

공동주택 회계처리기준 실무사례와 해설



KICPA
비영리
통합플랫폼



비영리 회계·감사 지식의 허브(<http://npops.kicpa.or.kr>)

비영리통합플랫폼에서는 비영리부문별 회계 및 감사자료와 교육 콘텐츠,
전문가 상담서비스를 지원합니다.

본 해설서에서 제시하거나 언급한 내용은 연구자의 개인적인 견해일 뿐이며, 한국공인회계사회의 공식 입장이 아님을 분명히 밝힙니다. 본 해설서는 공동주택 회계처리기준 적용 시 실무자가 직면할 수 있는 일반적인 사례를 제공하기 위해 작성된 것으로, 개별 상황이나 수시로 변경되는 법령 개정에 따라 실제 적용과 차이가 있을 수 있습니다. 이 점 유념하시기 바라며, 실제 상황에 적용할 때에는 관련 전문가의 개별적인 조언을 받거나 권위 있는 기관의 유권해석을 참고하시기를 권고드립니다.

머리말

공동주택은 현대 사회에서 국민의 삶과 밀접하게 연결된 중요한 주거 공간입니다. 국민 대다수가 아파트에서 생활하는 우리나라에서는 공동주택의 효율적인 관리와 투명한 재정 운영이 매우 중요합니다. 투명한 재정 운영은 실무자가 책임감 있게 회계처리를 수행하고, 공동주택 회계처리기준을 올바르게 적용하는 것에서 시작됩니다. 지난 2016년 제정된 공동주택 회계처리기준은 공동주택의 재정을 일관되고 체계적으로 관리하기 위한 필수지침입니다. 실무자가 이를 충분히 이해하고 올바르게 적용한다면 공동체 내 신뢰가 형성되고 입주자의 삶의 질이 높아질 것입니다.

본 해설서는 실무자가 공동주택 회계처리기준을 보다 쉽게 이해하고 실무에 효과적으로 활용할 수 있도록 돕기 위해 기획되었습니다. 회계기준의 이론적인 설명에 머무르지 않고, 실무자가 현장에서 마주할 수 있는 다양한 회계처리 사례를 구체적으로 제시하였습니다. 특히, 관리수익과 관리비용의 인식, 관리비 차감 부과, 관리비용과 관리외비용의 계정분류와 같은 실무에서 빈번히 발생할 수 있는 주요 회계처리 사례를 상세히 다루고 있습니다.

또한, 공동주택 회계처리기준에 따른 계정과목별 회계처리를 중심으로, 계정과목 해설, 공동주택 재무제표 작성사례, 그리고 일반기업회계기준과의 비교표를 수록하여 재무보고과정 전반에 실질적인 도움을 줄 수 있도록 구성하였습니다. 본 해설서가 공동주택이 투명하고 책임 있는 관리운영을 실현하고 공동체 내의 신뢰를 강화하는데 든든한 지침서로 활용되기를 기대합니다.

본 해설서는 공동주택 회계업무 분야에서 오랜 경험을 쌓아온 최준호 회계사와 한국공인회계사회 공공·비영리분부가 협력하여 완성하였습니다. 해설서의 발간을 위해 애써 주신 모든 관계자분께 깊이 감사드리며, 앞으로도 본회는 공동주택이 관리의 투명성과 공공성을 유지할 수 있도록 실무자의 전문성 향상을 포함한 역량 강화를 위해 지속적으로 노력하겠습니다.

2025년 4월

한국공인회계사회 회장 **최 윤 열**

CONTENTS

| | |
|--------------------------------|----|
| 제1장 공동주택 회계제도 | 1 |
| I. 공동주택 현황 | 3 |
| II. 공동주택 회계처리기준의 연혁 | 7 |
| III. 공동주택 회계처리기준의 일반원칙 | 8 |
| IV. 회계실무자의 현실 | 9 |
| (참고) 공동주택 회계감사제도 | 10 |
| 제2장 계정과목별 회계처리 | 13 |
| I. 운영성과표 | 15 |
| 1. 관리수익 | 15 |
| (1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리 | 15 |
| (2) 회계처리 오류 사례 | 19 |
| 2. 관리비용 | 27 |
| (1) 관리비용 일반 | 27 |
| (2) 인건비 | 33 |
| (3) 경비비 및 청소비 | 35 |
| (4) 수선유지비 | 45 |
| (5) 전기료, 수도료 등 사용료 | 51 |
| 3. 관리외수익 | 62 |
| (1) 관리외수익 일반 | 63 |
| (2) 시설사용수입 | 69 |
| 4. 관리외비용 | 80 |
| (1) 관리외비용 일반 | 81 |
| (2) 커뮤니티시설의 운영비용 | 96 |

| | |
|------------------------------|------------|
| II. 재무상태표 | 102 |
| 1. 자산 | 102 |
| (1) 미수관리비 | 102 |
| (2) 선급비용 | 105 |
| (3) 재고자산 | 113 |
| 2. 부채 | 117 |
| (1) 총당부채 | 117 |
| (2) 수선충당금 | 118 |
| (3) 퇴직급여충당부채 | 120 |
| (4) 장기수선충당금 | 128 |
| (5) 기타충당부채 | 137 |
| (6) 관리비에치금 | 141 |
| III. 이익잉여금처분계산서 | 145 |
| 1. 이익잉여금의 처분과 이입 | 145 |
| IV. 기타의 회계처리 | 152 |
| 1. 관리사무소 개소비용 | 152 |
| 2. 보조금 | 153 |

부록

| | |
|---|-----|
| 〈부록 I : 계정과목 해설〉 | 161 |
| 〈부록 II : 공동주택 재무제표 작성사례〉 | 170 |
| 〈부록 III : 공동주택 회계처리기준과 일반기업회계기준 비교〉 | 191 |

제1장

공동주택 회계제도

제1장 공동주택 회계제도

I 공동주택 현황

우리나라에서 공동주택은 국민 과반수가 거주하는 주요 주거 형태로 자리 잡고 있습니다. [표1] 아파트거주 가구원 현황에 따르면, 아파트에 거주하는 인구는 매년 꾸준히 증가해 왔으며, 2023년 기준으로 전체 가구원 51백만명 중 30백만명(58%)이 아파트에 거주하고 있습니다. 이러한 수치는 공동주택이 우리나라 주거 문화에서 차지하는 비중과 중요성을 명확히 보여줍니다.

[표 1] 아파트거주 가구원 현황

| 연도 | 전체 가구원 수 | 아파트 거주 가구원 수 | 비율 |
|-------|-------------|--------------|--------|
| 1975년 | 34,090,978명 | 423,764명 | 1.24% |
| 1980년 | 36,794,326명 | 1,622,462명 | 4.41% |
| 1985년 | 39,768,495명 | 3,438,357명 | 8.65% |
| 1990년 | 42,709,392명 | 6,381,002명 | 14.94% |
| 1995년 | 43,834,199명 | 12,610,375명 | 28.77% |
| 2000년 | 44,711,584명 | 17,887,519명 | 40.01% |
| 2005년 | 46,392,589명 | 21,448,707명 | 46.23% |
| 2010년 | 47,932,951명 | 25,008,212명 | 52.17% |
| 2015년 | 50,271,304명 | 26,706,117명 | 53.12% |
| 2020년 | 51,070,015명 | 29,038,095명 | 56.86% |
| 2023년 | 51,101,402명 | 29,829,559명 | 58.37% |

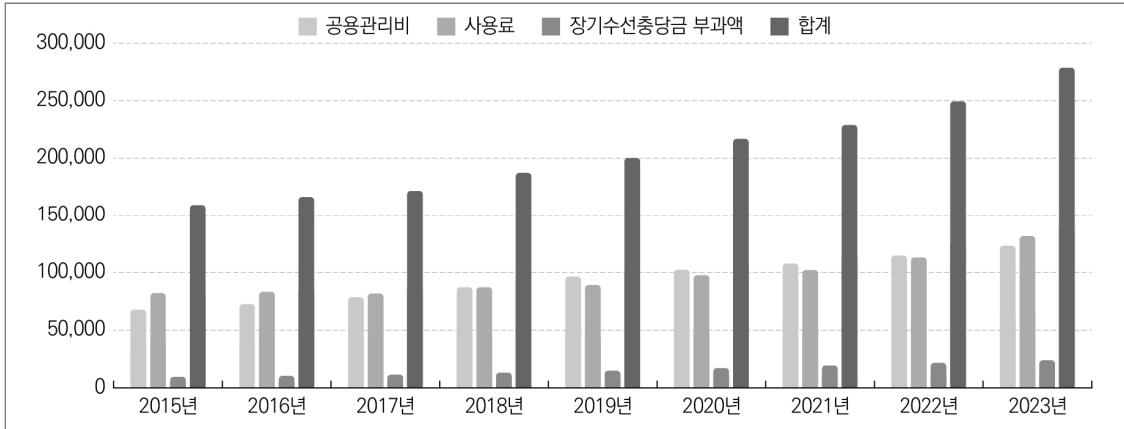
(출처 : 국가통계포털 > 주거 > 주택조사)

공동주택에 거주하는 국민이 증가함에 따라 공동주택 관리시장의 규모도 빠르게 확대되었습니다. 공동주택관리정보시스템에 따르면, 2015년 전국 공동주택의 관리비 규모는 15조 9,247억 원이었으나, 2023년에는 27조 8,695억 원으로 약 75% 증가했습니다. 이는 공동주택 관리시장의 체계적인 관리와

투명성 확보가 더욱 중요한 과제로 부각되고 있음을 나타냅니다. <그림1> 공동주택 관리시장 규모는 이러한 변화를 시각적으로 보여줍니다.

<그림 1> 공동주택 관리시장 규모

(단위 : 억원)



공동주택 관리의 체계적 운영을 위해 공동주택관리법은 의무관리대상 공동주택을 정의하고, 매년 외부 회계감사를 받으며 관리비 현황을 공개하도록 규정하고 있습니다. 의무관리대상 공동주택은 다음 요건 중 하나를 충족하는 단지들로 구성됩니다.

- 300세대 이상의 공동주택
- 승강기가 설치된 150세대 이상의 공동주택
- 중앙집중식 난방방식의 150세대 이상의 공동주택
- 기타 입주자 동의를 통해 의무관리대상으로 지정된 공동주택

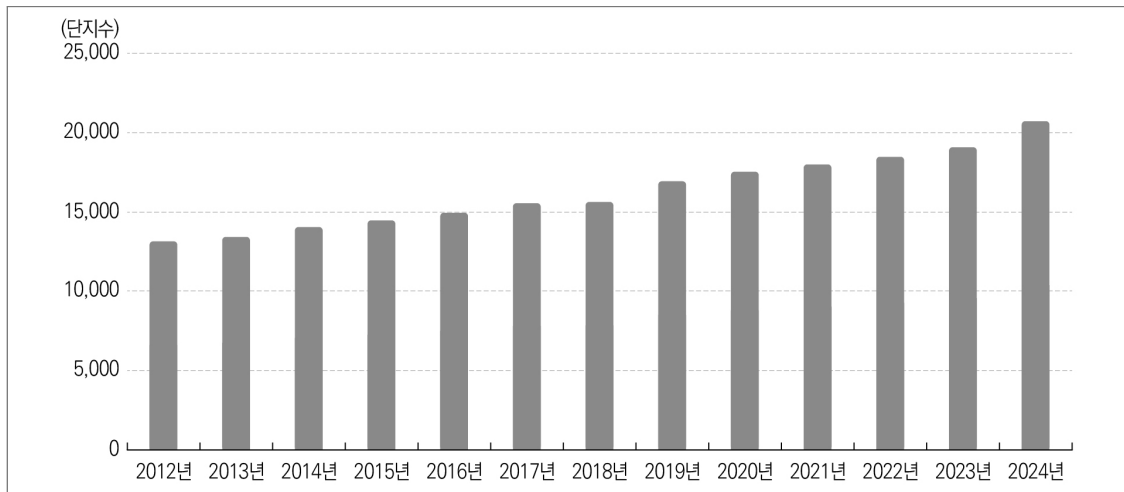
공동주택관리법 제2조(정의)

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2015. 8. 28., 2015. 12. 29., 2016. 1. 19., 2017. 4. 18., 2019. 4. 23.>
2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
 - 가. 300세대 이상의 공동주택
 - 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

- 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
- 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- 마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

2024년 기준 전국적으로 20,717개의 단지가 관리비 공개 의무대상으로 지정되었습니다. <그림2> 관리비 공개대상 공동주택 단지 현황에서 보듯이 의무관리대상 공동주택단지는 지속적으로 증가하였습니다.

<그림 2> 관리비 공개대상 공동주택 단지 현황



2024년 기준 지역별 의무관리대상 공동주택은 경기도가 5,354개 단지로 가장 많은 단지를 보유하고 있으며, 다음으로 서울특별시가 3,052개 단지, 부산광역시가 1,374개 단지로 뒤를 잇고 있습니다. 가장 적은 단지 수를 보유한 지역은 제주특별자치도로 167개 단지입니다.

[표 2] 2024년 관리비 공개 의무단지 현황

| 구분 | 단지수 | 동수 | 호수 |
|-----------|---------------|----------------|-------------------|
| 전국 | 20,717 | 140,887 | 11,830,148 |
| 서울특별시 | 3,052 | 19,341 | 1,692,874 |
| 부산광역시 | 1,374 | 8,036 | 795,421 |
| 대구광역시 | 1,123 | 6,890 | 642,291 |

| 구분 | 단지수 | 동수 | 호수 |
|---------|-------|--------|-----------|
| 인천광역시 | 1,046 | 7,993 | 721,826 |
| 광주광역시 | 900 | 5,081 | 440,954 |
| 대전광역시 | 560 | 4,164 | 370,204 |
| 울산광역시 | 519 | 2,863 | 260,502 |
| 세종특별자치시 | 210 | 1,958 | 134,838 |
| 경기도 | 5,354 | 43,662 | 3,435,729 |
| 강원특별자치도 | 788 | 4,433 | 347,503 |
| 충청북도 | 741 | 4,442 | 387,452 |
| 충청남도 | 939 | 6,357 | 525,886 |
| 전북특별자치도 | 839 | 4,712 | 411,387 |
| 전라남도 | 738 | 4,641 | 368,231 |
| 경상북도 | 995 | 5,821 | 500,245 |
| 경상남도 | 1,372 | 9,136 | 741,975 |
| 제주특별자치도 | 167 | 1,357 | 52,830 |

(출처 : 공동주택관리정보시스템 홈페이지)

공동주택 관리비 정보의 공개는 입주민과 관리주체 간의 신뢰를 높이고, 단지 운영을 투명하게 만드는 데 중요한 역할을 합니다.

관리비는 입주민들이 매달 부담하는 비용으로, 단지의 유지와 운영에 꼭 필요합니다. 관리비 내역이 공개되면 입주민들은 관리비의 발생내역을 명확히 알 수 있고, 이를 통해 관리비에 대한 불신을 줄일 수 있습니다.

이러한 관리비 정보는 공동주택 회계처리기준에 따라 작성되어야 합니다. 이 기준은 관리비와 장기수선충당금, 그리고 관리외수익과 비용 등 주요 항목을 어떻게 처리할지 정해 놓은 규정입니다. 이 기준에 따라 작성된 관리비 정보는 일관되고 명확하여, 입주민들이 단지의 관리비의 발생과 부과내역을 쉽게 이해할 수 있도록 도와줍니다. 이는 공정하고 신뢰할 수 있는 관리 환경을 만드는 데 매우 중요한 요소입니다.

따라서, 실무담당자는 공동주택 회계처리기준을 충분히 이해하고 이를 정확히 적용하는 데 주의를 기울여야 합니다. 기준에 대한 올바른 이해와 기준에 부합한 실무 적용은 신뢰할 수 있는 회계정보를 제공하기 위한 필수 조건입니다.

II 공동주택 회계처리기준의 연혁

공동주택 회계감사는 2013년 12월 24일 이후 시작되는 회계기간부터 의무화되었습니다. 그러나 공동주택 회계처리기준은 그보다 늦은 2016년에 제정되었으며, 2017년 1월 1일부터 본격적으로 적용되었습니다. 공동주택의 회계기간이 1월 1일부터 12월 31일까지라는 점을 감안할 때, 2014년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지 3개년 동안은 공식적으로 준수해야 할 회계처리기준이 존재하지 않았습니다.

그렇다면 이 공백기간 동안 공동주택은 어떤 기준을 적용하여 회계처리를 수행했을까요? 당시에는 각 공동주택 단지의 관리규약에 별첨된 회계처리기준을 따랐습니다. 이는 각 지방자치단체가 제공하는 관리규약준칙에 첨부된 회계처리기준을 기반으로 작성되었는데, 결과적으로 공동주택은 지역별로 서로 다른 회계처리기준을 적용해야 했으며, 이는 회계처리의 일관성과 비교가능성이 결여된 상태를 초래했습니다. 또한, 각 단지별로 최초 지방자치단체가 배포한 회계처리기준에서 수정된 기준을 관리규약에 첨부하면서 회계이론에 부합하지 않는 회계처리가 포함될 가능성도 존재했습니다.

이러한 문제로 인해 전국의 공동주택에 적용할 수 있는 일원화된 회계처리기준 마련에 대한 요구가 제기되었습니다. 이에 따라 2016년에 공동주택 회계처리기준이 제정되어 회계처리의 비교가능성을 확보하고 공동주택 관리의 신뢰성을 높이는 중요한 전환점이 마련되었습니다.

공동주택 회계처리기준

[시행2017.1.1.] [국토교통부고시 제582호, 2016.8.31., 제정]

◇ 제정이유

관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 대한 관리주체의 회계처리, 장부기록, 재무제표 작성이 시·도별 관리규약 준칙으로 정하고 있는 「공동주택 회계처리기준」에 따라 이루어지고 있어 지역별 관리비 등의 비교 등 자료 활용가치가 감소하므로 「공동주택 회계처리기준」을 하나로 일원화하는 한편 공동주택 회계처리의 전문성, 투명성 및 효율성을 높일 수 있도록 개선하고자 함

◇ 주요내용

가. 공동주택 회계처리기준 통일

- 기존 시·도별 공동주택관리규약 준칙으로 상이하게 규정된 회계처리기준의 통일 및 일관된 회계처리기준에 따른 객관성 확보

나. 공동주택 특성에 적합한 기준의 제시

- 기존 회계처리기준 중 공동주택의 특성에 부적합한 규정은 통합·축소하고 공동주택 특성에 필요한 규정은 확대·세분화

다. 회계처리의 투명성 확보

- 부정 발생 가능성이 있는 분야에 대한 조항의 신설, 강화 및 명확화를 통해 공동주택 관리 비리 근절에 기여

III 공동주택 회계처리기준의 일반원칙

공동주택 회계처리기준 제4조는 관리주체가 회계처리와 재무보고를 수행할 때 준수해야 할 기본 원칙을 규정하고 있습니다. 이 조항은 공동주택 관리에서 재무의 투명성과 공정성, 그리고 비교가능성을 확보하기 위한 바탕이 됩니다. 특히, 복식부기와 발생주의를 원칙으로 삼으면서도 관리외수익에 대해서는 선택적으로 현금주의를 적용할 수 있는 예외를 인정하여 실무적인 유연성을 제공합니다. 이러한 원칙은 회계처리의 신뢰성과 일관성을 유지하는 동시에 공동주택 관리의 특수성을 반영한 실용적인 지침을 제시합니다.

공동주택 회계처리기준 제4조(회계처리 원칙)

관리주체의 회계처리와 재무보고는 **복식부기 방식과 발생주의 회계**를 적용하여 다음 각 호의 일반원칙에 따라 처리하여야 한다. 다만, 관리외수익은 공동주택단지에서 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용하되 매 회계연도마다 계속성을 유지하여야 한다.

1. 회계는 재무상의 자료를 **일반적으로 인정된 회계원칙에 따라** 처리하여야 한다.
2. 회계는 일반적으로 공정하다고 인정되는 회계관습에 따라 처리하여야 한다.
3. 회계처리와 보고는 신뢰할 수 있도록 객관적인 자료와 증거에 의하여 공정하게 처리하여야 한다.
4. 중요한 회계 방침과 회계처리기준·과목 및 금액에 대해서는 그 내용을 재무제표상에 충분히 표시하여야 한다.
5. 회계처리에 관한 기준과 추정은 기간별 비교가 가능하도록 기간마다 계속하여 적용하고 정당한 사유 없이 이를 변경해서는 안 된다.
6. 회계처리를 하거나 재무제표를 작성할 때 과목과 금액은 그 중요성에 따라 실용적인 방법을 통해 결정하여야 한다.
7. 회계처리는 거래의 사실과 경제적 실질을 반영할 수 있어야 한다.

공동주택 회계처리기준은 재무상의 자료를 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 처리해야 하며, 일반적으로 공정하다고 인정되는 회계관습에 따라 처리해야 한다고 정하고 있습니다. 이는 회계처리를 적용할 때 공동주택 회계처리기준에서 그 내용을 명시하고 있지 않다면 일반기업회계기준에 따라 처리해야 하는 것으로 이해할 수 있습니다.

하지만 실무현장에서는 기준에 대한 명확한 언급이 없다는 이유로 임의적인 회계처리가 이루어지는 경우가 자주 발생합니다. 대표적인 사례가 충당부채와 적립금입니다. 공동주택 관리 현장에서는 이들 계정과목에 대해 관리규약에 근거해 자율적으로 회계처리하는 경우를 흔히 볼 수 있습니다. 이러한 행태는 단지별로 상이한 회계처리를 수행하게 만들어 회계정보의 비교가능성을 저해할 뿐만 아니라, 경우에 따라 회계원칙이나 회계관습에 부합하지 않을 위험도 있습니다.

회계정보의 투명성과 비교가능성을 확보하기 위해서는 반드시 신뢰할 수 있는 회계기준에 따라 회계처리를 해야 합니다. 따라서 공동주택 회계처리기준에서 구체적인 지침을 제공하지 않는 경우, 일반기업회계기준을 적용하여 회계처리를 수행하는 것이 적합하며, 관리규약에 의존한 자의적 회계처리는 피해야 합니다.

IV 회계실무자의 현실

공동주택에서는 비교적 단순한 거래가 반복적으로 발생하기 때문에 이를 다루는 공동주택 회계처리기준은 일반적인 회계이론의 기본 틀에서 크게 벗어나지 않습니다. 따라서 공동주택을 관리하는 과정에서 발생한 경제적 사건을 공동주택 회계처리기준에 따라 회계처리 하는 것은 기초적인 회계이론 수준으로 가능하며 큰 어려움이 없어 보입니다.

그러나 공동주택의 실무자들은 회계처리를 수행하는 과정에서 오랜 관행이나 경험적으로 습득한 방법에 의존하는 경우가 많습니다. 예를 들어, 특정 비용을 관리비가 아닌 다른 계정과목으로 분류하거나, 지출을 충당부채 또는 적립금의 감소로 처리하는 방식이 널리 사용되고 있습니다. 이러한 방식은 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않지만, 현장에서는 여전히 올바른 회계처리로 받아들여지는 경우가 많습니다.

이처럼 관행에 의존하는 환경에서는 기존 거래유형과 조금만 다른 새로운 거래가 발생했을 때, 실무자들이 적절한 회계처리 방식을 판단하는 데 어려움을 겪게 됩니다. 이러한 상황에서 회계처리

오류로 이어져 결과적으로 재무정보의 신뢰성과 투명성을 저하시킬 가능성이 매우 높습니다.

실제로, 공동주택관리법 시행령 및 공동주택 회계처리기준에서 관리비용으로 명시된 동일한 유형의 지출조차도 실무에서는 예비비, 잡지출, 충당부채의 감소 또는 관리외비용 등으로 처리되는 경우가 발생합니다. 또한, 입주자들에게 부과하여 징수한 금액과 실제 계상된 관리수익이 불일치하거나, 동일한 거래에 대해 일부 금액은 관리외비용으로 계상하고, 나머지는 이익잉여금의 차감으로 처리하는 사례도 확인됩니다.

이러한 문제는 특정 거래나 사건이 발생했을 때 실무자들이 공동주택 회계처리기준을 근거로 회계처리 방식을 결정하지 않기 때문에 발생합니다. 실무자들이 정확하고 일관된 기준을 적용하지 않는다면 회계처리가 자의적으로 이루어질 수밖에 없습니다.

본 해설서는 실무자들이 직면할 수 있는 다양한 상황에서 공동주택 회계처리기준을 일관성 있게 적용할 수 있도록 구체적인 사례를 제시하고 실무에서 흔히 발생하는 회계처리 오류와 그 문제점을 설명함으로써 공동주택 회계처리의 정확성과 신뢰성을 높이는 데 도움이 되리라 합니다.

참고 >>> 공동주택 회계감사제도

공동주택 회계감사제도는 2013년 12월 24일 주택법 제45조의3(관리주체의 회계감사) 조항이 신설되면서 법적 의무화의 첫발을 내딛었습니다. 이는 공동주택 관리의 투명성을 향상시키고 재무보고의 신뢰성을 확보하기 위한 중요한 제도적 변화였으며 공동주택의 관리주체는 2013년 12월 24일 이후 개시된 회계연도를 대상으로 2015년 1월 1일부터 회계감사를 받게 되었습니다.

다음은 공동주택 회계감사가 의무화되던 초기 시점에서 적용된 주택법의 내용입니다. 법조항을 살펴보면 당시 법령이 회계감사대상의 범위와 회계감사를 받지 아니할 사유의 서면동의서 기재 및 보관의무 규정 등을 제외하고는 현재 공동주택관리법 상의 내용과 큰 틀에서 유사하다는 사실을 알 수 있습니다.

주택법 제45조의3(관리주체의 회계감사)

[시행 2015. 1. 1.] [법률 제12115호, 2013. 12. 24., 일부개정]

- ① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는 데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있다.
- ② 의무관리대상 공동주택으로서 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

1. 입주자 및 사용자의 10분의 1 이상이 연서로 요구하는 경우
 2. 입주자대표회의가 그 의결을 거쳐 요구하는 경우
- ③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 제45조의7제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.
- ④ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.
- ⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료 열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위 [본조신설 2013. 12. 24.]

공동주택관리법이 2015년 제정됨에 따라 주택법상의 공동주택 회계감사와 관련된 조항은 공동주택관리법으로 이관되었습니다. 2025년 3월 현재, 공동주택관리법에서 공동주택 회계감사의 근거가 되는 법조항은 다음과 같습니다.

공동주택관리법 제26조(회계감사)

[시행 2025.1.1.] [법률 제20385호, 2024.3.19., 타법개정]

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 연도에는 그러하지 아니하다. <개정 2017. 10. 31., 2022. 6. 10.>
 1. 300세대 이상인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우 그 연도
 2. 300세대 미만인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우 그 연도
- ② 삭제 <2022. 6. 10.>
- ③ 관리주체는 제1항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. <개정 2019. 4. 23., 2022. 6. 10.>
- ④ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천을 받은 자 중에서 감사인을 선정하여야 한다. <개정 2019. 4. 23., 2022. 6. 10.>
- ⑤ 제1항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니

된다. <개정 2022. 6. 10.>

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위
- ⑥ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하고 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다. <신설 2017. 3. 21., 2019. 4. 23., 2022. 6. 10.>
- ⑦ 관리주체는 제1항 단서에 따라 서면동의를 받으려는 경우에는 회계감사를 받지 아니할 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 동의서에 기재하여야 한다. <신설 2022. 6. 10.>
- ⑧ 관리주체는 제7항에 따른 동의서를 관리규약으로 정하는 바에 따라 보관하여야 한다. <신설 2022. 6. 10.>

과거 수년간 300세대 이상의 공동주택만 의무적으로 회계감사를 받아야 했으나 2022년 공동주택관리법 제26조(회계감사)의 개정으로 인해 현재는 모든 의무관리대상 공동주택으로 그 범위가 확대되었습니다.

제2장

계정과목별 회계처리

제2장 계정과목별 회계처리

I 운영성과표

1. 관리수익

(1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

관리수익은 공동주택 운영성과표 최상단에 나타나는 항목으로 공동주택 회계처리기준은 관리수익을 관리비항목에 대하여 입주자등에게 고지를 통하여 부과한 수익으로 정의하고 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제46조(관리수익)

- ① 관리수익은 관리수익에서 관리비용을 차감한 금액으로 한다.
- ② 관리수익은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 고지를 통하여 입주자등에게 부과한 수익으로 한다.

관리비용을 부과하여 관리수익을 인식하는 회계처리는 다음과 같습니다.

#1 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 1,000원인 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|--------|-------|--------|-------|
| x5/01/xx | 관리비용의 발생 | 관리비용 | 1,000 | 미지급비용 | 1,000 |
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 | 1,000 | 관리비수익 | 1,000 |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 1,000 | 미부과관리비 | 1,000 |

일반적으로 공동주택은 발생한 관리비용 전액을 고지서를 발행하여 입주자등에게 부과합니다. 이에 따라 관리주체는 부과한 관리비용 1,000원을 관리수익과 미부과관리비(관리비채권)로 인식합니다. 관리비채권은 관리비고지서를 발행하기 전에는 미부과관리비를 사용하고 실제로 관리비고지서를 발행하는 시점에 미부과관리비를 미수관리비로 대체합니다.

Q&A

Q1. 입주자들에게 관리비를 세대별로 안분하여 부과하는 경우 발생한 관리비용과 입주자들에게 부과하는 관리비가 일치하지 않습니다. 이런 경우에는 회계처리를 어떻게 해야 하나요?

A1. 발생한 관리비용과 입주자들에게 부과하는 관리비(관리수익)는 일치하지 않을 수 있습니다. 이 경우 #1 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 1,000원인 경우]에서 제시한 것과 동일하게 회계처리합니다. 다만, 관리수익과 관리비용은 일치하지 않게 됩니다. 이에 대한 상황별 회계처리는 다음과 같습니다.

#2 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 990원인 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|--------|-------|--------|-------|
| x5/01/xx | 관리비용의 발생 | 관리비용 | 1,000 | 미지급비용 | 1,000 |
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 | 990 | 관리비수익 | 990 |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 990 | 미부과관리비 | 990 |

| 구 분 | 금 액 | 비 고 |
|-------------------------|--------|--|
| 1월 관리비 발생액 | 1,000원 | 공동주택에서 1월 중 발생한 비용 중 공동주택 회계처리기준에 따른 관리비용에 해당하는 비용의 집계액(개별 사용료는 없는 것으로 가정) |
| 입주자들에게 부과 고지한 금액 | 990원 | 고정 금액을 세대별로 안분하는 등의 사유로 인하여 실제 부과액은 발생한 관리비용과는 달라짐 |
| 관리수익 | 990원 | 관리수익은 입주자들에게 부과하여 고지한 금액으로 990원임 |

#3 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 1,010원인 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|--------|-------|--------|-------|
| x5/01/xx | 관리비용의 발생 | 관리비용 | 1,000 | 미지급비용 | 1,000 |
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 | 1,010 | 관리비수익 | 1,010 |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 1,010 | 미부과관리비 | 1,010 |

| 구 분 | 금 액 | 비 고 |
|-------------------------|--------|--|
| 1월 관리비 발생액 | 1,000원 | 공동주택에서 1월 중 발생한 비용 중 공동주택 회계처리기준에 따른 관리비용에 해당하는 비용의 집계액(개별 사용료는 없는 것으로 가정) |
| 입주자들에게 부과 고지한 금액 | 1,010원 | 고정 금액을 세대별로 안분하는 등의 사유로 인하여 실제 부과액은 발생한 관리비용과는 달라짐 |
| 관리수익 | 1,010원 | 관리수익은 입주자들에게 부과하여 고지한 금액으로 1,010원임 |

| #2 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 990원인 경우] | #3 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 1,010원인 경우] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------|--|---------|-----|--|----------|-----|--|----------|-------|--|-----------|-------|--|-----------|---|--|-------------|--------|--|--|------|------------|--|-----|------------|--|---------|-------|--|----------|-------|--|-----------|-------|--|-----------|-------|--|-----------|--------|--|-------------|---|--|-----------|----|--|
| 운영성과표 | 운영성과표 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">구 분</th> <th style="width: 40%;">x5년 1월 31일</th> <th style="width: 50%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I. 관리수익</td> <td style="text-align: right;">990</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 1. 관리비수익</td> <td style="text-align: right;">990</td> <td></td> </tr> <tr> <td>II. 관리비용</td> <td style="text-align: right;">1,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (1) 공용관리비</td> <td style="text-align: right;">1,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (2) 개별사용료</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (3) 장기수선충당금</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III. 관리손익</td> <td style="text-align: right;">(10)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 구 분 | x5년 1월 31일 | | I. 관리수익 | 990 | | 1. 관리비수익 | 990 | | II. 관리비용 | 1,000 | | (1) 공용관리비 | 1,000 | | (2) 개별사용료 | - | | (3) 장기수선충당금 | - | | III. 관리손익 | (10) | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">구 분</th> <th style="width: 40%;">x5년 1월 31일</th> <th style="width: 50%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I. 관리수익</td> <td style="text-align: right;">1,010</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 1. 관리비수익</td> <td style="text-align: right;">1,010</td> <td></td> </tr> <tr> <td>II. 관리비용</td> <td style="text-align: right;">1,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (1) 공용관리비</td> <td style="text-align: right;">1,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (2) 개별사용료</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (3) 장기수선충당금</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III. 관리손익</td> <td style="text-align: right;">10</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 구 분 | x5년 1월 31일 | | I. 관리수익 | 1,010 | | 1. 관리비수익 | 1,010 | | II. 관리비용 | 1,000 | | (1) 공용관리비 | 1,000 | | (2) 개별사용료 | - | | (3) 장기수선충당금 | - | | III. 관리손익 | 10 | |
| 구 분 | x5년 1월 31일 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I. 관리수익 | 990 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 관리비수익 | 990 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| II. 관리비용 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 공용관리비 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 개별사용료 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 장기수선충당금 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| III. 관리손익 | (10) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 구 분 | x5년 1월 31일 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I. 관리수익 | 1,010 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 관리비수익 | 1,010 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| II. 관리비용 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 공용관리비 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 개별사용료 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 장기수선충당금 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| III. 관리손익 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 재무상태표 | 재무상태표 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">구 분</th> <th style="width: 40%;">x5년 1월 31일</th> <th style="width: 50%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자 산</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> I. 유동자산</td> <td style="text-align: right;">990</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (1) 당좌자산</td> <td style="text-align: right;">990</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 1. 미부과관리비</td> <td style="text-align: right;">990</td> <td></td> </tr> <tr> <td> II. 비유동자산</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>자산총계</td> <td style="text-align: right;">xx,xxx</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 구 분 | x5년 1월 31일 | | 자 산 | | | I. 유동자산 | 990 | | (1) 당좌자산 | 990 | | 1. 미부과관리비 | 990 | | II. 비유동자산 | - | | 자산총계 | xx,xxx | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">구 분</th> <th style="width: 40%;">x5년 1월 31일</th> <th style="width: 50%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자 산</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> I. 유동자산</td> <td style="text-align: right;">1,010</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (1) 당좌자산</td> <td style="text-align: right;">1,010</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 1. 미부과관리비</td> <td style="text-align: right;">1,010</td> <td></td> </tr> <tr> <td> II. 비유동자산</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>자산총계</td> <td style="text-align: right;">xx,xxx</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 구 분 | x5년 1월 31일 | | 자 산 | | | I. 유동자산 | 1,010 | | (1) 당좌자산 | 1,010 | | 1. 미부과관리비 | 1,010 | | II. 비유동자산 | - | | 자산총계 | xx,xxx | | | | | | | |
| 구 분 | x5년 1월 31일 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 자 산 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I. 유동자산 | 990 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 당좌자산 | 990 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 미부과관리비 | 990 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| II. 비유동자산 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 자산총계 | xx,xxx | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 구 분 | x5년 1월 31일 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 자 산 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I. 유동자산 | 1,010 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 당좌자산 | 1,010 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 미부과관리비 | 1,010 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| II. 비유동자산 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 자산총계 | xx,xxx | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

#2 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 990원인 경우]와 #3 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 1,010원인 경우]와 같이 발생한 관리비용 전액을 입주자들에게 균등하게 배분하여 부과하는 경우에도, 실제로 발생한 관리비용 전액은 **각 세대별 관리비 고지금액의 합계액(고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익)**과 일치하지 않으며, 상기 운영성과표와 같이 관리손익이 발생합니다.

Q2. 관리비용 1,000원에서 100원을 차감하여 입주자들에게 관리비로 부과하고자 합니다. 이 경우 관리수익은 어떻게 회계처리 해야 하나요?

