

2026. 07. 21

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>

아파트 승강기 교체와 취득세

아파트 승강기 교체는 장기수선계획에 따른 대표적인 대규모 공사입니다. 공사비 자체도 큰 부담이지만, 의외로 놓치기 쉬운 것이 '취득세'입니다. 최근 지방자치단체가 한국승강기안전공단의 설치·검사 자료를 확보하여 교체 사실을 확인하고, 취득세 자진신고를 안내하거나 무신고분을 부과·고지하는 사례가 늘고 있습니다. 이번 회에서는 승강기 교체가 취득세 과세대상이 되는 이유와 비과세 특례, 신고·납부까지 정리하겠습니다. 이어지는 다음 회에서는 승강기 교체 공사비의 부가가치세 면세 여부와 고철 매각의 세무를 다루겠습니다.

■ 승강기 교체는 왜 취득세 과세대상인가

승강기(엘리베이터·에스컬레이터·그 밖의 승강시설)는 건축물에 부수되는 시설물로 지방세법 시행령에 열거되어 있습니다. 이러한 시설물을 설치하거나 수선·교체하는 것은 지방세법상 '개수(改修)'에 해당하고, 개수는 취득세 과세대상인 '취득'에 포함됩니다. 따라서 건물을 신축·증축하면서 승강기를 설치하는 경우뿐 아니라, 노후 승강기를 별도로 교체하는 경우에도 취득세 납세의무가 성립합니다.

특히 제어반·권상기(모터)·조작반·와이어로프 등 주요 부품을 함께 교체하여 사실상 승강기를 다시 설치하는 전면교체 공사는, 인건비를 포함한 공사대금 전체가 취득세 과세표준이 됩니다. 반면 부품 일부의 단순 수리에 그치는 경우에는 개수로 보지 않을 수 있으므로, 공사의 내용과 범위에 따라 과세관청과의 사실판단이 필요합니다.

■ 비과세 특례 — 시가표준액 9억원 이하 공동주택

다만, 대부분의 아파트는 승강기를 교체하더라도 취득세를 실제로 부담하지 않습니다. 지방세법 제9조 제6항이 「주택법」상 공동주택의 개수(건축법상 '대수선'은 제외) 중 대통령령으로 정하는 가액(시가표준액 9억원) 이하의 주택과 관련된 개수에 대해서는 취득세를 부과하지 않도록 규정하고 있기 때문입니다. 승강기 교체는 건축물의 주요구조부를 손대는 '대수선'이 아니라 부수시설물의 '개수'에 해당하므로, 이 비과세 특례의 적용을 받습니다.

유의하실 점은, 이 9억원 기준이 단지 전체가 아니라 '세대(주택)별 공동주택가격(시가표준액)'을 기준으로 판단된다는 것입니다. 승강기는 공용부분이므로 개수에 따른 취득가액을 각 세대가 지분대로 나누어 부담하는 것으로 보아, 세대별 시가표준액이 9억원 이하인 부분은 비과세, 9억원을 초과하는 세대에 해당하는 부분만 과세됩니다.

비과세 판단 (지방세법 제9조 제6항)

- 전 세대 시가표준액이 9억원 이하 → 승강기 교체 취득세 전액 비과세
- 9억원 초과 세대가 존재 → 그 세대 지분에 해당하는 과세표준만 과세

건축법상 '대수선'(주요구조부의 수선·변경)에 해당하면 이 특례가 적용되지 않으므로, 공사가 순수한 승강기 교체(개수)인지 먼저 확인하는 것이 안전합니다.

■ 과세되는 경우의 세율과 세액

과세되는 부분(예: 9억원 초과 세대 지분)이 있다면, 개수로 인한 취득의 취득세율은 중과기준세율인 2%(1천분의 20)가 적용됩니다(지방세법 제15조 제2항). 부가되는 세목을 보면, 개수와 같은 제15조 제2항의 특례취득에는 지방교육세가 부과되지 않고, 농어촌특별세만 취득세액의 10%(과세표준 기준 약 0.2%)가 붙습니다. 즉 과세되는 경우의 실효 부담은 과세표준의 약 2.2% 수준입니다. 과세표준은 사실상 취득가격, 곧 공사도급액에 설계·감리비 등 부대비용을 포함한 금액입니다.

