 구분하여 소유자에게 부과한다. 매월 결산 시점에 채무(장기수선충당금, 부채)와 채권(미부과관리비, 자산)을, 관리비용(장기수선충당금전입액)과 관리수익을 짝을 이루어 인식한다.
- ③ 고지(부과) : 월말 결산 후 납기가 표시된 관리비 고지서를 발행하면, 미부과관리비를 관리비미수금(미수관리비)으로 대체한다.
- ④ 수납 : 입주자등이 관리비를 납부하면 관리비 계좌(보통예금)로 입금되고 관리비미수금이 감소한다. 이 시점까지 장기수선충당금 해당액은 관리비 계좌에 섞여 있다.
- ⑤ 예치금 대체 : 관리비 계좌에 들어온 장기수선충당금 해당액을 별도의 장기수선충당예치금 계좌로 이체한다. 이로써 적립금이 관리비 운영자금과 분리된다.

여기서 '미부과관리비'와 '관리비미수금'은 모두 받을 채권이지만 단계가 다르다. 미부과관리비는 월말 결산 시점에 발생주의에 따라 인식한 '아직 고지서가 나가기 전'의 채권이고, 관리비미수금은 납기가 표시된 고지서를 발행한 뒤의 채권이다. 비용·수익의 발생(결산)과 청구(납부고지) 시점이 다르기 때문에 두 계정으로 나누어 기간귀속을 맞추는 것이다. 최종적으로 장기수선충당금(부채)과 장기수선충당예치금(자산)이 같은 금액으로 적립되어 잔액이 일치해야 한다는 원칙은 동일하다.

■ 장기수선충당금의 사용과 예치금 해지

장기수선계획에 따라 주요 시설의 수선·교체 공사를 실행하면, 그 공사비는 별도로 예치해 둔 장기수선충당예치금에서 지급하고 그만큼 장기수선충당금(적립 부채)을 사용한다. 예치금을 정기에금으로 운용하던 경우에는 먼저 정기에금을 해지하여 보통예금으로 옮긴 뒤 공사비를 지급한다. 아래는 공사비 100,000,000원을 가정한 예시다.

〈표2〉 장기수선충당금의 사용 (공사비 100,000,000원 가정)

구분	차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
①	보통예금(예치금)	100,000,000	정기예금(예치금)	100,000,000
②	장기수선충당금	100,000,000	보통예금(예치금)	100,000,000

- ① 예치금 해지 : 공사 자원 마련을 위해 정기예금으로 운용하던 장기수선충당예치금을 해지하여 보통예금(예치금)으로 옮긴다. 예치금 '계정' 안에서 정기→보통으로 형태만 바뀌므로 예치금 총액은 변하지 않는다.
- ② 충당금 사용 : 공사업체에 공사비를 지급하면서 장기수선충당금(부채)을 그만큼 감소시켜 사용한다. 결과적으로 장기수선충당금(부채)과 장기수선충당예치금(자산)이 같은 금액만큼 함께 감소한다.

두 계정의 구분 — 장기수선충당금과 장기수선충당예치금

- **장기수선충당금 (부채)** : 소유자가 적립해야 할 의무(기금)를 나타내는 계정. 매월 부과·적립한 금액만큼 증가한다.
- **장기수선충당예치금 (자산)** : 적립금을 관리비 계좌와 분리하여 별도 계좌에 예치한 자산. 관리비 계좌에서 대체(이체)한 금액만큼 증가한다.
- **짜을 이루어 증감** : 부과·적립(부채 ↑)과 예치금 대체(자산 ↑)가 같은 금액으로 이루어지면 두 계정의 잔액은 일치한다.

예치금 대체 시점의 유의 — '당월 대체'가 원칙

- **원칙** : 수납한 달의 말일에 그 달 장기수선충당금 해당액을 예치금 계좌로 대체하는 것이 원칙이다.
- **익월 이체의 문제** : 관리비 운영자금이 부족하여 당월 말이 아니라 다음 달에 이체하는 경우가 있는데, 그 사이에는 장기수선충당금(부채)은 늘었으나 예치금(자산)은 그대로여서 월 말에 두 계정이 일시적으로 불일치한다.
- **전용 위험** : 이체 지연이 장기화되면 장기수선충당금 자금이 사실상 관리비 운영자금으로 전용된 것과 같아 장기수선 재원이 부족해질 수 있다. 따라서 가능한 한 당월 대체를 원칙으로 하고, 부득이 지연 시 그 사유와 이체 예정일을 관리해야 한다.

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.

제21호 관리비 회계처리 실무 사례 (2)



제20호 관리비 회계처리 실무 사례 (1)



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)



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