A2. 관리비 1,000원을 부과하는데, 이 중 100원의 관리비를 차감하여 부과한다는 것은 결국 900원의 관리비를 부과한다는 것으로 이해할 수 있습니다. 이에 대한 회계처리는 다음과 같이 처리할 수 있습니다.

#4 [관리비 부과액이 900원인 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금액 | 대 변 | 금액 |
|----------|------------|--------|-----|--------|-----|
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 | 900 | 관리비수익 | 900 |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 900 | 미부과관리비 | 900 |

#4 [관리비 부과액이 900원인 경우]는 입주자들에게 고지·부과한 금액인 900원을 관리비수익으로 회계처리합니다.

<실무 TIP>

일반적으로 공동주택은 발생한 관리비용을 집계하여 관리비로 부과하고 이를 관리비수익으로 인식합니다. 그런데 관리비용 1,000원과 관리비수익 900원을 인식하여 관리손실 100원이 발생한 경우 운영성과표에 관리비를 차감한 금액에 대한 정보가 별도로 표시되지 않습니다. 따라서 공동주택의 회계실무에서는 다음과 같은 회계처리를 고려할 수 있습니다.

#5 [관리비 부과액이 (1,000원 - 100원)인 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금액 | 대 변 | 금액 |
|----------|------------|--------------------|------------|--------|-------|
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 차감관리비(*) | 900 100 | 관리비수익 | 1,000 |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 900 | 미부과관리비 | 900 |

(*) 관리수익의 차감계정

#5 [관리비 부과액이 (1,000원 - 100원)인 경우]는 1,000원을 관리비수익으로 인식하고 100원을 관리수익의 차감계정인 차감관리비의 계정과목으로 표시합니다. 따라서 #5 [관리비 부과액이 (1,000원 - 100원)인 경우] 역시 실제로 입주자들에게 부과한 900원을 미수관리비와 관리수익(1,000원(관리비수익) - 100원(차감관리비) = 900원)으로 계상하게 됩니다.

관리비용이 1,000원일 때 상기 사례별 운영성과표는 다음과 같습니다.

| #4 [관리비 부과액이 900원인 경우] 운영성과표 | | #5 [관리비 부과액이 (1,000원 - 100원)인 경우] 운영성과표 | |
|---------------------------------|------------|--|------------|
| 구 분 | x5년 1월 31일 | 구 분 | x5년 1월 31일 |
| I. 관리수익 | 900 | I. 관리수익 | 900 |
| 1. 관리비수익 | 900 | 1. 관리비수익 | 1,000 |
| | | 차감관리비 | (100) |
| II. 관리비용 | 1,000 | II. 관리비용 | 1,000 |
| (1) 공용관리비 | 1,000 | (1) 공용관리비 | 1,000 |
| (2) 개별사용료 | - | (2) 개별사용료 | - |
| (3) 장기수선충당금 | - | (3) 장기수선충당금 | - |
| III. 관리손익 | (100) | III. 관리손익 | (100) |

#4 [관리비 부과액이 900원인 경우]와 #5 [관리비 부과액이 (1,000원 - 100원)인 경우]는 모두 관리수익을 900원으로 인식하는 회계처리입니다. 다만, 그 표시의 방법에만 차이가 있을 뿐입니다. 공동주택 회계처리기준은 관리수익을 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익으로 정하고 있으며, #4 [관리비 부과액이 900원인

경위와 #5 [관리비 부과액이 (1,000원 - 100원)인 경우]는 모두 관리수익이 900원으로 계상되므로 공동주택 회계처리기준에 부합합니다. 회계정보 표현의 충실성이라는 질적 특성을 고려하면 #5[관리비 부과액이 (1,000원 - 100원)인 경우]의 회계처리가 더 합리적이라고 생각되며, 이는 대규모점포 회계처리기준 및 집합건물 회계처리기준에서 정하고 있는 회계처리와 동일합니다.

※ 차감관리비

공동주택 회계처리기준 [별지 제2호 서식]운영성과표는 관리외비용에 「차감관리비」계정과목을 예시하고 있습니다. 그러나 관리비를 차감하여 부과할 때 관리외비용을 인식하는 것은 관리비용의 일부를 관리외비용으로 처리하는 것으로 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

따라서 위 사례에서는 「차감관리비」를 공동주택 회계처리기준에 부합하도록 관리비수익의 차감계정으로 설명하였으며, <부록 II : 공동주택 재무제표 작성사례>의 운영성과표에는 관리외비용에 예시된 차감관리비 계정을 삭제하였습니다.

(2) 회계처리 오류 사례


① 관리비의 부과차이

공동주택의 실무에서는 #2 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 990원인 경우]와 #3 [관리비용 1,000원이 발생하고 관리비 부과액이 1,010원인 경우]와 같은 회계처리를 쉽게 찾아볼 수 없습니다. 대부분 다음과 같은 방법으로 회계처리를 하고 있습니다.

#6 [관리비 부과차손 인식의 경위]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금액 | 대 변 | 금액 |
|----------|------------|---------------------------|-----------|--------|-------|
| x5/01/xx | 관리비용의 발생 | 관리비용 | 1,000 | 미지급비용 | 1,000 |
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 부과차손 (관리외비용) | 990 10 | 관리비수익 | 1,000 |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 990 | 미부과관리비 | 990 |

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Q1. 관리수익의 정의는? | A1. 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익 |
| Q2. 근거 규정은? | A2. 공동주택 회계처리기준 제46조(관리수익) |
| Q3. 입주자들에게 부과한 금액은? | A3. 990원 |
| Q4. 입주자들에게 고지부과한 수익은? | A4. 990원 |
| Q5. 관리수익은? (990원 vs 1,000원) | A5. 990원 |

 #7 [관리비 부과차익 인식의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금액 | 대 변 | 금액 |
|----------|------------|--------|-------|--------------------------|-------------|
| x5/01/xx | 관리비용의 발생 | 관리비용 | 1,000 | 미지급비용 | 1,000 |
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 | 1,010 | 관리비수익 부과차익 (관리외수익) | 1,000 10 |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 1,010 | 미부과관리비 | 1,010 |

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Q1. 관리수익의 정의는? | A1. 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익 |
| Q2. 근거 규정은? | A2. 공동주택 회계처리기준 제46조(관리손익) |
| Q3. 입주자들에게 부과한 금액은? | A3. 1,010원 |
| Q4. 입주자들에게 고지부과한 수익은? | A4. 1,010원 |
| Q5. 관리수익은? (1,000원 vs 1,010원) | A5. 1,010원 |

#6 [관리비 부과차손 인식의 경우]와 #7 [관리비 부과차익 인식의 경우]의 고지부과된 관리비금액은 다릅니다. 공동주택 회계처리기준에 따른 관리수익의 정의를 고려하면 #6 [관리비 부과차손 인식의 경우]와 #7 [관리비 부과차익 인식의 경우]에서 관리수익은 1,000원이 아님을 알 수 있습니다. 또한, 관리수익과 관리비용이 일치하지 않기 때문에 당연하게도 관리손익이 발생합니다. 그러나 실무에서는 #6 [관리비 부과차손 인식의 경우] 및 #7 [관리비 부과차익 인식의 경우]와 같이 관리수익과 관리비용을 일치시키는 회계처리를 하는 경우가 있으며, 이에 따른 재무제표는 다음과 같습니다.


| #6 [관리비 부과차손 인식의 경우] | | | #7 [관리비 부과차익 인식의 경우] | | |
|----------------------|------------|-------|----------------------|------------|-------|
| 운영성과표 | | | 운영성과표 | | |
| 구 분 | x5년 1월 31일 | | 구 분 | x5년 1월 31일 | |
| I. 관리수익 | | 1,000 | I. 관리수익 | | 1,000 |
| 1. 관리비수익 | 1,000 | | 1. 관리비수익 | 1,000 | |
| II. 관리비용 | | 1,000 | II. 관리비용 | | 1,000 |
| (1) 공용관리비 | | 1,000 | (1) 공용관리비 | | 1,000 |
| (2) 개별사용료 | | - | (2) 개별사용료 | | - |
| (3) 장기수선충당금 | | - | (3) 장기수선충당금 | | - |
| III. 관리손익 | | - | III. 관리손익 | | - |
| IV. 관리외수익 | | - | IV. 관리외수익 | | 10 |
| (1) 입주자기여수익 | | - | (1) 입주자기여수익 | | - |
| (2) 공동기여수익 | | - | (2) 공동기여수익 | | 10 |
| 0. 부과차익 | - | | 0. 부과차익 | 10 | |
| V. 관리외비용 | | 10 | V. 관리외비용 | | - |
| 0. 부과차손 | 10 | | 0. 부과차손 | - | |
| VI. 당기순손실 | | (10) | VI. 당기순이익 | | 10 |

| 재무상태표 | | 재무상태표 | |
|-----------|------------|-----------|------------|
| 구 분 | x5년 1월 31일 | 구 분 | x5년 1월 31일 |
| I. 유동자산 | xx,xxx | I. 유동자산 | xx,xxx |
| (1) 당좌자산 | 990 | (1) 당좌자산 | 1,010 |
| 1. 미부과관리비 | 990 | 1. 미부과관리비 | 1,010 |
| II. 비유동자산 | xx,xxx | II. 비유동자산 | xx,xxx |
| 자산총계 | xx,xxx | 자산총계 | xx,xxx |

위의 운영성과표는 관리수익과 관리비용이 일치하고 그 결과 관리손익이 0으로 표시됩니다. #6 [관리비 부과차손 인식의 경우]와 #7 [관리비 부과차익 인식의 경우]는 관리수익과 관리비용이 실제로는 일치하지 않음에도 불구하고 관리손익을 0으로 표기하기 위하여 그 차액을 임의로 관리외비용과 관리외수익으로 조정했다는 것을 의미합니다.

회계처리는 특정한 목적을 달성하기 위하여 실제와 다르게 처리할 수 없으며, #6 [관리비 부과차손 인식의 경우]와 #7 [관리비 부과차익 인식의 경우]는 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

② 관리비차감적립금

 #8 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금액 | 대 변 | 금액 |
|----------------------------|------------|----------------------------|-----|--------|-------|
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 | 900 | 관리비수익 | 1,000 |
| | | 관리비차감적립금 (이익잉여금) | 100 | | |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 900 | 미부과관리비 | 900 |
| Q1. 관리수익의 정의는? | | A1. 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익 | | | |
| Q2. 근거 규정은? | | A2. 공동주택 회계처리기준 제46조(관리손익) | | | |
| Q3. 입주자들에게 부과한 금액은? | | A3. 900원 | | | |
| Q4. 입주자들에게 고지부과한 수익은? | | A4. 900원 | | | |
| Q5. 관리수익은? (900원 vs 1000원) | | A5. 900원 | | | |

 #9 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금액 | 대 변 | 금액 |
|-----------------------------|------------|----------------------------------|------------|--------|-------|
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 | 1,000 | 관리비수익 | 1,000 |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 관리비차감적립금 (이익잉여금) | 900 100 | 미부과관리비 | 1,000 |
| Q1. 관리수익의 정의는? | | A1. 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익 | | | |
| Q2. 근거 규정은? | | A2. 공동주택 회계처리기준 제46조(관리손익) | | | |
| Q3. 입주자들에게 부과한 금액은? | | A3. 900원 | | | |
| Q4. 입주자들에게 고지부과한 수익은? | | A4. 900원 | | | |
| Q5. 관리수익은? (900원 vs 1,000원) | | A5. 900원 | | | |

#8 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례1]과 #9 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례2]는 관리비차감적립금을 미부과관리비 또는 미수관리비와 상계하는 시점에 차이만 있을 뿐 관리비수익을 1,000원으로 인식하고, 실제 부과하는 관리비와의 차이를 관리비차감적립금으로 조정하는 것은 동일합니다. 그러나 각각의 경우에서 공동주택 회계처리기준에 부합하는 관리수익은 900원임을 알 수 있습니다.

#8 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례1]과 #9 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례2]를 회계지식 없이 생각해 보겠습니다. 관리주체는 입주자들에게 900원을 부과했고, 결과적으로 900원을 회수할 것입니다. 이처럼 900원이 회수되는 경우 우리의 수익은 900원일까요? 1,000원일까요? 상식적으로 900원이 맞을 것입니다. 회계처리기준의 내용 역시 복잡한 것이 아닙니다. 관리비 등을 고지하여 부과한 900원을 관리수익이라고 정하고 있을 뿐입니다.

 #10 [고용안정사업비용 인식의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금액 | 대 변 | 금액 |
|----------------------------|------------|----------------------------------|------------|--------|-------|
| x5/01/31 | 관리수익의 인식 | 미부과관리비 고용안정사업비용 (관리외비용) | 900 100 | 관리비수익 | 1,000 |
| x5/02/10 | 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 900 | 미부과관리비 | 900 |
| Q1. 관리수익의 정의는? | | A1. 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익 | | | |
| Q2. 근거 규정은? | | A2. 공동주택 회계처리기준 제46조(관리손익) | | | |
| Q3. 입주자들에게 부과한 금액은? | | A3. 900원 | | | |
| Q4. 입주자들에게 고지부과한 수익은? | | A4. 900원 | | | |
| Q5. 관리수익은?(900원 vs 1,000원) | | A5. 900원 | | | |

경비비와 청소비 등에 대하여 일자리안정자금을 받는 경우가 있습니다. #10 [고용안정사업비용 인식의 경우는 고용안정사업비용을 관리외비용으로 계상하며 관리비부과액에서 차감하는 회계처리입니다. 그러나 이러한 회계처리는 #8 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례1]과 #9 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례2]와 마찬가지로 관리수익을 고지하여 부과한 900원이 아니라 1,000원으로 인식하기 때문에 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

다만, #8 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례1]과 #9 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례2]는 관리수익과 당기순이익 모두를 왜곡표시하고 있으나, #10 [고용안정사업비용 인식의 경우는 관리수익을 100원 과대계상하고 동 금액을 관리외비용으로 과대계상하기 때문에 결과적으로 당기순이익에는 영향을 미치지 않게 됩니다. 이를 비교한 운영성과표는 다음과 같습니다.

| #8 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례1] 운영성과표 | | #9 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례2] 운영성과표 | | #10 [고용안정사업비용 인식의 경우] 운영성과표 | |
|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| 구 분 | x5년 1월 31일 | 구 분 | x5년 1월 31일 | 구 분 | x5년 1월 31일 |
| I. 관리수익 | 1,000 | I. 관리수익 | 1,000 | I. 관리수익 | 1,000 |
| 1. 관리비수익 | 1,000 | 1. 관리비수익 | 1,000 | 1. 관리비수익 | 1,000 |
| II. 관리비용 | 1,000 | II. 관리비용 | 1,000 | II. 관리비용 | 1,000 |
| (1) 공용관리비 | 1,000 | (1) 공용관리비 | 1,000 | (1) 공용관리비 | 1,000 |
| (2) 개별사용료 | - | (2) 개별사용료 | - | (2) 개별사용료 | - |
| (3) 장기수선충당금 | - | (3) 장기수선충당금 | - | (3) 장기수선충당금 | - |
| III. 관리손익 | - | III. 관리손익 | - | III. 관리손익 | - |
| IV. 관리외수익 | - | IV. 관리외수익 | - | IV. 관리외수익 | - |
| V. 관리외비용 | - | V. 관리외비용 | - | V. 관리외비용 | 100 |
| 0. 차감관리비 | - | 0. 차감관리비 | - | 0. 고용안정사업비용 | 100 |
| VI. 당기순이익 | - | VI. 당기순이익 | - | VI. 당기순손실 | (100) |

입주자들에게 고지하여 부과하는 금액은 900원이고 발생한 관리비용은 1,000원입니다. 이 경우 공동주택 회계처리기준에 따르면 100원의 관리손실이 발생한 상황이며 관리손익을 (100)원으로 표시하여야 합니다.

#8 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례1]과 #9 [관리비차감적립금(이익잉여금) 차감 사례2]는 당기순이익을 0으로 표시하고 있으며, #10 [고용안정사업비용 인식의 경우는 관리손익은 0으로 표시하고 있지만, 관리외비용(차감관리비 또는 고용안정사업비용)에 100원을 계상하여 당기순손실은 (100)원으로 적정하게 표기하고 있습니다.

심화학습 | 공동주택 회계처리기준에 따른 관리손익

공동주택 회계처리기준 제46조제2항은 관리비용으로 정의한 것과 동일한 항목에 대하여 ‘고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익’을 관리수익으로 정의하고 있습니다. 여기서도 주의깊게 봐야 하는 부분은, 관리비 등의 열거된 항목에 대하여 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익을 관리수익으로 정하고 있다는 것입니다.

즉, 관리비용은 부과여부에 따라 판단하지 아니하고, 관리수익은 비용의 발생여부에 따라 판단하지 않는다는 것입니다. 다시 말하면, 관리비용은 입주자들에게 부과하지 않았더라도 발생했다면 비용인 것이고, 관리수익은 관련 비용이 발생하지 않았더라도 입주자들에게 부과했다면 수익인 것입니다.

공동주택 회계처리기준은 관리수익과 관리비용의 인식기준을 아래와 같이 정하고 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제46조(관리손익)

- ① 관리손익은 관리수익에서 관리비용을 차감한 금액으로 한다.
- ② 관리수익은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익으로 한다.
- 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.
- ④ 제3항의 장기수선비는 관리주체가 법 제30조제1항에 따라 해당 주택의 소유자에게 부과하는 금액을 의미한다.

그렇다면 공동주택 실무에서 회계처리기준에 부합하지 않는 회계처리가 이루어지는 이유는 무엇일까요?

1. 공동주택 회계처리기준상의 문제

공동주택 회계처리기준 내에서 일부 계정과목의 정의와 사용방식이 오해를 불러일으킬 수 있습니다. 예를 들어, 부과차익과 부과차손은 관리수익을 임의로 왜곡 표시하기 위해 사용될 가능성이 있는 계정과목입니다. 그런데도 공동주택 회계처리기준의 [별지 제2호 서식]운영성과표에서 관리외수익과 관리외비용의 세부 항목으로 부과차익과 부과차손이 명시되어 있습니다.

이러한 설정은 부과차익과 부과차손을 통해 관리수익과 관리비용을 일치시키는 회계처리 방식에 정당성을 부여할 여지를 남깁니다. 결과적으로, 관리수익이 실제 부과 금액과 다르게 조정될 수 있는 환경을 조성하고, 실무에서 기준에 부합하지 않는 회계처리가 이루어지는 원인이 될 수 있습니다.

2. 회계처리기준 해설서의 영향

또다른 이유로는 중앙공동주택관리지원센터에서 2018년 9월에 발행한 해설서 「기준 해설과 사례로 풀어본 공동주택 회계 2018」의 영향이 있을 가능성이 있습니다. 이 해설서는 공동주택 회계처리기준을 보다 쉽게 이해할 수 있도록 돕기 위해 작성되었으나, 특정 사례나 설명 방식이 실무자들에게 기준의 본래 취지와 다르게 전달되었을 가능성이 있습니다.

기준해설과 사례로 풀어 본 공동주택 회계 2018

제46조(관리수익) ① 관리수익은 관리수익에서 관리비용을 차감한 금액으로 한다.

② 관리수익은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익으로 한다.

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.

④ 제3항의 장기수선비는 관리주체가 법 제30조제1항에 따라 해당 주택의 소유자에게 부과하는 금액을 의미한다.

관리수익과 관리비용은 일치해야 한다.

위 내용은 「기준해설과 사례로 풀어 본 공동주택 회계 2018」에서 관리수익과 관련된 부분을 발췌한 것입니다. 해당 해설에서는 관리수익과 관리비용이 일치해야 한다고 설명하고 있습니다. 이 해설만을 고려할 경우, 앞서 제시된 사례에서 고지를 통해 입주자들에게 부과한 금액을 관리수익으로 계상한 회계처리는 관리수익과 관리비용이 일치하지 않습니다. 반면, 고지된 금액에 임의 조정을 통해 관리수익으로 계상한 경우 관리수익과 관리비용이 일치하게 됩니다.

이는 오히려 부과차익, 부과차손, 관리비차감적립금, 고용안정사업비용 등 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않는 계정과목이 사용된 이유를 설명할 수 있습니다. 이러한 계정과목과 금액은 관리수익과 관리비용이 일치하는 결과를 도출하기 위해 임의로 조정된 것으로 해석될 수 있습니다.

이와 같은 해설서의 존재로 인해, 공동주택 실무에서는 관리수익과 관리비용을 동일하게 맞추기 위해 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않는 방식으로 회계처리가 이루어지고 있습니다. 이를 감사하는 감사인과 공동주택을 관리·감독하는 지방자치단체는 해당 해설서의 내용을 근거로 실무에서 이루어지는 회계처리를 별도로 지적하지 않는 관행을 이어온 것으로 보입니다.

물론, 이러한 방식의 회계처리는 2018년 해설서 발간 이전부터 실무에서 유사하게 사용되어 왔습니다. 그러나 이 해설서는 기존의 잘못된 회계처리에 대해 정당화의 근거로 작용했다고 볼 수 있습니다. 이는 해설서의 의도가 왜곡되거나 실무자들에게 잘못 전달된 결과로, 회계처리의 정확성과 일관성을 저해하는 요인이 되었습니다.

다른 회계기준과 비교 관리수익의 인식기준

1. 집합건물 회계처리기준

공동주택의 관리형태와 가장 유사한 형태로 관리가 이루어지는 곳이 바로 집합건물일 것입니다. 집합건물 중 주거용 오피스텔로 구성된 건물의 경우 회계처리의 내용과 관리의 형태가 공동주택과 거의 동일할 것이며, 주거용 오피스텔이 아닌 사무실이나 상가로 구성된 건물도 건물을 관리하는데 소요된 비용을 각 호실별로 배분하여

관리비를 부과하는 형태는 공동주택과 매우 유사합니다.

이에 따라 집합건물 회계처리기준에서는 관리수익을 어떻게 정의하고 있는지 살펴보면 다음과 같습니다.

집합건물 회계처리기준 제24조(관리수익)

- ① '관리수익'은 법령에 따라 구분소유자 또는 점유자에게 관리비(사용료를 포함한다)와 수선적립금을 부과하여 발생하는 수익을 말한다.
- ② '관리수익'은 다음 각 호에 따라 인식한다.
 - 1. 관리수익은 관리비의 부과를 위하여 관리비용을 인식한 기간에 인식한다.
 - 2. 관리비를 차감 부과하는 경우에는 관리비용으로 인식한 총 금액을 관리비수익으로 인식하고 차감관리비는 관리비수익의 차감으로 표시한다.

집합건물 회계처리기준은 관리수익을 구분소유자와 점유자에게 관리비를 부과하여 발생하는 수익으로 정의하고 있습니다. 개념적으로는 공동주택 회계처리기준의 관리수익과 동일하다고 볼 수 있습니다. 그러나 관리비를 차감 부과하는 경우에는 '차감관리비'계정을 관리비수익의 차감으로 표시하는 것으로 정의하고 있습니다. 이는 앞서 #5 [관리비 부과액이 (1,000원 - 100원)인 경우]의 회계처리에 해당하는 내용입니다.

2. 대규모점포등의 회계처리기준

공동주택과 유사한 또 다른 실체는 대규모점포입니다. 대규모점포 역시 점포별로 관리비를 부과하여 운영하는 형태입니다. 다만, 대규모점포 회계처리기준은 공동주택 회계처리기준이나 집합건물 회계처리기준과 달리 행정규칙(고시)에 해당하지 않고, 관리규약 준칙의 첨부서류로 제시되어 있습니다.

대규모점포등의 회계처리기준 제23조(관리수익)

- ① '관리수익'은 시행령 제7조의3 제1항과 제2항에 따라 입점상인에게 부과하여 발생하는 수익을 말한다.
- ② '관리수익'은 관리비수익과 차감관리비로 구성하여 다음 각 호에 따라 인식한다.
 - 1. 관리수익은 관리비의 부과를 위하여 관리비용을 인식한 기간에 인식한다.
 - 2. 관리비를 차감 부과하는 경우에는 관리비용으로 인식한 총 금액을 관리비수익으로 인식하고 차감관리비는 관리비수익의 차감으로 표시한다.

대규모점포등의 회계처리기준에서 관리수익은 입점상인에게 부과하여 발생하는 수익으로 정의하고 있습니다. 개념적으로는 공동주택 회계처리기준과 집합건물 회계처리기준 상의 정의와 동일하다고 볼 수 있습니다. 그리고 관리비를 차감하여 부과하는 경우에는 집합건물 회계처리기준과 동일하게 운영성과표상 '차감관리비'계정을 관리비수익의 차감으로 표시하도록 정하고 있습니다.

※ 공동주택의 회계실무자 중에는 관리수익에서 관리비용을 차감한 관리손익이 반드시 0으로 산출되어야 하며, 0으로 산출되지 않는 것을 회계오류라고 주장하는 경우가 있습니다. 그러나 인위적인 회계처리가 없다면 관리수익과 관리비용은 일치하지 않을 수 있습니다. 오히려 관리손익이 0으로 산출되었다는 것은 부과차손익을 관리외손익으로 인식하고, 관리비의 차감을 관리외비용이나 손익이 아닌 자본의 감소 등으로 처리하여 관리손익이 0이 되도록 인위적으로 회계처리를 수행하고 있다는 반증일 것입니다.

2. 관리비용

(1) 관리비용 일반

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

관리비용은 운영성과표상 관리수익 다음에 나타납니다. 공동주택 회계처리기준은 **관리비용을 공동주택관리서비스를 제공함으로써 발생한 비용**으로, 공동주택관리법 시행령 제23조 제1항, 제2항, 제3항으로 열거하고 있는 항목의 합계액으로 정하고 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제46조(관리수익)

③ 관리비용은 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공함으로써 발생한 비용으로 영 제23조 제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등의 합계액을 의미하며, 운영성과표상 공용관리비, 개별사용료 등으로 구분하여 표시한다.

공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)

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

1. 일반관리비
 2. 청소비
 3. 경비비
 4. 소독비
 5. 승강기유지비
 6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
 7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)
 8. 급탕비
 9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)
 10. 위탁관리수수료
- ② 관리주체는 다음 각 호의 비용에 대해서는 제1항에 따른 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.
1. 장기수선충당금
 2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용
- ③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다. <개정 2024. 6. 11.>

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
10. 「방송법」 제64조에 따른 텔레비전방송수신료

공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)는 11개 항목으로 구성되어 있으며 공동주택 회계처리 기준에서 언급하고 있는 관리비용은 제1항과 제2항 및 제3항에서 규정하고 있습니다.

공동주택 회계처리기준은 상기의 관리비용을 공용관리비, 개별사용료 등으로 구분하여 표시하도록 요구하고 있으며 운영성과표상 제1항의 관리비를 공용관리비로, 제3항의 사용료를 개별사용료로 그리고 제2항의 장기수선충당금을 장기수선비로 구분하여 표시합니다. 그리고 공동주택 회계처리 기준에서 제2항에 대하여 장기수선충당금만을 관리비용으로 언급하고 있으므로 위에 열거된 항목 중 제2항 제2호의 안전진단 실시비용은 관리비용에 해당하지 않습니다.

다음은 공동주택관리법 시행령 [별표2]에서 제시하고 있는 관리비의 비목별 세부명세입니다. 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공하는 과정에서 발생할 수 있는 대부분의 비용을 열거하고 있습니다.

■ 공동주택관리법 시행령 [별표2]

관리비의 비목별 세부명세(제23조 제1항 관련)

| 관리비 항목 | 구 성 명 세 |
|----------|--|
| 1. 일반관리비 | 가. 인건비: 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 제사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 제세공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비: 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비, 회계감사비 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용 |

| 관리비 항목 | 구 성 명 세 |
|---------------------|--|
| 2. 청소비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용 |
| 3. 경비비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용 |
| 4. 소독비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용 |
| 5. 승강기유지비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다 |
| 6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다 |
| 7. 난방비 | 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액 |
| 8. 급탕비 | 급탕용 유류대 및 급탕용수비 |
| 9. 수선유지비 | 가. 법 제29조 제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용 |
| 10. 위탁관리수수료 | 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용 |

Q&A

Q1. 관리비용을 집행하는 경우의 회계처리는 어떻게 하나요?

A1. 관리비용의 일반적인 회계처리는 다음과 같습니다.

#1 [관리비용 집행의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|---------------|-----|-------|-----|
| x5/07/25 | 옥상방수 재료 구입 | 수선비 (관리비용) | 150 | 미지급비용 | 150 |
| x5/07/25 | 7월 전화요금 | 통신료 (관리비용) | 30 | 미지급비용 | 30 |
| x5/07/25 | 폐기물 처리비(스티커 구입) | 잡비 (관리비용) | 50 | 보통예금 | 50 |

Q2. 거래발생시점에 대금을 결제하는 경우에는 어떻게 회계처리를 하나요?

A2. 거래발생시점에 비용을 인식하고 보통예금의 감소로 처리합니다.

#2 [거래시점에 관리비용을 지급하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|---------------|-----|------|-----|
| x5/07/25 | 옥상방수 재료 구입 | 수선비 (관리비용) | 150 | 보통예금 | 150 |
| x5/07/25 | 7월 전화요금 | 통신료 (관리비용) | 30 | 보통예금 | 30 |
| x5/07/25 | 폐기물 처리비(스티커 구입) | 잡비 (관리비용) | 50 | 보통예금 | 50 |

#2 [거래시점에 관리비용을 지급하는 경우]는 공동주택에서 발생하는 비용 중 가장 단순한 형태의 거래로, 물품의 구입, 비용의 발생 등 거래발생시점에 즉시 대금을 지급하는 경우의 회계처리입니다. 이러한 회계처리는 거래발생시점에 대금을 지급했기 때문에 자산의 취득 및 비용의 발생시점과 자금의 유출시점이 일치합니다.

Q3. 거래발생시점에 대금을 결제하지 않고, 추후에 대금을 결제하는 경우에는 회계처리를 어떻게 해야 하나요?

A3. 거래발생시점에 비용과 미지급비용을 인식하고 대금을 결제하는 시점에 미지급비용을 반제하고 보통예금의 감소로 처리합니다.

#3 [거래시점에 관리비용을 미지급하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|---------------|-----|-------|-----|
| x5/07/25 | 옥상방수 재료 구입 | 수선비 (관리비용) | 150 | 미지급비용 | 150 |
| x5/07/25 | 7월 전화요금 | 통신료 (관리비용) | 30 | 미지급비용 | 30 |
| x5/08/10 | 옥상방수 재료비 지급 | 미지급비용 | 150 | 보통예금 | 150 |
| x5/08/10 | 7월 전화요금 납부 | 미지급비용 | 30 | 보통예금 | 30 |

#3 [거래시점에 관리비용을 미지급하는 경우]는 거래발생시점에 대금을 지급하지 않은 경우의 회계처리입니다. 공동주택은 관리외수익을 제외하고는 발생주의에 따라 회계처리를 수행해야 합니다. 이는 수익과 비용이

발생한 시점에 이를 인식해야 한다는 것으로, '거래발생시점에 회계처리를 수행해야 한다'라고 표현할 수 있을 것입니다. 따라서 옥상방수 재료를 구입한 7월 25일에 회계처리를 수행하고, 아직 지급하지 않은 대금은 미지급비용으로 처리합니다. 그리고 대금을 지급하는 8월 10일에 미지급비용을 반제하며 보통예금을 지급하는 회계처리를 수행합니다.

공동주택 회계처리기준 제4조(회계처리 원칙)

관리주체의 회계처리와 재무보고는 복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용하여 다음 각 호의 일반원칙에 따라 처리하여야 합니다. 다만, 관리외수익은 공동주택단지에서 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용하되 매 회계연도마다 계속성을 유지하여야 합니다.

〈실무 TIP〉 미지급금과 미지급비용

- 미지급금 : 거래가 이미 발생하였으나 아직 대금을 지급하지 아니한 채무로 거래의 성격이 비용에 해당하지 않는 것을 의미
- 미지급비용 : 비용이 이미 발생하였으나 아직 대금을 지급하지 아니한 채무로 경비용역비, 청소용역비, 전기료 등의 미지급액을 의미

공동주택 실무현장에서 승강기를 수선하는 경우 이를 유형자산의 증가가 아닌 승강기유지비로 처리하는 것이 일반적입니다. 이 경우, 상대계정으로 미지급금을 사용해야 하는지, 아니면 미지급비용을 사용해야 하는지에 대해 서로 다른 의견이 존재합니다. 이러한 이유로 인하여 공동주택의 실무에서는 미지급금과 미지급비용의 계정구분을 엄격하게 적용하지 않고 있으며, 대부분의 공동주택에서 미지급비용과 미지급금 계정을 혼용하여 사용하고 있습니다.

2) 회계처리 오류 사례

#1 [관리비용 집행의 경우], #2 [거래시점에 관리비용을 지급하는 경우 및 #3 [거래시점에 관리비용을 미지급하는 경우]의 회계처리에서 설명한 바와 같이 관리비용을 인식하는 시점은 대금을 지급하는 시점이 아니라 거래가 발생한 시점입니다. 그러나 실무에서는 거래발생시점이 아닌 대금지급시점에 관리비용을 인식하는 회계처리 오류가 빈번하게 발생하고 있으며, 이는 발생주의에 부합하지 않습니다.

공동주택 회계처리기준은 다음과 같이 관리외수익을 제외한 항목에 대해서는 발생주의 회계를 적용하도록 정하고 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제4조(회계처리 원칙)

관리주체의 회계처리와 재무보고는 **복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용**하여 다음 각 호의 일반원칙에 따라 처리하여야 한다. 다만, 관리외수익은 공동주택단지에서 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용하되 매 회계연도마다 계속성을 유지하여야 한다.

대금지급시점에 관리비용을 인식하는 회계처리 오류는 관리비의 부과 누락과 관련이 있습니다. 일반적으로 공동주택은 관리비용을 인식하고 관리비를 고지·부과하게 되는데 만약 실무자의 실수 등으로 인하여 비용이 발생한 월에 관리비를 부과하지 않았다면 대금을 지급하는 시점에 비용을 인식하고 관리비를 부과하게 됩니다. 이러한 상황에서 발생주의에 부합하지 않는 회계처리 오류가 발생할 수 있습니다.

Q&A

Q1. 7월분 전화요금을 8월에 납부하면서 8월분 통신료로 인식하였습니다. 이러한 상황에서 발생주의에 부합하게 회계처리를 수정하려면 어떻게 해야 하나요?

A1. 8월 10일의 회계처리는 발생주의에 부합하지 않습니다. 원칙적으로는 소급하여 수정해야 하기 때문에 7월에 통신비를 인식하고, 8월분 회계처리를 수정합니다.

#4 [질의자의 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금액 | 대 변 | 금액 |
|----------|---------|---------------|----|------|----|
| x5/08/10 | 7월 전화요금 | 통신료 (관리비용) | 30 | 보통예금 | 30 |

#5 [회계오류를 수정하는 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금액 | 대 변 | 금액 |
|----------|------------------|---------------|----|---------------|----|
| x5/08/10 | 7월 전화요금 회계처리의 취소 | 보통예금 | 30 | 통신료 (관리비용) | 30 |
| x5/07/10 | 7월 전화요금의 인식 | 통신료 (관리비용) | 30 | 미지급비용 | 30 |
| x5/08/10 | 7월 전화요금의 납부 회계처리 | 미지급비용 | 30 | 보통예금 | 30 |
| x5/08/31 | 8월 전화요금의 인식 | 통신료 (관리비용) | 30 | 미지급비용 | 30 |

질문의 상황을 회계처리로 표현하면 #4 [질의자의 회계처리]와 같습니다. 이를 #5 [회계오류를 수정하는 회계처리]와 같은 방법으로 오류를 수정할 수 있습니다. 8월에 인식한 7월분 회계처리를 취소하고 7월에 인식하지 아니한 통신료를 7월 중의 발생일자에 인식합니다. 취소 회계처리는 차변과 대변을 반대로 하거나, 금액을 (-)로 처리할 수 있습니다. 다만, 7월에 누락된 통신비를 7월로 인식하는 경우 관리비 부과액과 관리비용이 일치하지 않아 실무적으로는 #5 [회계오류를 수정하는 회계처리]의 7월 10일 수정전표의 일자를 8월로 처리하는 것이 일반적입니다.

(2) 인건비

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

인건비는 관리사무소에 근무하는 직원의 급여를 비롯하여, 제수당, 상여금, 퇴직금 등으로 구성되어 있습니다. 그리고 인건비를 지급하는 경우에는 근로자의 소득세와 지방소득세를 비롯하여 사회보험료(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험)를 원천징수해야 합니다.

