

공동주택 회계에 대한 이해

선율 대표 방희명 공인회계사



공동주택 회계감사 및 세무
선율 세무회계
www.sunyulac.com

목 차

1. 관리비용에 대한 이해
2. 공동주택관리법 시행령
3. 공동주택 회계감사기준
4. 공동주택 회계처리기준
5. 잡수입의 집행 및 회계처리
6. 공동주택 세무회계

1. 관리비용에 대한 이해[1/16]

용어의 정의

관리규약 개정안 제3조 [용어 정의]

1. **입주자** : 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존·비속
2. **사용자** : 입주자 외의 자로서 공동주택을 임차하여 사용하는 자 등
3. **입주자등** : 입주자 및 사용자
6. **관리주체** : 사업주체, 관리사무소장, 주택관리업자 및 임대사업자
7. **자생단체** : 공동주택관리법에서 정한 법정단체 이외의 단체(부녀회, 봉사회, 노인회 등)

1. 관리비용에 대한 이해(2/16)

공동주택의 공간

- **전용부분** : 세대에서 단독으로 사용하는 공간(규약 제5조제1항, 별표2)

- ① 관리책임 : 입주자등(규약 제84조)
- ② 관리책임자 = 입주자등 = 비용 부담자
- ③ 관리에 소요되는 비용 : 소비자 개별 추적 가능 ➡ **각자 부담**
ex) 세대 내 전구 교체비, 세대 쓰레기 봉투 구입비 등

- **공용부분** : 전용부분을 제외한 공간(규약 제5조제2항, 별표3)

- ① 관리책임 : 관리주체(규약 제85조)
- ② 관리책임자 = 관리주체 ≠ 비용 부담자(입주자등)
- ③ 관리에 소요되는 비용 : 소비자 개별 추적 불가능(공통비) ➡ **배부**
ex) 청소비, 경비비 등

1. 관리비용에 대한 이해(3/16)

규약 제5조 [전용부분 및 공용부분의 범위]

① 전용부분은 입주자가 세대에서 단독으로 사용하는 공간으로서 별표 2와 같다.

② 공용부분은 제1항의 전용부분을 제외한 다음 각 호의 주택부분, 부대시설 및 복리시설과 그 대지로 하되, 그 범위는 별표 3과 같다.

1. 주거공용부분 : 동 건물의 복도 · 계단 · 현관, 승강기 등 공동주택의 지상층에 있는 동 건물을 해당 동의 입주자가 공동으로 사용하는 시설

2. 기타 공용부분 : 제1호의 주거공용면적을 제외한 지하층 · 관리사무소, 경비실, 경로당, 어린이집, 주차장, 주민공동시설 등 공동주택단지안의 전체 입주자들이 공동으로 사용하는 시설

1. 관리비용에 대한 이해(4/16)

규약 제84조 【전용부분의 관리책임】

① 전용부분은 입주자등의 책임과 부담으로 관리하며, 전용부분의 범위는 별표 2에 따른다.

규약 제85조 【공용부분의 관리책임】

관리주체는 공용부분을 관리하고, 그 관리에 소요되는 비용은 영 제23조(세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외한다)에 따라 관리비등으로 부담한다.

1. 관리비용에 대한 이해(5/16)

관리비용의 구분

- **법률상** 구분(공동주택관리법 시행령 제23조)
 - ① **관리비**(영 제23조제1항) : 입주자등
 - ② **구분 징수 항목**(영 제23조제2항) : **소유자**
 - ③ **대통령령으로 정하는 사용료 등**(영 제23조제3항) : 입주자등
- **회계상** 구분(회계처리기준 제46조제3항, 별지 제2호서식)
 - ① **공용관리비**
 - ② **개별사용료**
 - ③ **장기수선충당금**

1. 관리비용에 대한 이해(6/16)

공동주택관리법 시행령 제23조

① 법 제23조에 따른 **관리비**는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 **별표 2**와 같다.

