

# 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 부가가치세와 회계처리 (2)

지난 회에서는 수익사업 부가가치세 신고의 큰 틀 — 과세·면세·과세제외의 구분과 신고사례 — 를 살펴보았다. 이번 회에서는 실무에서 문의가 많은 항목을 골라, 부가가치세 신고와 회계처리를 함께 정리한다. 부가세는 신고서상의 숫자만이 아니라 회계장부에도 정확히 반영되어야 하므로, 회계처리 단계에서 부가세를 제대로 계상해 두면 신고가 쉬워지고 장부와 신고서를 일치시킬 수 있다.

### ■ 자세히 살펴보는 문의사항들

#### ① 승강기 교체 시 고철(철스크랩) 매각

승강기를 교체하면 철스크랩(고철)이 나온다. 철스크랩 매각은 재화의 공급으로 과세 대상이며, '재 활용폐자원 등에 대한 매입자납부특례'가 적용되어 매출세액을 매입자(고철상)가 지정 금융회사 계좌에 직접 납부한다. 즉 공동주택은 공급가액만 받고 부가세는 매입자가 대리납부하므로, 신고 시 이 매출을 누락하지 않도록 유의한다.

#### 고철 매각 회계처리 (공급가액 30,000,000원, 부가세 3,000,000원)

##### 매각 시

|           |            |            |            |
|-----------|------------|------------|------------|
| (차) 보통예금  | 30,000,000 | (대) 고철매각수입 | 30,000,000 |
| (차) 선납부가세 | 3,000,000  | (대) 부가세예수금 | 3,000,000  |

##### 부가세 신고 시 (매출세액 합계 5,000,000원, 고철분 3,000,000원 포함)

|            |           |           |           |
|------------|-----------|-----------|-----------|
| (차) 부가세예수금 | 5,000,000 | (대) 보통예금  | 2,000,000 |
|            |           | (대) 선납부가세 | 3,000,000 |

고철분 매출세액 3,000,000원은 매입자가 대리납부하므로, 신고서의 '세금계산서 발급분'에 포함하되 '매입자납부특례 기납부세액'으로 차감하여 차감납부세액에는 영향이 없다. 매각 시 선납부가세를 계상하지 않았다면, 신고 시에는 나머지 2,000,000원만 (차)부가세예수금 / (대)보통예금으로 납부한다.

## ② 알뜰장·중계기 임대료 선수수익

중계기 임대료나 알뜰장 자릿세를 1년치 등으로 미리 받으면 회계상 '선수수익'(부채)으로 잡고 매월 수익으로 나누어 인식한다. 그런데 부가가치세는 '공급시기'(세금계산서 발행 시점 등)에 과세되므로, 회계상 월별 수입인식과 부가세 과세표준의 귀속시기가 어긋난다. 따라서 과세표준과 회계상 수입금액을 비교해 그 차이(선수수익 잔액)를 확인·조정한다.

### 선수수익 회계처리 (1년치 12,000,000원 + 부가세 1,200,000원 선수, 세금계산서 전액 발행)

#### 선수 시

|          |            |            |            |
|----------|------------|------------|------------|
| (차) 보통예금 | 13,200,000 | (대) 선수수익   | 12,000,000 |
|          |            | (대) 부가세예수금 | 1,200,000  |

#### 매월 (수익 인식)

|          |           |          |           |
|----------|-----------|----------|-----------|
| (차) 선수수익 | 1,000,000 | (대) 임대수입 | 1,000,000 |
|----------|-----------|----------|-----------|

세금계산서를 선수 시점에 전액 발행하면 과세표준은 그 과세기간에 12,000,000원 전부 계상되는 반면, 회계상 임대수입은 경과 월수만큼만 인식된다(차액은 선수수익 잔액).

## ③ 세금계산서 미발행과 부가세예수금 미계상

게시판 광고나 외부업체의 승강기 사용수입에 세금계산서·현금영수증을 발행하지 않는 경우가 있다. 발행 여부와 관계없이 과세표준에 포함되므로, 신고서의 '기타(정규영수증 외 매출분)'란에 공급가액과 세액을 반드시 기재해야 한다(누락 시 신고·납부불성실 가산세). 특히 부가세를 따로 받지 않고 받은 금액 전부를 수익으로 계상하면 부가세가 누락되므로, 받은 금액에 부가세가 포함된 것으로 보아 공급가액( $\div 1.1$ )과 매출세액( $\times 10/110$ )을 역산하여 부가세예수금을 계상해야 한다.