■ 공동주택관리법 시행령 [별표2]

관리비의 비목별 세부명세(제23조 제1항 관련)

| 관리비 항목 | 구 성 명 세 |
|----------|---|
| 1. 일반관리비 | 가. 인건비: 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 |

Q&A

Q1. 관리사무소 직원의 급여와 관련한 월별 회계처리를 어떻게 하나요?

A1. 인건비와 관련한 회계처리 예시는 다음과 같습니다.

#1 [인건비 등의 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|---------------|-------|-----|-----|
| x5/07/25 | 관리소직원 인건비 | 급여 (관리비용) | 6,000 | | |
| | 직책, 자격, 방화 등 수당 | 제수당 (관리비용) | 300 | | |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--|---|-------------------------------|--|---|
| | 인건비 미지급비용 소득세 및 지방소득세 국민연금(본인부담분) 건강보험(본인부담분) 고용보험(본인부담분) 장기요양보험(본인부담분) | | | 미지급비용 예수금 예수금 예수금 예수금 예수금 | 5,203 500 270 170 140 17 |
| x5/07/25 | 국민연금(회사부담분) 건강보험(회사부담분) 고용보험(회사부담분) 장기요양보험(회사부담분) 산재보험(회사부담분) | 복리후생비 (관리비용) 복리후생비 (관리비용) 복리후생비 (관리비용) 복리후생비 (관리비용) 복리후생비 (관리비용) | 270 170 140 17 15 | 미지급비용 | 612 |
| x5/07/28 | 각동 라인매트 구입-체크카드 7월 인터넷 사용료 폐기물 처리비(스티커 구입) | 수선비 (관리비용) 통신비 (관리비용) 잡비 (관리비용) | 44 35 20 | 보통예금 보통예금 보통예금 | 44 35 20 |
| x5/08/10 | 7월 인건비 지급 소득세 원천징수 납부 7월 사회보험료 지급 7월 사회보험료(본인부담분) | 미지급비용 예수금 미지급비용 예수금 | 5,203 500 612 597 | 보통예금 보통예금 보통예금 | 5,203 500 1,209 |

위의 회계처리에서는 사회보험에 대한 계정과목을 국민연금, 건강보험, 고용보험, 장기요양보험, 산재보험으로 구분하였습니다. 이는 공동주택관리법 시행령 별표2에서 열거한 항목을 계정과목으로 처리한 것입니다. 그러나, 별표2의 내용은 세부내역을 의미하는 것으로 계정과목의 명칭을 의미하는 것은 아닙니다. 따라서 해당 항목을 각각의 계정과목이 아닌 복리후생비로 통합하여 처리할 수 있으며, 실무에서는 회사가 부담하는 국민연금, 건강보험, 고용보험, 장기요양보험, 산재보험에 대하여 복리후생비 등의 계정으로 통합하여 처리하는 것이 일반적입니다.

(3) 경비비 및 청소비

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

공동주택의 관리주체는 경비 및 청소 담당 직원을 직접 고용하거나 외주용역업체와 계약을 체결하여 운영할 수 있습니다.

■ 공동주택관리법 시행령 [별표2]

관리비의 비목별 세부명세(제23조 제1항 관련)

| 관리비 항목 | 구 성 명 세 |
|--------|---|
| 2. 청소비 | 용역시에는 용역금액, 직역시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용 |
| 3. 경비비 | 용역시에는 용역금액, 직역시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용 |

① 경비 및 청소 담당자를 직접 고용하는 경우

직접 고용한 경우, 경비 및 청소 직원에 대한 비용은 일반적으로 인건비와 유사한 구조를 가집니다. 그러나 이로 인해 소요되는 비용(급여, 사회보험료 등)은 인건비나 사회보험료 계정이 아닌 해당 업무와 관련된 경비비와 청소비의 계정과목으로 분류합니다.

② 경비 및 청소 업무를 외주용역으로 운영하는 경우

외주용역으로 경비 및 청소 업무를 위탁할 경우, 용역업체와 계약된 금액은 경비비와 청소비 계정과목으로 계상됩니다. 이는 경비 및 청소 용역 뿐만 아니라 승강기 유지관리비, 전산용역비, 소독용역비 등 대부분의 용역비에 대해 동일하게 적용됩니다.

한편, 대부분 지역의 공동주택 관리규약 준칙은 경비용역 및 청소용역 계약을 체결하는 경우 퇴직급여, 연차수당 및 사회보험료에 대하여 용역업체가 지급사유를 입증한 경우에만 해당 금액을 지급하는 조건을 계약서에 명시하여(일반적으로 특약에 기재됨) 계약을 체결하도록 요구하고 있습니다. 그리고 이러한 계약조항을 실무에서는 ‘정산조항’이라고 표현하고 있습니다.

이 중 사회보험에 해당하는 비용은 해당 월의 용역비 지급 시 실제 발생금액을 지급하는 것으로 지급과 동시에 의무가 종료됩니다. 다만, 연차수당과 퇴직급여는 매월 지급하는 금액이 아니기 때문에 월별로 지급하지 않더라도 관리비로 부과하여 해당 금액을 관리사무소가 보유해야 합니다. 경비용역의

경우 연차수당에 대한 지급유보금액을 경비연차수당충당금, 퇴직급여에 대한 지급유보금액을 경비퇴직급여충당부채와 같은 별도의 계정과목으로 설정합니다.

지급유보금액은 경비원이나 미화원에게 퇴직급여와 연차수당을 지급할 때 감소합니다. 또한, 근속기간 1년 미만인 경비원이 퇴사하거나 연차휴가를 사용하여 지급의무가 소멸하는 경우에도 감소합니다. 이러한 경우에는 해당 충당금 및 충당부채 계정잔액과 실제 지급의무가 일치하도록 경비비와 청소비를 차감합니다.

Q & A

Q1. 경비원과 미화원을 직접 고용한 경우 회계처리는 어떻게 이루어지나요?

A1. 경비비, 청소비 등의 계정과목으로 회계처리합니다. 공동주택 회계처리기준은 일반관리비에 대하여 세부항목을 운영성과표 또는 주석으로 표시하도록 요구하고 있습니다. 실무에서는 일반관리비를 인건비, 제사무비, 제세공과금 등 세부계정과목으로 회계처리 합니다. 그러나 경비비, 청소비 등 일반관리비 이외의 계정과목에 대해서는 세부항목으로 표시하도록 요구하고 있지 않으므로 세부항목명이 아닌 경비비, 청소비 등으로 처리합니다.

#1 [직접 고용한 경우의 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------------|---------------|-------|-------|-------|
| x5/07/31 | 경비원의 인건비 | 경비비 (관리비용) | 6,000 | 미지급비용 | 5,003 |
| | 경비원의 소득세 원천징수 | | | 예수금 | 400 |
| | 경비원의 국민연금(본인부담분) | | | 예수금 | 270 |
| | 경비원의 건강보험(본인부담분) | | | 예수금 | 170 |
| | 경비원의 고용보험(본인부담분) | | | 예수금 | 140 |
| | 경비원의 장기요양보험(본인부담분) | | | 예수금 | 17 |
| x5/07/31 | 경비원의 국민연금(회사부담분) | 경비비 (관리비용) | 270 | 미지급비용 | 612 |
| | 경비원의 건강보험(회사부담분) | 경비비 (관리비용) | 170 | | |
| | 경비원의 고용보험(회사부담분) | 경비비 (관리비용) | 140 | | |
| | 경비원의 장기요양보험(회사부담분) | 경비비 (관리비용) | 17 | | |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------------|---------------|-------|-------|-------|
| | 경비원의 산재보험(회사부담분) | 경비비 (관리비용) | 15 | | |
| x5/07/31 | 미화원의 인건비 | 청소비 (관리비용) | 6,000 | 미지급비용 | 5,003 |
| | 미화원의 소득세 원천징수 | | | 예수금 | 400 |
| | 미화원의 국민연금(본인부담분) | | | 예수금 | 270 |
| | 미화원의 건강보험(본인부담분) | | | 예수금 | 170 |
| | 미화원의 고용보험(본인부담분) | | | 예수금 | 140 |
| | 미화원의 장기요양보험(본인부담분) | | | 예수금 | 17 |
| x5/07/31 | 미화원의 국민연금(회사부담분) | 청소비 (관리비용) | 270 | 미지급비용 | 612 |
| | 미화원의 건강보험(회사부담분) | 청소비 (관리비용) | 170 | | |
| | 미화원의 고용보험(회사부담분) | 청소비 (관리비용) | 140 | | |
| | 미화원의 장기요양보험(회사부담분) | 청소비 (관리비용) | 17 | | |
| | 미화원의 산재보험(회사부담분) | 청소비 (관리비용) | 15 | | |
| x5/07/31 | 빗자루, 쓰레받이 등 청소용품 구입 | 청소비 (관리비용) | 30 | 보통예금 | 45 |
| | 쓰레기봉투 구입 | 청소비 (관리비용) | 15 | | |
| x5/08/10 | 7월 경비원 인건비 지급 | 미지급비용 | 5,003 | 보통예금 | 5,003 |
| | 경비원 소득세 원천징수 납부 | 예수금 | 400 | 보통예금 | 400 |
| | 7월 경비원 사회보험료 지급 | 미지급비용 | 612 | 보통예금 | 1,209 |
| | 7월 경비원 사회보험료(본인부담분) | 예수금 | 597 | | |
| x5/08/10 | 7월 미화원 인건비 지급 | 미지급비용 | 5,003 | 보통예금 | 5,003 |
| | 미화원 소득세 원천징수 납부 | 예수금 | 400 | 보통예금 | 400 |
| | 7월 미화원 사회보험료 지급 | 미지급비용 | 612 | 보통예금 | 1,209 |
| | 7월 미화원 사회보험료(본인부담분) | 예수금 | 597 | | |

- ▶ 직접고용의 경우 회계처리 방식은 관리사무소의 직원의 인건비 처리방식과 유사
- ▶ 경비원의 인건비를 비롯한 **경비업무에 소요되는 비용은 모두 경비비로** 처리
- ▶ 미화원의 인건비를 비롯한 **청소업무에 소요되는 비용은 모두 청소비로** 처리

공동주택관리법 시행령 [별표2] 관리비의 비목별 세부명세(제23조제1항 관련)

| 관리비 항목 | 구 성 명 세 |
|--------|---|
| 2. 청소비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용 |
| 3. 경비비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용 |

Q2. 경비 및 청소용역을 외주용역으로 운영하는 경우의 회계처리는 어떻게 하나요?

A2. 외주용역비를 발생월에 경비비 및 청소비로 인식합니다.

#2 [용역비 발생 당월 지급의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------|---------------|-------|------|-------|
| x5/07/31 | 7월 경비용역비의 지급 | 경비비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 | 2,100 |
| | 7월 청소용역비의 지급 | 청소비 (관리비용) | 900 | | |

- ▶ 외주용역비로 지급하는 금액을 경비비 및 청소비로 처리
- ▶ 거래시점에 관리비용을 지급하는 경우와 유사한 회계처리

#3 [용역비 발생월의 익월 지급의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------|---------------|-------|-------|-------|
| x5/07/31 | 7월 경비용역비의 인식 | 경비비 (관리비용) | 1,200 | 미지급비용 | 1,200 |
| | 7월 청소용역비의 인식 | 청소비 (관리비용) | 900 | 미지급비용 | 900 |
| x5/08/10 | 7월 경비용역비의 지급 | 미지급비용 | 1,200 | 보통예금 | 2,100 |
| | 7월 청소용역비의 지급 | 미지급비용 | 900 | | |

- ▶ 외주용역비로 지급하는 금액을 경비비 및 청소비로 처리
- ▶ 관리비용을 다음 달에 대금을 지급하는 경우와 유사한 회계처리

대부분의 공동주택은 경비와 청소를 외주용역으로 운영하고 있습니다. #2 [용역비 발생 당월 지급의 경우]와 #3 [용역비 발생월의 익월 지급의 경우]의 회계처리는 경비용역, 청소용역 뿐 아니라, 소독용역, 전산사용료, 월별 고지서인쇄비 등 공동주택에서 체결하는 대부분의 용역계약에서 유사한 유형으로 나타납니다.

Q3. 외주경비용역 계약서에 사후정산 조건이 있는 경우 회계처리는 어떻게 하나요?

A3. 지급을 유보한 퇴직급여와 연차수당을 각각 경비퇴직급여충당부채와 경비연차수당충당금으로 계상합니다.

#4 [경비용역비 사후정산의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|---------------|-------|------------|-----|
| x5/07/31 | 7월 경비용역비 | 경비비 (관리비용) | 1,000 | 미지급비용 | 850 |
| | 경비 퇴직급여 유보액 | | | 경비퇴직급여충당부채 | 100 |
| | 경비 연차수당 유보액 | | | 경비연차수당충당금 | 50 |
| x5/08/10 | 7월 경비용역비 지급 | 미지급비용 | 850 | 보통예금 | 850 |
| x5/08/31 | 8월 경비용역비 | 경비비 (관리비용) | 950 | 미지급비용 | 800 |
| | 경비 퇴직급여 유보액 | | | 경비퇴직급여충당부채 | 100 |
| | 경비 연차수당 유보액 | | | 경비연차수당충당금 | 50 |

#4 [경비용역비 사후정산의 경우]와 같이 용역비 청구금액을 미지급비용으로 계상하고, 월별 퇴직급여와 연차수당 상당액을 각각 충당부채와 충당금으로 계상합니다. 그리고 그 합계액을 경비비로 인식합니다.

서울특별시 및 경기도의 공동주택 관리규약 준칙은 공사·용역 금액의 사후정산에 대해 다음과 같이 규정하고 있습니다.

서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제74조(공사·용역 금액의 사후정산)

- ① 입주자대표회의와 관리주체는 공사 또는 용역의 입찰 공고 시 퇴직적립금, 연차수당, 4대 보험 등의 사후정산에 관한 사항을 명시하여 입찰에 참가하려는 자가 미리 알 수 있도록 해야 한다.
- ② 입주자대표회의와 관리주체는 제1항에 따라 선정된 경비·청소 등 각종 공사 또는 용역업체와 계약 시 입찰가격 산출내역을 계약서에 첨부하여 계약을 체결하여야 하며, 공사 또는 용역 내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 공사비 또는 용역비를 정산한 후 지급하여야 한다. 이 경우 **퇴직적립금, 연차수당, 4대 보험** 등은 기성대가 및 준공대가 지급 시 **용역업체가 지급사유를 입증한 경우에만 지급**하여야 한다.

경기도 공동주택관리규약 준칙 제85조(공사·용역 등의 사업자 선정 등)

- ④ 입주자대표회의 및 관리주체는 공사·용역의 입찰 공고 시 퇴직적립금, 연차수당, 4대 보험 등의 사후정산에 관한 사항을 명시하여 입찰에 참가하려는 자가 미리 알 수 있도록 해야 한다.
- ⑤ 관리주체는 제1항에 따라 선정된 경비·청소 등 각종 용역업체와 계약 시 별지 제9-2호 서식의 “용역계약서”를 사용할 수 있으며, 용역비 산출내역을 첨부하여 계약을 체결하여야 한다.
- ⑥ 관리주체는 용역 내용이 제5항에 따른 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 용역비를 정산한 후 지급하여야 한다. 이 경우 **퇴직적립금, 연차수당, 4대 보험** 등은 기성대가 및 준공대가 지급 시 **용역업체가 지급 사유를 입증한 경우에만 지급**하여야 한다.

Q4. 외주용역 계약서에 퇴직급여에 대한 사후정산 조건이 있는 경우 경비원 퇴직 시 회계처리는 어떻게 하나요?

A4. 경비용역회사가 청구한 세부내역에 따라 퇴직급여 상당액을 미지급비용으로 계상하고 경비퇴직급여총당부채를 차감합니다.

#5 [경비원 퇴직급여에 사후정산 조건이 있는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------------|---------------|-------|------------|-----|
| x5/09/30 | 9월 경비용역비 | 경비비 (관리비용) | 1,000 | 미지급비용 | 850 |
| | 경비 퇴직급여 유보액 | | | 경비퇴직급여총당부채 | 100 |
| | 경비 연차수당 유보액 | | | 경비연차수당총당금 | 50 |
| x5/09/30 | 9월 경비퇴사자 퇴직급여 지급 | 경비퇴직급여총당부채 | 200 | 미지급비용 | 200 |

- ▶ 경비비 인식과 퇴직급여 지급은 구분하여 회계처리
 - ▶ 퇴직급여 지급액은 경비퇴직급여총당부채 계정에서 차감
- 경비원의 퇴직급여 지급액과 연차수당의 지급액은 경비용역 회사의 청구에 따라 인식합니다. 이에 따라 경비원의 퇴직시점이 아니라 해당 월말에 용역회사의 청구금액을 기준으로 인식하는 것이 일반적입니다.

Q5. 외주용역 계약서에 연차수당에 대한 사후정산 조건이 있는 경우 경비원에게 연차수당 지급 시 회계처리는 어떻게 하나요?

A5. 경비원에게 연차수당을 지급하는 경우의 회계처리는 다음과 같습니다.

#6 [경비원 연차수당에 사후정산 조건이 있는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------------|---------------|-------|------------|-----|
| x5/09/30 | 9월 경비용역비 | 경비비 (관리비용) | 1,000 | 미지급비용 | 850 |
| | 경비 퇴직급여 유보액 | | | 경비퇴직급여총당부채 | 100 |
| | 경비 연차수당 유보액 | | | 경비연차수당총당금 | 50 |
| x5/09/30 | 9월 경비원 연차수당 지급액의 인식 | 경비연차수당총당금 | 150 | 미지급비용 | 150 |

- ▶ 경비비 인식과 연차수당 지급은 구분하여 회계처리
- ▶ 연차수당 지급액은 경비연차수당총당금 계정에서 차감

Q6. 경비원이 연차휴가를 사용한 경우에는 어떻게 처리해야 하나요?

A6. 경비원이 연차휴가를 사용한 경우에는 연차수당에 대한 지급의무가 사라집니다. 이에 따라 소멸한 연차수당 금액 상당액을 경비연차수당총당금에서 차감하고, 경비비를 차감합니다.

#7 [경비원 연차휴가 사용의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|---------------|-------|---------------|-----|
| x5/09/30 | 9월 경비용역비 | 경비비 (관리비용) | 1,000 | 미지급비용 | 850 |
| | 경비 퇴직급여 유보액 | | | 경비퇴직급여총당부채 | 100 |
| | 경비 연차수당 유보액 | | | 경비연차수당총당금 | 50 |
| x5/09/30 | 경비원 연차사용에 따른 조정 | 경비연차수당총당금 | 150 | 경비비 (관리비용) | 150 |

- ▶ 경비비 인식과 연차사용에 따른 조정은 구분하여 회계처리
- ▶ 소멸한 연차수당유보액(경비연차수당총당금)을 차감하고, 동액의 경비비를 차감

Q7. 경비원이 퇴사하였는데 근속기간이 1년 미만으로 퇴직급여 지급 대상이 아닙니다. 이때 회계처리는 어떻게 해야 하나요?

A7. 경비원의 퇴직급여를 관리비로 부과하여 경비퇴직급여총당부채로 계상하여 왔으나 경비원이 퇴사하는 시점에 근속기간이 1년 미만으로 퇴직급여 지급의무가 없어졌다면 경비원의 퇴직급여총당부채를 차감하고 이를 경비비에서 차감합니다.

#8 [근속기간 1년 미만 퇴사의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------|---------------|-------|---------------|-----|
| x5/09/15 | 경비원 퇴사에 따른 조정 | 경비퇴직급여총당부채 | 300 | 경비비 (관리비용) | 300 |
| x5/09/30 | 9월 경비용역비 | 경비비 (관리비용) | 1,000 | 미지급비용 | 850 |
| | 경비 퇴직급여 유보액 | | | 경비퇴직급여총당부채 | 100 |
| | 경비 연차수당 유보액 | | | 경비연차수당총당금 | 50 |

- ▶ 근속기간이 1년 미만인 경비원의 퇴사와 경비비 인식은 구분하여 회계처리
- ▶ 지급의무가 사라진 퇴직급여(경비퇴직급여총당부채)를 차감하고, 동액의 경비비를 차감

경비 및 청소용역과 관련하여 모든 경비원과 미화원이 휴가를 사용하지 않아 연차수당을 지급하고, 근속연수가 1년을 초과하여 퇴사 시 퇴직급여를 지급한다면 별도의 조정이 필요하지 않을 수 있습니다.

그러나 현실에서는 경비원이 1년의 근속기간을 채우지 못하고 퇴사하거나, 연차휴가를 사용하는 경우가 빈번하게 발생합니다. 이러한 경우 **경비퇴직급여충당부채와 경비연차수당충당금에 대해 조정하지 않는다면 경비퇴직급여충당부채와 경비연차수당충당금이 과다계상됩니다.**

이는 경비퇴직급여와 경비연차수당에 대한 관리비가 실제 발생한 비용보다 과다부과되었다는 것을 의미합니다. 따라서 관리주체는 실제 지급의무가 존재하는 금액을 확인하여 장부상 총당부채잔액과 실제 지급해야 하는 금액의 차이가 발생하지 않도록 관리해야 합니다.

2) 회계처리 오류 사례

관리주체는 관리규약의 요구에 따라 경비구역과 청소구역에 정산조항을 포함하여 계약을 체결합니다. 이 중 퇴직급여와 연차수당은 매월 비용으로 인식해야 하나 거래처에는 지급을 유보해야 하는 항목으로, 다른 용역계약에서 일반적으로 볼 수 없는 형태에 해당합니다.

지급을 유보한 금액은 월별 관리비용을 인식할 때 증가하고, 퇴직급여와 연차수당을 지급하거나, 근속기간 1년 미만의 경비원의 퇴사 및 연차휴가의 사용 시에 감소합니다. 그러나 상당수의 공동주택에서 경비원과 미화원이 연차휴가를 사용하거나, 근속기간이 1년이 되지 않은 자가 퇴사할 때마다 소멸되는 지급의무에 대한 금액을 산정하고 있지 않습니다. 이는 경비원과 미화원의 입사 및 퇴사가 반복되고, 연차휴가의 사용이 발생할수록 경비비와 청소비를 과다계상하고, 관리비를 과다부과하게 된다는 것을 의미합니다.

따라서 연차휴가를 사용할 때마다 또는 근속기간이 1년이 되지 않은 자가 퇴사를 할 때마다 해당 금액을 산정하여 #7 [경비원 연차휴가 사용의 경우와 #8 [근속기간 1년 미만 퇴사의 경우의 회계처리를 수행할 수 없다면, 최소한 결산시점을 기준으로 경비퇴직급여충당부채와 경비연차수당충당금의 잔액을 평가한 후 그 차이금액을 조정하여 중요한 차이가 발생하지 않도록 관리해야 합니다.

Q&A

Q1. 당기말 경비연차수당충당금은 어떻게 평가하나요?

A1. 당기 중 발생한 연차와 미사용 연차를 합산한 뒤, 용역비 산출내역서에 명시된 연차수당 금액을 곱하여 경비연차수당충당금의 실제 금액을 산출할 수 있습니다. 이는 관리사무소 직원의 연차수당충당금을 산정하는 방식과 동일합니다.

Q2. 당기말 경비퇴직급여충당부채는 어떻게 평가하나요?

A2. 경비원의 근속월수에 용역비 산출내역서상 월평균급여를 곱하여 경비퇴직급여충당부채 평가금액을 산출할 수 있고, 장부상 잔액과 차이를 확인할 수 있습니다. 이는 관리사무소 직원의 퇴직급여충당부채를 산정하는 방식과 동일합니다.

Q3. X4년말 경비퇴직급여충당부채와 경비연차수당충당금의 장부상금액과 평가금액이 다음과 같이 차이가 발생하였습니다. 어떻게 조정해야 하나요?

| 구 분 | x4년말 장부상금액 | 평가금액 | 차이금액 |
|--------|------------|------|------|
| 경비퇴직급여 | 1,020 | 420 | 600 |
| 경비연차수당 | 450 | 330 | 120 |

A3. 차이금액을 경비퇴직급여충당부채 및 경비연차수당충당금에서 차감하고, 이를 경비비에서 차감합니다.

#9 [차이금액을 일시에 조정하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|------------|-----|---------------|-----|
| x4/12/31 | 경비 퇴직급여 조정 | 경비퇴직급여충당부채 | 600 | 경비비 (관리비용) | 720 |
| | 경비 연차수당 조정 | 경비연차수당충당금 | 120 | | |

Q4. x4년말 경비퇴직급여충당부채와 경비연차수당충당금의 장부상금액과 평가금액이 다음과 같이 차이가 발생하였습니다. 이를 매월 분할하여 조정하려면 어떻게 회계처리 하나요?

| 구 분 | x4년말 장부상금액 | 평가금액 | 차이금액 |
|------------|------------|------|------|
| 경비퇴직급여충당부채 | 1,020 | 420 | 600 |
| 경비연차수당충당금 | 450 | 330 | 120 |

A4. 차이금액을 일정기간 동안 분할하여 조정하는 것은 공동주택 회계처리기준에 정확하게 부합하지는 않습니다. 다만, 관리비를 균등하게 인식하기 위하여 다음과 같은 회계처리를 수행하기도 합니다.

#10 [차이금액을 분할하여 조정하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|------------|-----|---------------|-----|
| x5/01/31 | 경비 퇴직급여 조정 | 경비퇴직급여총당부채 | 50 | 경비비 (관리비용) | 60 |
| | 경비 연차수당 조정 | 경비연차수당총당금 | 10 | | |
| x5/02/28 | 경비 퇴직급여 조정 | 경비퇴직급여총당부채 | 50 | 경비비 (관리비용) | 60 |
| | 경비 연차수당 조정 | 경비연차수당총당금 | 10 | | |
| | | | | | |
| x5/12/31 | 경비 퇴직급여 조정 | 경비퇴직급여총당부채 | 50 | 경비비 (관리비용) | 60 |
| | 경비 연차수당 조정 | 경비연차수당총당금 | 10 | | |

Q5. 우리단지는 경비원이 확정기여형(DC형) 퇴직연금을 가입하고 있습니다. 이 경우에는 어떻게 회계처리를 해야 하나요?

A5. DC형 퇴직연금은 1년이 경과 한 시점에 바로 지급의무가 발생합니다. 이에 따라 월별 적절한 금액을 퇴직연금으로 납부하고 남은 차액은 경비비에서 차감합니다.

#11 [DC형 퇴직연금을 가입한 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|---------------|-------|------------|-----|
| x5/01/31 | 1월 경비용역비 | 경비비 (관리비용) | 1,000 | 미지급비용 | 850 |
| | 경비 퇴직급여 유보액 | | | 경비퇴직급여총당부채 | 100 |
| | 경비 연차수당 유보액 | | | 경비연차수당총당금 | 50 |
| x5/02/28 | 2월 경비용역비 | 경비비 (관리비용) | 1,000 | 미지급비용 | 850 |
| | 경비 퇴직급여 유보액 | | | 경비퇴직급여총당부채 | 100 |
| | 경비 연차수당 유보액 | | | 경비연차수당총당금 | 50 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| x5/12/31 | 12월 경비용역비 | 경비비 (관리비용) | 1,000 | 미지급비용 | 850 |
| | 경비 퇴직급여 유보액 | | | 경비퇴직급여총당부채 | 100 |
| | 경비 연차수당 유보액 | | | 경비연차수당총당금 | 50 |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------|------------|-------|---------------|-------|
| x6/01/10 | 퇴직연금의 납부 | 경비퇴직급여충당부채 | 1,000 | 보통예금 | 1,000 |
| x6/01/10 | 연차수당의 지급 | 경비연차수당충당금 | 500 | 보통예금 | 500 |
| x6/01/31 | 경비퇴직급여 조정 | 경비퇴직급여충당부채 | 200 | 경비비 (관리비용) | 300 |
| | 경비연차수당 조정 | 경비연차수당충당금 | 100 | | |

관리주체는 DC형 퇴직연금의 가입을 경비용역이나 청소용역 계약에 포함하는 것을 고려할 수 있습니다. 퇴직급여의 지급사유가 매년 발생하는 DC형 퇴직연금은 근로자의 근속기간이 1년을 경과하는 시점부터 주기적으로 퇴직급여를 금융기관에 납부합니다. 따라서 DC형 퇴직연금을 가입한 경우는 경비퇴직급여충당부채 잔액에 대하여 실제로 지급의무가 존재하는 금액을 별도로 산정하지 않고, DC형 퇴직연금 납입액을 기준으로 잔여금액을 다음 연도 관리비에서 차감하는 형태로 관리할 수 있습니다.

(4) 수선유지비

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

수선유지비는 관리비용 중 높은 빈도로 발생하는 계정과목입니다. 공동주택 관리주체의 주요 업무는 공동주택의 관리서비스를 제공하는 것이며, 관리서비스 중 시설관리와 관련된 대부분의 비용이 바로 수선유지비에 해당됩니다.


공동주택 회계처리기준 제46조(관리손익) 제3항은 **관리비용을 관리주체가 공동주택 관리서비스를 제공함으로써 발생한 비용으로 정의**하고 있으며 공동주택관리법 시행령 [별표2] 관리비의 비목별 세부명세는 수선유지비를 다음과 같이 설명하고 있습니다.

■ 공동주택관리법 시행령 [별표2]

관리비의 비목별 세부명세(제23조 제1항 관련)

| 관리비 항목 | 구 성 명 세 |
|----------|---|
| 9. 수선유지비 | 가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용 으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용 |

공용부분의 수선·보수 등의 지출이 발생하는 경우의 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리는 다음과 같습니다.

 #1 [공용부분의 수선비가 발생하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|-----------------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 공용부분 수선비 | 수선유지비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |

- ▶ 공용부분의 수선비는 수선유지비에 해당
- ▶ 거래시점에 대금을 지급하지 않는 경우에는 대변에 미지급비용을 계상하고, 추후 대금 지급 시 미지급비용을 반제

#1 [공용부분의 수선비가 발생하는 경우는 수선비가 발생한 것만을 고려하고 있습니다. 어떤 재원으로 공용부분을 수선했는지, 해당 수선비를 어떤 방식으로 부과하는지는 수선유지비 회계처리를 할 때 고려 대상이 아님에 유의해야 합니다.

Q&A

Q1. 우리단지의 관리규약은 입주자대표회의의 의결이 있는 경우 예비비적립금을 집행할 수 있도록 규정하고 있습니다. 이에 근거하여 입주자대표회의는 주차장의 수선을 위해 예비비적립금을 집행하기로 의결하였습니다. 이 경우 회계처리는 어떻게 되나요?

A1. 주차장은 공용부분이고, 주차장의 수선비는 공용부분의 유지·보수에 해당합니다. 이에 따라 수선유지비로 처리합니다. 다만, 예비비적립금을 활용하기로 한 것을 고려하여 기말에 이익잉여금 처분 시 동 금액의 예비비적립금을 이입하거나, 거래시점에 예비비적립금을 이입할 수 있습니다. 두가지 경우 모두 예비비적립금의 이입을 이익잉여금처분계산서에 반영하여야 합니다.

#2 [수선유지비(예비비적립금의 이입)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------------------|-------------------|-------|----------|-------|
| x5/07/10 | 주차장 수리비 | 수선유지비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |
| x5/07/10 | 예비비적립금의 이입 (입주자대표회의 의결) | 예비비적립금 (이익잉여금) | 1,200 | 미처분이익잉여금 | 1,200 |

- ▶ 이익잉여금의 이입을 거래시점에 처리하는 경우의 회계처리
- ▶ 예비비적립금의 이입은 결산과정에서 이익잉여금 처분 시 반영할 수 있음

Q2. 우리단지의 관리규약은 입주자대표회의의 의결이 있는 경우 공용부분의 수리비를 관리외수익을 재원으로 집행할 수 있도록 우선지출항목으로 열거하고 있습니다. 입주자대표회의는 장기수선항목이 아닌 주차장의 수선비를 관리비로 부과하지 않기 위해서 우선지출항목으로 처리하기로 의결하였습니다. 이 경우 회계처리는 어떻게 되나요?

A2. 주차장은 공용부분이고, 주차장의 수선비는 공용부분의 유지·보수에 해당합니다. 따라서 해당 비용을 수선 유지비로 처리하되, 입주자대표회의의 의결에 따라 관리비 부과 시 해당 비용을 제외하고 부과합니다. 공동주택관리법 시행령과 공동주택 회계처리기준에서 관리비용으로 정하고 있는 항목을 관리규약에서 관리외비용으로 정의할 수 없으므로 주차장의 수선비는 수선유지비로 처리해야 합니다.

#3 [수선유지비(관리외비용 처리 의결)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|-----------------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 주차장 수리비 | 수선유지비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |
| X5/07/31 | 7월 관리비 부과 시 | 〈회계처리 없음〉 | | | |

Q3. 우리단지는 주차충당부채를 계상하고 있습니다. 입주자대표회의는 장기수선항목이 아닌 주차장의 수선비를 관리비로 부과하지 않기 위해서 주차충당부채로 처리하기로 의결하였습니다. 이 경우 회계처리는 어떻게 되나요?

A3. 주차장은 공용부분이고, 주차장의 수선비는 공용부분의 유지·보수에 해당합니다. 따라서 해당 비용을 수선 유지비로 처리하되, 입주자대표회의의 의결에 따라 관리비 부과 시 해당 비용을 제외하고 부과합니다. 공동주택관리법 시행령과 공동주택 회계처리기준에서 관리비용으로 정하고 있는 항목을 관리규약에서 부채의 차감으로 정의할 수 없으므로 주차장의 수선비는 수선유지비로 처리해야 합니다.

#4 [수선유지비(주차충당부채 처리 의결)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|-----------------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 주차장 수리비 | 수선유지비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |
| X5/07/31 | 7월 관리비 부과 시 | 〈회계처리 없음〉 | | | |

※ 공동주택에서 계상한 주차충당부채 계정과목은 관리외수익으로 인식하여야 하는 주차수입(관리외수익)의 회계처리 오류에 해당할 수 있습니다.

Q4. 입주자대표회의는 장기수선항목이 아닌 주차장의 수선비를 관리비로 부과하지 않고 공사를 진행하려고 합니다. 이런 경우에는 어떻게 처리해야 하나요?

A4. 주차장의 수선비는 수선유지비(관리비용)로 인식하고 입주자대표회의에서 관리비를 부과하지 않기로 결정하였으므로 관리비부과와 관련된 회계처리는 없습니다.

#5 [주차장의 수선비를 관리비로 부과하지 않는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|-----------------|-------|--------------------|-------|
| x5/07/10 | 주차장 수리비 | 수선유지비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 (또는 미지급비용) | 1,200 |
| x5/07/31 | 관리비 부과 시 | 〈회계처리 없음〉 | | | |

〈실무 TIP〉

수선유지비로 인식한 주차장 수리비는 관리비로 부과하지 않기로 결정하였으므로 관리수익을 인식하지 않으며 이와 관련한 미부과관리비 및 미수관리비를 인식하지 않습니다.

그러나 공동주택 현장 실무에서는 관리수익을 인식할 때 월별 관리비용의 집계액으로 인식하는 것이 보편화되어 있으며, 이에 따라 별도의 회계처리를 수행하지 않을 경우 주차장 수리비를 관리비로 부과하지 않기로 한 입주자대표회의의 의결사항을 반영하지 못하고 수선유지비 집계액을 관리비로 부과할 위험이 있습니다.

다음과 같이 차감관리비(관리수익 차감계정)를 활용하여 회계처리를 한다면 실무상 오류 발생 위험을 낮출 수 있습니다.

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|--------------------------------|----------------|--------------------|-------|
| x5/07/10 | 주차장 수리비 | 수선유지비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 (또는 미지급비용) | 1,200 |
| x5/07/31 | 관리비 부과 시 | 미부과관리비 차감관리비 (관리수익 차감계정) | 5,000 1,200 | 관리비수익 | 6,200 |

- ▶ 주차장 수리비 이외의 관리비 집계액 : 5,000원
- ▶ 7월 운영성과표상 관리비용 : 6,200원

관리비로 부과하지 않기로 결정한 금액을 관리비수익을 인식할 때 차감관리비로 인식하여 총 관리비용 6,200원 중에서 주차장 수리비 1,200원을 제외한 5,000원을 미부과관리비로 인식하고, 이를 관리비로 고지하는 경우의 회계처리입니다.

이러한 회계처리는 주차장 수리비를 관리비용으로 인식하고 동일한 금액을 집계된 관리비 부과액에서 차감하는 2단계로 이해할 수 있습니다.

2) 회계처리 오류 사례

공동주택 회계처리기준은 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용을 수선유지비로 정의하고 있으며, 이는 자금의 재원이 아닌 지출의 성격을 의미합니다.

