

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>

공동주택 법인세 중간예납

■ 법인세 중간예납

내국법인, 국내사업장이 있는 외국법인 등으로서 각 사업연도가 6개월을 초과하는 법인은 법인세 중간예납대상입니다. 12월 결산법인의 경우 2026년 상반기(1월~6월)가 중간예납기간이며, 신고·납부기한은 2026년 8월 31일(월)입니다. 수익사업과 관련하여 법인사업자로 등록된 공동주택이나 집합건물의 경우에도 중간예납의무가 있는지 살펴보도록 합니다.

▶ 중간예납의무가 없는 법인

- ✓ 2026년도 중 설립된 신설 법인 (단, 합병 또는 분할에 의해 신설된 법인 → 신고·납부의무 ○)
- ✓ 휴업 등의 사유로 올해 상반기 수입금액이 없는 법인 (단, 사업실적이 있는 단순폐업법인 → 신고·납부 의무 ○)
- ✓ 사업연도가 6개월 이하인 법인
- ✓ 이자소득만 있는 비영리법인 (단, 이자소득 이외의 수익사업이 최초로 발생한 비영리법인 → 신고·납부 의무 ○)
- ✓ 직전 사업연도의 중소기업으로서 직전 사업연도 기준에 따라 계산한 중간예납세액이 50만원 미만인 법인 (직전 사업연도 결손으로 산출세액(가산세 포함)이 없는 경우 포함)

☞ 공동주택/집합건물의 수익사업 규모가 중소기업에 해당하고, 직전 사업연도 법인세를 기준으로 계산한 중간예납세액이 50만원 미만인 경우에는 중간예납의무가 없습니다. 따라서 이에 해당하는 공동주택의 경우에는 중간예납의무가 없습니다.

■ 법인세 중간예납세액 산출방법

법인세 중간예납의무가 있는 경우 ① 직전 사업연도 (2025년도) 법인세 기준 ②당해 사업연도 (2026년도)의 실적을 중간 결산하여 납부세액을 계산하는 방식이 있습니다.

▶ 방법 ①: 직전 사업연도 법인세 기준

전년도에 법인세 산출세액이 있는 법인의 경우, 직전 사업연도 산출세액을 기준으로 계산할 수 있습니다.

$$\left[\begin{array}{c} \text{산출세액} \\ + \text{가산세액} - \text{토지등양도소득,} \\ \text{미환류소득에 대한 법인세} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{c} \text{공제·감면세액} \\ \text{원천납부세액} \\ \text{수시부과세액} \end{array} \right] \times \frac{6}{\text{직전 사업연도 월수}}$$

(예) 하늘 아파트의 수익사업과 관련한 2025년도 산출세액이 2,000,000원이고, 원천납부세액(이자 소득 대한 원천징수법인세)이 500,000원인 경우 중간예납세액:

☞ 2026년도 중간예납세액 = (2,000,000 - 500,000) X (6/12) = 750,000원

▶ 방법②: 중간결산 기준

전기보다 당반기에 실적이 좋지 않아 2025년도의 산출세액이 2026년의 실적을 기준으로 산출한 법인세보다 많은 법인이라면, 중간예납기간(1월~6월)의 실적을 중간 결산해서 납부세액을 계산하여 납부할 수 있습니다.

$$\left[\begin{array}{c} \text{과세표준} \\ [\text{소득금액(익금-손금)} \\ - \text{이월결손금}] \end{array} \right] \times \frac{12}{6} \times \text{세율}^* \times \frac{6}{12} - \left[\begin{array}{c} \text{공제·감면세액} \\ \text{원천납부세액} \\ \text{수시부과세액} \end{array} \right]$$

(예) 행복아파트의 2026년도 상반기 수익사업 소득금액이 15,000,000원이고 고유목적사업준비금으로 손금산입할 수 있는 금액이 8,200,000원이며, 원천납부세액이 100,000원인 경우 중간예납세액 (단, 직전연도 산출세액 기준 납부액은 700,000원임.)

☞ 2026년도 중간예납세액 = (15,000,000-8,200,000*)X 10% - 100,000 = 580,000원

※ 고유목적사업준비금 손금산입 = 이자소득x100%+수익사업소득x50%

☞ 공동주택/집합건물의 수익사업과 관련하여 직전 사업연도 법인세 기준(방법 ①)으로 중간예납하는 경우에는 홈택스에서 중간예납세액을 조회하여 편리하게 신고·납부할 수 있습니다.

■ 법인세법 중 꼭 확인해야 하는 내용은?

▶ 중간예납의무가 면제되는 기준세액 50만원 계속 적용

2022년도에는 중간 예납세액이 30만원 미만인 중소기업들은 중간예납의무를 면제 받았으나, 2023년 1월 1일 이후부터는 50만원 미만인 중소기업까지 법인세 중간예납 의무를 면제받습니다. 2026년에도 동일합니다.

▶ 과세표준 구간별로 1%p씩 인상된 법인세율 첫 적용

2025년 12월 개정된 법인세법(제55조)에 따라 2026년 1월 1일 이후 개시하는 사업연도부터 법인세율이 과세표준 전 구간에서 1%포인트씩 인상되었습니다. 따라서 올해 상반기 실적을 중간 결산(방법②)하여 신고하는 경우에는 인상된 세율이 적용되며, 직전 사업연도 법인세 기준(방법③)으로 납부하는 경우에는 인상 전 세율로 확정된 2025년도 산출세액이 기준이 됩니다.

2025 년도 귀속 법인세율		2026 년도 이후 귀속 법인세율	
과세표준	세율	과세표준	세율
2 억원 이하	9%	2 억원 이하	10%
2 억원 초과 200 억원 이하	19%	2 억원 초과 200 억원 이하	20%
200 억원 초과 3000 억원 이하	21%	200 억원 초과 3000 억원 이하	22%
3000 억원 초과	24%	3000 억원 초과	25%

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.

제28호 승강기 교체와 부가가치세



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)



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