1. 일반관리비 2. 청소비 3. 경비비 4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비
8. 급탕비
9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)
10. 위탁관리수수료

1. 관리비용에 대한 이해(7/16)

공동주택관리법 시행령 제23조

② 관리주체는 다음 각 호의 비용에 대해서는 제1항에 따른 관리비와 **구분**하여 **징수**하여야 한다.

1. 장기수선충당금

2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용

1. 관리비용에 대한 이해(8/16)

공동주택관리법 시행령 제23조

③ 법 제23조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호의 **사용료 등**을 말한다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료 6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비

[별표4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법(제70조 관련)

비 목	세대별 부담액 산정방법
1. 일반관리비	·예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분한다.
2. 청 소 비	·예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, <u>용역시에는</u> 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
3. 경 비 비	
4. 소 독 비	
5. 승강기유지비	·예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, <u>용역시에는</u> 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다. ○층 이하 제외(예시)
6. 난 방 비	·중앙난방방식인 공동주택의 경우 계량기가 설치된 경우에는 그 계량에 따라 세대별 난방비를 산정한다. 다만, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분한다. * 난방비 = <u>유류대(가스비)</u> - 급탕비
7. 급 탕 비	·세대별로 사용량(㎥당)에 1㎥당 단가(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다.
8. 지능형 <u>홈네트워크</u> 설비유지비	·예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, <u>용역시에는</u> 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
9. 수선유지비	·예산을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 배분한다.
10. 위탁관리수수료	·주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 주택관리업자와 입주자대표회의와 체결한 매월 위탁관리수수료를 주택공급면적에 따라 배분한다.

1. 관리비용에 대한 이해[10/16]

공동주택 회계처리기준 제46조(관리손익)

③ 관리비용은 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공함으로써 발생한 비용으로 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등의 합계액을 의미하며, 운영성과표상 공용관리비, 개별사용료 등으로 구분하여 표시한다.

* 공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)

④ 관리주체는 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다. 이 경우 제29조에 따라 주민운동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민운동시설 이용료는 주민운동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민운동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다.

1. 관리비용에 대한 이해[11/16]

관리비의 부과방식

- **(연간)예산제** : 예산을 12개월로 분할하여 부과하는 방식

- ① 매월 일정액 부과
- ② 회계 업무 간편
- ③ 잔액 발생 ➡ 민원 및 분쟁 가능성 ↑
- ④ 예산에 없는 비용 발생 : **예비비**

- **(월별)정산제** : 당월 발생한 비용을 다음달에 부과하는 방식

- ① 매월 부과액 변동
- ② 회계 업무 복잡

1. 관리비용에 대한 이해[12/16]

경상남도 관리규약 준칙

제67조 [관리비 및 사용료의 집행]

① 관리주체는 영 제26조제1항에 따라 입주자대표회의에서 **승인받은 예산에 따라 관리비를 집행**하여야 한다.

제69조 [잡수입의 집행 및 회계처리]

④ 제2항에 따른 잡수입의 지출 후 집행잔액 중 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입에 대하여는 그 금액에 대하여 관리비등(영 제23조 제1항 및 제3항에 한함)에서 차감하거나 관리비 **예비비로 적립**한다.

[별표4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법

〈비고〉 **예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 예비비를 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하여야 한다.**

[별표4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법(제70조 관련)

비 목	세대별 부담액 산정방법
1. 일반관리비	예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분한다.
2. 청 소 비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, <u>용역시에는</u> 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
3. 경 비 비	
4. 소 독 비	
5. 승강기유지비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, <u>용역시에는</u> 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다. ·○층 이하 제외(예시)
6. 난 방 비	·중앙난방방식인 공동주택의 경우 계량기가 설치된 경우에는 그 계량에 따라 세대별 난방비를 산정한다. 다만, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분한다. * 난방비 = <u>유류대(가스비)</u> - 급탕비
7. 급 탕 비	·세대별로 사용량(㎥당)에 1㎥당 단가(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다.
8. 지능형 홈네트워크 설비유지비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, <u>용역시에는</u> 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
9. 수선유지비	예산을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 배분한다.
10. 위탁관리수수료	·주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 주택관리업자와 입주자대표회의와 체결한 매월 위탁관리수수료를 주택공급면적에 따라 배분한다.