공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용을 지급하기 위한 자금의 원천이 관리비를 징수하여 확보한 것인지, 주차장 이용료를 징수하여 확보한 것인지, 그것도 아니면 연체료수입이나 이자수입으로 확보한 것인지 여부는 회계처리에 고려할 사항이 아닙니다. 이는 일반적으로 인정된 회계원칙을 비롯한 다른 회계이론에서도 동일합니다. 회계처리에서 비용을 계상할 때에는 지급을 위해 어떻게 자금을 마련했는지가 아니라 지출의 성격이 무엇인지에 따라 적절한 계정과목을 선택합니다.

그러나 공동주택 현장 실무에서는 발생한 비용에 대한 회계처리를 수행할 때 비용의 성격이 아닌 자금의 원천을 고려하는 경우를 흔하게 볼 수 있습니다. 주차장수익을 사용하기 때문에 주차장비용으로, 주차충당부채를 사용하기 때문에 주차충당부채의 차감으로 처리하는 회계처리는 모두 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

앞의 Q&A 1, 2, 3의 내용은 결국 공용부분을 수선하는데 소요되는 비용을 어떻게 회계처리하는가에 대한 동일한 질문이고, 이에 대한 답변도 동일합니다. 그러나 공동주택에서는 다음과 같이 회계처리하는 경우가 빈번하며, 이는 회계처리오류에 해당합니다.

#6 [수선유지비(예비비적립금의 이입) 회계오류의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|-------------------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 주차장 수리비 | 예비비적립금 (이익잉여금) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |

#7 [수선유지비(관리외비용 처리 의결) 회계오류의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|-------------------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 주차장 수리비 | 주차장운영비 (관리외비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |

#8 [수선유지비(주차충당부채 처리 의결) 회계오류의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|--------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 주차장 수리비 | 주차충당부채 | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |

심화학습 비용의 성격에 따른 회계처리

Q. 어느 날 관리사무소 출입문 앞의 계단이 파손되었습니다. 그래서 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 득하고 계단을 수리했습니다. 이때 사용해야 하는 계정과목은 무엇인가요? (여기서 발생하는 항목은 장기수선충당금의 사용대상이 아니라고 가정합니다.)

A. 수선유지비

너무 쉬운 질문이었을 것입니다. 공동주택관리법 시행령 [별표2]의 내용을 살펴보면 수선유지비를 ‘공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용’으로 정하고 있습니다. 관리사무소의 출입문 앞의 계단은 공용부분이며, 계단이 파손되어 이를 수리한 것은 공용부분의 수선·보수에 해당하는 비용이니 당연히 수선유지비가 될 것입니다. 질문을 조금 더 확장해 보겠습니다.

| | |
|--|---|
| <p>Q1. 어느 날 예측하지 못한 사고로 인하여 관리사무소 출입문 앞의 계단이 파손되었습니다. 관리주체는 이로 인한 인명사고를 예방하고자 긴급하게 계단의 보수가 필요하다고 판단하여 입주자대표회의에 보고하였습니다. 보고를 받은 입주자대표회의는 예비비적립금을 사용하여 수리하기로 의결하였습니다.</p> <p>해당 단지의 관리규약은 예비비적립금을 적립할 수 있다고 규정하고 있으며 예측하지 못한 긴급한 경우에 한하여 입주자대표회의의 의결을 득하여 예비비적립금을 사용할 수 있다고 규정하고 있습니다. 이때 회계처리기준에 따른 올바른 계정과목은 수선유지비인가요? 예비비적립금인가요? (여기서 발생하는 항목은 장기수선충당금의 사용대상이 아니라고 가정합니다.)</p> | <p>A1. 수선유지비</p> <p>※ 예비비적립금도 정답이라고 생각하신다면 다음의 질문을 계속해서 생각해 보시기 바랍니다.</p> |
| <p>Q2. 관리규약이 상위 법령이나 기준과 충돌하는 경우 무엇이 우선 적용되나요?</p> | <p>A2. 상위 법령이나 기준</p> |
| <p>Q3. 공동주택관리법 시행령의 위임을 받아 국토교통부에서 고시한 공동주택 회계처리기준과 관리규약 중 어떠한 것이 더 상위의 규정 및 기준인가요?</p> | <p>A3. 공동주택 회계처리기준</p> |
| <p>Q4. 관리사무소의 출입문 앞의 계단은 공용부분인가요?</p> | <p>A4. 공용부분에 해당함</p> |
| <p>Q5. 계단의 수리비는 공용부분의 유지·보수에 해당하나요?</p> | <p>A5. 공용부분의 유지·보수에 해당함</p> |
| <p>Q6. 공용부분의 유지·보수에 소요되는 비용은 수선유지비인가요?</p> | <p>A6. 수선유지비에 해당함</p> |

공동주택 실무자들은 수선유지비 및 관리비용에 해당하는 항목을 너무나도 당연하게 관리외비용, 예비비, 적립금의 차감 등으로 회계처리를 수행하고 있습니다. 그 근거는 대부분 입주자대표회의의 의결과 관리규약일 것입니다. 그러나, 공동주택 회계처리기준에서는 관리비용을 공동주택관리법 시행령에서 열거하는 항목으로 정하고

있으며, 공동주택에서 예비비, 잡지출 등으로 처리하는 항목 중 상당부분이 관리비용에 해당하고 있습니다. 관리비용으로 처리한다고 해서 이를 관리비로 부과해야 한다는 뜻은 아닙니다. **관리비용은 발생한 비용으로** 관리비 부과액과는 관계가 없습니다. **관리비 부과액은 관리수익으로** 표현합니다.

공동주택 회계처리기준 제46조(관리수익)

- ② **관리수익**은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 **고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익**으로 한다.
- ③ **관리비용**은 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공함으로써 **발생한 비용**으로 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등의 합계액을 의미하며, 운영성과표상 공용관리비, 개별사용료 등으로 구분하여 표시한다.

관리비용이 부과액이라는 인식을 바로 잡아야 수선유지비를 예비비, 관리외비용으로 처리하거나 인건비나 기타 지급수수료 등을 잡지출, 적립금의 차감으로 처리하는 회계오류를 예방할 수 있으며, 공동주택 회계처리기준에 부합한 회계처리를 수행할 수 있을 것입니다.

(5) 전기료, 수도료 등 사용료

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

① 발생주의에 따른 전기료 회계처리

공동주택의 각 세대에서 사용한 전기료는 전기공급자인 한국전력과 전기사용자인 입주자들의 거래에 해당하므로 사용량에 따라 한국전력이 각 세대에 전기료를 고지하는 것이 타당합니다. 그러나 공동주택의 **관리주체는 사용료를 입주자들을 대행하여 징수하고 공급자에게 납부할 수 있으며**, 대부분의 공동주택에서 관리주체는 사용료를 대신 징수하고 한국전력에 납부하고 있습니다. 실무에서는 이러한 행위를 ‘**징수대행**’이라고 표현하기도 합니다.

공동주택 회계처리기준 제46조(관리수익)

- ③ **관리비용**은 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 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)

③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)

- ③ 법 제23조제3항에서 “**대통령령으로 정하는 사용료 등**”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다. <개정 2024. 6. 11.>
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
 10. 「방송법」 제64조에 따른 텔레비전방송수신료

관리주체가 각 세대의 전기료의 징수와 납부를 대행하는 경우 전기공급자는 해당 공동주택이 일정 기간 사용한 전체 전기 사용량에 대한 요금을 하나의 고지서로 청구합니다. 그리고 관리주체는 실제로 고지서상의 금액을 납부하며, 실제 납부금액을 전기료로 계상합니다. 검침일이 사용월의 말일인 경우(검침기간: 매월 1일부터 말일까지)의 회계처리는 다음과 같습니다.

 #1 [검침일이 사용월의 말일인 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|---------------|-------|-------|-------|
| x5/01/31 | 1월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,100 | 미지급비용 | 3,100 |
| x5/02/10 | 1월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,100 | 보통예금 | 3,100 |
| x5/02/28 | 2월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,410 | 미지급비용 | 3,410 |
| x5/03/10 | 2월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,410 | 보통예금 | 3,410 |
| x5/03/31 | 3월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 2,520 | 미지급비용 | 2,520 |
| x5/04/10 | 3월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 2,520 | 보통예금 | 2,520 |

- ▶ 1월 전기료는 1월 1일부터 1월 31일까지 사용한 전기요금
- ▶ 2월 전기료는 2월 1일부터 2월 28일까지 사용한 전기요금
- ▶ 3월 전기료는 3월 1일부터 3월 31일까지 사용한 전기요금
- ▶ 전기 공급자가 고지한 금액을 월별 비용으로 인식, 관리비 고지금액과 동일
- ▶ 발생주의에 부합한 회계처리

② 전기료의 부과차이

공동주택의 전기료는 각 세대에서 사용하는 전기료와 공용부분에서 사용하는 전기료(관리활동과 관련하여 사용하는 전기를 포함)로 구분할 수 있습니다. 한국전력이 청구하는 전기료는 공용부분에서 소비하는 전기사용량에 대한 요금이 포함되기 때문에 일반적으로는 각 세대별 부과액의 합계보다 크게 산출되고, 관리주체는 이러한 공용부분에서 사용한 전기료를 한국전력이 청구한 전기료와 각 세대별 사용량에 따라 부과하는 전기료의 차액으로 산정합니다. 회계처리를 수행할 때에 세대전기료와 공동전기료를 계정과목으로 구분하지 않는 것이 일반적이지만, 이해를 돕기 위해 이를 구분하면 다음과 같습니다.

#2 [세대전기료와 공동전기료를 구분하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|----------------------|-------|-------|-------|
| x5/01/31 | 1월 세대전기료 | 세대전기료 (관리비용, 전기료) | 3,000 | 미지급비용 | 3,100 |
| | 1월 공동전기료 | 공동전기료 (관리비용, 전기료) | 100 | | |
| x5/02/10 | 1월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,100 | 보통예금 | 3,100 |
| x5/02/28 | 2월 세대전기료 | 세대전기료 (관리비용, 전기료) | 3,200 | 미지급비용 | 3,410 |
| | 2월 공동전기료 | 공동전기료 (관리비용, 전기료) | 210 | | |
| x5/03/10 | 2월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,410 | 보통예금 | 3,410 |
| x5/03/31 | 3월 세대전기료 | 세대전기료 (관리비용, 전기료) | 2,120 | 미지급비용 | 2,520 |
| | 3월 공동전기료 | 공동전기료 (관리비용, 전기료) | 400 | | |
| x5/04/10 | 3월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 2,520 | 보통예금 | 2,520 |

#2 [세대전기료와 공동전기료를 구분하는 경우를 보면 직관적으로 공동전기료에 대하여 이해할 수 있을 것입니다. 공동주택의 공용시설에는 일반적으로 계량기가 설치되어 있지 않습니다. 그러나, 각 세대는 반드시 계량기가 설치되어 있습니다. 그리고 공동주택 단지의 전체 전기사용량 역시 반드시 알 수 있습니다. 이에 따라 공동주택 단지의 전체 사용량에서 각 세대의 사용량을 차감하면, 공용부분의 전기사용량을 계산할 수 있게 됩니다.

 (참고) 공동주택의 전기요금 체계 사례

▶ 전기요금에 대한 누진요금 구간

| 주택용 전력 저압 | | | 주택용 전력 고압 | | | 일반용 고압 |
|-----------|---------------|-----------------|-----------|---------------|-----------------|-------------------|
| 구간 | 기본요금 (원/호) | 전력량요금 (원/kw) | 구간 | 기본요금 (원/호) | 전력량요금 (원/kw) | 기본요금(*) (원/kw) |
| ~300kw | 910 | 120.0 | ~300kw | 730 | 105.0 | 6,470 |
| 301~450kw | 1,600 | 214.6 | 301~450kw | 1,260 | 174.0 | 전력량요금 (원/kw) |
| 450kw 초과 | 7,300 | 307.3 | 450kw 초과 | 6,060 | 242.3 | 105.0 |

※ 전기요금의 체계를 이해하기 위하여 제시한 자료로 요금표 등은 실제 요금표에 해당하지 아니함

(*) 일반용 고압의 기본요금은 계약 용량에 따라 산정되는 금액임

- ▶ 단독주택은 저압이 적용되며, 아파트는 고압이 적용되는 것이 일반적임
- ▶ 공동주택의 경우 전기요금을 단일계약과 종합계약을 선택할 수 있음

| 구분 | 세대 요금 | 공용 요금 |
|------|--------------|--------------|
| 단일계약 | 주택용 고압 요금 적용 | 주택용 고압 요금 적용 |
| 종합계약 | 주택용 저압 요금 적용 | 일반용 고압 요금 적용 |

- ▶ 전기요금에 대하여 계약한 방식과 세대에 부과하는 방식이 일치하지 않을 수 있음

2021년 6월 10일 대법원은 공동주택에서 단일계약을 체결하여 한국전력에 주택용 고압 요금을 적용하여 전기요금을 납부하면서, 세대에 전기료를 부과할 때에는 주택용 저압 요금을 적용한 것에 대하여 부당하지 않다고 판결을 내림(대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다265440 판결)

2021년 4월 29일의 대법원 판결은 위의 판결과 다르게 유사한 상황에 대하여 부당하다고 판결함(대법원 2021. 4. 29 선고 2016다224879 판결)

위의 사례는 공동주택의 현장실무에서 한국전력과의 계약방식과 세대에 부과하는 방식이 일치하지 않는 공동주택이 존재하는 것을 의미함

공동주택의 공동전기료는 단지의 전체 전기료에서 세대별 전기요금을 차감하여 산정하기 때문에 공용부분의 전기사용량을 기준으로 산정되지 않습니다. 따라서 공동주택이 한국전력과 체결한 계약의 형태와 관리주체가 각 세대에 적용하는 전기요금단가에 따라 세대전기료의 합계액이 공동주택이 부과받은 전기료를 초과하여 공동전기료가 (-)금액으로 산출되는 경우가 발생하기도 합니다.

Q&A

Q1. 한국전력이 고지한 전기료보다 세대전기료의 합산금액이 더 큰 경우에는 어떻게 처리해야 하나요?

A1. 전기료로 인식하는 금액은 실제로 한국전력이 고지한 금액입니다.

#3 [공동전기료가 음수인 경우1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|----------------------|--------------|-------|-------|
| x5/01/31 | 1월 세대전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,000 | 미지급비용 | 3,000 |
| | 1월 공동전기료 | 전기료 (관리비용) | 0 | | |
| x5/02/10 | 1월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |
| x5/02/28 | 2월 세대전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,000 | 미지급비용 | 2,900 |
| | 2월 공동전기료 | 전기료 (관리비용) | (100) | | |
| x5/03/10 | 2월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 2,900 | 보통예금 | 2,900 |

- ▶ 매월 세대전기료는 3,000원으로 가정함
- ▶ 공동전기료는 0원이 될 수도 있고, (-)가 될 수도 있음

#4 [공동전기료가 음수인 경우2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|---------------|-------|-------|-------|
| x5/01/31 | 1월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,000 | 미지급비용 | 3,000 |
| x5/02/10 | 1월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |
| x5/02/28 | 2월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 2,900 | 미지급비용 | 2,900 |
| x5/03/10 | 2월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 2,900 | 보통예금 | 2,900 |

공동전기료가 0으로 산출되거나, (-)금액이 산출된다고 하여 회계처리가 달라지는 것은 없습니다. 납부해야 하는 금액을 미지급비용으로 계상하고, 세대전기료와 차액을 공동전기료로 계상하면 됩니다. 다만, 그 금액이 (-)금액일 뿐입니다. 차변의 (-)는 대변의 (+)로 처리할 수 있으므로, #3 [공동전기료가 음수인 경우1]에서 2월 공동전기료는 대변에 100원의 금액을 계상해도 무방합니다. 다만, #3 [공동전기료가 음수인 경우1]은 설명을 위하여 세대전기료와 공동전기료를 구분하여 처리한 것으로, 실제로는 #4 [공동전기료가 음수인 경우2]와 같이 처리합니다.

Q2. 특정 세대의 전기요금에 대하여 바우처 할인을 받았습니다. 이런 경우에는 어떻게 처리해야 하나요?

A2. 바우처 할인을 받은 경우의 회계처리는 #4 [공동전기료가 음수인 경우2]와 같습니다. 그러나 실무에서는 세대 검침값을 기준으로 세대별 전기료를 우선 확정하고, 바우처 할인을 받는 세대의 전기료를 개별 차감하는 단계로 구분하여 회계처리합니다.

#5 [바우처 할인의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|---------------|-------|---------------|-------|
| x5/01/31 | 1월 전기료(세대별 부과) | 전기료 (관리비용) | 3,300 | 미지급비용 | 3,000 |
| | 1월 바우처 할인 | | | 선수전기료 | 300 |
| x5/01/31 | 1월 바우처 세대전기료 차감 | 선수전기료 | 300 | 전기료 (관리비용) | 300 |
| | 1월 관리비 집계 | 미부과관리비 | 3,000 | 관리비수익 | 3,000 |
| x5/02/10 | 1월 관리비 부과 | 미수관리비 | 3,000 | 미부과관리비 | 3,000 |
| x5/02/12 | 1월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |
| x5/02/28 | 2월 전기료(세대별 부과) | 전기료 (관리비용) | 3,500 | 미지급비용 | 2,900 |
| | 2월 바우처 할인 | | | 선수전기료 | 600 |
| x5/02/28 | 2월 바우처 세대전기료 차감 | 선수전기료 | 600 | 전기료 (관리비용) | 600 |
| | 2월 관리비 집계 | 미부과관리비 | 2,900 | 관리비수익 | 2,900 |
| x5/03/10 | 2월 관리비 부과 | 미수관리비 | 2,900 | 미부과관리비 | 2,900 |
| x5/03/12 | 2월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 2,900 | 보통예금 | 2,900 |

- ▶ 검침값을 기준으로 각 세대에 배부하고, 이후 바우처 할인이 적용되는 세대에서 전기료를 차감(공동주택의 사용료 부과 실무를 고려하여 회계처리를 2단계로 표기)

사용료 할인은 검침하여 집계한 금액에 대해서 특정 세대에 차감액이 발생한 것으로, 전기료의 산출액과 실제 부담액의 차이가 발생했다는 관점에서 부과차이와 동일한 형태로 이해할 수 있습니다. 다만, 부과차이는 공동전기료의 (-)로 인하여 세대전기료 산출액과 납부액에 차이가 발생하며, 바우처 할인은 정책적으로 특정세대의 전기료를 감면함으로 인하여 세대전기료 산출액과 납부액에 차이가 발생한 것입니다.

관리비의 부과 측면에서 관리비를 차감하여 부과하는 대상이 모든 세대인지 아니면 특정 세대인지에 따른 차이가 존재하지만, 회계처리의 관점에서는 전기공급자에게 납부해야 하는 금액을 전기료로 계상한다는 관점에서 동일한 거래로 볼 수 있습니다. 따라서 세대전기료에 할인이 발생하는 경우와 공동전기료가 (-)금액으로 산출되는 경우의 회계처리는 동일합니다.

2) 회계처리 오류 사례

전기료와 같은 사용료는 전기공급자에게 납부해야 하는 금액을 발생주위에 부합하게 기간을 안분하여 전기료로 인식하면 됩니다. 다만, 공동주택의 실무에서는 이를 수행하기 어려운 요소가 존재합니다.

① 사용료의 부과차이

공동주택에서 전기료를 계상할 때에는 일반적으로 세대전기료를 먼저 계상하고, 한국전력에 납부해야 하는 전기료와 세대전기료의 차액을 공동전기료로 계상합니다. 이러한 과정에서 앞에서 설명한 바와 같이 한국전력에 납부해야 하는 전기료가 세대전기료보다 적은 경우 다음과 같은 오류가 빈번하게 발생합니다.

#6 [부과차이를 미인식하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| x5/01/31 | 1월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,100 | 미지급비용 | 3,100 |
| x5/02/10 | 1월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |
| x5/02/28 | 2월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,200 | 미지급비용 | 3,200 |
| x5/03/10 | 2월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 2,900 | 보통예금 | 2,900 |

검침값을 기준으로 세대전기료를 계상한 값을 전기료로 계상하고 이를 미지급비용으로 계상합니다. 그러나, 한국전력은 이보다 적은 금액을 전기료로 고지하였고, 납부금액은 전기료로 계상한 금액에 미치지 못합니다. 그 결과로 미지급비용에 차액이 발생하고 입주자들에게는 실제로 한국전력에 납부한 금액보다 더 많은 금액을 전기료로 부과하게 됩니다. 이러한 경우 관리주체는 미지급비용의 차액을 선수전기료로 대체하여 입주자들의 전기료에서 차감을 하기도 합니다.

#7 [부과차이(선수전기료)를 납부시점에 인식하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|---------------|-------|--------------|--------------|
| x5/01/31 | 1월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,100 | 미지급비용 | 3,100 |
| x5/01/31 | 1월 관리비 집계 | 미부과관리비 | 3,100 | 관리비수익 | 3,100 |
| x5/02/10 | 1월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,100 | 보통예금 | 3,000 |
| | 1월 선수전기료 발생 | | | 선수전기료 | 100 |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------------------|--------------------------------------|-------|---------------|--------------|
| x5/02/12 | 1월 관리비 부과 | 미수관리비 | 3,100 | 미부과관리비 | 3,100 |
| x5/02/28 | 2월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,200 | 미지급비용 | 3,200 |
| x5/02/28 | 2월 관리비 집계 1월 선수전기료 차감 | 미부과관리비 선수전기료 100 | 3,100 | 관리비수익 | 3,200 |
| x5/03/10 | 2월 전기료의 지급 2월 선수전기료 발생 | 미지급비용 | 3,200 | 보통예금 선수전기료 | 2,900 300 |
| x5/03/12 | 2월 관리비 부과 | 미수관리비 | 3,100 | 미부과관리비 | 3,100 |

1월분 전기료로 3,100원을 계상했으나, 2월 10일에는 3,000원만 전기료로 지급합니다. 이에 따라서 미지급비용 100원이 차액으로 남고, 관리주체는 이를 선수전기료로 대체합니다. 그리고 2월분 관리비를 부과하는 시점에 선수전기료를 미부과관리비와 상계합니다.

이러한 회계처리는 1월에 과다부과한 100원의 전기료를 2월의 관리비부과액에서 차감합니다. 시점의 차이는 발생하였으나 과다부과한 관리비를 차감하고 있으며, 공동주택 현장실무에서 가장 흔하게 사용하는 방법 중 하나입니다.

그러나 상기 회계처리에서 한국전력에 지급한 금액은 총 5,900원인 반면 전기료(관리비용)로 계상된 금액은 6,300원으로 실제 발생한 전기료와 운영성과표상 전기료에 차이가 발생하며, 이는 공동주택 회계처리기준에 부합하지 아니합니다.

② 사용료 할인의 발생

차이금액의 발생원인은 다르나 바우처 할인과 같은 사용료의 할인에 대한 회계처리는 부과차이에 대한 회계처리와 동일합니다. 이에 따라 발생하는 회계처리의 오류도 동일한 유형으로 발생합니다.

#8 [바우처 할인(선수전기료)을 미부과관리비와 상계하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------------|-----------------------------|--------------|--------|-------|
| x5/01/31 | 1월 전기료(세대별 부과) | 전기료 (관리비용) | 3,300 | 미지급비용 | 3,000 |
| | 1월 바우처 할인 | | | 선수전기료 | 300 |
| x5/01/31 | 1월 관리비 집계 | 미부과관리비 | 3,000 | 관리비수익 | 3,300 |
| | 1월 바우처 세대 전기료 차감 | 선수전기료 | 300 | | |
| x5/02/10 | 1월 관리비 부과 | 미수관리비 | 3,000 | 미부과관리비 | 3,000 |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------------|-----------------------|--------------|--------|-------|
| x5/02/12 | 1월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |
| x5/02/28 | 2월 전기료(세대별 부과) | 전기료 (관리비용) | 3,500 | 미지급비용 | 2,900 |
| | 2월 바우처 할인 | | | 선수전기료 | 600 |
| x5/02/28 | 2월 관리비 집계 | 미부과관리비 | 2,900 | 관리비수익 | 3,500 |
| | 2월 바우처 세대 전기료 차감 | 선수전기료 | 600 | | |
| x5/03/10 | 2월 관리비 부과 | 미부과관리비 | 2,900 | 미부과관리비 | 2,900 |
| x5/03/12 | 2월 전기료의 지급 | 미지급비용 | 2,900 | 보통예금 | 2,900 |

▶ #7 [부과차이(선수전기료)를 납부시점에 인식하는 경우]와 동일한 유형의 오류

#8 [바우처 할인(선수전기료)을 미부과관리비와 상계하는 경우는 바우처 할인이 있는 경우 일반적으로 발생하는 회계처리 오류의 유형입니다. 바우처 할인과 사용자 부과차이의 가장 큰 차이점은 바우처 할인은 공급자의 고지서를 통하여 확인이 되는 금액이라는 점입니다. 이에 따라 미지급비용 중 남는 금액을 선수전기료로 대체하는 회계처리보다는 전기료를 인식할 때 미지급비용과 선수전기료를 구분하는 회계처리가 더 흔하게 발견됩니다.

| #5 [바우처 할인의 경우] | | #8 [바우처 할인(선수전기료)을 미부과관리비와 상계하는 경우] | |
|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|------------|
| 운영성과표 | | 운영성과표 | |
| 구 분 | x5년 2월 28일 | 구 분 | x5년 2월 28일 |
| I. 관리수익 | 5,900 | I. 관리수익 | 6,800 |
| 1. 관리비수익 | 5,900 | 1. 관리비수익 | 6,800 |
| II. 관리비용 | 5,900 | II. 관리비용 | 6,800 |
| (1) 공용관리비 | - | (1) 공용관리비 | - |
| (2) 개별사용료 | 5,900 | (2) 개별사용료 | 6,800 |
| 1. 전기료 | 5,900 | 1. 전기료 | 6,800 |
| (3) 장기수선충당금 | - | (3) 장기수선충당금 | - |
| III. 관리손익 | - | III. 관리손익 | - |
| ▶ 관리비 부과액 : 3,000 + 2,900 = 5,900 | | ▶ 관리비 부과액 : 3,000 + 2,900 = 5,900 | |
| ▶ 전기료 납부액 : 3,000 + 2,900 = 5,900 | | ▶ 전기료 납부액 : 3,000 + 2,900 = 5,900 | |

위의 운영성과표 예시와 같이 #5 [바우처 할인의 경우는 실제 납부액과 전기료 계상액, 실제 징수액과 관리수의 계상액이 일치하지만, #8 [바우처 할인(선수전기료)을 미부과관리비와 상계하는 경우는] 금액에 차이가 발생합니다. 중요한 것은 실제로 발생한 비용과 운영성과표에 표시되는 비용이 #5 [바우처 할인의 경우]와 같이 일치해야 하는 것입니다.

Q&A

Q1. 1월 관리비가 고지되어 전기료의 부과차이를 1월 전기료에서 직접 차감 처리할 수 없는 상황입니다. 이에 따라 선수전기료계정을 사용하고 있는데, 이 경우에 사용할 수 있는 회계처리 방법은 없나요?

A1. 전기료의 부과차이를 해당월의 전기료에서 차감할 수 없다면, 공동주택 회계처리기준에 부합하게 처리하는 방법은 없습니다. 다만, 전월에 과대계상한 전기료를 다음달에 차감하는 방식으로 처리를 하여 차이금액을 조정한다면, 이러한 차이는 일반적으로 중요한 차이로 보지는 않습니다.

#9 [부과차이(선수전기료)를 사용월의 익월에 조정하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------------------|------------------------|--------------|---------------|--------------|
| x5/01/31 | 1월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,100 | 미지급비용 | 3,100 |
| x5/02/10 | 1월 전기료의 지급 1월 선수전기료 발생 | 미지급비용 | 3,100 | 보통예금 선수전기료 | 3,000 100 |
| x5/02/28 | 2월 전기료 1월 선수전기료 차감 | 전기료 (관리비용) 선수전기료 | 3,100 100 | 미지급비용 | 3,200 |
| x5/03/10 | 2월 전기료의 지급 2월 선수전기료 발생 | 미지급비용 | 3,200 | 보통예금 선수전기료 | 2,900 300 |

#9 [부과차이(선수전기료)를 사용월의 익월에 조정하는 경우는] 1월 전기료는 100원이 과대계상되어 2월 10일에 전기료에서 차감하여 조정되고 있습니다. 또한, 2월 전기료의 과대계상분 300원은 3월 전기료에서 차감될 예정입니다. 이러한 방식은 발생주의와 비교했을 때 1개월의 시점 차이를 초래합니다. 그러나 누적적으로 전기료는 실제 발생한 금액과 일치하며, 과대계상된 전기료 역시 최종적으로 모두 조정되고 있습니다. 즉, 발생주의와 달리 일정한 시점 차이는 존재하지만, 결과적으로 계상된 금액은 정확하게 맞춰지고 있는 상황입니다.

따라서 전기료의 부과차이를 매월 전기료에서 조정하기 어려운 상황이라면 선수전기료를 미부과관리비나 미수관리비와 상계하지 말고 전기료와 상계하는 방법을 고려해 보시기 바랍니다.

※ 상기 내용은 실무적으로 발생주의에 따라 회계처리를 수행하기 어려운 경우에 차선책으로 제시한 방법으로 해당 회계처리가 공동주택 회계처리기준에 부합하다는 의미는 아닙니다.

심화학습 사용료의 부과차이에 대한 조정시점과 발생주의

#4 [공동전기료가 음수인 경우2]와 #5 [바우처 할인의 경우]와 같이 부과차이에 대한 조정은 당월의 비용에서 조정하는 것이 발생주의에 부합합니다. 그러나 공동주택의 실무에서는 이러한 차이금액을 발생월이 아닌 그 다음 달에 조정하는 것을 허용하는 것이 일반적입니다. 이와 관련하여 공동주택관리규약 준칙을 살펴보면 다음과 같은 내용을 확인할 수 있습니다.

서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제64조(사용료의 세대별 부담액 산정 및 고지 방법)

④ 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, **잉여금이 발생한 경우** 관리비 고지서 배부 시 잉여금액 및 반환방법 등을 표기하고 당사자에게 즉시 반환하거나 **다음 달 해당 사용료에서 차감하여야 한다.**

경기도 공동주택관리규약 준칙 제65조(사용료 등의 세대별 부담액 산정방법)

③ 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 영 23조제3항에 따른 사용료 등은 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, **잉여금이 발생한 경우** 잉여금액 및 반환방법 등을 관리비 부과명세서 배부 시 표기하고, 즉시 반환하거나 **익월 사용료에서 차감하여야 한다.**

상기 내역은 서울특별시와 경기도의 공동주택관리규약 준칙입니다. 두 준칙은 사용료에서 잉여금이 발생하는 경우 즉시 반환하거나, 다음 달 사용료에서 차감해야 한다고 정하고 있습니다. 공동주택 단지의 관리규약이 위와 같이 제정되어 있고, 사용료의 부과차이 등을 발생월이 아닌 다음 달에 조정하고 있는 경우 #9 [부과차이(선수전기료)를 사용월의 익월에 조정하는 경우]와 같은 회계처리를 고려해 볼 수 있을 것입니다.

다른 회계기준과 비교 사용료의 인식기준

전기, 수도, 난방 등 검침이 필요한 사용료를 발생주의에 따라 처리하려면, 매월 말일을 기준으로 검침을 수행해야 한다는 주장이 있을 수 있습니다. 그러나 이러한 방식이 공동주택의 관리 현실이나 사용료를 부담하는 입주자들에게 실질적인 의미가 있는지는 의문입니다.

집합건물 회계처리기준과 대규모점포등의 회계처리기준은 검침일과 관계없이 고지서를 받은 시점에 고지서 금액을 기준으로 월별 사용료를 인식할 수 있도록 허용하고 있는 점을 고려할 때 공동주택 회계처리기준에 사용료의 회계처리를 발생주의의 예외로 반영하여 고지서 금액을 기준으로 회계처리하는 것을 허용할 필요가 있습니다.

1. 집합건물 회계처리기준

집합건물 회계처리기준은 사용료에 대하여 발생주의가 아니라 청구된 금액을 비용으로 인식할 수 있도록 정하고 있습니다.

집합건물 회계처리기준 제25조(관리비용)

- ② 관리비용은 공용관리비, 개별사용료 및 장기수선비로 구분하며, 다음 각 호에 따라 인식한다.
 1. 관리비용은 그 비용이 발생한 기간에 인식한다.
 3. 사용료, 용역비 등 매월 고지되거나 청구되는 금액을 관리비로 부과하는 경우에는 제3조(복식부기 및 발생주의)와 제23조(운영성과표 작성기준)에도 불구하고 발생주의에 의한 금액이 아닌 고지되거나 청구된 금액을 비용으로 인식할 수 있다.

2. 대규모점포등의 회계처리기준

대규모점포등의 회계처리기준도 집합건물 회계처리기준과 동일하게 사용료에 대하여 발생주의가 아니라 청구된 금액을 비용으로 인식할 수 있도록 정하고 있습니다.

대규모점포등의 회계처리기준 제24조(관리비용)

- ② 관리비용은 공용관리비와 개별사용료로 구분하며 다음 각 호에 따라 인식한다.
 1. 관리비용은 그 비용이 발생한 기간에 인식한다.
 3. 사용료 용역비 등 매월 고지되거나 청구되는 금액을 관리비로 부과하는 경우에는 제3조(복식부기 및 발생주의)와 제22조(운영성과표 작성기준)에도 불구하고 발생주의에 의한 금액이 아닌 고지되거나 청구된 금액을 비용으로 인식할 수 있다.

3. 관리외수익

공동주택 회계처리기준은 관리외수익을 관리수익 이외의 수익으로 정의하고 있으며, 관리수익은 공동주택관리법 시행령 제23조제1항의 관리비, 제2항의 장기수선충당금, 제3항의 사용료에 대하여 입주자등에게 고지하여 부과한 수익으로 정의하고 있습니다. 따라서 관리외수익은 입주자등에게 고지하여 부과한 수익 이외에 관리주체에 유입되는 모든 수익으로 볼 수 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제47조(관리외수익)

- ② 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다.

공동주택 회계처리기준 제46조(관리수익)

② 관리수익은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 고지를 통하여 입주자들에게 부과한 수익으로 한다.

또한, 관리외수익은 다른 항목과 다르게 현금주의를 선택하여 적용할 수 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제4조(회계처리 원칙)

관리주체의 회계처리와 재무보고는 복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용하여 다음 각 호의 일반원칙에 따라 처리하여야 한다. 다만, 관리외수익은 공동주택단지에서 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용하되 매 회계연도마다 계속성을 유지하여야 한다.

(1) 관리외수익 일반**1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리****① 발생주의 적용**

발생주의는 현금의 입금 및 출금이 아닌 거래가 발생한 시점에 수익과 비용을 인식하는 회계처리를 의미합니다. 예를 들어, 연체료수입은 관리비의 납부기일이 경과되는 시점에 미수연체료를 인식하고, 이자수입은 월별로 미수이자를 인식합니다. 일반적으로 관리외수익 중 공동주택 현장 실무에서 발생주의를 적용하는 계정과목은 부과고지를 통해 관리비와 함께 징수하는 항목이 대부분입니다.

② 현금주의 적용

현금주의는 현금이 입금되거나 출금되는 시점에 수익과 비용을 인식하는 방법입니다. 이에 따르는 경우 관리외수익은 실제 수익이 발생하는 시점과 상관없이 현금이 입금되는 시점에 수익을 인식합니다. 예를 들어, 연체료수입은 미수연체료를 회수하는 시점에 인식하며, 이자수입은 통장에 이자수입이 입금되는 시점에 인식합니다.

일반적으로 관리외수익 중 공동주택 현장 실무에서 현금주의로 처리하는 계정과목은 이자수입, 연체료수입, 임대수입, 각종 커뮤니티수입, 광고수입 등이 있습니다.

Q&A

Q1. 연체료수입의 회계처리는 어떻게 하나요?

Q1-1. 연체료수입을 발생주의로 인식하기로 한 경우

A1-1. 연체가 발생하는 시점에 연체료수입과 미수연체료를 인식하고 현금입금되는 시점에는 미수연체료를 반제합니다.

#1 [연체료수입(발생주의)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------|-------|-----|------------------|----------|
| x5/01/31 | 12월 관리비의 미납 | 미수연체료 | 3 | 연체료수입 (관리외수익) | 3 |
| x5/02/05 | 12 연체관리비의 납부 | 보통예금 | 303 | 미수관리비 미수연체료 | 300 3 |

Q1-2. 연체료수입을 현금주의로 인식하기로 한 경우

A1-2. 연체료가 실제로 입금되는 시점에 연체료수입을 인식합니다.