### 광고수입 회계처리 (광고료 1,100,000원 수령, 세금계산서 미발행)

#### 바른 회계처리

|          |           |            |           |
|----------|-----------|------------|-----------|
| (차) 보통예금 | 1,100,000 | (대) 광고수익   | 1,000,000 |
|          |           | (대) 부가세예수금 | 100,000   |

#### 잘못 계상한 경우의 수정 (전액을 수익으로 계상했을 때)

|          |         |            |         |
|----------|---------|------------|---------|
| (차) 광고수익 | 100,000 | (대) 부가세예수금 | 100,000 |
|----------|---------|------------|---------|

부가세 해당액(100,000원)까지 수익으로 잡았다면, 그만큼 수익을 취소하고 부가세예수금으로 대체한다.

#### ④ 외부업체의 전기료 수입

외부업체(중계기·알뜰장)가 공동주택에서 사용한 전기료를 징수하고 세금계산서를 발행하면 과세표준에 포함된다. 이 수입은 단지가 대신 낸 전기료를 회수하는 성격이므로 회계상 수익이 아니라 '선수금(가수금)'으로 처리하여 공동전기료에서 차감하되, 부가세 과세표준에는 포함한다.

##### 외부 전기료 수입 회계처리 (전기료 500,000원, 부가세 50,000원, 세금계산서 발행)

###### 대가 수령 시

|          |         |               |         |
|----------|---------|---------------|---------|
| (차) 보통예금 | 550,000 | (대) 선수금 (가수금) | 500,000 |
|          |         | (대) 부가세예수금    | 50,000  |

###### 공동전기료에서 차감 시

|               |         |           |         |
|---------------|---------|-----------|---------|
| (차) 선수금 (가수금) | 500,000 | (대) 공동전기료 | 500,000 |
|---------------|---------|-----------|---------|

세금계산서가 발행되었다는 이유로 이를 수익으로 계상하면, 공동전기료에서 차감할 때 이미 계상한 수익을 다시 취소해야 하므로 오류처럼 보이게 된다. 선수금으로 처리하면 회계상 수익 없이 공동전기료만 줄고, 부가세 과세표준에는 500,000원이 포함된다.

#### ⑤ 그 밖에 유의할 점

- **잡수입** : 입주민 팩스 사용료 등 별도 계정으로 구분할 필요가 없는 소액만 포함하고, 세금계산서를 발행해야 하는 수입은 잡수입에 넣지 않는다.
- **잡지출(잡손실)** : 부가세예수금을 계상하지 않고 전액을 수익으로 잡았다가 신고 과정에서 발견한 경우, 잡지출(손실)로 처리하기보다 해당 수익에서 차감하는 것이 적절하다. 공동주택의 잡지출(잡손실)은 원칙적으로 입주자대표회의 의결사항이라는 점에도 유의한다.
- **매입세액 공제** : 수익사업과 직접 관련된 매입세액만 공제된다. 고유목적사업(관리수익)이나 비수익사업 관련 매입세금계산서는 공제 대상이 아니다.

정리하면, 공동주택 부가가치세 신고의 핵심은 '정확한 계정 구분과 회계처리'다. 과세·면세·과세제외를 미리 나누고, 세금계산서 발행분과 미발행분, 그리고 선수수익·매입자납부특례처럼 시기·방식이 다른 항목을 구분하여 회계처리를 제대로 해 두면, 신고에서도 과세표준과 납부세액을 손쉽게 정확하게 산정하고 장부와 일치시켜 관리할 수 있다.

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

[www.borycpa.com](http://www.borycpa.com)

**KICPA**  
한국공인회계사회

 **보리공인회계사감사반**  
BORY CPA AUDIT TEAM

감사반

주요 업무 ▾

공인회계사

뉴스레터

상담 및 문의

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.

제24호 관리비 회계처리 실무 사례 (5)



제23호 관리비 회계처리 실무 사례 (4)



제22호 관리비 회계처리 실무 사례 (3)



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



## 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