1. 관리비용에 대한 이해[14/16]

경남도회 관리규약 개정안

제69조 【잡수입의 집행 및 회계처리】

⑩ **예비비적립금**은 공동체활성화를 위한 비용, 주민자치활동 촉진을 위한 비용, 입주자등의 투표 참여 촉진을 위한 비용, 관리비등의 차감에 대하여 사용하되, 관리주체는 예비비적립금을 사용하고자 할 경우 지출비목. 지출사유. 금액 등을 작성하여 입주자대표회의 의결을 얻어야 한다.

[별표4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법

〈비고〉 **삭제**

1. 관리비용에 대한 이해[15/16]

관리비의 배부기준

- 관리비를 세대에 나누는 기준

ex) 세대수, 세대 인원수, 세대 사용량, 세대 사용빈도, 세대 몸무게, 면적 등

☞ 사전에 합의된 배부기준 필요

규약 제70조 [관리비의 세대별 부담액 산정방법]

관리비의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 **별표 4**에 따른다.

※ 배부기준 = 세대별 부담액 산정 방법

[별표4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법(제70조 관련)

비 목	세대별 부담액 산정방법
1. 일반관리비	예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분한다.
2. 청 소 비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
3. 경 비 비	
4. 소 독 비	
5. 승강기유지비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다. ○층 이하 제외(예시)
6. 난 방 비	중앙난방방식인 공동주택의 경우 계량기가 설치된 경우에는 그 계량에 따라 세대별 난방비를 산정한다. 다만, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분한다. * 난방비 = 유류대(가스비) - 급탕비
7. 급 탕 비	세대별로 사용량(m³당)에 1m³당 단가(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다.
8. 지능형 홈네트워크 설비유지비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
9. 수선유지비	예산을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 배분한다.
10. 위탁관리수수료	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 주택관리업자와 입주자 대표회의와 체결한 매월 위탁관리수수료를 주택공급면적에 따라 배분한다.

2. 공동주택관리법 시행령(1/4)

가. 공동주택 회계처리기준 **지위** 격상

: 관리규약 → 고시

나. 외부 회계감사 **기한**

: 매년 10월 31일까지 → 매 회계연도 종료 후 9개월

라. 외부 회계감사 **대상**

: 결산서, 장부, 증빙서류 → 재무제표

마. 감사**보고서** 제출**기한**

: 관리주체가 회계감사를 받은 날부터 1개월 이내

바. 감사결과에 대한 감사인의 **설명**

: 입주자대표회의에서 요청 가능

2. 공동주택관리법 시행령(2/4)

제27조(관리주체에 대한 회계감사 등)

① 법 제26조제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주석(註釋)

2. 공동주택관리법 시행령(3/4)

제27조(관리주체에 대한 회계감사 등)

- ② 제1항의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 회계처리기준의 제정 또는 개정의 업무를 외부 전문기관에 위탁할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 회계감사는 공동주택 회계의 특수성을 감안하여 제정된 회계감사기준에 따라 실시되어야 한다.
- ⑤ 제4항에 따른 회계감사기준은 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회가 정하되, 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

2. 공동주택관리법 시행령(4/4)

제27조(관리주체에 대한 회계감사 등)

- ⑥ 감사인은 제1항에 따라 관리주체가 회계감사를 받은 날부터 1개월 이내에 관리주체에게 감사보고서를 제출하여야 한다.
- ⑦ 입주자대표회의는 법 제26조제1항에 따른 감사인에게 감사보고서에 대한 설명을 하여 줄 것을 요청할 수 있다.
- ⑧ 공동주택 회계감사의 원활한 운영 등을 위하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

3. 공동주택 회계감사기준

제1조(목적)

이 기준은 「공동주택관리법 시행령」 제27조에 따라 감사인이 공동주택의 관리주체가 작성한 공동주택의 재무제표가 국토교통부장관이 정한 「공동주택 회계처리기준」에 따라 작성 및 표시되었는지를 감사하고, 관리주체가 공동주택관리법령과 관리규약에서 정하는 회계 관련 규정을 준수하였는지에 대한 검토를 수행함에 있어 일반적으로 준수할 사항을 정함을 목적으로 한다.

