

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 해지·재예치와 이자·법인세

■ 장기수선충당예치금의 만기 해지와 재예치의 회계처리

→ 예치금 원금에 해당하는 장기수선충당금 계정은 변동시키지 않는다.

장기수선충당예치금("장충예치금")은 보통 정기예금으로 운용하는데, 만기가 되면 만기계좌를 해지하고 신규 계좌로 다시 예치(재예치)하는 경우가 많다. 이때 원금은 '장충예치금'이라는 같은 계정 안에서 계좌(만기계좌에서 신규계좌로)만 바뀌는 이동이므로, 만기 예치금의 감소와 신규 예치금의 증가의 회계처리는 필수적인 반면, 예치금의 원금에 해당하는 장기수선충당금을 감소시키고 재예치액만큼 장기수선충당금을 다시 늘리는 회계처리는 필요하지 않다는 점에 유의할 필요가 있다. 장기수선충당금(부채)은 예치금 원금의 운용(계좌 이동)과 무관하게 그대로 유지되기 때문이다.

한편, 지난 회에서 다룬 '공사비 지급을 위한 장충예치금의 해지(사용)'의 경우에는 예치금과 충당금이 함께 감소하고, 이번 회의 해지는 '만기 도래에 따른 해지·재예치(운용)'라는 점에서 예치금의 원금과 그에 상응하는 충당금은 유지된다는 점에서 차이가 있으나, 예치금에서 발생하는 이자에 대한 회계처리는 동일하다.

■ 예치금 이자수입과 원천세

예치금의 만기에는 이자가 발생한다. 예를 들어 원금 5,000만원을 연 2%로 예치하면 이자는 100만원이다. 이자소득은 원천징수 대상이어서 지급 시 15.4%(법인세 14% + 지방소득세 1.4%)인 154,000원이 원천징수되고, 실수령액은 846,000원이다. 예치금 이자는 장기수선예치금의 과실이므로 장기수선충당금에 적립(전입)한다. 아래는 이 과정을 보여준다.

〈표1〉 예치금 해지·재예치와 이자 (원금 5,000만원·이자 100만원 가정)

구분	차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
①	장충예치금(신규 002 계좌)	50,000,000	장충예치금(만기 001 계좌)	50,000,000
②	장충예치금	846,000	장충이자수입	1,000,000
③	선납법인세	140,000		
④	선납지방소득세	14,000		
⑤	장충이자전입액	846,000	장기수선충당금	846,000
합 계		51,846,000	합 계	51,846,000

- ① 원금 재예치 : 만기된 정기예금(만기계좌)을 해지하고 같은 '장충예치금' 계정의 신규계좌로 다시 예치한다. 원금은 계정 안에서 계좌만 바뀌므로 장기수선충당금(부채)에는 영향이 없다.
- ②~④ 이자 수령 : 이자 1,000,000원 중 원천세 154,000원을 차감한 실수령액 846,000원이 예치금에 가산된다. 원천세는 법인세 140,000원과 지방소득세 14,000원으로, 각각 '선납법인세'·'선납지방소득세'(자산)로 계상한다(환급 가능 시, 아래 3·4 참조).
- ⑤ 장충 적립 : '장충이자전입액'은 예치금의 이자수입을 장기수선충당금으로 적립하기 위해서 사용하는 관리외비용 계정으로 이자수입(관리외수익)에 대응한다.

■ 실수령 이자에서 빠지는 원천세만큼 장충이 덜 적립되는 문제

위 표에서 이자수입은 100만원이지만 장기수선충당금에 적립된 금액(장충이자전입액)은 실수령액 846,000원뿐이다. 원천세 154,000원만큼 장충이 덜 적립되는 것이다. 이 원천세를 어떻게 처리하느냐는 입주자대표회의의 사업자 유형에 따라 달라진다.

원천세 처리 — 법인사업자와 개인사업자

- **법인사업자(고유목적사업준비금 설정)** : 예치금 이자의 원천납부세액 154,000원은 법인세 신고 시 고유목적사업준비금 설정 등의 방법으로 전액 환급받을 수 있다. 이 경우 원천세를 '선납법인세·선납지방소득세'(자산)로 계상하고, 환급받는 금액만큼 장충예치금과 장기수선충당금을 추가로 증액하여 이자수입 1,000,000원 전액이 장충에 적립되도록 보정한다.
- **개인사업자** : 이자소득 원천세를 환급받지 못하므로 '선납법인세' 등으로 계상하지 않는다. 실수령액 846,000원만 장충에 적립되고, 원천세 154,000원은 사실상 세금으로 소진된다.

■ 이자에 대한 세금을 환급받는 경우의 회계처리

법인사업자로서 원천세를 환급받는 경우에는, 154,000원만큼 장충예치금과 장기수선충당금을 증액하여 이자수입 전액이 장충에 적립되도록 보정한다. 보정 시점에 따라 ① 이자 발생연도에 발생주의로 미리 처리, ② 법인세 신고(환급) 시 처리, ③ 이익잉여금 처분 시 처리의 세 가지 방법이 있다. 아래는 이자수입과 이자비용이 같은 해에 대응되어 가장 간명한 ①(발생주의)의 예시이다.

〈표2〉 환급받는 법인사업자의 보정 (발생주의 처리)

구분	차변 과목	차변 금액	대변 과목	대변 금액
①	장충예치금(신규)	50,000,000	장충예치금(만기)	50,000,000
②	장충예치금	846,000	장충이자수입	1,000,000
③	선납법인세	140,000		
④	선납지방소득세	14,000		
⑤	장충이자전입액	1,000,000	장기수선충당금	1,000,000
⑥	장충예치금	154,000	제예금(관리비)	154,000
합 계		52,154,000	합 계	52,154,000

⑤ 이자수입 전액 적립 : 〈표1〉과 달리 장충이자전입액을 실수령액이 아닌 이자수입 전액 1,000,000원으로 계상하여 장기수선충당금에 적립한다.

⑥ 환급분 예치·보정 : 환급받을 원천세 154,000원만큼 관리비 계좌(제예금)에서 장충예치금으로 이체하여, 장충예치금도 이자수입 전액(1,000,000원)만큼 증가하도록 맞춘다. 이로써 장기수선충당금(부채)과 장충예치금(자산)이 모두 1,000,000원 증가하여 잔액이 일치한다.

②(법인세 신고로 환급받는 시점에 보정)와 ③(이익잉여금 처분 시 입주자기여수익을 장충으로 처분하면서 보정)의 방법도 가능하다. 다만 이 경우에는 이자수입(전년도)과 이자비용(보정 연도)이 두 회계연도에 걸쳐 나뉘어 대응되지 않는다는 차이가 있다.

핵심 정리

- **원금 운용** : 예치금의 만기 해지·재예치(계좌 이동)는 장기수선충당금에 영향이 없다.
- **이자 적립** : 예치금 이자는 장기수선충당금에 적립(전입)한다.
- **원천세의 환급**: 법인사업자로 고유목적사업준비금을 설정해 환급받는 경우에만 '선납법인세·선납지방소득세'(자산)로 계상하고 환급분만큼 장충을 보정한다. 개인사업자는 환급받지 못하므로 선납세금으로 계상하지 않는다. 따라서 아파트 장충예치금의 잔액이 대체로 3억원 내지 5억원 이상인 경우 법인사업자로 변경 등록하여 원천세를 환급 받는 것이 입주민에게 유리하다는 점에 유의한다.

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