

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 부가가치세

지난 회에서는 승강기 교체에 따른 취득세를 살펴보았습니다. 취득세는 시가표준액 9억원 이하 공동주택인 경우에만 비과세되어 세 부담이 없었습니다. 이번 회에서는 실무에서 문의가 잦은 '국민주택규모 아파트의 부가가치세 면세 여부'와, 승강기 교체 과정에서 나온 고철(철스크랩) 매각의 회계·세무를 정리하겠습니다.

■ 국민주택규모라도 부가가치세는 면세되지 않는다

자주 나오는 질문이 "국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하) 아파트의 승강기 교체는 부가가치세가 면세되지 않느냐"는 것입니다. 결론부터 말씀드리면, 단순한 노후 승강기 교체 공사는 원칙적으로 면세되지 않고 공사비에 부가가치세 10%가 정상 과세됩니다.

조세특례제한법 제106조 제1항 제4호는 '국민주택 및 그 주택의 건설용역(리모델링 용역 포함)'의 공급을 부가가치세 면제 대상으로 규정합니다. 따라서 승강기 교체가 면세되려면 ① '국민주택 건설용역'에 해당하거나, ② 법령에 따른 '리모델링 용역'에 해당해야 하는데, 통상의 승강기 교체는 아래와 같이 어느 쪽에도 해당하지 않습니다.

면세 요건에 해당하지 않는 이유

- 건설용역 미해당 : 이미 완공되어 사용 중인 아파트의 승강기를 철거하고 새것으로 교체하는 것은 건물을 새로 짓는 '건설'이 아니라, 기존 시설물의 유지·보수(개수)에 해당합니다.
- 리모델링 용역 미해당 : 조특법 시행령 제106조 제5항의 '리모델링 용역'은 「주택법」·「도시 및 주거환경정비법」·「건축법」에 따라 리모델링하는 것을 말합니다. 지자체 허가를 받아 단지를 개축·증축하는 정식 리모델링 사업의 일부가 아니라, 승강기만 단독으로 교체하는 공사는 여기에 해당하지 않습니다.

최근 법원도 같은 입장을 확인하였습니다. 수원지방법원 안양지원은 어느 아파트 입주자대표회의가 승강기 공사업체와 정부를 상대로 낸 부가가치세 부당이득 반환 청구를 전부 기각하면서, “이미 건설된 국민주택의 시설물 개·보수공사가 건설용역에 포함된다고 해석하면 ‘리모델링 용역을 포함한다’는 문구를 따로 둘 이유가 없다”고 지적하였습니다. 나아가 면세 대상이 되려면 “적어도 리모델링과 같은 대규모 수선이나 전용면적·세대수 증가에 이르러야 한다”고 판단하였습니다. 과거 일부 단지가 부가가치세의 일부를 환급받은 사례가 알려지면서 현장에 혼선이 있었으나, 국세청 유권해석과 이 판결을 통해 ‘단순 노후 승강기 교체는 부가가치세 면세 대상이 아니다’라는 기준이 정리되고 있습니다.

면세가 인정될 수 있는 예외 요건 (조특법 제106조 · 시행령 제106조 제5항)

- ① 리모델링 사업 연계 : 「주택법」·「도시 및 주거환경정비법」·「건축법」에 따라 공식 승인된 단지 리모델링 공사의 범위에 승강기 교체가 포함될 것
- ② 규모 요건 : 리모델링 전 주택이 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하)에 해당할 것
- ③ 등록 사업자 시공 : 「건설산업기본법」·「전기공사업법」·「소방시설공사업법」 등에 따라 정식 등록된 사업자가 시공할 것

위 요건을 모두 갖춘 경우에 한하여 국민주택규모 세대분의 공사비가 면세될 수 있습니다. 요건 충족 여부 불분명하면, 계약 전에 관할 세무서 또는 국세청 세법해석(서면질의)을 통해 사전 확인하시는 것이 안전합니다.

■ 공사비 부가세는 매입세액 공제가 되지 않는다

승강기 교체 공사비의 부가가치세가 과세된다는 것은, 그만큼 10%가 실제 비용으로 늘어난다는 뜻이기도 합니다. 공동주택의 승강기 교체는 관리(고유목적사업)와 관련된 지출이어서, 그 매입세액은 부가가치세 신고 시 매출세액에서 공제되지 않습니다. 주차·광고 등 수익사업과 직접 관련된 매입세액만 공제되기 때문입니다. 따라서 공사비의 부가가치세 10%는 환급이나 공제로 돌려받을 수 없는 확정 원가로 보고, 장기수선충당금 집행 예산에 포함하여 계획하시는 것이 바람직합니다.

■ 승강기 교체로 나온 고철(철스크랩) 매각 — 회계와 세무

승강기를 교체하면 폐기되는 옛 승강기에서 상당량의 고철(철스크랩)이 나옵니다. 이 고철을 매각할 때에는 회계처리와 세무를 다음 세 가지로 나누어 정리해 두어야 합니다.