제3조(감사업무의 수행방법 등)

③ 이 기준에 따라 감사인이 수행하는 감사는 입주자대표회의 · 관리주체 등에 대한 부정의 존재 여부 또는 업무집행이나 관리에 대한 효율성이나 효과성을 평가하는 것은 아니다. 제2조제3항에 따라 수행되는 검토도 이와 같다.

※ 회계처리기준 제정 과정 – 전 과정 선을 참여

대한주택관리사협회 경남도회
(울산시회, 대구시회, 부산시회)



한국감정원



국토교통부

첫 만남 : 2015년 02월 03일

첫 작업 : 2015년 12월 01일

(공동주택관리 회계처리기준안 제정)

공동주택관리법 시행령 및 시행규칙

제정안 입법예고 : 2016년 04월 11일

(공동주택 회계처리기준 자문위원)

공동주택 회계처리기준 제정(안)

행정예고 : 2016년 08월 02일

(최종 의견 조율 및 검토)



공동주택 회계감사 및 세무
선 울 세 무 회 계
www.sunyulac.com

4. 공동주택 회계처리기준(1/3)

제3조(회계연도)

공동주택의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

(2019년 1월 1일부터 적용, 부칙 제3조)

제12조(장부의 마감)

② 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리 사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 한다.

4. 공동주택 회계처리기준(2/3)

제15조(장부 마감의 확인)

② 전산으로 회계처리를 하는 경우에는 1명 이상의 입주자대표회의의 **감사**와 **관리사무소장**이 매년 회계담당자가 **연마감**을 실시하였는지를 **확인**하여야 한다.

제17조(증빙서류)

7. 적격증빙 : **모든 거래대금에 대한 증빙**은 영수증 이외의 세금계산서, 직불 · 체크 카드를 포함한 신용 카드 매출 전표, 현금영수증 등 **적격증빙**으로 수취하여야 한다. 다만, **거래금액이 3만원 이하**로서 **적격증빙** 수취가 **곤란**한 경우 **영수증**으로 갈음할 수 있다.

4. 공동주택 회계처리기준(3/3)

제28조(지출에 대한 감사)

입주자대표회의 **감사**는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 **분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사**하여야 한다.

제36조(유형자산의 감가상각)

1. **내용연수**는 자산으로부터 기대되는 미래 경제적 효익을 고려하여 **입주자대표회의의 의결**로 결정한다.

5. 잡수입의 집행 및 회계처리[1/12]

경상남도 관리규약 준칙 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

- ① 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다.
- ② 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 잡수입의 지출 후 집행잔액 중 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 사항은 장기수선충당금으로 적립한다.
 - 1. 증계기 설치에서 발생한 잡수입
 - 2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
 - 3. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입

5. 잡수입의 집행 및 회계처리(2/12)

경상남도 관리규약 준칙 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

④ 제2항에 따른 잡수입의 지출 후 집행잔액 중 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입에 대하여는 그 금액에 대하여 관리비등(영 제23조 제1항 및 제3항에 한함)에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립한다.

1. 재활용품 판매에서 발생한 잡수입
2. 알뜰시장 운영에서 발생한 잡수입
3. 광고판 게시 등에서 발생한 잡수입
4. 그 밖에 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입

⑥ 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목, 지출사유, 금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다

5. 잡수입의 집행 및 회계처리(3/12)

경남도회 관리규약 개정안 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

- ① 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다.
- ② 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입은 장기수선충당금(부채)으로 적립한다.
 - 1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입
 - 2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
 - 3. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입

5. 잡수입의 집행 및 회계처리(4/12)

경남도회 관리규약 개정안 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

- ③ 관리비에치금이 부족하여 유동성에 문제가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우 제2항의 입주자가 적립에 기여한 잡수입 중 일부를 입주자대표회의의 의결을 거쳐 관리비적립금으로 적립할 수 있다.
- ④ 하자진단에 소요되는 비용, 하자소송비 등 입주자가 부담하여야 할 지출이 예상되는 경우 제2항의 입주자가 적립에 기여한 잡수입 중 일부를 입주자대표회의의 의결을 거쳐 입주자적립금으로 적립할 수 있다.
- ⑤ 제3항의 관리비적립금과 제4항의 입주자적립금이 필요 이상으로 적립된 경우 이를 입주자대표회의의 의결에 따라 회계연도 중 장기수선충당금으로 대체할 수 있다.