#2 [연체료수입(현금주의)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------|-----------|-----|---------------------------|----------|
| x5/01/31 | 12월 관리비의 미납 | 〈회계처리 없음〉 | | | |
| x5/02/05 | 12월 연체관리비의 납부 | 보통예금 | 303 | 미수관리비 연체료수입 (관리외수익) | 300 3 |

Q2. 이자수입의 회계처리는 어떻게 하나요?

Q2-1. 이자수입을 발생주의로 인식하기로 한 경우

A2-1. 월별로 미수이자와 이자수입을 인식하고, 이자가 실제로 입금되는 시점에는 미수이자를 반제합니다.

#3 [이자수입(발생주의)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------|------|-----|-----------------|-----|
| x5/01/31 | 1월말 결산 시 이자수입 | 미수이자 | 25 | 이자수입 (관리외수익) | 25 |
| x5/02/28 | 2월말 결산 시 이자수입 | 미수이자 | 25 | 이자수입 (관리외수익) | 25 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------|------|-----|-----------------|-----|
| x5/12/31 | 12월말 결산 시 이자수입 | 미수이자 | 25 | 이자수입 (관리외수익) | 25 |
| x6/01/15 | 정기예금 만기 이자수입인식 | 보통예금 | 254 | 미수이자 | 300 |
| | 이자수입 원천징수세금 | 선납세금 | 46 | | |

▶ 매월 결산 시 기간 경과분에 대한 이자수입을 미수이자로 인식함

Q2-2. 이자수입을 현금주의로 인식하기로 한 경우

A2-2. 이자수입이 실제로 입금되는 시점에 이자수입을 인식합니다.

#4 [이자수입(현금주의)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------|-----------|-----|-----------------|-----|
| x5/01/31 | 1월말 결산 시 이자수입 | 〈회계처리 없음〉 | | | |
| x5/02/28 | 2월말 결산 시 이자수입 | 〈회계처리 없음〉 | | | |
| ... | ... | ... | | | |
| x6/01/15 | 정기예금 만기 이자수입인식 | 보통예금 | 254 | 이자수입 (관리외수익) | 300 |
| | 이자수입 원천징수세금 | 선납세금 | 46 | | |

▶ 매월 결산 시 기간 경과분에 대한 이자수입을 인식하지 않음

Q3. 중계기와 관련하여 임대료와 전기료를 받는 경우 어떻게 회계처리하나요?

Q3-1. 중계기임대수입(관리외수익)을 발생주의로 인식하기로 한 경우

A3-1. 중계기임대수입을 선수수익으로 계상하고 계약기간 동안 안분하여 중계기임대수입을 인식합니다. 전기료는 선수전기료로 계상하고 계약기간 동안 안분하여 공동전기료에서 차감합니다.

#5 [중계기임대수입(발생주의)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------|-----------------|-------|--------------------|-------|
| x5/05/06 | 중계기임대수입(1년치) | 보통예금 | 3,000 | 선수수익 | 3,000 |
| x5/05/06 | 중계기 전기료(1년치) | 보통예금 | 600 | 선수전기료 (유동부채) | 600 |
| x5/05/31 | 월별 중계기임대수입 | 선수수익 | 250 | 중계기임대수입 (관리외수익) | 250 |
| x5/05/31 | 선수전기료 차감 | 선수전기료 (유동부채) | 50 | 전기료 (관리비용) | 50 |
| x5/06/30 | 월별 중계기임대수입 | 선수수익 | 250 | 중계기임대수입 (관리외수익) | 250 |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|-----------------|-----|--------------------|-----|
| x5/06/30 | 선수전기료 차감 | 선수전기료 (유동부채) | 50 | 전기료 (관리비용) | 50 |
| x5/07/31 | 월별 중계기임대수입 | 선수수익 | 250 | 중계기임대수입 (관리외수익) | 250 |
| x5/07/31 | 선수전기료 차감 | 선수전기료 (유동부채) | 50 | 전기료 (관리비용) | 50 |
| x5/08/31 | 월별 중계기임대수입 | 선수수익 | 250 | 중계기임대수입 (관리외수익) | 250 |
| x5/08/31 | 선수전기료 차감 | 선수전기료 (유동부채) | 50 | 전기료 (관리비용) | 50 |

- ▶ 1년간 중계기임대수입 : 3,000원
- ▶ 1년간 중계기 전기료 : 600원
- ▶ 중계기임대수입은 월별 250원을 관리외수익으로 인식하고, 중계기 전기료는 월별 50원을 관리비용에서 차감합니다.

Q3-2. 중계기임대수입(관리외수익)을 현금주의로 인식하기로 한 경우

A3-2. 중계기임대수입은 관리외수익으로 처리하고, 전기료는 선수전기료로 계상하여 공동전기료에서 차감합니다.

#6 [중계기임대수입(현금주의)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------|-----------------|-------|--------------------|-------|
| x5/05/06 | 중계기임대수입(1년치) | 보통예금 | 3,000 | 중계기임대수입 (관리외수익) | 3,000 |
| x5/05/06 | 중계기 전기료 | 보통예금 | 600 | 선수전기료 | 600 |
| x5/05/31 | 선수전기료 차감 | 선수전기료 (유동부채) | 50 | 전기료 (관리비용) | 50 |
| x5/06/30 | 선수전기료 차감 | 선수전기료 (유동부채) | 50 | 전기료 (관리비용) | 50 |
| x5/07/31 | 선수전기료 차감 | 선수전기료 (유동부채) | 50 | 전기료 (관리비용) | 50 |
| x5/08/31 | 선수전기료 차감 | 선수전기료 (유동부채) | 50 | 전기료 (관리비용) | 50 |

- ▶ 1년간 중계기임대수입 : 3,000원
- ▶ 1년간 중계기 전기료 : 600원
- ▶ 중계기임대수입 연 3,000원을 대금 수령시점에 전액 관리외수익으로 인식하고, 중계기 전기료는 월별 50원을 관리비용에서 차감합니다.

공동주택의 중계기임대수입은 부지의 임대에 대한 임대수입과 전기 사용에 대한 대가를 구분하여 인식합니다. 이 중 임대수입은 관리외수익에 해당하며, 중계기 전기료는 연간 전기료를 미리 받은 것으로 선수전기료로 계상하고, 해당 기간 동안 안분하여 전기료에서 차감합니다.

#5 [중계기임대수입(발생주의)의 경우]는 중계기임대수입에 대하여 발생주의를 적용하여 선수수익으로 인식하고, 월별로 중계기임대수입을 인식하는 회계처리입니다. 공동주택은 관리외수익에 대하여 현금주의를 선택할 수 있기 때문에, #5 [중계기임대수입(발생주의)의 경우]와 #6 [중계기임대수입(현금주의)의 경우] 모두 공동주택 회계처리기준에 부합한 방법입니다.

Q4. 재활용품수입(1년분)으로 3,000원을 수령한 경우 회계처리는 어떻게 하나요?

Q4-1. 재활용품수입을 발생주의로 인식하기로 한 경우

A4-1. 입금시점에 선수수익을 계상하고 월별로 안분하여 재활용품수입을 인식합니다.

#7 [재활용품수입(발생주의)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------|------|-------|-------------------|-------|
| x5/05/06 | 재활용품수입(1년분) 입금 | 보통예금 | 3,000 | 선수수익 | 3,000 |
| x5/05/31 | 5월분 재활용 수익 인식 | 선수수익 | 250 | 재활용품수입 (관리외수익) | 250 |
| x5/06/30 | 6월분 재활용 수익 인식 | 선수수익 | 250 | 재활용품수입 (관리외수익) | 250 |
| x5/07/31 | 7월분 재활용 수익 인식 | 선수수익 | 250 | 재활용품수입 (관리외수익) | 250 |
| | | | | | |

- ▶ 1년간 재활용품수입 : 3,000원
- ▶ 월별 재활용품수입 : 3,000원 ÷ 12개월 = 250원

Q4-2. 재활용품수입을 현금주의로 인식하기로 한 경우

A4-2. 입금시점에 재활용품 수입을 인식합니다.

#8 [재활용품수입(현금주의)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------|------|-------|-------------------|-------|
| x5/05/06 | 재활용품수입 | 보통예금 | 3,000 | 재활용품수입 (관리외수익) | 3,000 |

- ▶ 1년간 재활용품수입 : 3,000원

Q5. 재활용업체로부터 보증금을 받았으며, 해당 업체가 6월 재활용품대금(500원)을 미납하여 계약에 따라 보증금을 수익으로 대체하고자 합니다. 이런 경우는 어떻게 회계처리를 해야 하나요?

A5. 월별로 인식하는 재활용품수입을 인식하면서 상대계정으로 단기보증금을 차감합니다.


#9 [재활용계약 보증금을 받은 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------|-------|-------|-------------------|-------|
| x5/05/06 | 재활용 보증금 | 보통예금 | 3,000 | 단기보증금 | 3,000 |
| x5/05/31 | 5월분 재활용품수입 | 보통예금 | 500 | 재활용품수입 (관리외수익) | 500 |
| x5/06/30 | 6월분 재활용품수입 미납 | 단기보증금 | 500 | 재활용품수입 (관리외수익) | 500 |

#9 [재활용계약 보증금을 받은 경우]는 재활용계약과 관련하여 보증금을 수령하고 월별 재활용품수입을 인식하는 회계처리입니다. 재활용계약에 월별 재활용품수입이 입금되지 않으면 보증금을 차감하는 조항이 있는 경우 월별 대금이 입금되면 재활용품수입을 인식하고, 대금이 입금되지 않은 경우 미리 수령했던 보증금 중 월별로 인식해야 하는 금액을 차감하고 재활용품수입으로 인식합니다.

2) 회계처리 오류 사례

이자수입은 일반적으로 이자소득에 대한 원천징수액이 차감되어 입금됩니다. 공동주택의 실무에서는 이자수입을 원천징수액이 포함된 총액으로 인식하지 않고 실제 통장에 입금된 금액만을 이자수입으로 인식하는 오류가 빈번하게 발생합니다.

 **#10 [이자수입 원천징수액을 미인식하는 경우]**

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------|---------------|-----------|-----------------|-------|
| x5/01/31 | 1월말 결산 시 이자수입 | | 〈회계처리 없음〉 | | |
| x5/02/28 | 2월말 결산 시 이자수입 | | 〈회계처리 없음〉 | | |
| ... | ... | | ... | | |
| x5/10/15 | 장기수선충당예치금 이자수입 | 장기수선 충당예치금 | 2,538 | 이자수입 (관리외수익) | 2,538 |

▶ 원천징수액에 해당하는 이자수입이 과소계상됨

| 구 분 | 금 액 |
|-----------------|---------|
| 이자수입 | 3,000 |
| 원천징수액1(선납법인세) | (-) 420 |
| 원천징수액2(선납지방소득세) | (-) 42 |
| 입금액 | 2,538 |

심화학습 관리외수의 회계처리 : 발생주의와 현금주의, 무엇이 더 바람직한가?

공동주택과 가장 유사한 형태로 운영되는 주체에 대한 회계기준인 집합건물 회계처리기준과 대규모점포등의 회계처리기준은 관리외수익에 대하여 발생주의 적용을 원칙으로 하고 현금주의를 적용하는 것을 허용하지 않습니다. 공동주택 회계처리기준과 달리 집합건물과 대규모점포의 회계처리기준에서 현금주의를 허용하지 않는 이유는 무엇일까요?

현금주의를 적용하는 경우 특정세대가 아주 장기간 연체를 하여 미수연체료가 수백만원에 달하는 경우에도 현금이 입금되기 전에는 미수연체료와 연체료수입을 계상하지 않을 수 있습니다. 이 경우 입주자대표회의 또는 관리주체가 해당 세대의 연체료를 근거없이 감면하는 경우 이러한 내용이 회계장부에 표시되지 않을 수 있습니다.

그러나 발생주의를 적용하는 경우 미수연체료와 연체료수입을 계상해야 하며, 연체료를 감면하는 경우 대손상각비를 인식해야 합니다. 이는 입주자들을 비롯한 정보이용자에게 연체료를 감면했다는 정보를 제공하는 것입니다.

공동주택 회계처리기준은 관리외수익에 대하여 현금주의를 허용하여 실무적으로 간편한 회계처리가 가능합니다. 그러나 관리외수익에서 부정이나 오류가 발생하는 경우 재무제표에 관련 내용이 표시되지 않을 가능성이 높습니다.

(2) 시설사용수입

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

① 계정과목 정의

관리외수익은 복리시설의 운영과 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수입 등 관리외수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익입니다. 여기서 복리시설의 운영을 통하여 발생하는 수익을 시설사용수입이라고 하며 헬스장수입, 독서실수입, 카페이용수입 또는 커뮤니티수익 등이 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제47조(관리외수익)

- ② 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다.
- ③ 관리외비용은 입주자등에게 부과하지 않는 비용으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용을 말한다.

② 발생주의와 현금주의 선택 적용

관리외수익인 시설사용수입의 회계처리는 발생주의와 현금주의를 선택하여 적용할 수 있습니다. 커뮤니티시설을 운영할 때 발생하는 거래를 유형별로 구분하여 발생주의와 현금주의의 회계처리를 살펴보겠습니다.

■ 시설사용수입의 거래유형

| 거래유형 | 거래 내용 | 수익금 회수방식 |
|----------|--|----------------------------|
| 상품 등의 판매 | 카페테리아를 운영하는 공동주택의 경우에는 커피나 다과 등을 판매 | 관리비고지서에 포함하여 부과 (유형 1) |
| | | 신용카드, 현금 등 개별 결제 (유형 2) |
| 사용료 | 헬스장, 골프장, 요가수업 등 시설 및 서비스를 직접 이용하는 경우의 이용료 | 관리비고지서에 포함하여 부과 (유형 3) |
| | | 신용카드, 현금 등 개별 결제 (유형 4) |
| 세대별 균등부과 | 운영비의 일부분을 전세대에 균등하게 부과 | 관리비고지서에 포함하여 부과 (유형 5) |

■ 유형 1. 상품 등의 판매대금을 관리비고지서에 포함하여 부과하는 경우

공동주택은 카페를 운영하며 발생한 상품(제품) 등의 판매대금을 관리비고지서에 포함하여 청구할 수 있습니다. 개별 상품(제품) 판매 시 결제수단은 공동현관 출입카드나 커뮤니티센터 카드 등의 RFID카드를 활용하는 것이 일반적이며, 세대별 판매금액을 전산으로 집계한 후 관리비고지서에 포함하여 청구합니다.

공동주택이 범용성 있는 결제수단을 이용하여 상품(제품) 등을 판매하는 경우에는 외부인의 이용을

효과적으로 제한할 수 없으며 이는 영리목적으로 복리시설을 운영하는 것으로 간주될 수 있습니다. 이에 따라 공동주택은 외부인이 복리시설을 이용하는 것을 제한하기 위하여 위와 같은 별도의 결제수단을 활용하는 것이 일반적입니다.

공동주택관리법 시행령 제29조의2(인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용의 허용)

① 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용할 수 있다. 이 경우 영리를 목적으로 주민공동시설을 운영해서는 아니 된다.

Q&A

Q1. 상품 등의 판매대금을 관리비고지서에 포함하여 부과하는 경우 회계처리는 어떻게 하나요?

Q1-1. 시설사용수입을 발생주의로 인식하기로 한 경우

A1-1. 판매시점에 시설사용수입을 인식합니다.

#1 [판매대금(발생주의)을 관리비고지서로 청구하는 경우1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|--------|-------|-------------------|-------|
| x5/07/15 | 커피 판매 | 미부과관리비 | 500 | 시설사용수입 (관리외수익) | 500 |
| | 빵 판매 | 미부과관리비 | 1,000 | 시설사용수입 (관리외수익) | 1,000 |
| x5/07/31 | 관리비집계 | 미부과관리비 | 5,000 | 관리수익 | 5,000 |
| x5/08/10 | 관리비고지서 발급 | 미수관리비 | 6,500 | 미부과관리비 | 6,500 |
| x5/08/28 | xxx동 xxx호 관리비회수 | 보통예금 | 1,500 | 미수관리비 | 1,500 |
| x5/08/29 | xxx동 xxx호 관리비회수 | 보통예금 | 2,000 | 미수관리비 | 2,000 |

- ▶ 커피 판매 대금 : 500원, 빵 판매 대금 : 1,000원
- ▶ 관리수익 : 5,000원

상품(제품) 판매에 대한 발생주의는 #1 [판매대금(발생주의)을 관리비고지서로 청구하는 경우1]과 같이 처리합니다. 다만, 공동주택의 실무에서는 거래 발생 시점마다 회계처리를 하지 아니하고, 결제정보를 별도의 전산으로 관리하여 월별 결산시점에 일괄 처리하는 것이 일반적입니다.

#2 [판매대금(발생주의)을 관리비고지서로 청구하는 경우2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|--------|-------|---------------------------|----------------|
| x5/07/31 | 관리비집계 | 미부과관리비 | 6,500 | 관리수익 시설사용수입 (관리외수익) | 5,000 1,500 |
| x5/08/10 | 관리비고지서 발급 | 미수관리비 | 6,500 | 미부과관리비 | 6,500 |
| x5/08/28 | xxx동 xxx호 관리비회수 | 보통예금 | 1,500 | 미수관리비 | 1,500 |
| x5/08/29 | xxx동 xxx호 관리비회수 | 보통예금 | 2,000 | 미수관리비 | 2,000 |

- ▶ 커피 판매 대금 : 500원, 빵 판매 대금 : 1,000원
- ▶ 관리수익 : 5,000원

#2 [판매대금(발생주의)을 관리비고지서로 청구하는 경우2]는 커피와 빵에 대한 판매수익을 7월 31일에 인식하였지만, 공동주택이 월별 결산을 수행하는 것을 고려할 때 해당 회계처리는 #1 [판매대금(발생주의)을 관리비고지서로 청구하는 경우1]과 동일한 회계처리입니다.

Q1-2. 시설사용수입을 현금주의로 인식하기로 한 경우

A1-2. 관리비고지서에 고지한 금액이 입금되는 시점에 시설사용수입을 인식합니다.

#3 [판매대금(현금주의)을 관리비고지서로 청구하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------------------------|--------|-------|----------------------------|----------------|
| x5/07/15 | 커피 판매 빵 판매 | | | 〈회계처리 없음〉 〈회계처리 없음〉 | |
| x5/07/31 | 관리비집계 | 미부과관리비 | 5,000 | 관리수익 | 5,000 |
| x5/08/10 | 관리비고지서 발급 | 미수관리비 | 5,000 | 미부과관리비 | 5,000 |
| x5/08/28 | xxx동 xxx호 관리비회수 (커피 판매대금 포함) | 보통예금 | 1,500 | 미수관리비 시설사용수입 (관리외수익) | 1,000 500 |
| x5/08/29 | xxx동 xxx호 관리비회수 (빵 판매대금 포함) | 보통예금 | 2,000 | 미수관리비 시설사용수입 (관리외수익) | 1,000 1,000 |

- ▶ 커피 판매 대금 : 500원, 빵 판매 대금 : 1,000원
- ▶ 관리수익 : 5,000원

상품(제품) 판매에 대한 현금주의는 #3 [판매대금(현금주의)을 관리비고지서로 청구하는 경우와 같이 비효율적이며 복잡합니다. 이러한 이유로 일반적으로 공동주택은 상품(제품)의 판매에 대해서 현금주의를 적용하지 않습니다.

- ※ 공동주택은 (유형 1)과 같은 거래에 대해서 현금주의를 적용하지 아니하고 발생주의에 따라 #2 [판매대금(발생주의)을 관리비고지서로 청구하는 경우2]와 같은 회계처리를 수행하는 것이 일반적입니다.
- ※ 공동주택 회계처리기준 [별지 제2호 서식]운영성과표에서는 복리시설의 운영수익과 관련하여 「운동시설사용수입」과 「독서실사용수입」을 계정과목명으로 예시하고 있습니다. 이에 따라 「시설사용수입」을 계정과목으로 제시하였으나, 공동주택 실무에서는 「커뮤니티수익」계정을 사용하는 것이 일반적입니다.

■ 유형 2. 상품 등의 판매대금을 범용성 있는 결제수단으로 지급받는 경우

공동주택에서 카페를 운영하여 상품(제품)을 판매하고 이에 대한 대금을 신용카드, 현금 등 범용성 있는 결제수단으로 지급받는 경우의 거래 형태는 일반적인 카페와 동일한 관점으로 생각할 수 있습니다.

Q&A

Q2. 상품 등의 판매대금을 범용성 있는 결제수단으로 지급받는 경우 회계처리는 어떻게 하나요?

Q2-1. 시설사용수입을 발생주의로 인식하기로 한 경우

A2-1. 판매시점에 시설사용수입을 인식합니다.

#4 [판매대금(발생주의)을 신용카드 등으로 결제하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------|----------|-------|-------------------|-------|
| x5/07/15 | 커피 판매(신용카드) | 미수금 | 500 | 시설사용수입 (관리외수익) | 500 |
| | 빵 판매(현금) | 현금 | 1,000 | 시설사용수입 (관리외수익) | 1,000 |
| x5/08/10 | 카드대금 입금(커피 판매) | 보통예금 | 400 | 미수금 | 500 |
| | 카드 수수료 | 기타의관리외비용 | 100 | | |

▶ 커피 판매 대금 : 500원, 빵 판매 대금 : 1,000원

범용성 있는 결제수단에 대하여 발생주의를 적용하는 경우는 일반적인 상거래와 동일한 방식입니다. 그러나, 범용성 있는 결제수단을 사용할 경우에는 외부인의 이용을 제한하기 어렵습니다. 따라서 공동주택은 커뮤니티시설의 이용료에 대하여 범용성 있는 결제수단을 사용하지 않는 것이 일반적입니다.

Q2-2. 시설사용수입을 현금주의로 인식하기로 한 경우

A2-2. 결제대금이 입금되는 시점에 시설사용수입을 인식합니다.

#5 [판매대금(현금주의)을 신용카드 등으로 결제하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------|-----------|-------|-------------------|-------|
| x5/07/15 | 커피 판매(신용카드) | 〈회계처리 없음〉 | | | |
| | 빵 판매(현금) | 현금 | 1,000 | 시설사용수입 (관리외수익) | 1,000 |
| x5/08/10 | 카드대금 입금(커피 판매) | 보통예금 | 400 | 시설사용수입 (관리외수익) | 500 |
| | 카드 수수료 | 기타의관리외비용 | 100 | | |

▶ 커피 판매 대금 : 500원, 빵 판매 대금 : 1,000원

현금주의를 적용하는 경우 카드결제대금이 입금되는 시점에 수익을 인식해야 하며, 이러한 회계처리는 비효율적이고 복잡합니다. 이러한 이유로 대부분의 공동주택은 상품(제품)의 판매에 대해서 일반적으로 현금주의를 적용하지 않습니다.

※ 공동주택이 코인세탁소와 같은 시설을 운영하면서, 현금이나 신용카드를 결제수단으로 사용하고, 주민카드로 해당 시설의 출입을 통제하는 경우가 있습니다. 이러한 경우에는 #4 [판매대금(발생주의)을 신용카드 등으로 결제하는 경우]와 같이 처리합니다.

■ 유형 3. 시설의 이용료를 관리비고지서에 포함하여 부과하는 경우

공동주택의 주민공동시설(복리시설)은 대표적으로 단지 내 헬스장, 골프연습장, 독서실 등이 있습니다. 관리주체는 주민공동시설의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 별도로 부과할 수 있습니다. 이 경우 관리주체는 시설의 이용료를 관리비고지서에 포함하여 청구합니다.

Q & A

Q3. 커뮤니티시설의 이용료를 관리비고지서에 포함하여 청구하는 경우의 회계처리는 어떻게 되나요?

Q3-1. 시설사용수입을 발생주의로 인식하기로 한 경우

A3-1. 거래시점에 시설사용수입을 인식합니다.

#6 [커뮤니티시설의 이용료(발생주의)를 관리비고지서로 청구하는 경우1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------------------------|--------|-------|-------------------|-------|
| x5/07/15 | 스크린골프 이용 | 미부과관리비 | 500 | 시설사용수입 (관리외수익) | 500 |
| | 헬스장 이용 | 미부과관리비 | 1,000 | 시설사용수입 (관리외수익) | 1,000 |
| x5/07/31 | 관리비집계 | 미부과관리비 | 5,000 | 관리수익 | 5,000 |
| x5/08/10 | 관리비고지서 발급 | 미수관리비 | 6,500 | 미부과관리비 | 6,500 |
| x5/08/28 | xxx동 xxx호 관리비회수 (스크린골프 이용료 포함) | 보통예금 | 1,500 | 미수관리비 | 1,500 |
| x5/08/29 | xxx동 xxx호 관리비회수 (헬스장 이용료 포함) | 보통예금 | 2,000 | 미수관리비 | 2,000 |

- ▶ 스크린골프 이용료 : 500원, 헬스장 이용료 : 1,000원
- ▶ 관리수익 : 5,000원

#7 [커뮤니티시설의 이용료(발생주의)를 관리비고지서로 청구하는 경우2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------------------------|--------|-------|-------------------|-------|
| x5/07/31 | 관리비집계 | 미부과관리비 | 6,500 | 관리수익 | 5,000 |
| | | | | 시설사용수입 (관리외수익) | 1,500 |
| x5/08/10 | 관리비고지서 발급 | 미수관리비 | 6,500 | 미부과관리비 | 6,500 |
| x5/08/28 | xxx동 xxx호 관리비회수 (스크린골프 이용료 포함) | 보통예금 | 1,500 | 미수관리비 | 1,500 |
| x5/08/29 | xxx동 xxx호 관리비회수 (헬스장 이용료 포함) | 보통예금 | 2,000 | 미수관리비 | 2,000 |

- ▶ 스크린골프 이용료 : 500원, 헬스장 이용료 : 1,000원
- ▶ 관리수익 : 5,000원

(유형 1)과 (유형 3)은 수익금 회수방식이 모두 시설사용수입을 관리비고지서로 청구하는 경우로 회계처리는 동일한 형태로 나타납니다. 공동주택의 실무에서는 #7 [커뮤니티시설의 이용료(발생주의)를 관리비고지서로 청구하는 경우2]와 같이 거래 발생 시점마다 회계처리를 하지 아니하고, 결제정보를 전산시스템으로 관리하여 월별 결산시점에 집계하여 일괄 처리하는 것이 일반적입니다.

Q3-2. 시설사용수입을 현금주의로 인식하기로 한 경우

A3-2. 결제대금이 입금되는 시점에 시설사용수입을 인식합니다.

#8 [커뮤니티시설의 이용료(현금주의)를 관리비고지서로 청구하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|-----|-----|-----------|-----|
| x5/07/15 | 스크린골프 이용 | | | <회계처리 없음> | |
| | 헬스장 이용 | | | <회계처리 없음> | |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------------------------|--------|-------|-------------------|-------|
| x5/07/31 | 관리비집계 | 미부과관리비 | 5,000 | 관리수익 | 5,000 |
| x5/08/10 | 관리비고지서 발급 | 미수관리비 | 5,000 | 미부과관리비 | 5,000 |
| x5/08/28 | xxx동 xxx호 관리비회수 (스크린골프 이용료 포함) | 보통예금 | 1,500 | 미수관리비 | 1,000 |
| | | | | 시설사용수입 (관리외수익) | 500 |
| x5/08/29 | xxx동 xxx호 관리비회수 (헬스장 이용료 포함) | 보통예금 | 2,000 | 미수관리비 | 1,000 |
| | | | | 시설사용수입 (관리외수익) | 1,000 |

- ▶ 스크린골프 이용료 : 500원, 헬스장 이용료 : 1,000원
- ▶ 관리수익 : 5,000원

※ 공동주택은 시설의 이용료를 (유형 3)과 같이 관리비고지서에 포함하여 부과하는 경우 현금주의를 적용하지 아니하고, #7 [커뮤니티시설의 이용료(발생주의)를 관리비고지서로 청구하는 경우2]와 같이 발생주의에 따른 회계처리를 수행하는 것이 일반적입니다.

■ 유형 4. 시설의 이용료를 범용성 있는 결제수단으로 지급받는 경우

Q&A

Q4. 커뮤니티시설의 이용료를 범용성 있는 결제수단으로 지급받는 경우 회계처리는 어떻게 하나요?

Q4-1. 시설사용수입을 발생주의로 인식하기로 한 경우

A4-1. 거래시점에 시설사용수입을 인식합니다.

#9 [커뮤니티시설의 이용료(발생주의)를 신용카드 등으로 결제하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|----------|-------|-------------------|-------|
| x5/07/15 | 스크린골프 이용(신용카드) | 미수금 | 500 | 시설사용수입 (관리외수익) | 500 |
| | 헬스장 이용(계좌이체) | 현금 | 1,000 | 시설사용수입 (관리외수익) | 1,000 |
| x5/08/10 | 카드대금 입금(스크린 골프) | 보통예금 | 400 | 미수금 | 500 |
| | 신용카드 수수료 | 기타의관리외비용 | 100 | | |

- ▶ 스크린골프 이용료 : 500원, 헬스장 이용료 : 1,000원

커뮤니티시설의 이용료를 계좌이체, 신용카드 등 범용성 있는 결제수단으로 회수하는 방식은 관리직원의 횡령위험이 높다는 인식이 있어 대부분의 공동주택에서 잘 선택하지 않는 운영 방식입니다.

Q4-2. 시설사용수입을 현금주의로 인식하기로 한 경우

A4-2. 결제대금이 입금되는 시점에 시설사용수입을 인식합니다.

#10 [커뮤니티시설의 이용료(현금주의)를 신용카드 등으로 결제하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|-----------|-------|-------------------|-------|
| x5/07/15 | 스크린골프 이용(신용카드) | 〈회계처리 없음〉 | | | |
| | 헬스장 이용(계좌이체) | 현금 | 1,000 | 시설사용수입 (관리외수익) | 1,000 |
| x5/08/10 | 카드대금 입금(스크린 골프) | 보통예금 | 400 | 시설사용수입 (관리외수익) | 500 |
| | 신용카드 수수료 | 기타의관리외비용 | 100 | | |

▶ 스크린골프 이용료 : 500원, 헬스장 이용료 : 1,000원

범용성 있는 결제수단에 대하여 현금주의를 적용하는 경우 카드결제대금이 입금되는 시점에 수익을 인식해야 합니다. 대부분의 공동주택은 관리상의 어려움으로 인해 커뮤니티시설의 이용료에 대해 현금주의를 적용하지 않습니다.

■ 유형 5. 커뮤니티시설 운영비의 일부분을 전세대에 균등하게 부과하는 경우

커뮤니티시설은 영리목적으로 운영되지 않기 때문에 시설이용료를 징수하는 것만으로는 커뮤니티시설의 운영비를 모두 충당하지 못할 수 있습니다. 커뮤니티시설의 운영비를 확보하기 위해 관리주체는 시설운영비를 관리비고지서에 포함하여 전세대에 일정한 기준(면적, 세대별, 세대인원별 등)으로 부과합니다.

운영비를 관리비고지서에 포함하여 부과하기 때문에 현금주의를 적용할 경우 각 세대별 입금액을 관리수익과 시설사용수입으로 구분하여 처리해야 합니다. 이러한 회계처리는 비효율적인 방법으로 공동주택의 실무에서는 일반적으로 발생주의를 적용합니다.

Q&A

Q5. 커뮤니티운영비 중 일부분을 전세대에 균등하게 부과하는 경우에는 어떻게 회계처리해야 하나요?

A5. 발생주의를 적용하여 시설사용수입으로 회계처리 합니다.

#11 [커뮤니티시설 운영비를 전세대에 부과하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------|--------|-------|-------------------|-------|
| x5/08/31 | 8월 관리비 집계 | 미부과관리비 | 1,500 | 관리수익 | 1,000 |
| | 8월 커뮤니티시설 운영비 | | | 시설사용수입 (관리외수익) | 500 |

▶ 관리수익 : 1,000원, 커뮤니티시설 운영비: 500원

#11 [커뮤니티시설 운영비를 전세대에 부과하는 경우]는 관리비 고지서를 통하여 부과하고 있다는 측면에서 #2 [판매대금(발생주의)을 관리비고지서로 청구하는 경우2] 및 #7 [커뮤니티시설의 이용료(발생주의)를 관리비 고지서로 청구하는 경우2]와 동일한 회계처리가 나타납니다.

전세대를 대상으로 부과하는 커뮤니티시설 운영비에 개별세대의 이용료(상품 등 판매수익 포함)를 추가하여 부과하는 경우의 회계처리는 다음과 같습니다.

#12 [개별세대의 이용료를 추가하여 부과하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------|--------|-------|-------------------|-------|
| x5/08/31 | 8월 관리비 집계 | 미부과관리비 | 1,700 | 관리수익 | 1,000 |
| | 8월 커뮤니티시설 운영비 | | | 시설사용수입 (관리외수익) | 500 |
| | 헬스장 이용료(개별세대) | | | 시설사용수입 (관리외수익) | 200 |

▶ 커뮤니티시설 운영비 : 500원, 헬스장 이용료: 200원

▶ 관리수익 : 1,000원

심화학습 시설사용수입의 계정분류

공동주택 회계처리기준은 관리수익 이외에 관리주체에게 유입되는 수익을 관리외수익으로 정의하고 있습니다. 그리고 복리시설운영에 따른 수익을 그 예로 들고 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제47조(관리외수익)

② 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다.

공동주택 회계처리기준 제46조(관리수익)

② 관리수익은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 고지를 통하여 입주자등에게 부과한 수익으로 한다.

시설사용수입은 일반적으로 복리시설의 이용료에 해당하고, 이는 관리비용에 대하여 고지를 통하여 입주자등에게 부과한 수익이 아니므로, 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로 관리외수익에 해당합니다.

그리고 시설사용수입은 복리시설의 운영비에 대하여 전 세대에 부과하는 금액을 포함하고 있습니다. 여기서 복리시설의 운영비에 대하여 전 세대에 부과하는 금액은 발생한 관리비용을 부과하는 것으로 관리수익에 해당한다는 주장이 있습니다.

전 세대에 부과하는 금액을 관리수익으로 볼 것인지 관리외수익으로 볼 것인지는 전 세대에 부과하는 금액이 복리시설의 이용료인지 공용시설의 유지·관리비인지에 따라 다르게 판단할 수 있습니다.

복리시설(커뮤니티시설)에 대하여 전 세대에 비용을 부과하는 공동주택은 이에 대응하는 이용권을 지급하는 것이 일반적입니다. 일정 금액의 카페테리아 사용권을 지급하거나, 헬스, 골프와 같은 시설이용권을 지급하거나 부과금액을 포인트로 지급하여 복리시설에서 해당 포인트를 사용할 수 있는 형태로 운영합니다.

이러한 거래의 형태를 고려하면, 전 세대에 부과하는 금액은 발생한 비용을 부과하는 것이 아니라 전 세대에 지급하는 이용권에 대한 대금을 회수하는 것이라 보는 것이 타당할 것입니다.

따라서, 시설사용수입은 전 세대에 부과하여 징수하는 것과 시설의 이용료를 별도로 징수하는 것 모두 관리외수익에 해당합니다.

※ 위와 같은 논란은 공동주택 회계처리기준이 시설사용수입에 대한 명확한 판단기준을 제공하고 있지 않다는 것을 의미합니다. 따라서 공동주택의 실무현실을 고려하여 시설사용수입을 명확하게 관리외수익으로 구분할 수 있도록 공동주택 회계처리기준이 개선되어야 할 것입니다.

4. 관리외비용

관리외비용은 입주자등에게 부과하지 않는 비용으로 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용입니다. 공동주택에서 관리외비용에 속하는 계정과목은 관리비용에 해당하지 않으며, 공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)에서 열거하고 있지 않는 비용입니다.

공동주택 회계처리기준 제47조(관리외손익)

③ 관리외비용은 입주자등에게 부과하지 않는 비용으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용을 말한다.

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)

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

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)
8. 급탕비
9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)
10. 위탁관리수수료

② 관리주체는 다음 각 호의 비용에 대해서는 제1항에 따른 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

1. 장기수선충당금

2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용

③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다. <개정 2024.

6. 11.>

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
10. 「방송법」 제64조에 따른 텔레비전방송수수료

(1) 관리외비용 일반

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

공동주택 회계처리기준은 관리외비용을 입주자들에게 부과하지 않는 비용으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용으로 정의하고 있습니다. 이는 노인정지원금, 자율방범대의 운영비용, 단지내 행사비용 및 연체관리비의 회수에 소요되는 비용 등 관리비용의 범위에 포함되지 않거나, 헬스장의 운영에 소요되는 비용, 야시장 개최에 소요되는 비용과 같이 다른 수익에 직접 대응하여 관리비용으로 부과하는 것이 적절하지 않은 비용을 의미하는 것으로 이해할 수 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제47조(관리외손익)

③ 관리외비용은 입주자들에게 부과하지 않는 비용으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용을 말한다.