세액 계산 예시 (과세되는 과세표준 100,000,000원 가정)

취득세 (2%)	2,000,000
농어촌특별세 (취득세의 10%)	200,000
지방교육세 (개수 특례취득)	해당 없음
합계	2,200,000

위 세액은 9억원 초과 세대 지분 등 '과세되는 과세표준'에만 적용됩니다. 전 세대가 9억원 이하이면 납부할 세액은 없습니다.

■ 취득시기와 과세표준

과세되는 경우에는 취득세를 신고할 시기와 금액의 기준을 정확히 잡아야 합니다. 개수(승강기 교체)의 취득시기는 원칙적으로 공사가 완료되어 사실상 사용이 가능하게 된 날입니다. 과세표준은 '사실상 취득가격'으로, 승강기 공급·설치 도급액뿐 아니라 설계비·감리비, 운반·설치에 든 부대비용 등 취득에 든 일체의 비용을 포함합니다. 다만 부가가치세는 취득가격에 포함하지 않으며, 취득 이후에 드는 유지·관리비처럼 취득과 직접 관련이 없는 비용도 과세표준에서 제외됩니다.

■ 신고·납부와 가산세

취득세는 취득일(승강기 설치·교체를 완료하여 사실상 사용이 가능하게 된 날)부터 60일 이내에 관할 시·군·구 또는 위택스(www.wetax.go.kr)를 통해 신고·납부해야 합니다. 이 기한 내에 신고하지 않으면 무신고가산세 20%(법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 기한후신고를 하면 50% 감면되어 10%)와, 1일당 10만분의 22의 납부지연가산세가 더해집니다.

실무에서 유의할 점

- 지자체의 사후 확인 : 여러 지자체가 한국승강기안전공단의 설치·검사 자료를 받아 교체 사실을 확인하고, 신고하지 않은 단지에 자진신고를 안내하거나 부과·고지합니다. 교체 후에는 먼저 관할에 신고 필요 여부를 확인하는 것이 안전합니다.
- 비과세라도 신고 대상일 수 있음 : 전 세대가 9억원 이하여서 세부담이 없더라도, 관할에 따라 비과세 신고서 제출을 요구할 수 있습니다.
- 장기수선충당금과의 관계 : 승강기 교체는 장기수선계획에 따른 자본적 지출로 장기수선충당금에서 집행하며, 과세되는 경우의 취득세·농어촌특별세도 공사 부대비용으로 보아 함께 집행을 합니다.
- 증빙 관리 : 공사대금은 세금계산서 등 적격증빙을 갖추어 지급하고, 취득세 신고 시에는 도급계약서·세금계산서·설치(완공) 증빙을 함께 준비해 두면 과세표준 확인과 사후 소명이 수월합니다.

정리하면, 승강기 교체는 지방세법상 '개수'로서 원칙적으로 취득세 과세대상이지만, 시가표준액 9억원 이하 공동주택의 개수는 비과세되므로 실제 세부담이 없습니다. 다만 과세대상 여부와 신고 필요성은 단지마다 다를 수 있고, 신고를 누락하면 가산세가 붙습니다. 승강기를 교체한 뒤에는 ① 세대별 시가표준액이 9억원을 초과하는 세대가 있는지, ② 관할이 비과세분에 대한 신고를 요구하는지를 확인하여, 교체일부터 60일 이내에 신고 여부를 준비해야 합니다.

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.

제26호 2026년 7월의 세무 - 수익사업 부가가치세와 회계처리 (2)



제25호 2026년 7월의 세무 - 수익사업 부가가치세 신고 (1)



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)



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