5. 잡수입의 집행 및 회계처리(5/12)

1. 적립(이익잉여금처분)

차) 이익잉여금 800

대) 장기수선충당금	200
관리비적립금	100
입주자적립금	150
예비비적립금	350

2. 사용(하자소송비 등)

차) 입주자적립금 100

대) 예금 100

3. 대체

차) 관리비적립금 70

대) 장기수선충당금 70

차) 입주자적립금 50

대) 장기수선충당금 50

5. 잡수입의 집행 및 회계처리[6/12]

경남도회 관리규약 개정안 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

⑥ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입은 회계연도 중 입주자대표회의 의결에 따라 공동체활성화를 위한 비용, 주민자치활동 추진을 위한 비용, 입주자등의 투표 참여 촉진 등을 위하여 우선 지출하거나, 관리비등(법 제25조에 따른 관리비등을 말하며, 영 제23조제2항에 따른 장기수선충당금과 안전진단 실시비용은 제외한다, 이하 이조에서 같다)의 경감을 위해 매월 ○○에 따라 배분하여 공동 관리비등에서 차감할 수 있다. 이 경우 남은 잔액은 이익잉여금 처분시 예비비적립금으로 적립한다.

1. 재활용품 판매에서 발생한 잡수입
2. 알뜰시장 운영에서 발생한 잡수입
3. 광고판 게시 등에서 발생한 잡수입
4. 주차장, 승강기, 주민운동시설 등의 운영에서 발생한 잡수입
5. 그 밖에 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입

5. 잡수입의 집행 및 회계처리[7/12]

경남도회 관리규약 개정안 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

⑦ 제6항에 따른 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입의 당해연도에 우선 지출할 항목은 다음 각 호와 같으며, 관리주체는 잡수입을 지출할 경우 입주자대표회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 공동체생활 활성화 자생단체 지원비용 : 연간 ○○만원
2. 주민자치 활동비용(자율방법대 운영, 경로잔치 등) : 연간 ○○만원
3. 투표 참여 촉진 비용(전자투표 등) : 연간 ○○만원
4. 전기검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력지원 비용 : 연○○만원
5. 소송비용(단, 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함) : 연간 ○○만원
6. 관리직원에 대한 포상금(금액 한도), 전별금 등(금액한도)
7. 기부금, 불우이웃돕기 성금, 수재의연금 등(금액 한도)

< 공동기여수입의 **관리비 차감** 회계처리 사례(조세 고려x) >

• 재활용품수입 : **1,000,000원**

1. 관리비 **차감 항목 지정** : 일반관리비, 경비비, 청소비, 수선유지비 등

2. 차감할 **금액 결정** : **700,000원**

3. 입주자대표회의 의결 : **경비비** 차감(9월 경비비 발생액 : **1,500,000원**)

4. 회계처리

차) 경비비(관리외비용) **700,000** 대) 미지급금 **1,500,000**

경비비(관리비용) 800,000

< 공동기여수입의 **관리비 차감** 회계처리 사례(조세 고려x) >

운영성과표(차감X)

관리비용	
공용관리비	
경비비	1,500,000
관리외수익	
공동기여수입	
재활용품수입	1,000,000
관리외비용	
차감관리비	
경비비	-

운영성과표(차감O)

관리비용	
공용관리비	
경비비	800,000
관리외수익	
공동기여수입	
재활용품수입	1,000,000
관리외비용	
차감관리비	
경비비	700,000