(1) 회계 — 입주자기여수익으로 분류

고철 매각대금은 장기수선충당금으로 취득했던 승강기, 곧 입주자가 적립·기여한 자산을 처분하여 생긴 것이므로, 잡수입 중 ‘입주자기여수익’으로 분류합니다. 폐지·캔 등 일반 재활용품 매각이 입주자·사용자의 공동기여수익인 것과 달리, 승강기 고철은 입주자 적립금으로 취득한 자산의 처분이라는 점에서 성격이 구분됩니다. 관리규약에 따라 입주자기여수익은 장기수선충당금으로 다시 적립하는 것이 일반적입니다.

(2) 부가가치세 — 매입자납부특례와 선납부가세·부가세예수금

고철(철스크랩) 매각은 재화의 공급으로 부가가치세 과세대상입니다. 다만 조세특례제한법 제106조의9의 '스크랩등에 대한 부가가치세 매입자 납부 특례'가 적용되어, 공급자인 공동주택이 세금계산서를 발행하더라도 매출세액(부가세)은 매입자(고철상)가 '스크랩등 거래계좌'를 통해 부가가치세 관리기관에 직접 입금합니다. 즉 공동주택은 공급가액만 수령하고 부가세는 매입자가 대신 납부하는 구조이므로, 회계상 이를 놓치지 않도록 매각 시점에 '선납부가세(선급부가세)'와 '부가세예수금'을 함께 계상해 두어야 합니다. 그래야 부가가치세 신고 시 이 매출이 누락되지 않고, 매입자가 대신 납부한 세액을 기납부세액으로 정확히 반영할 수 있습니다.

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 3,000,000원은 매입자가 스크랩등 거래계좌를 통해 관리기관에 직접 입금하므로, 공동주택은 공급가액 30,000,000원만 수령합니다. 신고 시 매출세액에 포함하되 매입자납부분(기납부세액)으로 차감되어 실제 추가 납부액은 없습니다. 고철매각수입은 잡수입 중 입주자기여수익으로 계상합니다.

(3) 법인세 — 최근 예규는 과세대상으로 회신 (실무 유의)

종전 실무에서는 승강기 고철 매각수입이 십수 년에 한 번 발생하는 일회성 처분수입이라는 점에서 법인세 수입금액에서 제외할 수 있다고 보았습니다. 그런데 국세청은 최근 예규(서면-2023-법인-1957, 2024. 3. 26.)에서 법인으로 보는 단체인 입주자대표회의가 수익사업(재생용 재료 수집 및 판매업)을 영위하던 중 승강기 교체로 발생한 고철의 매각수입은 법인세법 제4조 제3항의 수익사업 소득에 해당한다고 회신하였습니다. 재활용품 매각을 수익사업으로 신고해 온 단지라면 고철 매각수입도 그 부수수익으로 과세된다는 취지입니다.

따라서 예규가 정비되기 전까지는 매각수입을 법인세 수입금액에 포함하여 신고하고, 고유목적사업준비금(법인세법 제29조)을 설정하여 소득의 50% 범위에서 손금산입하는 보수적 대응이 안전합니다. 이는 법인세 신고상의 쟁점일 뿐이므로, 회계상 입주자기여수익 분류와 장기수선충당금 적립 처리는 그대로 유지합니다.

필자 의견 — 재검토가 필요한 예규

- 계속·반복성 결여 : 승강기 고철 매각은 장기수선계획에 따라 십수 년에 한 번 발생하는 일회성 자산 처분으로, 폐지·캔 수거처럼 계속·반복되는 사업의 부수수익으로 보기 어렵습니다.
- 자산 처분수입 규정 : 오히려 법인세법 제4조 제3항 제5호의 유형자산 처분수입으로서, 3년 이상 고유목적사업(공동주택 관리)에 직접 사용한 자산이므로 같은 호 단서·시행령 제3조 제2항에 따라 과세 제외로 보는 것이 타당하며, 학교·병원 등 다른 비영리법인의 형평도 문제됩니다.
- 과세의 일관성 : 취득 시 매입세액 공제·감가상각이 인정되지 않는데 처분 고철 수입에만 과세하는 것은 실질과세 원칙에 맞지 않습니다. 이 예규는 기획재정부 유권해석 등을 통해 바로잡혀야 할 것입니다.

정리하면, 승강기 교체 공사비는 단순 교체인 한 국민주택규모라도 부가가치세 10%가 과세되며, 면세는 정식 리모델링 연계 시의 예외에 한합니다. 고철 매각대금은 입주자기여수익으로 회계처리하고 선납부가세·부가세예수금을 계상하며, 법인세는 예규가 바로잡히기 전까지 수입금액에 포함하는 보수적 대응이 안전합니다.

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.

제27호 승강기 교체와 취득세	↓
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)	↓

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