Q&A

Q1. 노인정지원금을 지급하는 경우는 어떻게 회계처리해야 하나요?

A1. 노인정지원금을 지급하면서 자치활동비(관리외비용)로 회계처리 합니다.

#1 [노인정지원금 지급의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------|------------------|-----|------|-----|
| x5/07/10 | 7월 노인정지원금 | 자치활동비 (관리외비용) | 200 | 보통예금 | 200 |

▶ 관리규약 준칙에서 우선지출항목으로 열거하고 있음

공동체 활성화 단체 지원금은 공동주택 회계처리기준 및 공동주택관리법 시행령 제23조에서 열거하고 있지 아니한 항목으로 관리외비용에 해당합니다.

※ 「자치활동비」는 공동주택 회계처리기준 [별지 제2호 서식]운영성과표에서 제시하고 있는 예시 계정과목입니다. 공동주택 실무에서는 사용목적에 따라 「노인정지원비」와 같은 별도의 계정과목을 설정하여 사용하는 것이 일반적입니다.

Q2. 우리단지는 노인정지원금을 지급하기 위하여 노인정지원적립금을 적립하고 있습니다. 해당 적립금으로 노인정지원금을 지급하는 경우는 어떻게 회계처리해야 하나요?

A2. 노인정지원금은 자치활동비(관리외비용)로 처리하고 노인정지원적립금을 미처분이익잉여금으로 이입 합니다.

#2 [노인정지원적립금을 재원으로 지급하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------------------------|------------------|-----|----------|-----|
| x5/07/10 | 7월 노인정지원금 | 자치활동비 (관리외비용) | 200 | 보통예금 | 200 |
| x5/07/10 | 7월 노인정지원금 이입 (입주자대표회의 의결) | 노인정지원적립금 | 200 | 미처분이익잉여금 | 200 |

▶ 관리규약 준칙에서 우선지출항목으로 열거하고 있음

자치활동비인 노인정지원금을 적립금의 차감으로 처리하는 것은 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

노인정지원금은 관리외비용으로 처리해야 합니다. 다만, 공동주택이 과거 입주자대표회의의 의결에 따라 노인정 지원적립금을 계상하고 있고 이를 재원으로 노인정지원금을 지급했다면, 집행한 노인정지원적립금을 미처분이 익잉여금으로 이입하는 회계처리를 수행해야 합니다. 자치활동비(우선지출항목)의 집행과 노인정지원적립금의 이입은 모두 입주자대표회의의 의결이 필요합니다.

#2 [노인정지원적립금을 재원으로 지급하는 경우]는 노인정지원적립금의 이입 회계처리를 실무상 간편하게 적용하기 위하여 자금을 집행하는 날짜와 동일하게 제시했으나, 이를 결산시점에 반영할 수 있습니다.

Q3. 경로잔치비용을 지출할 때에는 어떻게 회계처리해야 하나요? 지출의 내용별로 별도의 계정과목을 만들어야 하나요?

A3. 기타의관리외비용이나 자치활동비(관리외비용)로 처리합니다. 실무상 경상적이고 반복적으로 발생하는 거래나, 금액이 중요한 경우에는 일반적으로 별도의 계정과목을 설정하고, 비경상적이고 일회성으로 발생하는 지출이나 금액이 미미한 경우에는 기타의관리외비용 계정과목을 사용합니다.

#3 [경로잔치비용을 기타의관리외비용으로 처리하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------|----------|-----|------|-----|
| x5/07/10 | 경로잔치비용 | 기타의관리외비용 | 200 | 보통예금 | 200 |

#4 [경로잔치비용을 자치활동비로 처리하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------|------------------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 경로잔치비용 | 자치활동비 (관리외비용) | 1,000 | 보통예금 | 1,000 |

경로잔치비용이 크지 않거나 반복적이지 않다고 판단하는 경우는 #3 [경로잔치비용을 기타의관리외비용으로 처리하는 경우]와 같이 처리하고, 경로잔치를 자치활동비의 일부로 보거나, 매년 반복되는 행사로 별도의 계정과목이 필요하다고 판단하는 경우에는 #4 [경로잔치비용을 자치활동비로 처리하는 경우]와 같이 처리합니다.

※ 「기타의관리외비용」은 공동주택 회계처리기준 [별지 제2호 서식]운영성과표에서 예시하고 있는 계정과목입니다. 공동주택 실무에서는 「잡지출」계정을 사용하는 것이 일반적입니다.

Q4. 우리 단지는 입주민으로 자율방범대를 구성하여 운영하고 있습니다. 자율방범대에 지급하는 지원금은 어떻게 회계처리하나요?

A4. 자치활동비(관리외비용)로 처리합니다.

#5 [자율방범대 운영비의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------|------------------|-----|------|-----|
| x5/07/10 | 자율방범대 월간 운영비 | 자치활동비 (관리외비용) | 200 | 보통예금 | 200 |

▶ 경상적이고 반복적으로 발생하는 비용의 경우 관리외비용에 별도의 계정과목을 설정함

※ 「자치활동비」는 공동주택 회계처리기준 [별지 제2호 서식]운영성과표에서 제시하고 있는 예시계정과목입니다. 공동주택 실무에서는 사용목적에 따라 「자율방범대운영비」와 같은 별도의 계정과목을 설정하여 사용하는 것이 일반적입니다.

Q5. 연간 법인세비용의 회계처리에 대해 알려주세요.

A5. 법인세(지방소득세 포함)는 법인세비용(관리외비용)으로 처리합니다.

#6 [법인세비용(지방소득세 포함)의 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------|------------------|-------|---------------|--------------|
| x5/12/31 | 법인세비용 | 법인세비용 (관리외비용) | 1,200 | 미지급비용 선납세금 | 1,100 100 |

▶ 법인세관련 정보

| 구 분 | 금 액 | 비 고 |
|---------------------|-------|------------|
| 법인세신고서 상 법인세비용 | 1,200 | 지방소득세 포함 |
| 법인세신고서 상 납부해야 하는 금액 | 1,100 | 지방소득세 포함 |
| 법인세신고서 상 선납세금 | 100 | 지방소득세 포함 |
| 재무상태표 상 선납세금 | 100 | 12월 31일 잔액 |
| 재무상태표 상 미지급비용 | - | 회계처리 전 금액 |
| 운영성과표 상 법인세비용 | - | 회계처리 전 금액 |

법인세는 신고서 상 납부해야 하는 금액이 있는 경우 이를 미지급비용으로 인식하고, 장부상 선납세금을 반제하여 합계금액을 법인세비용으로 인식합니다.

Q6. 법인세와 관련하여 신고서상 납부액을 미지급비용으로 하면 법인세비용이 신고서와 일치하지 않게 됩니다. 이런 경우에는 어떻게 처리해야 하나요?

A6. 실제로 납부해야 하는 금액과 미지급비용이 일치하도록 처리하고, 선납세금을 반제합니다. 그리고 신고서상 법인세비용과 운영성과표상 법인세비용이 일치하도록 처리하고 대차차액은 기타의공동기여수익(또는 기타의 관리외비용)으로 처리합니다.

#7 [법인세비용의 기중 회계처리에 오류가 있는 경우1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------|------------------|-------|--------------------------|-----|
| x5/12/31 | 법인세비용 | 법인세비용 (관리외비용) | 1,050 | 미지급비용 | 800 |
| | | | | 선납세금 | 200 |
| | | | | 기타의 공동기여수익 (관리외수익) | 50 |

▶ 법인세관련 정보

| 구 분 | 금 액 | 비 고 |
|---------------------|-------|------------|
| 법인세신고서 상 법인세비용 | 1,200 | 지방소득세 포함 |
| 법인세신고서 상 납부해야 하는 금액 | 1,100 | 지방소득세 포함 |
| 법인세신고서 상 선납세금 | 100 | 지방소득세 포함 |
| 재무상태표 상 선납세금 | 200 | 12월 31일 잔액 |
| 재무상태표 상 미지급비용 | 300 | 회계처리 전 금액 |
| 운영성과표 상 법인세비용 | 150 | 회계처리 전 금액 |

- ▶ 미지급비용 : 1,100원(법인세 신고서상 납부해야 하는 금액) - 300원(재무상태표상 미지급비용) = 800원
- ▶ 법인세비용 : 1,200원(법인세 신고서상 법인세비용) - 150원(운영성과표 상 법인세비용) = 1,050원

#7 [법인세비용의 기중 회계처리에 오류가 있는 경우1]은 기중 회계처리가 정확하지 않는 경우에 실무적으로 수행해야 하는 회계처리입니다. 가장 중요한 것은 결산일의 미지급비용이 실제로 납부해야 하는 금액으로 계상되어야 한다는 점입니다. 따라서, 미지급비용은 1,100원으로 계상되어야 하며, 회계처리 전 금액 300원을 고려하여 800원을 추가로 계상합니다. 환급액이 없는 경우 선납세금을 모두 반제하고, 법인세비용은 신고서상의 금액으로 계상합니다.

※ 「기타의공동기여수익」은 공동주택 회계처리기준 [별지 제2호 서식]운영성과표에서 예시하고 있는 계정과목입니다. 공동주택 실무에서는 「잡수입」과 같은 계정과목을 사용하는 것이 일반적입니다.

Q7. 법인세신고 결과 환급액이 발생했습니다. 법인세환급액은 입금시점에 법인세수익(관리외수익)으로 인식하나요?

A7. 일반적으로 법인세환급액은 선납세금을 환급받는 것이므로, 수익이 아니라 미수금(미수법인세환급액)으로 인식하는 것이 적절합니다.

#8 [법인세환급액의 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|------------------|-----|------|-----|
| x5/12/31 | 법인세비용 | 법인세비용 (관리외비용) | 300 | 선납세금 | 900 |
| | 법인세 환급액 | 미수금 | 600 | | |

▶ 법인세관련 정보

| 구 분 | 금 액 | 비 고 |
|------------------|-----|------------|
| 법인세신고서 상 법인세비용 | 300 | 지방소득세 포함 |
| 법인세신고서 상 환급받을 금액 | 600 | 지방소득세 포함 |
| 법인세신고서 상 선납세금 | 900 | 지방소득세 포함 |
| 재무상태표 상 선납세금 | 900 | 12월 31일 잔액 |
| 재무상태표 상 미지급비용 | - | 회계처리 전 금액 |
| 운영성과표 상 법인세비용 | - | 회계처리 전 금액 |

일반적으로 법인세 환급액은 선납세금이 법인세비용보다 큰 경우에 발생합니다. 예를 들어, 법인세로 부담해야 할 법인세비용이 300원인데, 이미 이자소득 원천징수와 법인세 중간예납으로 900원을 납부했다면, 600원을 환급받게 되는 것입니다. 이 경우 회계처리는 선납세금 총액을 반제하고 신고서 상 확정된 환급액을 미수금으로 계상하며 대차 차액을 법인세비용으로 인식합니다.

Q8. 법인세신고 결과 환급액이 발생했습니다. 신고서상 법인세비용을 인식하려고 하는데 환급액과 미수금 및 선납세금 등이 일치하지 않습니다. 어떻게 해야 하나요?

A8. 가장 중요한 것은 실제로 환급되는 금액입니다. 환급액을 미수금으로 계상하고, 장부상 선납세금을 모두 반제합니다.

#9 [법인세비용의 기중 회계처리에 오류가 있는 경우2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------|------------------|-----|--------------------------|-----|
| x5/12/31 | 미지급비용과 선납세금 반제 | 미지급비용 | 300 | 선납세금 | 700 |
| | 법인세 환급액 | 미수금 | 600 | 기타의 공동기여수익 (관리외수익) | 400 |
| | | 법인세비용 (관리외비용) | 200 | | |

▶ 법인세관련 정보

| 구 분 | 금 액 | 비 고 |
|------------------|-----|------------|
| 법인세신고서 상 법인세비용 | 300 | 지방소득세 포함 |
| 법인세신고서 상 환급받을 금액 | 600 | 지방소득세 포함 |
| 법인세신고서 상 선납세금 | 900 | 지방소득세 포함 |
| 재무상태표 상 선납세금 | 700 | 12월 31일 잔액 |
| 재무상태표 상 미지급비용 | 300 | 회계처리 전 금액 |
| 운영성과표 상 법인세비용 | 100 | 회계처리 전 금액 |

- ▶ 재무상태표 상 미지급비용과 선납세금을 반제하고, 법인세 환급액과 미수금잔액이 일치하도록 회계처리
- ▶ 법인세비용 : 300원(법인세신고서 상 법인세비용) - 100원(운영성과표 상 법인세비용) = 200원

#9 [법인세비용의 기중 회계처리에 오류가 있는 경우2]는 기중 회계처리에 오류가 포함된 경우입니다. 환급액이 있는 경우에 가장 중요한 항목은 받아야 할 금액으로 미수금 잔액을 실제 받아야 하는 금액(600원)과 일치하도록 조정하고, 미지급비용(300원)과 선납세금(700원)을 모두 반제합니다.

법인세비용은 법인세 신고서상의 법인세비용으로 인식하고, 대차차액은 기타손익에서 조정합니다.

2) 회계처리 오류 사례

대다수 공동주택의 실무자는 비용이 관리비로 부과되면 관리비용, 관리비로 부과되지 않으면 관리외비용으로 간주하는 경우가 많습니다. 그러나 이러한 이해는 관리비용과 관리외비용의 개념을 제대로 반영하지 못한 것입니다. 예를 들어, 경비비를 부과하지 않는다면 경비비가 관리외비용이 되는 것일까요? 또는 청소비와 위탁관리수수료를 부과하지 않는다면 이 비용들이 관리비용에 해당하지 않는다고 볼 수 있을까요?

중요한 것은 부과 여부가 아니라, 해당 비용이 관리비용으로 부과되는 것이 적절한지의 판단에 있습니다. 즉, 관리외비용은 단순히 부과되지 않은 비용이 아니라, 관리비용으로 부과하는 것이 적절하지 않은 비용이어야 합니다. 그러나 실무에서는 관리비용에 해당하는 비용을 단지 관리비로 부과되지 않았다는 이유만으로 관리외비용으로 처리하는 사례가 빈번하게 발생하고 있습니다.

① 예비비적립금(자본)

예비비, 예비비적립금, 관리비예비비 등 실무에서는 예비비를 다양하게 표현하고 있습니다. 그러나 이러한 예비비는 복식부기 발생주의 회계처리에서 일반적으로 사용하는 계정과목이 아니라, 예산을 수립할 때 일반적으로 사용하는 개념입니다.

예산은 지출항목별로 지출에 필요한 금액을 구분하여 수립하는데, 실제로 예산을 운영하다보면 수립한 예산을 초과하거나, 예산으로 편성하지 않은 항목에 대하여 지출을 해야 하는 경우가 발생할 수 있습니다. 공동주택은 이러한 상황을 대비하여 예비비라는 항목을 예산으로 수립합니다.

#10 [수선비를 예비비적립금으로 처리한 경우1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|-------------------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 공용부분 수선비 | 예비비적립금 (이익잉여금) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |

- ▶ 공용부분의 수선비는 수선유지비에 해당함
- ▶ 관리비용을 자본의 차감으로 처리하여 공동주택 회계처리기준 위반

#10 [수선비를 예비비적립금으로 처리한 경우1]은 공동주택에서 예비비적립금을 사용할 때 주로 볼 수 있는 회계처리입니다. 예비비적립금은 비용이 아닌 자본에 해당합니다. 수선비를 지출하는데 왜 자본에 해당하는 적립금계정을 사용했을까요? 이는 관리규약과 공동주택 회계처리기준에서 그 원인을 찾아 볼 수 있습니다.

서울특별시 공동주택 관리규약 준칙은 잡수입에 대하여 우선 지출 후 남은 금액을 잉여금처분을 통하여 예비비로 적립한다고 정하고 있습니다. 표현의 차이는 존재할 수 있으나 과거 관리규약의 대부분은 예비비를 적립한다고 표현했습니다. 그리고 공동주택 회계처리기준에서 제시하고 있는 이익잉여금처분계산서 서식도 해당 항목을 적립금으로 표현하고 있습니다.

**서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제62조
(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)**

⑦ 관리주체는 국토교통부 고시 「공동주택 회계처리기준」 제41조 규정에 따라 이익잉여금 처분계산서를 작성할 때, 제4항 및 제5항에 따라 우선 지출 후 남은 금액은 다음 각 호와 같이 처분하고 영 제14조에 따라 입주자대표회의의 승인을 받는다. <개정 2024. 7. 31.>

1. 우선 지출 후 남은 금액의 100분의 ○○ 이상을 다음 회계연도 관리비로 차감할 목적으로 별도 적립한다.
2. 우선 지출 후 남은 금액에서 제1호에 따라 적립한 **나머지 금액은 예비비로 적립한다.**

공동주택 회계처리기준 [별지 제3호 서식] 이익잉여금처분계산서

| 계 정 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|-------------------------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| I. 미처분이익잉여금 | | - | | - |
| 전기이월이익잉여금 | - | | - | |
| 당기순이익 | - | | - | |
| II. 이익잉여금 이입액 | | - | | - |
| 기타적립금 | - | | - | |
| 합계(I + II) | | - | | - |
| III. 이익잉여금처분액 | | - | | - |
| 예비비적립금 | - | | - | |
| 공동체활성화단체지원적립금 | - | | - | |
| 장기수선충당금 | - | | - | |
| 기타적립금 | - | | - | |
| IV. 차기이월이익잉여금(I + II - III) | | - | | - |

관리주체는 위의 이익잉여금처분계산서와 같이 예비비적립금을 자본항목으로 적립하였으며, 예비비를 사용할 때 예비비적립금 계정을 차감합니다. 즉, 공동주택 관리규약 준칙과 단지의 관리규약이 예비비적립금을 적립하도록 명시하고 있기 때문에 공동주택 실무에서 #10 [수선비를 예비비적립금으로

처리한 경우1]과 같은 회계처리가 사용되는 것입니다.

그러나 공용부분의 수선비는 공동주택 회계처리기준에서 명백하게 관리비용으로 정하고 있으며, 관리비용을 관리규약에서 다른 방법으로 처리하도록 정할 수는 없습니다. 따라서 #10 [수선비를 예비비적립금으로 처리한 경우1]은 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다. 이를 공동주택 회계처리기준에 부합하게 처리하면 다음과 같습니다.

 #11 [수선비를 예비비적립금으로 처리한 경우2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------------------|-------------------|-------|----------|-------|
| x5/07/10 | 공용부분 수선비 | 수선유지비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |
| x5/07/10 | 예비비적립금의 이입 (입주자대표회의 의결) | 예비비적립금 (이익잉여금) | 1,200 | 미처분이익잉여금 | 1,200 |

공용부분의 수선비는 관리비용에 해당하는 것으로 수선유지비로 인식합니다. 그리고 이에 대하여 예비비적립금을 사용하기로 결정한 입주자대표회의의 의결에 따라 예비비적립금을 미처분이익잉여금으로 이입합니다.

〈실무 TIP〉

수선비를 예비비로 집행하기로 의결했다는 것은 수선비의 재원을 예비비로 마련한다는 것을 의미합니다. 이는 수선비를 관리비로 부과하지 않겠다는 의사결정입니다. 이에 따라 관리수익을 인식하지 아니하고 이와 관련한 미부과관리비 및 미수관리비를 인식하지 아니하여 입주자등에게 부과하지 않을 수 있습니다.

그러나 공동주택의 회계실무에서는 관리수익을 인식할 때 월별 관리비용의 집계액으로 인식하는 것이 보편화 되어 있으며, 이에 따라 별도의 회계처리를 수행하지 않을 경우 수선유지비를 관리수익으로 인식하고, 이를 미부과관리비 및 미수관리비로 계상하여 입주자대표회의의 의결과 다르게 입주자등에게 수선유지비가 부과될 수 있습니다.

이와 관련하여 다음과 같은 회계처리를 수행할 경우 입주자대표회의의 의결과 다르게 관리비로 부과하는 오류를 예방할 수 있습니다.

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------------------|-------------------|-------|----------|-------|
| x5/07/10 | 공용부분 수선비 | 수선유지비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |
| x5/07/10 | 예비비적립금의 이입 (입주자대표회의 의결) | 예비비적립금 (이익잉여금) | 1,200 | 미처분이익잉여금 | 1,200 |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|-------------------|-------|-------|-------|
| x5/07/31 | 관리비 부과 시 | 미부과관리비 | 5,000 | 관리비수익 | 6,200 |
| | | 차감관리비 (관리수익차감) | 1,200 | | |

- ▶ 수선유지비 이외의 관리비 집계액 : 5,000원
- ▶ 7월 운영성과표상 관리비용 : 6,200원

관리비로 부과하지 않기로 결정한 금액을 관리비수익으로 인식할 때 차감관리비로 인식하여 총 관리비용 6,200원 중에서 수선유지비 1,200원을 제외한 5,000원을 미부과관리비로 인식하고, 이를 관리비로 고지하는 경우의 회계처리입니다.

이러한 회계처리는 수선유지비를 관리비용으로 인식하고 동일한 금액을 집계된 관리비 부과액에서 차감하는 2단계로 이해할 수 있습니다.

② 관리비예비비(관리외비용)

대부분 지역의 공동주택 관리규약준칙은 예비비를 적립한다고 표현하고 있고, 이에 따라 예비비적립금을 자본항목으로 처리합니다. 그러나 경기도 등 일부 지역의 공동주택 관리규약준칙은 **예비비를 관리비예비비로 정하고 잡수입의 우선지출항목으로 열거하고** 있습니다.


공동주택의 회계실무에서 관리규약에서 정하는 우선지출항목을 관리외비용으로 처리하는 것을 고려할 때 경기도 공동주택관리규약 준칙은 **예비비를 자본의 차감이 아닌 관리외비용으로 표시하도록** 정하고 있는 것으로 이해할 수 있습니다.

경기도 공동주택관리규약 준칙 제20차 제63조 (잡수입의 집행 및 회계처리)

⑤ 제4항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 영 제14조제2항제7호에 따른 입주자대표회의의 결산승인 시 「공동주택 회계처리기준」 제48조제3호의 이익 잉여금처분액 중 관리비 차감을 목적으로 하는 계정과목으로 처분하고, 다음 회계연도 기간 중 매월 ○○(주택공급 면적 등 단지 여건에 맞게 기준을 정할 것)에 따라 공용 관리비에서 차감한다.

1. 공동체 활성화 단체 지원비용 : 연간 ○만원
2. 주민자치 활동비용(자율방범대 운영, 경로잔치 등) : 연간 ○만원
3. 투표 참여 촉진 비용 : 연간 ○만원
- 3의2. 층간소음 관리위원회 및 제55조의5 제5항에 따른 차치조직 운영비(수당, 교육비용, 자문료 등) : 연간 ○만원
4. 전기검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력지원 비용(단, 용역업체 소속직원에게 용역비와 별도로 지급할 때에는 연말정산시 해당 소득을 사업자에게 통지하고 직영인 경우 근로소득에 포함하여 매월 원천징수하여야 한다) : 연간 ○만원

5. 소송비용(단, 전체 입주자들의 이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자들 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함) : 연간 ○만원
6. 커뮤니티(주민공동시설 등)시설 운영에 소요되는 비용 : 연간 ○만원
7. 관리비 예비비 (예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 발생 건당 100만원 미만의 소액지출)
8. 제19조의2제1항에 따른 자문 중 입주자들이 부담하여야 하는 자문비 : 연간 ○만원
9. 수익사업에 따른 법인세 등 세금에 소요되는 비용 : 연간 ○만원
10. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조제1항제1호 및 제2호에 따른 입주자대표회의 또는 관리주체가 선정한 평가위원(입주자들) 수당(1인당 ○만원 최대 5만원 이내로 하되, 평가대상건수와 관련없이 1회 출석에 한하여 지급) 다만, 선정된 평가위원이 동별 대표자일 경우 회의출석수당과 중복지급 할 수 없다. : 연간 ○만원
11. 그 밖에 입주자대표회의가 필요하다고 인정하여 의결하고 입주자들의 과반수 동의를 받은 경우 : 연간 ○만원

 #12 [수선비를 관리비예비비로 처리한 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|-------------------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 공용부분 수선비 | 관리비예비비 (관리외비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |

- ▶ 공용부분의 수선비는 수선유지비에 해당함
- ▶ 관리비용을 관리외비용으로 처리하여 공동주택 회계처리기준 위반

#12 [수선비를 관리비예비비로 처리한 경우]는 예비비적립금(자본계정)이 아닌 관리비예비비(관리외비용)를 사용한 회계처리입니다. 비용이 발생한 것에 대하여 관리비예비비(관리외비용)로 회계처리를 수행하고 있어 #10 [수선비를 예비비적립금으로 처리한 경우1]과 비교하여 더 타당한 회계처리로 보는 것이 일반적입니다. 그러나 계정과목은 재원을 어떻게 마련했는가에 따라 결정하는 것이 아니라, 거래내역을 기준으로 결정하는 것입니다. 그리고 거래의 실질은 공용부분의 수선비를 지급한 것으로 수선유지비에 해당합니다.

 #13 [수선비를 수선유지비로 처리한 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|-----------------|-------|------|-------|
| x5/07/10 | 공용부분 수선비 | 수선유지비 (관리비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |

- ▶ 공용부분의 수선비는 수선유지비에 해당함
- ▶ 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

#13 [수선비를 수선유지비로 처리한 경우가 공동주택 회계처리기준에 부합하는 회계처리입니다. 예비비는 예측하지 못한 긴급한 경우에 예산이 없거나 예산을 초과하는 항목에 대하여 지출을 허용하는 개념입니다. 계정과목은 수선유지비로 하되, 해당 지출이 예산을 초과하는 경우에도 예비비의 요건을 충족한다면 이를 예산초과로 보지 않는 것입니다.

공동주택이 예비비를 사용하는 경우에는 일반적으로 해당 비용에 대하여 관리비를 부과하지 않습니다. 이에 대한 회계처리는 비용이 발생한 시점(x5/07/10) 또는 관리비를 집계하는 시점(x5/07/31)에 수행할 수 있습니다. 이와 관련한 자세한 설명은 48페이지와 90페이지의 <실무 TIP>을 참조하시기 바랍니다.

심화학습 관리비용과 관리외비용의 판단기준

관리비용은 공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등) 제1항, 제2항 및 제3항에서 열거하고 있는 항목입니다. 관리외비용은 입주자들에게 부과하는 것이 적절하지 않은 비용으로 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용입니다.

그렇다면, 입주자들에게 부과하는 것이 적절하지 않은 것으로 판단되는 비용 중 공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등) 제1항, 제2항 및 제3항에서 열거하고 있는 항목은 어떻게 판단해야 할까요?

일반기업회계기준의 재무회계개념체계는 **수익과 직접 관련하여 발생한 비용은 수익을 인식할 때 대응하여 인식한다**고 정하고 있습니다. 이러한 원칙을 ‘**수익비용 대응의 원칙**’이라 합니다.

일반기업회계기준 재무회계개념체계 제6장(재무제표 기본요소의 인식)

146 경제적 효익의 사용은 다음과 같이 비용으로 인식된다.

- (가) **수익과 직접 관련하여 발생한 비용**은 동일한 거래나 사건에서 발생하는 **수익을 인식할 때 대응하여 인식한다**. 이와 같은 예로는 매출수익에 대응하여 인식하는 매출원가를 들 수 있다.
- (나) 수익과 직접 대응할 수 없는 비용은 재화 및 용역의 사용으로 현금이 지출되거나 부채가 발생하는 회계기간에 인식한다. 이와 같은 예로는 판매비와 관리비를 들 수 있다.
- (다) 자산으로부터의 효익이 여러 회계기간에 걸쳐 기대되는 경우, 이와 관련하여 발생한 특정 성격의 비용은 체계적이고 합리적인 배분절차에 따라 각 회계기간에 배분하는 과정을 거쳐 인식한다. 이와 같은 예로는 유형자산의 감가상각비와 무형자산의 상각비를 들 수 있다.

1. 검침비용의 계정분류

전기, 수도, 난방 사용료는 일반적으로 세대별 사용량을 검침하여 사용량별로 세대별 금액을 산정하여 부과합니다. 검침업무는 관리주체가 아니라 공급자가 수행해야 하는 업무입니다. 그러나 공동주택은 관리의 효율성 차원에서 공급자가 수행해야 하는 검침업무를 대행하고 있으며, 이에 따라 검침수입이 발생합니다.

대부분의 공동주택은 이와 관련하여 직원에게 검침비용을 지급하고 있으며, 이와 관련한 회계처리는 다음과 같습니다.

#14 [검침비용을 관리외비용으로 처리한 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|-----------------|-----|------|-----|
| x5/07/10 | 검침비용 지급 | 검침비용 (관리외비용) | 200 | 보통예금 | 200 |

- ▶ 검침수입(관리외수익)과 대응되는 비용 : 관리외비용
- ▶ 입주자들에게 관리비로 부과하기 적절하지 않은 비용 : 관리외비용

실무에서 검침수입(관리외수익)과 대응되는 비용이거나 입주자 등에게 관리비로 부과하기 적절하지 않은 비용이므로 관리외비용으로 분류하고 있습니다. 이에 대한 판단기준은 다음과 같습니다.

검침비용의 계정분류에 대한 판단

① 검침수입(관리외수익)에 대응되는 비용이라는 견해

검침비용은 검침수입을 해당 업무를 수행한 직원에게 지급하는 것입니다. 공동주택이 검침업무를 대행하지 않는다면 검침수입은 발생하지 않습니다. 따라서 **검침비용은 검침수입에 대응되는 비용**이며 관리외비용에 해당합니다.

② 입주자들에게 관리비로 부과하기 적절하지 않은 비용이라는 견해

공동주택 회계처리기준은 입주자들에게 관리비로 부과하기 적절하지 않은 비용을 관리외비용으로 정의하고 있으며, **검침비용은 검침수입으로 이미 회수하였으므로 이를 관리비로 부과하는 것은 관리비의 이중부과에 해당할 수 있습니다.**

③ 검침비용은 직원에게 지급하는 수당이라는 견해

공동주택 회계처리기준은 직원에게 지급하는 수당을 인건비로 정의하고 있으며, 인건비는 관리비용에 해당합니다.

③은 검침비용을 관리비용으로 해석할 수 있는 근거에 해당합니다. 다만, 검침비용을 관리비로 부과하는 것은 ②와 같이 관리비의 이중부과에 해당하며, 검침비용을 관리비용으로 처리하는 것은 ①과 같이 수익·비용 대응의 원칙에 부합하지 않습니다.

공동주택 회계처리기준에서 인건비를 관리비용으로 명시한 것을 거래의 성격과 관계없이 모든 인건비가 관리비용이라는 의미로 해석하는 것은 적절하지 않을 것입니다. 검침비용은 일반적인 인건비와 그 성격이 다르다고 볼 수 있으며, ①, ②와 같이 관리외비용으로 판단해야 하는 근거가 더 명확하고 합리적입니다.

따라서, 검침비용은 관리외비용으로 판단하는 것이 타당할 것이며, 이와 관련하여 합리적이고 명확한 계정분류가 될 수 있도록 공동주택 회계처리기준의 개선이 필요합니다.

2. 재활용품 분리수거자의 노무인력 지원비용의 계정분류

공동주택은 재활용쓰레기를 재활용수거업자에게 판매하여 발생한 수익을 관리외수익으로 인식하고 있습니다. 이와 관련하여 대부분의 공동주택에서는 경비원이 재활용쓰레기를 정리하고 있으며, 경비원에게 노무인력 지원비용을 지급하고 있습니다. 이와 관련한 회계처리는 다음과 같습니다.

#15 [재활용품비용을 관리외비용으로 처리한 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------|-------------------|-----|------|-----|
| x5/07/10 | 재활용품비용 지급 | 재활용품비용 (관리외비용) | 200 | 보통예금 | 200 |

- ▶ 재활용품수입(관리외수익)과 대응되는 비용 : 관리외비용
- ▶ 입주자들에게 관리비로 부과하기 적절하지 않은 비용 : 관리외비용

실무에서 재활용품수입(관리외수익)과 대응되는 비용이거나 입주자들에게 관리비로 부과하기 적절하지 않은 비용이므로 관리외비용으로 분류하고 있습니다. 이에 대한 판단기준은 다음과 같습니다.

재활용품비용의 계정분류에 대한 판단

① 재활용품수입(관리외수익)에 대응되는 비용이라는 견해

재활용품비용은 재활용품을 정리하는 경비원에게 지급하는 것입니다. 공동주택이 재활용품을 판매하지 않는다면, 재활용품비용은 발생하지 않습니다. 따라서 **재활용품비용은 재활용품수입에 대응되는 비용**이며 관리외비용에 해당합니다.

② 입주자들에게 관리비로 부과하기 적절하지 않은 비용이라는 견해

공동주택 회계처리기준은 입주자들에게 관리비로 부과하기 적절하지 않은 비용을 관리외비용으로 정의하고 있으며, **재활용품비용은 재활용품수입으로 이미 회수하였으므로** 이를 관리비로 부과하는 것은 **관리비의 이중부과에 해당할 수 있습니다.**

③ 재활용품비용은 경비원에게 지급하는 수당이라는 견해

공동주택 회계처리기준은 직원에게 지급하는 수당을 인건비로 정의하고 있으며, 경비원에게 지급하는 수당은 경비비, 미화원에게 지급하는 수당은 청소비로 규정을 하고 있습니다. 이에 따라 재활용품비용은 인건비 또는 경비비로 관리비용에 해당합니다.

③은 재활용품비용을 관리비용으로 해석할 수 있는 근거에 해당합니다. 다만, 재활용품비용을 관리비로 부과하는 것은 ②와 같이 관리비의 이중부과에 해당하며, 재활용품비용을 관리비용으로 처리하는 것은 ①과 같이 수익·비용 대응의 원칙에 부합하지 않습니다.

공동주택 회계처리기준에서 관리비용으로 명시한 항목들은 거래의 성격과 관계없이 열거한 모든 항목이 관리비용이라는 의미로 해석하는 것은 적절하지 않을 것입니다. 재활용품비용은 일반적인 관리비용과 그 성격이 다르다고 볼 수 있으며, ①, ②와 같이 관리외비용으로 판단해야 하는 근거가 더 명확하고 합리적입니다.

따라서, 재활용품비용은 관리외비용으로 판단하는 것이 타당할 것이며, 이와 관련하여 합리적이고 명확한 계정분류가 될 수 있도록 공동주택 회계처리기준의 개선이 필요합니다.

(2) 커뮤니티시설의 운영비용

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

커뮤니티시설은 공동주택의 대표적인 복리시설에 해당하고, 커뮤니티운영비는 복리시설의 운영비에 해당합니다. 그리고 공동주택 회계처리기준은 복리시설의 운영비를 관리외비용으로 정하고 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제47조(관리외손익)

③ 관리외비용은 입주자등에게 부과하지 않는 비용으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용을 말한다.

공동주택은 일반적으로 커뮤니티시설의 운영과 관련하여 발생하는 비용을 관리외비용으로 처리하고, 시설사용수입은 관리비고지서를 통하여 청구합니다. 이와 관련한 회계처리는 다음과 같습니다.

#1 [커뮤니티운영비의 일반적인 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|-------------------|---------------|--------------------|-------|-------|-------|
| (커뮤니티시설 운영비 회계처리) | | | | | |
| x5/08/31 | 8월 커뮤니티 위탁수수료 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 2,000 | 미지급비용 | 6,500 |
| | 8월 요가 강사비 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 300 | 보통예금 | 1,500 |
| | 정수기 사용료 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 200 | | |
| | 출입카드 구입비 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 200 | | |
| | 헬스기구 구입비 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 1,200 | | |
| | 커뮤니티시설 수리비 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 4,000 | | |
| | 기타 잡비 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 100 | | |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|--------------------|----------------|--------|-------|-------------------|-------|
| (커뮤니티시설 사용수입 회계처리) | | | | | |
| x5/08/31 | 8월 커뮤니티(전세대부과) | 미부과관리비 | 9,000 | 시설사용수입 (관리외수익) | 6,000 |
| | 8월 커뮤니티(개별사용) | | | 시설사용수입 (관리외수익) | 3,000 |

- ▶ 출입카드, 헬스기구, 기타잡비는 현금으로 지급한 것으로 가정
- ▶ 커뮤니티 운영과 관련한 모든 비용을 커뮤니티운영비(관리외비용)로 처리

#1 [커뮤니티운영비의 일반적인 회계처리]에서는 모든 비용을 커뮤니티운영비 계정으로 처리하고 있으나, 반복적으로 발생하는 비용이라면 성격별로 계정과목을 세분화하여 사용하는 것이 더 바람직합니다.