〈 별지 제2호서식 운영성과표 〉

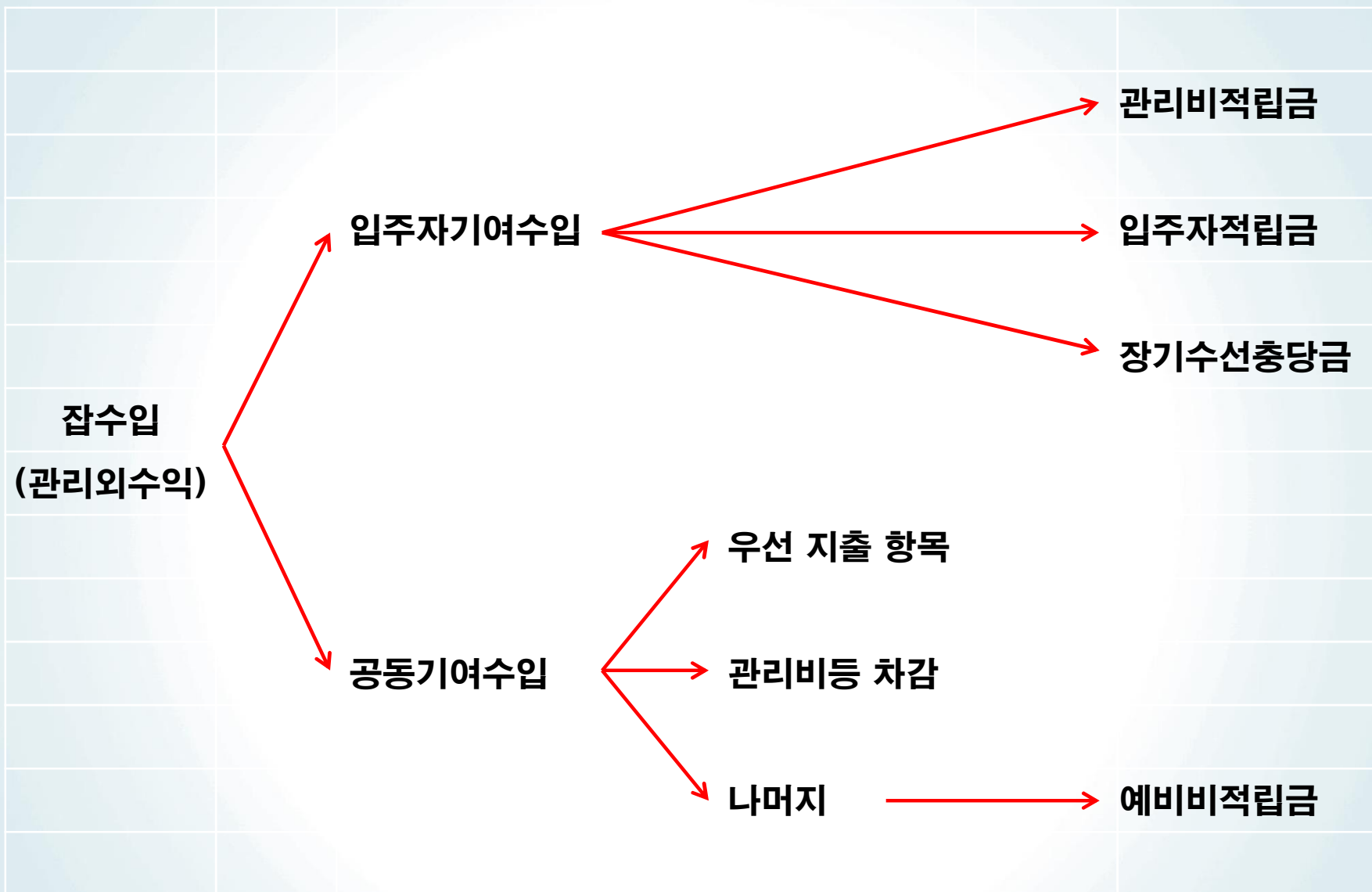
3. 장기수선충당금		0		0
장기수선비	0		0	
Ⅲ. 관리손익		0		0
Ⅳ. 관리외수익		0		
1. 입주자기여수익		0		0
중계기임대수입	0		0	
어린이집임대수입	0		0	
장기수선충당예치금이자수입	0		0	
하자보수충당예치금이자수입	0		0	
기타의입주자기여수입	0		0	
2. 공동기여수익		0		0
주차수입	0		0	
승강기수입	0		0	
운동시설사용수입	0		0	
독서실사용수입	0		0	
재활용품수입	0		0	
알뜰시장수입	0		0	
광고수입	0		0	
검침수입	0		0	
이자수입	0		0	
연체료수입	0		0	
부과차익	0		0	
공동주택지원금수익	0		0	
고용안정사업수익	0		0	
기타의공동기여수익	0		0	
Ⅴ. 관리외비용		0		0

