

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>

2026년 7월의 세무 – 수익사업 부가가치세 신고 (1)

2026년 제1기 부가가치세 확정신고·납부기한은 원래 7월 25일이나, 올해는 7월 25일이 토요일이어서 다음 영업일인 7월 27일(월)까지 연장된다. 공동주택도 법인 또는 일반과세자로 등록되어 수익사업을 영위한다면 이 기한까지 신고·납부를 마쳐야 한다. 이번 회에서는 수익사업 부가가치세 신고의 큰 틀 — 과세·면세·과세제외의 구분과 유의사항, 그리고 신고사례 — 를 정리하고, 다음 회에서는 실무에서 문의가 많은 항목을 골라 부가세 신고와 회계처리를 함께 살펴본다.

■ 과세기간과 신고·납부

법인사업자는 원칙적으로 분기별로 신고·납부한다. 다만 직전 과세기간(2025년 하반기) 공급가액이 1억5천만원 미만인 소규모 법인과 개인 일반사업자는 예정신고 의무가 없고, 직전 납부세액의 50%를 예정고지로 납부한 뒤 확정신고 때 기납부세액으로 공제한다. 공동주택은 대부분 이 소규모에 해당하여, 상반기(1.1.~6.30.)분을 제1기 확정신고로 한 번에 신고·납부한다.

〈표1〉 부가가치세 과세기간과 신고·납부기한

과세기간	구분	대상기간	신고·납부	대상자
제1기	예정	1.1.~3.31.	4.1.~4.25.	법인사업자
	확정	4.1.~6.30.	7.1.~7.25.	법인사업자
	확정	1.1.~6.30.	7.1.~7.25.	소규모 법인·개인 일반
제2기	예정	7.1.~9.30.	10.1.~10.25.	법인사업자
	확정	10.1.~12.31.	다음해 1.1.~1.25.	법인사업자
	확정	7.1.~12.31.	다음해 1.1.~1.25.	소규모 법인·개인 일반

※ 기한 말일이 토요일·공휴일이면 다음 영업일로 연장된다. 2026년 제1기 확정은 7.25.(토) → 7.27.(월).

■ 고유목적사업과 수익사업 — 과세·면세·과세제외

공동주택의 수입은 관리수익과 관리외수익으로 나뉜다. 관리수익(관리비수입)은 고유목적사업으로 부가가치세 과세제외다. 관리외수익은 다시 수익사업(과세 또는 면세)과 비수익사업(과세제외)으로 나뉜다. 어느 칸에 들어가는지에 따라 신고 여부가 달라지므로, 회계처리 단계에서부터 계정을 구분해 두는 것이 신고의 출발점이다.

〈표2〉 공동주택 수입의 부가가치세 구분

구분		과세여부	내역(예시)
관리수익	고유목적사업	과세제외	관리비수입
관리외수익	수익사업	과세	임대·광고·알뜰장·재활용·검침·외부인 시설이용료 수입
		면세	어린이집 임대수입
	비수익사업	과세제외	주민 시설이용료, 정부보조금, 손실보상금, 부과차익, 기타 잡수입

☞ 과세제외는 신고대상이 아니지만, 면세(어린이집 임대)는 부가가치세 신고대상(면세 매출)이다.

☞ 일시적이던 수입도 반복·계속되면 사업성이 인정되어 수익사업(과세)에 포함될 수 있다.

■ 신고 시 유의할 사항

아래 일곱 가지는 신고 단계에서 놓치기 쉬운 점이다. 각 항목의 구체적 회계처리는 다음 회에서 사례로 다룬다.

- ♣ **1. 공용시설 사용료** : 주차장·승강기·헬스장 등의 사용료는 주민 사용분은 과세제외, 외부 사용분은 과세다. 외부업체 사용료가 구분되지 않으면 주민 사용분으로 간주되어 신고 누락·과소신고가 될 수 있으므로, 회계처리 단계에서 계정을 구분한다.
- ♣ **2. 게시판 광고수입** : 건당 10만원 미만이 많아 세금계산서·현금영수증을 발행하지 않는 경우가 있으나, 발행 여부와 관계없이 과세표준에 포함된다. 수입 회계처리 단계에서 부가세예수금을 계상해야 한다.
- ♣ **3. 외부업체 사용 전기료** : 외부업체(중계기·알뜰장 입점)가 쓴 전기료를 징수하고 세금계산서를 발행하면 과세표준에 포함된다. 이를 공용전기료에서 차감하는 처리를 했다면 매출과 과세표준 간 조정이 필요하다.
- ♣ **4. 보험금·피해보상금** : 재화·용역의 공급이 아니므로 대금을 받아도 세금계산서 발행·과세 대상이 아니다.
- ♣ **5. 선수수익** : 수익 인식 시기와 세금계산서 발행 시기가 다르면 과세표준과 회계상 수입금액을 비교하여 반드시 조정한다.
- ♣ **6. 고철 매각** : 매입자납부특례가 적용되는 승강기 고철 매각은 매출세액이 미리 징수(매입자 대리납부)된다는 점을 확인한다. 일반 재활용품 매각에는 이 특례가 적용되지 않는다.
- ♣ **7. 매입세액 공제** : 수익사업과 직접 관련된 매입세액만 공제된다. 고유목적사업(관리수익)이나 비수익사업 관련 매입세금계산서는 공제 대상이 아니다.

■ 신고 사례 — 수익사업 과세표준과 세액

수익사업을 계정별로 구분하고, 그 안에서 세금계산서 발행분과 미발행분을 나누어 관리하면 과세표준과 납부세액을 정확히 산정할 수 있다.

〈표3〉 수익사업의 부가가치세 과세표준 (예시)

구분	세금계산서 발행분		세금계산서 미발행분		비고
	공급가액	부가세	공급가액	부가세	
중계기(임대)	4,000,000	400,000	-	-	과세
중계기(전기료)	600,000	60,000	-	-	과세
어린이집 임대	-	-	-	-	면세
주차수입(주민)	-	-	1,500,000	-	과세제외
승강기(외부)	1,000,000	100,000	200,000	20,000	과세
승강기(주민)	-	-	500,000	-	과세제외
광고	400,000	40,000	800,000	80,000	과세
재활용품	2,500,000	250,000	-	-	과세
검침수입	1,500,000	150,000	-	-	과세
헬스장(주민)	-	-	800,000	-	과세제외
잡수입(과세제외)	-	-	450,000	-	과세제외
합 계 (A)	10,000,000	1,000,000	4,250,000	100,000	
VAT 과세제외 (B)	-	-	3,250,000	-	
과세표준·세액 (A-B)	10,000,000	1,000,000	1,000,000	100,000	

※ 발행분과 미발행분의 과세표준을 합하면 11,000,000원(세액 1,100,000원). 면세(어린이집)는 면세 매출로, 과세제외는 신고 대상에서 제외한다.

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