Q&A

Q1. 헬스기구를 구입하는 경우에는 어떻게 처리해야 하나요?

A1. 헬스기구는 비품에 해당합니다. 이에 따라 유형자산의 취득으로 처리하고, 이후 내용연수동안 감가상각하여 비용을 인식합니다.

#2 [헬스기구 구입의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|--------------------|-------|---------|-------|
| x5/08/15 | 헬스기구 구입비 | 비품 | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |
| x5/08/31 | 헬스기구 감가상각비 | 감가상각비 (커뮤니티운영비) | 20 | 감가상각누계액 | 20 |
| x5/09/30 | 헬스기구 감가상각비 | 감가상각비 (커뮤니티운영비) | 20 | 감가상각누계액 | 20 |

- ▶ 비품의 내용연수는 5년을 적용

사례에서 비품의 내용연수는 5년을 적용하여 월별 감가상각비가 20원($(1,200\text{원} \div 5\text{년}) \div 12\text{개월}$)으로 산출되었으나, 일반적으로 공동주택은 유형자산의 내용연수를 헬스기구의 교환주기, 수선주기 및 관리비 부과기간 등을 고려하여 입주자대표회의 의결로 정합니다.

Q2. 우리 단지는 골프장을 설치하면서 대금을 할부로 지급하기로 했습니다. 이 경우는 어떻게 회계처리하나요?

A2. 할부는 유형자산의 취득대금을 일시에 지급하지 않고 분할하여 지급하는 거래의 형태를 의미합니다. 이에 따라 미지급금을 계상한 이후 대금 지급 시 미지급금을 반제합니다.

#3 [골프장설치비 분할 납부의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|---------|-------|---------|-------|
| x5/08/15 | 골프장 설치 | 시설장치 | 1,200 | 미지급금 | 1,200 |
| x5/08/31 | 골프장설치비(1/12) 지급 | 미지급금 | 100 | 보통예금 | 100 |
| x5/08/31 | 감가상각비 | 커뮤니티운영비 | 20 | 감가상각누계액 | 20 |
| x5/09/30 | 골프장설치비(2/12) 지급 | 미지급금 | 100 | 보통예금 | 100 |
| x5/09/30 | 감가상각비 | 커뮤니티운영비 | 20 | 감가상각누계액 | 20 |


▶ 내용연수는 5년을 적용, 할부기간을 12개월로 적용

대부분의 공동주택은 골프장 시설의 설치비를 일정기간동안 분할하여 납부합니다. 이러한 경우에는 취득시점에 총금액을 유형자산과 미지급금으로 계상하고 유형자산의 내용연수 동안 감가상각비를 인식합니다. 할부대금의 지급은 미지급금을 반제하여 회계처리 합니다.

2) 회계처리 오류 사례

① 유형자산 미계상

공동주택은 헬스기구를 구입하거나, 골프장 시설을 설치할 때 일반적으로 구입시점에 비용을 인식하거나, 대금 지급시에 비용을 인식합니다. 모두 공동주택 회계처리기준 위반이며 이와 관련하여 회계처리는 다음과 같습니다.

 **#4 [헬스기구 구입 시 비용처리 하는 경우]**

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|--------------------|-------|------|-------|
| x5/08/15 | 헬스기구 구입비 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |

- ▶ 비품에 해당하는 헬스기구 구입비를 모두 비용으로 처리
- ▶ 공동주택 회계처리기준 위반

#5 [골프장설치비 분할 납부 시 비용처리 하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|--------------------|-----|------|-----|
| x5/08/15 | 골프장 설치 | 〈회계처리 없음〉 | | | |
| x5/08/31 | 골프장설치비(1/12) 지급 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 100 | 보통예금 | 100 |
| x5/09/30 | 골프장설치비(2/12) 지급 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 100 | 보통예금 | 100 |

- ▶ 골프장 설치비를 지급하는 시점에 비용으로 처리
- ▶ 공동주택 회계처리기준 위반

헬스기구의 구입이나 시설의 설치의 기계장치 또는 시설장치의 취득으로 유형자산에 해당하며, 대부분의 경우 그 금액이 중요하여 일시비용으로 처리하는 것이 적절하지 않습니다. 따라서 #4 [헬스기구 구입 시 비용처리 하는 경우]와 #5 [골프장설치비 분할 납부 시 비용처리 하는 경우]가 아니라 #2 [헬스기구 구입의 경우]와 #3 [골프장설치비 분할 납부의 경우]가 적절한 회계처리입니다.

② 전기료의 과대(중복)계상

일부 공동주택은 커뮤니티시설에서 사용하는 전기료를 공동전기료로 부과하지 아니하고 커뮤니티시설의 운영비로 처리합니다. 이 경우 일반적으로 커뮤니티시설을 999동 999호와 같은 가상의 세대로 설정하여 전기료를 해당 세대에 부과하는 방식을 사용합니다.

전기료 중 일부를 커뮤니티운영비(관리외비용)로 처리하기 때문에 입주자들에게 부과하는 전기료는 감소하게 되고, 전기료를 차감하고 커뮤니티운영비를 계상하는 것이 적정합니다. 그러나 대부분의 공동주택은 전기료를 차감하지 아니하고 미부과관리비를 차감하는 처리를 수행하고 있으며, 회계처리는 다음과 같습니다.


#6 [커뮤니티시설 전기료 인식(미부과관리비 차감)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------|--------------------|-------|--------|-------|
| x5/08/31 | 8월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,000 | 미지급비용 | 3,000 |
| x5/08/31 | 8월 관리비 집계 | 미부과관리비 | 3,000 | 관리수익 | 3,000 |
| | 커뮤니티시설 전기료 인식 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 400 | 미부과관리비 | 400 |

- ▶ 8월 관리비에 전기료를 제외한 다른 관리비는 없다고 가정
- ▶ 커뮤니티운영비에 해당하는 전기료는 400원
- ▶ 공동주택 회계처리기준 위반

#6 [커뮤니티시설 전기료 인식(미부과관리비 차감)의 경우는 8월분 전기료 3,000원 중 커뮤니티시설 전기료 400원을 제외한 2,600원을 전기료로 부과하는 회계처리입니다. 부과액은 적절하나 전기료 3,000원과 커뮤니티운영비 400원으로 총비용이 3,400원으로 계상되어 실제 발생한 비용인 3,000원보다 400원 과대계상 되었습니다.

이는 전기료를 가상 세대(999동 999호)를 포함하여 부과한 이후에 가상세대 미수관리비를 회수하는 것으로 처리하면서 관리외비용을 인식하기 때문에 발생하는 오류입니다. 올바른 회계처리는 다음과 같습니다.

 #7 [커뮤니티시설 전기료 인식(전기료 차감)의 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------|--------------------|-------|---------------|-------|
| x5/08/31 | 8월 전기료 | 전기료 (관리비용) | 3,000 | 미지급비용 | 3,000 |
| x5/08/31 | 커뮤니티시설 전기료 인식 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 400 | 전기료 (관리비용) | 400 |
| x5/08/31 | 8월 관리비 집계 | 미부과관리비 | 2,600 | 관리수익 | 2,600 |

심화학습 커뮤니티운영비 : 관리외비용으로의 분류와 기준 개선

커뮤니티시설 운영에는 공용부분의 수선비, 공용부분의 유지보수비 및 커뮤니티직원의 인건비가 발생합니다. 이러한 항목은 관리비용의 요소로 판단할 수 있으며, 공동주택 실무에서는 커뮤니티운영비가 관리비용과 관리외비용 중 어떤 항목으로 구분해야 하는지와 같은 분류기준에 관한 논란을 초래하기도 합니다.

① 수익비용 대응의 원칙

시설사용수입은 공동주택 회계처리기준 제47조(관리외손익) 제2항에 따르는 **관리외수익**에 해당합니다. 또한 커뮤니티운영비에 대한 부과근거는 공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)의 제1항, 제2항 및 제3항이 아니라 제4항에 근거를 두고 있습니다.

공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)

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

커뮤니티운영비는 시설사용수입에 직접 대응되는 비용이므로, 커뮤니티운영비는 관리외비용에 해당합니다.

② 입주자들에게 부과하지 않는 비용

커뮤니티운영비는 **커뮤니티시설의 사용에 대한 대가**로 커뮤니티 이용자에게 부과하는 것이므로 입주자들에게 부과하지 않는 비용이라는 관리외비용의 요건을 충족합니다.

공동주택 회계처리기준은 커뮤니티시설의 운영비가 관리외비용인지 또는 관리비용에 해당하는지에 대한 명확한 기준을 제시하고 있지 않습니다. 그러나 일반적으로 인정된 회계원칙과 경제적 실질을 고려할 때, 커뮤니티운영비는 관리외비용으로 분류하는 것이 타당합니다.

따라서 실무자들이 공동주택 회계처리기준에 근거한 일관된 회계처리를 수행할 수 있도록 공동주택 회계처리기준의 개선이 필요합니다.

II 재무상태표

1. 자산

(1) 미수관리비

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

공동주택은 입주자등에게 관리비를 부과하여 관리수익을 인식하고, 입주자등에게 받아야 하는 관리비채권을 계상합니다. 관리비채권은 관리비 고지서의 발행을 기준으로 고지서 발행 전에는 미부과관리비, 고지서 발행 이후에는 미수관리비 계정을 사용합니다. 관리주체는 월별로 발생한 관리비용을 집계하여 관리비를 고지부과합니다.

공동주택 회계처리기준 제46조(관리수익)

② 관리수익은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 고지를 통하여 입주자등에게 부과한 수익으로 한다.

일반기업회계기준 재무회계개념체계 제4장(재무제표)

68. 발생주의 회계는 발생과 이연의 개념을 포함한다. 발생이란 미수수익과 같이 미래에 수취할 금액에 대한 자산을 관련된 부채나 수익과 함께 인식하거나, 또는 미지급비용과 같이 미래에 지급할 금액에 대한 부채를 관련된 자산이나 비용과 함께 인식하는 회계과정을 의미한다. 발생주의 회계에 의하면, 채화 및 용역을 신용으로 판매하거나 구매할 때 자산과 부채를 인식하게 되고, 현금이 지급되지 않은 이자 또는 급여 등에 대해 부채와 비용을 인식하게 된다.

공동주택 회계처리기준 [별지 제1호 서식] 재무상태표(일부)

| 과 목 | 제00(당기) | | 제00(전기) | |
|-----------|---------|---|---------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| 자산 | | | | |
| I. 유동자산 | | - | | - |
| 1. 당좌자산 | | - | | - |
| 3) 미수관리비 | - | | - | |
| 4) 미부과관리비 | - | | - | |

#1 [관리비 부과 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------|--------|-----|---------------|------------|
| x5/09/30 | 각종 관리비용 등의 발생 | 관리비용 | 900 | 미지급비용 보통예금 | 600 300 |
| x5/09/30 | 9월 관리수익 인식(관리비집계) | 미부과관리비 | 900 | 관리수익 | 900 |
| x5/10/12 | 9월 관리비 고지서의 발행 | 미수관리비 | 900 | 미부과관리비 | 900 |

Q&A

Q1. 세대 전출과정에서 중간관리비 250원을 징수했습니다. 이런 경우에는 어떻게 회계처리를 수행해야 하나요?

A1. 미리 징수한 중간관리비 250원을 관리비예수금(또는 중간관리비예수금)으로 계상하고, 관리비 고지서 발행 시 관리비채권(미수관리비)과 상계합니다.

#2 [중간관리비 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------|--------|-----|---------------|------------|
| x5/09/30 | 각종 관리비용 등의 발생 | 관리비용 | 900 | 미지급비용 보통예금 | 600 300 |
| | 중간관리비 납부 | 보통예금 | 250 | 관리비예수금 | 250 |
| x5/09/30 | 9월 관리수익 인식(관리비집계) | 미부과관리비 | 900 | 관리수익 | 900 |
| x5/10/12 | 9월 관리비 고지서의 발행 | 미수관리비 | 650 | 미부과관리비 | 900 |
| | | 관리비예수금 | 250 | | |

공동주택 회계처리기준 [별지 제1호 서식] 재무상태표에서는 관리비예수금이 아닌 중간관리비예수금으로 계정과목을 예시하고 있습니다. 그러나 중간관리비예수금으로 계정과목을 사용하는 경우에는 관리비의 이중납부나 과오납에 대하여 별도의 계정과목을 설정해야 하는 번거로움이 발생하므로, 전출입에 의한 중간관리비와 관리비의 이중납부 및 과오납에 대해서 모두 관리비예수금 계정과목을 사용하였습니다.

공동주택 회계처리기준 [별지 제1호 서식] 재무상태표(일부)

| 과 목 | 제00(당기) | | 제00(전기) | |
|-------------|---------|-----|---------|-----|
| | 금 액 | 금 액 | 금 액 | 금 액 |
| 부채 | | | | |
| 1. 유동부채 | | - | | - |
| 5. 중간관리비예수금 | - | | - | |

Q2. 특정세대가 관리비 250원을 과다납부하여 다음달 관리비 부과 시 이를 차감하기로 결정했습니다. 이런 경우에는 어떻게 회계처리를 수행해야 하나요?

A2. 과다납부한 250원을 관리비예수금으로 계상하고, 관리비고지서 발행 시, 관리비채권(미수관리비)과 상계합니다.

#3 [관리비 과오납의 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
| x5/09/12 | 특정세대 관리비 과다납부 | 보통예금 | 600 | 미수관리비 관리비예수금 | 350 250 |
| x5/09/30 | 각종 관리비용 등의 발생 | 관리비용 | 900 | 미지급비용 보통예금 | 600 300 |
| x5/09/30 | 9월 관리수익 인식(관리비집계) | 미부과관리비 | 900 | 관리수익 | 900 |
| x5/10/12 | 9월 관리비 고지서의 발행 | 미수관리비 관리비예수금 | 650 250 | 미부과관리비 | 900 |

2) 회계처리 오류 사례

관리비예수금은 입주자가 관리주체가 부과한 관리비를 초과하여 납부한 금액을 의미합니다. 이 금액은 본질적으로 입주자에게 반환해야 할 금액으로, 부채로 분류됩니다. 실무적으로는 다음 달 관리비에서 차감하여 부과하는 방식으로 반환하고 있습니다.

이와 관련하여 공동주택 회계처리기준 제43조(재무제표의 작성) 제3항은 채권과 채무를 상계하지 아니하고 총액으로 표기하는 것을 요구하고 있습니다. 따라서, 월말 시점에는 미부과관리비와 관리비예수금을 총액으로 계상해야 합니다.

공동주택 회계처리기준 제43조(재무제표의 작성)

③ 재무제표상의 각 항목은 총액에 따라 적는 것을 원칙으로 하고, 각 항목의 금액을 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 재무제표에서 제외하여서는 아니된다.

#4 [관리비예수금과 미부과관리비를 상계하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------------------|--------|-----|--------|-----|
| x5/09/30 | 각종 관리비용 등의 발생 중간관리비 납부 | 관리비용 | 900 | 미지급비용 | 600 |
| | | | | 보통예금 | 300 |
| x5/09/30 | 9월 관리수익 인식(관리비집계) | 보통예금 | 250 | 관리비예수금 | 250 |
| | | 미부과관리비 | 650 | 관리수익 | 900 |
| x5/10/12 | 9월 관리비 고지서의 발행 | 관리비예수금 | 250 | | |
| | | 미수관리비 | 650 | 미부과관리비 | 650 |

공동주택의 실무에서는 미부과관리비와 관리비예수금을 총액으로 계상해야 함에도 불구하고 #4 [관리비예수금과 미부과관리비를 상계하는 경우]와 같이 미부과관리비와 상계하기도 합니다. #4 [관리비예수금과 미부과관리비를 상계하는 경우]의 처리도 적절하게 관리비가 차감되어 실무적 문제가 발생하지는 않습니다. 그러나 월별 재무제표에 미부과관리비와 관리비예수금이 #3 [관리비과오납의 회계처리]보다 과소계상됩니다. 이는 공동주택 회계처리기준을 엄격하게 적용한다면 회계처리기준에 부합하지 않은 방법입니다.

(2) 선금비용

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

① 발생주의 회계처리

회계처리는 일반적으로 발생주의를 적용합니다. 발생주의는 현금의 입출금 여부와 관계없이, 수익과 비용을 실제 발생한 시점에 인식하는 방식입니다.


예를 들어, 기업이 물건을 외상으로 판매했을 경우, 현금이 아직 들어오지 않았더라도 물건을 판매한 시점에 수익(매출)을 기록합니다. 반대로, 외상으로 물건을 구매했다면 대금을 아직 지급하지 않았더라도 물건을 받은 시점에 자산이나 비용으로 기록합니다. 용역을 제공받은 경우에도 비용은 용역을 제공받은 시점에 인식합니다. 이러한 방식이 발생주의의 핵심입니다.

공동주택의 회계처리도 기업과 마찬가지로 발생주의를 기반으로 이루어집니다. 발생주의에 따라 회계처리는 비용이 실제로 발생한 시점에 기록됩니다.

공동주택 회계처리기준 제4조(회계처리 원칙)

관리주체의 회계처리와 재무보고는 복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용하여 다음 각 호의 일반원칙에 따라 처리하여야 한다. 다만, 관리외수익은 공동주택단지에서 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용하되 매 회계연도마다 계속성을 유지하여야 한다.

예를 들어, 1월 급여를 2월 10일에 지급하는 경우, 해당 급여는 1월에 발생한 비용으로 처리해야 합니다. 이를 통해 비용을 실제 발생 시점에 반영하는 것이 발생주의의 원칙입니다. 1월의 급여를 2월 10일에 지급하는 경우 회계처리를 살펴보면 다음과 같습니다.

 #1 [급여의 인식과 지급]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------|--------------|-------|-------|-------|
| x4/01/31 | 1월 급여 | 급여 (관리비용) | 2,000 | 미지급비용 | 2,000 |
| x4/02/10 | 급여지급 | 미지급비용 | 2,000 | 보통예금 | 2,000 |

1월분 급여에 대한 비용은 현금을 지급하지 않았더라도, 1월에 비용을 인식합니다. 즉, 근로의 제공이 완료되어 급여를 지급할 의무가 발생했기 때문에 1월에 비용을 인식하고, 대금을 지급하지 않은 것은 부채인 미지급비용으로 회계처리 한 후, 실제 현금을 지급한 2월 10일에 현금을 지급하는 회계처리를 수행한 것입니다.

유사한 회계처리로 경비비, 청소비, 소독비 등의 용역비를 생각하면 발생주의에 대한 개념을 이해하기 쉬울 것입니다.

② 선급비용의 회계처리

선급비용은 발생주의를 적용할 때 나타나는 대표적인 계정과목입니다. 공동주택에서 연간 보험료 1,200원의 화재보험을 가입한 경우, 보험료 1,200원을 납부하고 선급비용으로 계상합니다. 우리는 납부한 1,200원의 보험료가 1년 동안의 보험료임을 알고 있습니다.

일반기업회계기준 재무회계개념체계 제4장(재무제표)

68. 발생주의 회계는 발생과 이연의 개념을 포함한다. 발생이란 미수수익과 같이 미래에 수취할 금액에 대한 자산을 관련된 부채나 수익과 함께 인식하거나, 또는 미지급비용과 같이 미래에 지급할 금액에 대한 부채를

관련된 자산이나 비용과 함께 인식하는 회계과정을 의미한다. 발생주의 회계에 의하면, 재화 및 용역을 신용으로 판매하거나 구매할 때 자산과 부채를 인식하게 되고, 현금이 지급되지 않은 이자 또는 급여 등에 대해 부채와 비용을 인식하게 된다.

69. 이연이란 선수수익과 같이 미래에 수익을 인식하기 위해 현재의 현금유입액을 부채로 인식하거나, 선급비용과 같이 미래에 비용을 인식하기 위해 현재의 현금유출액을 자산으로 인식하는 회계과정을 의미한다. 전자의 경우 수익의 인식은 관련 부채에 내재된 의무의 일부 또는 전부가 이행될 때까지 연기된다. 또한 후자의 경우 비용의 인식은 관련 자산에 내재된 미래 경제적 효익의 일부 또는 전부가 사용될 때까지 연기된다.

실생활에서 가장 흔하게 가입하는 자동차보험을 고려해 보면, 연간 보험료 1,200원의 보험을 7월 1일에 가입하면 해당 보험료는 1년간의 보험료라는 것을 알고 있습니다. 만약 12월 31일에 자동차를 처분하였다면, 우리는 보험사에 차량을 처분하여 더 이상 보험이 필요 없으니 계약을 해지하고 잔여기간 동안의 보험료에 대한 환불을 요청할 것입니다. 위약금과 기간경과에 따른 이자 등 여러 가지 요소가 존재하지만, 이를 고려하지 않고 단순 계산할 경우 12월 31일에 보험을 해지하면서 돌려받아야 할 금액은 600원입니다. 별다른 설명 없이도 이를 알 수 있는 것은 우리가 지급한 보험료 1,200원에 대하여 매달 100원의 보험료가 발생하는 것을 직관적으로 이해하고 있기 때문입니다.

보험료는 매달 100원이 발생하는 것이기 때문에 발생주의에 따라 매달 100원씩 인식해야 하며, 이처럼 기간이 경과함에 따라 비용이 발생하는 항목에 대하여 현금을 먼저 지급하는 경우 '선급비용'이라는 계정과목을 사용합니다.

Q&A

Q1. 연간 보험료 1,200원의 화재보험을 가입한 경우의 회계처리는 어떻게 하나요?

A1. 보험가입 시점에 선급비용을 계상하고 이후 분할하여 보험료를 인식합니다.

#2 [주택화재보험을 가입하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|---------------|-------|------|-------|
| x5/07/01 | 화재보험료 선납 | 선급비용 | 1,200 | 보통예금 | 1,200 |
| x5/07/31 | 화재보험료(1/12) | 보험료 (관리비용) | 100 | 선급비용 | 100 |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|---------------|-----|------|-----|
| x5/08/31 | 화재보험료(2/12) | 보험료 (관리비용) | 100 | 선급비용 | 100 |
| x5/09/30 | 화재보험료(3/12) | 보험료 (관리비용) | 100 | 선급비용 | 100 |
| x5/10/31 | 화재보험료(4/12) | 보험료 (관리비용) | 100 | 선급비용 | 100 |
| x5/11/30 | 화재보험료(5/12) | 보험료 (관리비용) | 100 | 선급비용 | 100 |
| x5/12/31 | 화재보험료(6/12) | 보험료 (관리비용) | 100 | 선급비용 | 100 |

- ▶ 보험기간 : x5년 7월 1일부터 x6년 6월 30일까지
- ▶ 보험료는 12개월 동안 받는 보험서비스(보험용역)에 대한 대가로, 대금 지급시점 이후에 균등하게 비용이 발생함
- ▶ 월별 발생비용 : 1,200원 ÷ 12개월 = 100원
- ▶ 월별 발생비용을 보험료로 인식하고 선급비용을 반제

2) 회계처리 오류 사례

공동주택에서는 보험료만 선급비용으로 계상하는 것이 아닙니다. 실무적으로는 한번에 관리비로 부과하기 부담스러운 금액의 지출에 대하여 관리비 분할부과를 위한 목적으로 선급비용 회계처리를 수행하고 있습니다.



#3 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------|-----------------|-----|------|-----|
| x5/07/01 | 공용부분 계단 수리비 선납 | 선급비용 | 600 | 보통예금 | 600 |
| x5/07/31 | 공용부분 계단 수리비(1/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/08/31 | 공용부분 계단 수리비(2/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/09/30 | 공용부분 계단 수리비(3/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/10/31 | 공용부분 계단 수리비(4/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------|-----------------|-----|------|-----|
| x5/11/30 | 공용부분 계단 수리비(5/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/12/31 | 공용부분 계단 수리비(6/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |

- ▶ 수선유지비는 거래시점에 모두 발생한 비용임
- ▶ 선급비용으로 계상하고, 월별 수선유지비를 인식하는 회계처리는 **발생주의(공동주택 회계처리기준)에 부합하지 아니함**

#3 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우는 공용부분의 수선비 600원을 지출하고 이를 12개월간 분할하여 비용으로 인식하는 회계처리입니다. 7월 1일에 600원의 수선유지비를 집행했으며, 이를 12개월 동안 분할하여 부과하기 위하여 월별 집행비용의 1/12에 해당하는 50원을 수선유지비로 인식합니다. 그리고 관리주체는 매월 비용으로 인식한 50원의 수선유지비를 관리비로 부과하는 것이 일반적입니다. #3 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우의 회계처리에 관리비 분할부과를 포함하여 표현하면 다음과 같습니다.

#4 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우(관리비 분할부과 포함)]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------|-----------------|-----|--------|-----|
| x5/07/01 | 공용부분 계단 수리비 선납 | 선급비용 | 600 | 보통예금 | 600 |
| x5/07/31 | 공용부분 계단 수리비(1/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/07/31 | 7월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/08/10 | 7월분 관리비 고지서의 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |
| x5/08/31 | 공용부분 계단 수리비(2/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/08/31 | 8월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/09/10 | 8월분 관리비 고지서의 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |
| x5/09/30 | 공용부분 계단 수리비(3/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/09/30 | 9월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/10/10 | 9월분 관리비 고지서의 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |
| x5/10/31 | 공용부분 계단 수리비(4/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/10/31 | 10월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/11/10 | 10월분 관리비 고지서의 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------|-----------------|-----|--------|-----|
| x5/11/30 | 공용부분 계단 수리비(5/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/11/30 | 11월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/12/10 | 11월분 관리비 고지서의 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |
| x5/12/31 | 공용부분 계단 수리비(6/12) | 수선유지비 (관리비용) | 50 | 선급비용 | 50 |
| x5/12/31 | 12월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x6/01/10 | 12월분 관리비 고지서의 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |

월별 비용으로 인식한 50원의 수선유지비와 관리비로 고지하는 관리비수익 50원이 동일한 금액입니다. 이에 따라 입주자들은 운영성과표의 수선유지비가 본인이 부담한 관리비금액임을 쉽게 인지할 수 있습니다.

그러나 수선유지비는 공사를 수행한 시점에 모두 발생하였고, 이와 관련한 거래는 종료되었습니다. 따라서 #4 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우(관리비 분할부과 포함)]은 발생주의에 부합하지 않습니다.

심화학습 발생주의에 따른 비용인식과 유용한 회계정보

■ 회계정보이용자와 유용한 정보의 제공

거래를 회계처리로 기록하고, 이를 기초로 재무제표를 생산하여 이를 정보이용자에게 보고하는 행위를 ‘재무보고’라고 합니다. 일반기업회계기준의 재무회계 개념체계는 재무보고의 목적을 정보이용자에게 유용한 정보를 제공하는 것으로 기술하고 있습니다.

일반기업회계기준 재무회계 개념체계 제2장(재무보고의 목적)

19. 투자자와 채권자는 기업실체의 재무정보를 가장 많이 사용하는 대표적인 외부이용자로서 이들의 의사결정은 경제적 자원의 배분에 중대한 영향을 미친다. 그러므로 본 개념체계는 재무보고의 궁극적인 목적을 투자자와 채권자의 의사결정에 유용한 정보를 제공하는 것으로 제시하고 이를 구체적으로 기술하였다. 투자자와 채권자를 위한 정보중개인도 이들과 동일한 정보수요를 가지고 있다. 그리고 투자자와 채권자에게 유용한 재무정보는 정보중개인을 제외한 기타 정보이용자에게도 유용할 수 있다.

일반기업회계기준을 비롯해서 공동주택 회계처리기준, 집합건물 회계처리기준 등 대부분의 회계기준은 발생주의에 따라 회계처리할 것을 요구하고 있습니다. 이는 일반적으로 발생주의가 정보이용자에게 유용한 정보를 제공하기 때문일 것입니다.

그렇다면 공동주택의 회계실무자는 #3 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우]와 #4 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우(관리비 분할부과 포함)]과 같은 회계처리를 왜 하는 것일까요? 이것을 단순한 회계오류로 볼 수도 있겠지만, 이러한 회계처리가 공동주택의 회계정보이용자에게 더 유용한 정보를 제공하는 것은 아닐지 고민해 볼 필요가 있을 것입니다.

■ 수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우의 정보유용성

발생주의에 따라 비용은 발생 시 일시에 인식하고 관리비는 매월 분할하여 부과하는 경우의 회계처리는 다음과 같습니다.

#5 [수선유지비를 발생주의로 처리하는 경우(관리비 분할부과 포함)]

| 일 자 | 적요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|-----------------|-----|--------|-----|
| x5/07/01 | 공용부분 계단 수리비 | 수선유지비 (관리비용) | 600 | 보통예금 | 600 |
| x5/07/31 | 7월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/08/10 | 7월분 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |
| x5/08/31 | 8월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/09/10 | 8월분 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |
| x5/09/30 | 9월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/10/10 | 9월분 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |
| x5/10/31 | 10월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/11/10 | 10월분 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |
| x5/11/30 | 11월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x5/12/10 | 11월분 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |
| x5/12/31 | 12월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 50 | 관리비수익 | 50 |
| x6/01/10 | 12월분 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 50 | 미부과관리비 | 50 |

- ▶ 수선유지비에 대한 관리비 분할부과 금액 : 600원 ÷ 12개월 = 50원
- ▶ 월별 관리비수익을 50원으로 인식
- ▶ 발생주의(공동주택 회계처리기준)에 부합한 회계처리

| #4 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우(관리비 분할부과 포함)] | | #5 [수선유지비를 발생주의로 처리하는 경우(관리비 분할부과 포함)] | |
|--|-------------|---|-------------|
| 운영성과표 | | 운영성과표 | |
| 구 분 | x4년 12월 31일 | 구 분 | x4년 12월 31일 |
| I. 관리수익 | 300 | I. 관리수익 | 300 |
| 1. 관리비수익 | 300 | 1. 관리비수익 | 300 |
| II. 관리비용 | 300 | II. 관리비용 | 600 |

| 구 분 | x4년 12월 31일 | 구 분 | x4년 12월 31일 |
|--|-------------|--|-------------|
| (1) 공용관리비 | 300 | (1) 공용관리비 | 600 |
| 1. 수선유지비 | 300 | 1. 수선유지비 | 600 |
| (2) 개별사용료 | - | (2) 개별사용료 | - |
| (3) 장기수선충당금 | - | (3) 장기수선충당금 | - |
| III. 관리손익 | - | III. 관리손익 | (300) |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ 관리비 부과액 : 300원(관리수익) ▶ 관리비 세부내역 : 300원(수선유지비) | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 관리비 부과액 : 300원(관리수익) ▶ 관리비 세부내역 : 파악 불가 | |
| 재무상태표 | | 재무상태표 | |
| 구 분 | x4년 12월 31일 | 구 분 | x4년 12월 31일 |
| 자 산 | | 자 산 | |
| I. 유동자산 | 300 | I. 유동자산 | - |
| (1) 당좌자산 | 300 | (1) 당좌자산 | - |
| 1. 선급비용 | 300 | 1. 선급비용 | - |
| II. 비유동자산 | - | II. 비유동자산 | - |
| 자산총계 | 300 | 자산총계 | - |
| ▶ 부과 예정 관리비 : 300원(선급비용) | | ▶ 부과 예정 관리비 : 파악 불가 | |

공동주택 관리비의 회계처리는 회계기준을 준수하면서 정보 이용자에게 필요한 정보를 충분히 제공해야 합니다. #4 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우(관리비 분할부과 포함)]는 매월 부과되는 관리비와 향후 부과될 관리비에 대한 상세한 정보를 제공하여 입주민들이 관리비 흐름을 보다 쉽게 이해할 수 있도록 돕습니다. 그러나 이는 현행 회계처리기준에 부합하지 않는 한계를 지니고 있습니다. 반면, #5 [수선유지비를 발생주의로 처리하는 경우(관리비 분할부과 포함)]는 회계 기준을 엄격히 준수하여 일관성과 신뢰성을 유지하지만, 세부 정보가 부족해 이용자가 관리비 내역을 명확히 파악하는 데 어려움을 겪을 수 있습니다. 따라서, 공동주택 회계처리기준은 정보 이용자의 실질적인 의사결정에 도움이 될 수 있도록 #4 [수선유지비를 선급비용으로 처리하는 경우(관리비 분할부과 포함)] 회계처리 방식처럼 발생주의 원칙에 일부 예외를 허용하는 방향으로 개선이 필요할 수 있습니다.

다른 회계기준과 비교 관리비용 인식기준의 예외사항

① 집합건물 회계처리기준

공동주택과 관리형태가 유사한 집합건물의 회계처리기준은 관리비의 균등부과를 위하여 발생하지 아니한 비용을 분할하여 관리비로 부과하거나 이미 발생한 비용을 일정기간 분할하여 관리비로 부과하는 경우에 관리비용을 부과액을 기준으로 회계처리를 할 수 있도록 허용하고 있습니다.

집합건물 회계처리기준 제25조(관리비용)

- ② 관리비용은 공용관리비, 개별사용료 및 장기수선비로 구분하며, 다음 각 호에 따라 인식한다.
2. **관리비의 균등부과를 위하여** 발생하지 아니한 비용을 분할하여 관리비로 부과하거나 이미 발생한 비용을 일정기간 분할하여 관리비로 부과하는 경우에는 제3조(복식부기 및 발생주의)와 제23조(운영성과표 작성기준)에도 불구하고 **그 부과액을 비용으로 인식할 수 있다.**
- ③ 제2항 제2호에 따라 미래에 지출될 관리비용에 대비하여 미리 비용을 인식한 경우에는 그 상대계정을 '선수수선비'로 하여 부채로 계상하고, 이미 지출된 관리비용에 대하여 분할하여 비용을 인식하는 경우에는 그 상대계정을 '선급관리비'로 하여 자산으로 인식한다.

② 대규모점포등의 회계처리기준

대규모점포등의 회계처리기준은 집합건물 회계처리기준과 같이 관리비의 균등부과를 위하여 발생하지 아니한 비용을 분할하여 관리비로 부과하거나 이미 발생한 비용을 일정기간 분할하여 관리비로 부과하는 경우에 관리비용을 부과액을 기준으로 회계처리를 할 수 있도록 허용하고 있습니다.

대규모점포등의 회계처리기준 제24조(관리비용)

- ② 관리비용은 공용관리비, 개별사용료로 구분하며, 다음 각 호에 따라 인식한다.
2. **관리비의 균등부과를 위하여** 발생하지 아니한 비용을 분할하여 관리비로 부과하거나 이미 발생한 비용을 일정기간 분할하여 관리비로 부과하는 경우에는 제3조(복식부기 및 발생주의)와 제22조(운영성과표 작성기준)에도 불구하고 **그 부과액을 비용으로 인식할 수 있다.**
- ③ 제2항 제2호에 따라 미래에 지출될 관리비용에 대비하여 미리 비용을 인식한 경우에는 그 상대계정을 '선수수선비'로 하여 부채로 계상하고, 이미 지출된 관리비용에 대하여 분할하여 비용을 인식하는 경우에는 그 상대계정을 '선급관리비'로 하여 자산으로 인식한다.

(3) 재고자산**1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리****① 재고자산의 비용처리**

공동주택은 영업의 주체가 아닙니다. 이에 따라 상품이나 제품과 같이 판매를 목적으로 하는 재고자산을 보유하고 있지 않습니다. 다만, 공동주택을 관리하는 과정에서 소모되는 저장품을 유형자산이 아닌 재고자산으로 정의하고 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제31조(재고자산의 범위)

재고자산은 다음 각 호에 해당하는 물품을 말한다.

1. 연료용 유류
2. 소비성 공구
3. 수선용 자재
4. 보일러 청관제 등 재고약품
5. 그 밖의 재고물품

예를 들어, 중앙집중식 난방을 사용하는 공동주택에서는 난방용 유류를 재고자산인 저장품으로 계상해야 하며, 비상발전기의 연료도 연료용 유류에 포함됩니다. 난방용 유류는 사용시점에 난방비로 대체하고, 비상발전기 연료는 수선유지비로 대체하는 등, 재고자산은 취득시 자산으로 계상되며 사용시점에 비용으로 회계처리 합니다.

Q&A

Q1. 난방용 연료를 1,000원에 구입하였습니다. 이때 회계처리는 어떻게 되나요?

A1. 난방용 연료를 구입할 때에는 저장품으로 처리합니다.

#1 [난방용 연료의 구입]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------|---------------|-------|------|-------|
| x4/07/01 | 연료 구입 | 저장품 (재고자산) | 1,000 | 보통예금 | 1,000 |

Q2. 난방용 연료를 보일러에 주유했습니다. 이때 회계처리는 어떻게 되나요?