000아파트 관리사무소		(단위 : 원)	
과 목	제00(당)기	제00(전)기	
	금 액	금 액	
Ⅳ. 관리외비용		0	0
1. 중당금전입이자비용		0	0
중당금전입이자비용	0		0
2. 시설운영비용		0	0
승강기운영비	0		0
주차장운영비	0		0
독서실운영비	0		0
3. 알뜰시장비용		0	0
4. 재활용품비용		0	0
5. 검침비용		0	0
6. 공동주택지원금비용		0	0
7. 고용안정사업비용		0	0
8. 부과차손		0	0
9. 자치활동비		0	0
10. 차감관리비		0	0
경비비	0		0
청소비	0		0
11. 기타의관리외비용		0	0
Ⅴ. 당기순이익		0	0

5. 잡수입의 집행 및 회계처리[11/12]

경남도회 관리규약 개정안 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

- ⑧ ~~제6항제4호의 주차장 및 승강기의 운영으로 발생한 잡수입은 제6항에도 불구하고, 입주자등의 과반수 동의를 얻어 장기수선충당금으로 전용할 수 있다.~~
- ⑨ 세법상 수익사업에서 발생한 소득에 대하여 납부하는 조세(법인세 또는 소득세)는 제6항의 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입에서 먼저 지출된 것으로 본다.
- ⑩ 예비비적립금은 공동체활성화를 위한 비용, 주민자치활동 촉진을 위한 비용, 입주자등의 투표 참여 촉진을 위한 비용, 관리비등의 차감에 대하여 사용하되, 관리주체는 예비비적립금을 사용하고자 할 경우 지출비목, 지출사유, 금액 등을 작성하여 입주자대표회의 의결을 얻어야 한다.



6. 공동주택 세무회계(1/3)

※ 대한민국 국민의 4대 의무

교육, 근로, **납세**, 국방의 의무

※ 대한민국헌법 제38조

모든 국민은 **법률이 정하는 바에 의하여** 납세의 의무를 진다.

☞ **입주자대표회의의 의결에 의하여(X)**

6. 공동주택 세무회계[2/3]

1. 납세의무의 성립(납세의무의 발생)

과세요건 충족시(추상적 납세의무 발생)

- 소득세(법인, 개인), 부가가치세 : 과세기간이 끝나는 때
- 상속세 : 상속을 개시하는 때
- 증여세 : 증여에 의하여 재산을 취득하는 때

:

※ 과세기간

법인세	법령이나 법인의 정관 등에서 정하는 회계기간
소득세	1/1 ~ 12/31
부가가치세	1/1 ~ 6/30, 7/1 ~ 12/31(간이과세자 : 1/1 ~ 12/31)

6. 공동주택 세무회계(3/3)

2. 납세의무의 확정

납세의무의 내용을 구체적으로 확인하는 과정(납세의무자, 과세관청)

구분	신고납세제도	부과과세제도
의의	납세의무자의 신고에 의하여 세액을 확정	과세관청의 결정에 의하여 세액을 확정
확정 주체	납세의무자	과세관청
확정 절차	신고서의 제출	조사결정
확정 시기	과세표준의 신고서 제출시점	납세고지서 도달시점
적용세목	법인세, 소득세, 부가가치세 등	상속세, 증여세, 종합부동산세
조세포탈범 기수시기	신고·납부기한 경과시점	납부기한 경과시점