A2. 연료용 유류는 사용 시에 비용으로 처리합니다. 주유한 것은 기름의 보관장소만 이동한 것으로 별도의 회계처리가 필요하지 않습니다.

#2 [난방용 연료의 주유]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 〈회계처리 없음〉 | | | | | |

Q3. 난방을 가동하여 300원어치의 기름을 소비했습니다. 이때 회계처리는 어떻게 되나요?

A3. 난방용 연료는 난방비로 처리합니다.

#3 [난방용 연료의 사용]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------|---------------|-----|---------------|-----|
| x4/07/10 | 연료 사용 | 난방비 (관리비용) | 300 | 저장품 (재고자산) | 300 |

② 주차카드와 현관출입카드 등

주차카드와 현관출입카드 등은 공동주택단지에서 주차차단기 및 공동현관의 출입을 위해 각 세대에 배포하여 사용합니다. 관리주체는 일반적으로 일정금액의 카드보증금을 수령한 후 카드를 배포하고, 카드를 반납받는 경우에는 보증금을 반환합니다.

「기준해설과 사례로 풀어 본 공동주택 회계 2018」은 입주자 등의 편의를 위하여 관리주체가 선 구매 후 세대에 배부(매각)하는 물품 등을 재고자산으로 처리한다고 기술하고 있습니다. 배부하는 주차카드, 현관출입카드 등이 이에 해당한다고 볼 수 있습니다.

『기준해설과 사례로 풀어 본 공동주택 회계 2018』 제31조(재고자산의 범위)

실무상 소액이지만 다량 구매하여 사용하는 소모성 물품 등 또는 입주자 등의 편의를 위하여 관리주체가 선 구매 후 세대에 배부(매각)하는 물품 등을 재고자산으로 처리한다.

또한, 「기준해설과 사례로 풀어 본 공동주택 회계 2018」은 주차카드 배포를 재고자산을 판매하는 것으로 예시하고 있습니다. 이를 근거로 공동주택은 주차카드, 현관출입카드를 구입하고 판매하는 형식으로 회계처리를 수행하는 것이 일반적입니다.

『기준해설과 사례로 풀어 본 공동주택 회계 2018』 질의응답 46

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.02.08.〉

공동주택에서 사용하는 세대배부용 비품(현관키, 주차장리모콘 등)의 회계처리 및 잡수입 해당 여부는?

공동주택 회계처리기준은 특별한 경우를 제외하고는 재고자산의 수량을 결정하는 방법 중 하나로서 계속기록법을 따르고 있으며(공동주택 회계처리기준 제33조 제2항), 이에 따라 재고자산의 입고 및 출고 상황을 계속적으로 장부에 기록합니다. 따라서 수익 및 비용은 계속기록법에 따라 계상하며, 원가 초과 판매 시 그 금액은 관리외수익의 잡수입 등으로 회계처리 합니다.

구체적 계정과목은 실질에 따라 적절한 계정과목을 사용해야 합니다.

[재고자산을 100에 구입한 경우]

| 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|------|-----|-----|-----|
| 재고자산 | 100 | 현금 | 100 |


[재고자산을 100에 구입 후 105에 판매 시(관리외비용 및 관리외수익으로 대응)]

| 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|-------|-----|-------|-----|
| 현금 | 105 | 관리외수익 | 105 |
| 관리외비용 | 100 | 재고자산 | 100 |

[재고자산을 100에 구입 후 공용부분에 사용하여 관리비로 부과할 경우(관리비용 및 관리수익으로 대응)]

| 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|------|-----|------|-----|
| 관리비용 | 100 | 재고자산 | 100 |

단지에 따라서는 카드의 배포 및 반납 절차를 재고자산의 구입과 판매보다는 보증금 예치와 반환에 초점을 맞춘 회계처리를 수행하기도 합니다. 재고자산의 단가가 비교적 소액이며 미래에 반환의무가 있는 보증금(부채)을 관리한다는 측면에서 재고자산의 판매가 아닌 보증금의 예치와 반환으로 보는 회계처리는 실무적 대안이 될 수 있습니다. 다만, 이와 같은 회계처리를 하는 경우에는 결산 시 보증금이 정확하게 장부에 기록되었는지 확인하는 절차가 필요합니다.

 #4 [카드의 배포 및 반납]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------|------|-----|------|-----|
| x4/07/01 | 카드 배포 | 보통예금 | 300 | 보증금 | 300 |
| x5/08/31 | 카드 반납 | 보증금 | 300 | 보통예금 | 300 |

2) 회계처리 오류 사례

저장품은 구입 시 자산으로 계상하고 사용 시 비용으로 처리해야 합니다. 그러나 대부분의 공동주택은 저장품에 대하여 구입시점에 비용으로 처리하고, 추가적인 회계처리를 수행하지 않는데 이는 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

#5 [저장품 구입 시 비용처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------|-------------------|-----|------|-----|
| x4/07/01 | 저장품 구입 | 일반사무용품비 (관리비용) | 300 | 보통예금 | 300 |

2. 부채

(1) 총당부채

공동주택 회계처리기준은 ‘총당부채’의 정의에 대하여 언급하고 있지 아니합니다. 다만, 공동주택 회계처리기준 제4조(회계처리 원칙)에서 회계는 ‘일반적으로 인정된 회계원칙’ 및 ‘일반적으로 공정하다고 인정되는 회계관습’에 따라 처리해야 한다고 정하고 있습니다.

공동주택 회계처리기준 제4조(회계처리 원칙)

1. 회계는 재무상의 자료를 **일반적으로 인정된 회계원칙에 따라** 처리하여야 한다.
2. 회계는 **일반적으로 공정하다고 인정되는 회계관습에 따라** 처리하여야 한다.

‘일반적으로 인정된 회계원칙’은 ‘일반기업회계기준’을 의미하는 것으로, ‘일반기업회계기준’은 비상장기업이 준수해야 하는 회계기준입니다. 일반기업회계기준은 ‘한국회계기준원’ 홈페이지(www.kasb.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

일반기업회계기준에서는 총당부채에 대하여 3가지 요건을 제시하고 있으며, 해당 요건을 모두 충족하는 경우 총당부채로 인식할 수 있습니다(일반기업회계기준 문단 14.4).

일반기업회계기준 제14장 총당부채, 우발부채 및 우발자산

14.3 총당부채는 과거사건이나 거래의 결과에 의한 현재의무로서, 지출의 시기 또는 금액이 불확실하지만 그 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 또한 당해 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 의무를 말한다.

14.4 총당부채는 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에 인식한다.

- (1) 과거사건이나 거래의 결과로 현재의무가 존재한다.
- (2) 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높다.
- (3) 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다.

(2) 수선충당금

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

수선충당금은 공동주택의 실무에서 선급비용과 더불어 관리비의 균등부과를 위하여 사용하는 대표적인 계정과목입니다. 수선충당금을 계상할 때에는 수선유지비 등의 비용을 인식하고, 이후 자금을 집행하는 경우에 수선충당금을 차감합니다.

Q&A

Q1. 수선충당금으로 공용부분의 계단을 수리하는 경우 어떻게 회계처리를 해야 하나요?

A1. 수선충당금을 차감하여 처리합니다.

#1 [수선충당금을 집행하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|-------|-----|------|-----|
| x5/07/01 | 공용부분 계단 수리비 | 수선충당금 | 600 | 보통예금 | 600 |

수선충당금이 증가하는 시점에 수선유지비를 계상하고, 지출 시점에는 수선충당금을 차감합니다.

Q2. 월별로 수선충당금을 부과하는 회계처리를 알려주세요.

A2. 수선유지비를 계상하고 상대 계정을 수선충당금으로 계상합니다.

#2 [수선충당금의 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------------|-----------------|-------|-------|-------|
| x5/01/31 | 1월분 수선유지비 부과 | 수선유지비 (관리비용) | 500 | 수선충당금 | 500 |
| x5/02/28 | 2월분 수선유지비 부과 | 수선유지비 (관리비용) | 500 | 수선충당금 | 500 |
| x5/03/31 | 3월분 수선유지비 부과 | 수선유지비 (관리비용) | 500 | 수선충당금 | 500 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| x5/08/15 | 계단수리비 지출 | 수선충당금 | 3,500 | 보통예금 | 3,500 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| x5/12/31 | 12월분 수선유지비 부과 | 수선유지비 (관리비용) | 500 | 수선충당금 | 500 |

▶ 예산에 따른 월별 수선충당금 부과액 : 500원

수선충당금은 수립한 예산에 따라 매월 관리비로 부과하는 시점에 수선유지비와 수선충당금을 계상합니다.

2) 회계처리 오류 사례

수선충당금은 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우에만 사용할 수 있습니다. 그러나 공동주택의 실무에서는 충당부채의 인식요건을 충족하지 않는 경우에도 단순히 관리비의 균등부과를 위하여 수선충당금 계정과목을 사용하기도 합니다.

수선충당금의 회계처리 오류는 공동주택에서 처리하고 있는 수선충당금이 충당부채의 인식요건을 충족하는지 여부에 따라 달라지는 것으로 회계처리의 형태는 #2 [수선충당금의 회계처리]와 동일하게 나타납니다.

심화학습 수선충당금의 충당부채 인식요건**① 과거사건이나 거래의 결과로 현재의무가 존재한다.**

충당부채의 인식요건에서 현재의무는 법적의무 뿐 아니라 의제의무를 포함합니다. 의제의무는 법률이나 기준, 규정 등으로 정하고 있지 않더라도 회사가 해당 의무를 수행할 의지가 있고, 이해관계자 등이 정당하게 의무를 이행할 것으로 기대하는 경우에 성립합니다. 예를 들어, 자동차를 판매하는 회사가 차량에 결함을 발견하여 리콜을 시행하는 경우 회사는 이러한 리콜에 소요될 것으로 예상되는 금액을 충당부채로 인식합니다.

수선충당금은 일반적으로 주기적으로 시행하는 정기 검사비, 안전검사 수수료와 특정 수선비로 구성됩니다. 입주자대표회의는 이러한 항목을 예산에 반영하고 예산을 공표함으로써 특정 시기에 특정 비용이 발생하는 것을 입주자들에게 알리게 됩니다. 그리고 입주자들은 입주자대표회의의 이러한 의사결정을 신뢰하여 소요될 것으로 예상되는 비용을 관리비로 납부하게 됩니다.

따라서 이러한 절차를 통하여 관리비로 징수하고 있는 수선충당금은 의제의무가 존재하는 것으로 판단할 수 있으며, 첫 번째 인식요건을 충족합니다.

② 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높다

입주자대표회의가 수선충당금으로 설정한 세부 항목은 해당 시점에 의무적으로 지출을 해야 하는 항목이거나, 지출을 전제로 하여 관리비를 징수하고 있는 항목입니다. 따라서 자원이 유출될 가능성이 매우 높은 것으로 판단할 수 있습니다.

③ 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다.

수선충당금은 합리적으로 지출시기와 지출금액을 추정한 항목에 대하여 관리비예산을 수립하고, 이러한 예산에 근거하여 관리비를 징수하는 경우에 계상하는 계정과목입니다. 합리적으로 지출의 시기와 금액을 추정하지 못하는 항목은 수선충당금의 세부항목으로 구성되지 못합니다. 따라서 수선충당금은 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다는 조건을 충족합니다.

(3) 퇴직급여충당부채

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

① 퇴직급여제도(퇴직연금의 미가입)

퇴직급여충당부채는 결산 시점에 전 직원이 퇴사하는 경우 지급해야 하는 금액으로 평가합니다. 직원의 근속기간이 길어지면 퇴직급여충당부채는 증가하며 이러한 증가분은 퇴직급여로 인식합니다. 직원의 퇴사나 중간정산 등의 사유로 퇴직금을 지급하는 경우에는 퇴직급여충당부채를 차감합니다.

일반기업회계기준 제21장(종업원급여)

21.8 퇴직급여충당부채는 보고기간 말 현재 전종업원이 일시에 퇴직할 경우 지급하여야 할 퇴직금에 상당하는 금액으로 한다.

결산시점에 전 직원이 퇴사하는 경우 지급해야 하는 퇴직금을 '퇴직급여추계액'이라 합니다. 실무상 일반기업회계기준을 적용하는 기업은 퇴직급여충당부채를 결산시점에 일시에 조정합니다.

Q&A

Q1. 근속연수 증가에 따라 월별 퇴직급여총당부채를 인식하는 회계처리를 알려주세요.

A1. 월별로 증가하는 퇴직급여총당부채를 퇴직급여로 처리합니다.

#1 [퇴직연금 미가입시의 퇴직급여]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|----------------|-----|----------|-----|
| x5/10/31 | 10월 퇴직급여 | 퇴직급여 (관리비용) | 200 | 퇴직급여총당부채 | 200 |
| x5/11/30 | 11월 퇴직급여 | 퇴직급여 (관리비용) | 300 | 퇴직급여총당부채 | 300 |
| x5/12/31 | 12월 퇴직급여 | 퇴직급여 (관리비용) | 500 | 퇴직급여총당부채 | 500 |

- ▶ 10월 퇴직급여 회계처리 전 퇴직급여총당부채 장부가액 : 1,000원
- ▶ 10월 퇴직급여추계액 : 1,200원 / 퇴직급여인식액 = 1,200원 - 1,000원 = 200원
- ▶ 11월 퇴직급여추계액 : 1,500원 / 퇴직급여인식액 = 1,500원 - 1,200원 = 300원
- ▶ 12월 퇴직급여추계액 : 2,000원 / 퇴직급여인식액 = 2,000원 - 1,500원 = 500원

Q2. 퇴직금 지급 시 회계처리를 알려주세요.

A2. 퇴직금을 지급하고 퇴직급여총당부채를 차감합니다.

#2 [퇴직금의 지급1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------|----------|-----|------|-----|
| x5/10/31 | 퇴직금 지급 | 퇴직급여총당부채 | 700 | 보통예금 | 700 |

퇴직금 지급액을 퇴직급여총당부채에서 차감합니다. 다만, 퇴직급여총당부채의 잔액이 부족한 경우에는 #3 [퇴직금의 지급2]와 같이 부족금액을 퇴직급여로 인식합니다.

#3 [퇴직금의 지급2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------|----------------|-----|------|-----|
| x5/10/31 | 퇴직금 지급 | 퇴직급여총당부채 | 500 | 보통예금 | 700 |
| | | 퇴직급여 (관리비용) | 200 | | |

Q3. 결산 시 장부상 퇴직급여충당부채가 퇴직급여추계액과 일치하지 않는 경우는 어떻게 하나요?

A3. 퇴직급여충당부채를 퇴직급여추계액과 일치하도록 조정합니다.

#4 [퇴직급여충당부채의 결산조정1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------|----------|-----|------|-----|
| x5/12/31 | 퇴직급여충당부채의 조정 | 퇴직급여충당부채 | 500 | 퇴직급여 | 500 |

- ▶ 결산 이전 장부상 퇴직급여충당부채 : 1,500원
- ▶ 결산 시 퇴직급여추계액 : 1,000원
- ▶ 퇴직급여충당부채 조정금액 : 1,000원 - 1,500원 = **(500)원**

#5 [퇴직급여충당부채의 결산조정2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------|------|-----|----------|-----|
| x5/12/31 | 퇴직급여충당부채의 조정 | 퇴직급여 | 500 | 퇴직급여충당부채 | 500 |

- ▶ 결산 이전 장부상 퇴직급여충당부채 : 1,000원
- ▶ 결산 시 퇴직급여추계액 : 1,500원
- ▶ 퇴직급여충당부채 조정금액 : 1,500원 - 1,000원 = 500원

② 확정급여형 퇴직연금

확정급여형 퇴직연금에 가입한 경우에는 퇴직급여충당부채와 퇴직연금운용자산을 모두 계상합니다. 퇴직급여충당부채는 퇴직연금을 가입하지 않은 경우와 동일하게 처리하고, 퇴직연금운용자산은 퇴직급여충당부채의 차감으로 표시합니다. 퇴직급여 지급 시 퇴직연금계좌에서 퇴직연금을 지급하며, 부족분에 대해서만 관리비통장에서 지급합니다.

일반기업회계기준 제21장(종업원급여)

21.11 확정급여형퇴직연금제도에서 운용되는 자산은 기업이 직접 보유하고 있는 것으로 보아 회계처리한다. 재무상태표에는 운용되는 자산을 하나로 통합하여 **‘퇴직연금운용자산’**으로 표시하고, 그 구성내역을 주석으로 공시한다. 이 경우 주석으로 공시하는 구성내역이라 함은 재무상태표에 하나로 통합하여 표시하지 않고 각각 구분하여 표시할 경우에 인식될 계정과목과 금액을 말한다.

21.12 확정급여형퇴직연금제도에서 퇴직급여와 관련된 자산과 부채를 재무상태표에 표시할 때에는 **퇴직급여와 관련된 부채(퇴직급여충당부채와 퇴직연금미지급금)에서 퇴직급여와 관련된 자산(퇴직연금운용자산)을 차감하는 형식으로 표시**한다. 퇴직연금운용자산이 퇴직급여충당부채와 퇴직연금미지급금의 합계액을 초과하는 경우에는 그 초과액을 투자자산의 과목으로 표시한다.

Q&A

Q4. 월별 퇴직급여총당부채의 증가와 확정급여형 퇴직연금 납부 회계처리를 알려주세요.

A4. 월별로 증가하는 퇴직급여총당부채를 퇴직급여로 처리합니다.

#6 [확정급여형 퇴직연금의 퇴직급여]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|------------------------|-----|----------|-----|
| x5/10/31 | 10월 퇴직급여 | 퇴직급여 (관리비용) | 200 | 퇴직급여총당부채 | 200 |
| x5/10/31 | 퇴직연금 납부 | 퇴직연금운용자산 (부채의 차감계정) | 300 | 보통예금 | 300 |
| x5/11/30 | 11월 퇴직급여 | 퇴직급여 (관리비용) | 300 | 퇴직급여총당부채 | 300 |
| x5/11/30 | 퇴직연금 납부 | 퇴직연금운용자산 (부채의 차감계정) | 300 | 보통예금 | 300 |
| x5/12/31 | 12월 퇴직급여 | 퇴직급여 (관리비용) | 500 | 퇴직급여총당부채 | 500 |
| x5/12/31 | 퇴직연금 납부 | 퇴직연금운용자산 (부채의 차감계정) | 300 | 보통예금 | 300 |

- ▶ 10월 퇴직급여 회계처리 전 퇴직급여총당부채 장부가액 : 1,000원
- ▶ 10월 퇴직급여추계액 : 1,200원 / 퇴직급여인식액 = 1,200원 - 1,000원 = 200원
- ▶ 11월 퇴직급여추계액 : 1,500원 / 퇴직급여인식액 = 1,500원 - 1,200원 = 300원
- ▶ 12월 퇴직급여추계액 : 2,000원 / 퇴직급여인식액 = 2,000원 - 1,500원 = 500원
- ▶ 월별 퇴직연금 납부액은 300원으로 고정

확정급여형 퇴직연금은 일반적으로 연금상품 가입 시 납입금액을 조정할 수 있으므로, 퇴직연금납부액과 퇴직급여총당부채가 일치하지 않을 수 있습니다.

Q5. 확정급여형 퇴직연금에서 퇴직금 지급 시 회계처리를 알려주세요.

A5. 퇴직금의 지급 시, 퇴직급여총당부채를 차감합니다. 퇴직연금에서 지급한 금액과 그 외의 자금으로 지급한 금액을 구분하여 처리합니다.

#7 [확정급여형 퇴직연금의 퇴직금 지급]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------|----------------|-----|------------------------|-----|
| x5/10/31 | 퇴직금 지급 | 퇴직급여충당부채 | 500 | 퇴직연금운용자산 (부채의 차감계정) | 400 |
| | | 퇴직급여 (관리비용) | 200 | 보통예금 | 300 |

퇴직연금계좌에서 지급된 금액과 보통예금 통장에서 지급된 금액을 각각 계상하고 이를 퇴직급여충당부채에서 차감합니다. 다만, 퇴직급여충당부채의 잔액이 부족한 경우에는 부족금액을 퇴직급여로 인식합니다.

③ 확정급여형 퇴직연금

확정급여형 퇴직연금에 가입한 경우는 퇴직연금을 납입하는 것을 퇴직급여를 지급한 것으로 간주합니다. 이에 따라 퇴직연금 가입금액을 퇴직연금운용자산으로 인식하지 않으며, 퇴직연금 납입 시 퇴직급여의 계정과목으로 비용처리합니다. 이 경우 퇴직급여충당부채는 인식하지 않습니다.

일반기업회계기준 제21장(종업원급여)

21.6 확정급여제도를 설정한 경우에는 당해 회계기간에 대하여 기업이 납부하여야 할 부담금(기여금)을 퇴직급여(비용)로 인식하고, 퇴직연금운용자산, 퇴직급여충당부채 및 퇴직연금미지급금은 인식하지 아니한다.

Q&A

Q6. 확정급여형 퇴직연금 납입 시 회계처리를 알려주세요.

A6. 퇴직연금 납입액을 퇴직급여로 인식합니다.

#8 [확정급여형 퇴직연금의 퇴직급여]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|----------------|-----|------|-----|
| x5/10/31 | 퇴직연금 납부 | 퇴직급여 (관리비용) | 300 | 보통예금 | 300 |

▶ 퇴직연금 납입액을 퇴직급여로 인식

Q7. 확정기여형 퇴직연금에서 퇴직금 지급 시 회계처리를 알려주세요.

A7. 별도의 회계처리를 수행하지 않습니다.

#9 [확정기여형 퇴직연금의 퇴직금 지급]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----|-----------|-----|-----|-----|
| x5/10/31 | | 〈회계처리 없음〉 | | | |

확정기여형 퇴직연금은 퇴직연금운용자산과 퇴직급여충당부채를 인식하지 않습니다. 이는 연금계좌의 소유자인 직원을 대상으로 퇴직급여를 이미 지급했기 때문입니다.

2) 회계처리 오류 사례

확정기여형 퇴직연금에 가입하지 않은 경우 퇴직급여충당부채의 잔액은 매월 말일(월 결산일)을 기준으로 퇴직급여추계액과 일치해야 합니다. 그러나 대부분의 공동주택은 퇴직급여충당부채를 퇴직급여추계액과 다른 금액으로 관리하고 있습니다. 이는 다음과 같은 형태의 회계처리로 나타납니다.



#10 [퇴직급여의 균등인식]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|----------------|-----|----------|-----|
| x5/10/31 | 10월 퇴직급여 | 퇴직급여 (관리비용) | 400 | 퇴직급여충당부채 | 400 |
| x5/11/30 | 11월 퇴직급여 | 퇴직급여 (관리비용) | 400 | 퇴직급여충당부채 | 400 |
| x5/12/31 | 12월 퇴직급여 | 퇴직급여 (관리비용) | 400 | 퇴직급여충당부채 | 400 |

공동주택은 #10 [퇴직급여의 균등인식]과 같이 일정한 금액을 퇴직급여로 인식하는 것이 일반적입니다. 이는 관리비의 균등한 부과를 위하여 예산으로 수립한 금액의 1/12을 월별 퇴직급여로 인식하기 때문에 발생하는 현상입니다.

대부분의 공동주택은 퇴직급여에 대한 예산을 ① 예산수립시점에 근무하는 직원이 다음 회계연도말(다음년도 12월 31일)에 일시에 퇴사하는 경우 지급해야 하는 퇴직금과 당기말(당해년도 12월 31일) 퇴직급여충당금의 장부가액의 차이로 설정하거나, ② 다음연도에 예상되는 총 급여의 1/12로 설정하고 있습니다.

①의 방법으로 예산을 수립한다면 매월 말 퇴직급여충당부채의 장부가액은 퇴직급여추계액과 중요한 차이를 보이지 않을 수 있습니다. 그러나 ②의 방법으로 예산을 수립한다면, 과거 근속기간 동안 적립된 퇴직급여충당부채에 대하여 임금인상의 효과가 고려되지 않아 매월 말 퇴직급여추계액과 퇴직급여충당부채의 장부가액이 중요한 차이를 보일 수 있습니다. 또한, 직원이 입사하거나 퇴사하는 경우에도 중요한 차이가 발생합니다.

심화학습 **퇴직급여충당부채의 결산조정**

일반적으로 #10 [퇴직급여의 균등인식]과 같이 회계처리를 수행하는 공동주택은 결산시점에 퇴직급여추계액이 장부상 퇴직급여충당부채와 일치하지 않습니다. 회계처리기준에 따르면 이러한 차이는 결산조정분개로 반영해야 합니다.

#11 [퇴직급여충당부채의 결산조정1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|----------------|-----|----------|-----|
| x5/12/31 | 퇴직급여충당부채 조정 | 퇴직급여 (관리비용) | 500 | 퇴직급여충당부채 | 500 |

- ▶ 결산조정 전 퇴직급여충당부채 : 1,500원
- ▶ 결산 시 퇴직급여추계액 : 2,000원
- ▶ 퇴직급여인식액 = 2,000원 - 1,500원 = (500)원

#12 [퇴직급여충당부채의 결산조정2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|----------|-----|----------------|-----|
| x5/12/31 | 퇴직급여충당부채 조정 | 퇴직급여충당부채 | 500 | 퇴직급여 (관리비용) | 500 |

- ▶ 결산조정 전 퇴직급여충당부채 : 2,000원
- ▶ 결산 시 퇴직급여추계액 : 1,500원
- ▶ 퇴직급여인식액 = 1,500원 - 2,000원 = (500)원

#11 [퇴직급여충당부채의 결산조정1]과 #12 [퇴직급여충당부채의 결산조정2]는 퇴직급여충당부채 금액이 퇴직급여추계액과 일치하지 않을 경우의 결산조정 회계처리입니다. 그러나 공동주택이 월별 인식한 비용을 관리비로 부과하는 것을 고려할 때 위와 같은 결산조정 회계처리를 수행하는데 현실적인 어려움이 존재합니다.

대부분의 공동주택은 결산조정 회계처리를 수행하지 아니하고 차이금액을 다음 회계기간 동안 분할하여 조정하는 방식을 택하고 있습니다. 이러한 방법은 회계기준에 따른 충당부채 잔액을 적정하게 표시하는 것은 아니나, 재무제표에 균등하게 부과된 관리비에 대한 정보를 제공하는 이점이 있습니다.

따라서, 퇴직급여충당부채를 인식할 때 예상되는 추계액을 예산으로 설정하고, 이를 관리비로 균등하게 부과하는 경우 결과적으로 발생하는 충당부채와 추계액의 차이금액을 다음 회계연도에 조정할 수 있도록 공동주택 회계처리 기준에 반영하는 것을 고려할 필요가 있습니다.

심화학습 퇴직급여충당부채의 충당부채 인식요건

① 과거사건이나 거래의 결과로 현재의무가 존재한다.

직원이 일정기간 근무를 하고 퇴사하는 경우 회사는 퇴직금을 지급해야 합니다. 회사가 퇴직금을 지급해야 하는 의무는 관계법령에 의한 것으로 현재의무가 존재하는 것으로 판단할 수 있습니다. 그리고 퇴직금을 지급해야 하는 의무가 발생한 이유는 과거에 직원이 회사에 근로를 제공했기 때문입니다.

즉, 퇴직급여충당부채는 근로를 제공받은 과거사건의 결과로 현재 퇴직금을 지급해야 하는 의무가 존재하는 것입니다. 따라서 첫 번째 조건을 충족합니다.

② 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높다

직원은 언젠가는 퇴사를 합니다. 이때 회사는 해당 직원에게 퇴직금을 지급해야 합니다. 퇴직금을 지급하지 않는 경우는 입사 후 1년의 근속기간을 채우지 못하고 퇴사를 하는 등의 예외적인 경우로 한정됩니다. 따라서, 퇴직급여는 100%는 아니지만 매우 높은 확률로 지급을 하게 될 것이며, 두 번째 조건을 충족합니다.

③ 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다.

예를 들어, 월 급여 2,000원을 받는 직원이 10년 동안 근속을 한 경우의 퇴직금은 얼마일까요? 대부분의 경우 20,000원이라고 대답을 할 것입니다. 하지만, 실제로 퇴직급여를 정산할 경우 정확하게 20,000원이 산출될 가능성은 거의 없습니다. 여러 가지 요인이 작용하여 실제로 산출되는 금액은 19,873원이거나 20,023원과 같은 20,000원 근처의 어떤 금액일 것입니다.

회계에서는 이러한 수치를 '신뢰성 있는 추정'이라고 표현합니다. '신뢰성 있는 추정'이란 동등한 지식수준 이상을 가진 자가 독립적으로 산출했을 때 동의할 수 있는 수준을 의미합니다. 즉, 실제 정산금액은 20,000원은 아니겠지만, 20,000원 정도라고 동의할 수 있는 수준의 추정치를 의미합니다. 이처럼 퇴직급여충당부채는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있습니다. 따라서 세 번째 조건을 충족합니다.

(4) 장기수선충당금

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

① 장기수선충당금의 부과와 집행

장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택의 장기수선공사를 하기 위한 금액을 입주자(소유자)에게 부과하여 징수한 항목입니다. 입주자에게 장기수선충당금을 부과할 때 장기수선비(관리비용)와 장기수선충당금을 계상하고, 장기수선공사를 수행하는 경우에 장기수선충당금을 차감합니다.

장기수선충당금으로 징수한 금액은 별도의 계좌로 예치해야 하며, 재무상태표에 장기수선충당예치금의 계정과목으로 계상합니다.

공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)

⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 다음 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, **장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다.** 이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

일반적으로 관리비의 부과가 확정되는 시점은 매월 말일이고, 관리비가 실제로 회수되는 시점은 다음달 관리비고지서의 발행 이후입니다. 따라서 장기수선충당금의 부과시점과 장기수선충당예치금의 예치시점이 일치하지 않습니다. 개별 공동주택의 정책 및 운영 방식에 따라 장기수선충당금과 장기수선충당예치금의 잔액이 매월 말 일치하는 경우와 2개월분의 차이가 발생하는 경우도 존재할 수 있으나, 보통 1개월분의 차이를 보입니다.

#1 [장기수선충당금 부과]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------|-----------------|-------|---------|-------|
| x5/01/31 | 1월분 장기수선충당금 부과 | 장기수선비 (관리비용) | 500 | 장기수선충당금 | 500 |
| x5/01/31 | 1월 관리비용 | 관리비용 | 1,000 | 미지급비용 | 1,000 |
| x5/01/31 | 1월 관리비 부과액 | 미부과관리비 | 1,500 | 관리수익 | 1,500 |
| x5/02/10 | 1월분 관리비 고지서 발행 | 미수관리비 | 1,500 | 미부과관리비 | 1,500 |

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|---------------|-----|-------|-----|
| x5/02/15 | 관리비 회수 (A동) | 보통예금 | 900 | 미수관리비 | 900 |
| x5/02/16 | 관리비 회수 (B동) | 보통예금 | 600 | 미수관리비 | 600 |
| x5/02/28 | 1월 장기수선충당예치금 입금 | 장기수선 충당예치금 | 500 | 보통예금 | 500 |

▶ 장기수선충당금의 인식 시점과 장기수선충당예치금 입금 시점에 1개월 차이 존재

장기수선공사를 하고 장기수선충당예치금 계좌에 예치된 자금을 집행하는 경우의 회계처리는 다음과 같습니다.

#2 [장기수선충당예치금의 집행]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------|---------|-------|---------------|-------|
| x5/07/01 | 외벽 도색공사비 지급 | 장기수선충당금 | 6,000 | 장기수선 충당예치금 | 6,000 |

② 장기수선충당예치금 이자수입

공동주택 회계처리기준은 관리외수익을 입주자기여수익과 공동기여수익으로 구분하여 표시하도록 정하고 있습니다. 그리고 공동주택관리규약 준칙은 지역별로 차이가 존재할 수 있으나, 대다수 지역의 공동주택관리규약 준칙은 입주자기여수익을 장기수선충당금으로 적립하도록 규정하고 있습니다. 이 경우 장기수선충당예치금에서 발생하는 이자수입에 대해 동액만큼 장기수선충당금으로 전입합니다.

공동주택 회계처리기준 제47조(관리외손익)

② **관리외수익**은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, **입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다.**

서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제62조 (잡수입의 집행 및 회계처리 공개)

② 제1항의 잡수입 중 다음 각 호의 사항은 **입주자가 적립에 기여한 것으로 보아 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙**으로 하되, 입주자대표회의 의결 후 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 경우, 공용부분에 대한 하자조사, 하자보수청구, 하자보수보증금 청구 및 하자소송의 비용으로 적립하거나 지출할 수 있다. 단, 제2호의 경우 제84조제7항에 따라 임대료 수입의 100분의 50 이상을 어린이집 수선에 우선 지출 하거나 어린이집


수선을 위하여 적립한다.

1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입
2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
3. 장기수선충당금을 사용한 공사 및 하자보수 관련 공사 공용부분의 보수로 인하여 발생한 폐기물 등의 매각 잡수입
4. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 것이 명백한 잡수입

**경기도 공동주택관리규약 준칙 제63조
(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)**

- ① 영 제23조제8항에 따른 잡수입은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위하여 사용하며, 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다. 다만, 잡수입은 제5항 각 호의 용도 외에는 영 제23조에 따른 관리비 및 사용료 등 항목에 사용할 수 없다.
- ② **입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 한다.**
 1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입
 2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
 3. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입

즉, 장기수선충당예치금에서 발생하는 이자수입은 입주자기여수익에 해당하며, 장기수선충당금으로 적립해야 합니다. 입주자기여수익을 장기수선충당금으로 적립하는 것은 관리규약에서 정하고 있는 의무입니다. 따라서 이자수입이 발생하는 시점에 해당 금액만큼 장기수선충당금으로 전입합니다.

 **#3 [이자수입(입주자기여수익)의 장기수선충당금 적립(선납세금 미고려시)]**

| 일 자 | 적 요 | 차 번 | 금 액 | 대 번 | 금 액 |
|----------|------------------|------------------------|-----|--------------------|-----|
| x5/07/15 | 장기수선충당예치금 이자수입 | 장기수선충당예치금 | 500 | 이자수입 | 500 |
| x5/07/15 | 이자수입의 장기수선충당금 전입 | 장기수선예치이자전입액 (관리외비용) | 500 | 장기수선충당금 (비유동부채) | 500 |

Q&A

Q1. 장기수선충당예치금의 이자수입을 장기수선충당금으로 적립하는 회계처리는 어떻게 하나요?

A1. 원천징수액을 포함한 이자수입 총액을 장기수선충당금으로 전입합니다.

#4 [장기수선충당예치금 이자전입]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------------------------|----------------------------|--------------|--------------------|-------|
| x5/10/15 | 장기수선충당예치금 이자수입 이자수입 원천징수세금 | 장기수선 충당예치금 선납세금 | 2,538 462 | 이자수입 | 3,000 |
| x5/10/31 | 이자수입의 장기수선충당금 전입 | 장기수선예치이자 전입액 (관리외비용) | 3,000 | 장기수선충당금 (비유동부채) | 3,000 |
| x5/10/31 | 장기수선충당금과 장기수선충당예치금의 차이금액 조정 | 장기수선 충당예치금 | 462 | 보통예금 | 462 |

▶ 이자수입과 입금액의 차액을 장기수선충당예치금에 추가로 납입


2) 회계처리 오류 사례

① 장기수선충당금이 아닌 다른 계정과목 사용

장기수선충당금에서 발생하는 회계오류는 대부분 회계처리 방법 자체의 문제가 아니라, 장기수선 항목의 잘못된 적용에서 기인합니다. 예를 들어, 공동주택관리법 시행규칙 별표1(장기수선계획의 수립기준)에서 열거된 장기수선펙목이 공동주택의 장기수선계획서에 포함되지 않은 경우, 이러한 오류가 발생할 수 있습니다.


장기수선계획의 수립기준에서 열거된 항목은 반드시 장기수선계획서에 반영되어야 합니다. 만약 계획서에 해당 항목이 존재하지 않을 경우, 입주자대표회의 및 입주자 등의 동의를 얻어 장기수선 계획서를 수시조정해야 합니다. 이러한 절차를 완료한 후에야 해당 항목에 대한 지출이 가능합니다.

그러나 현실적으로 많은 공동주택에서는 이러한 절차를 생략하고, 다른 계정과목을 사용하는 사례가 발생하고 있습니다.

 #5 [장기수선공사를 수선유지비로 처리하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------|-----------------|-------|------|-------|
| x5/10/15 | 장기수선공사 | 수선유지비 (관리비용) | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |

#5 [장기수선공사를 수선유지비로 처리하는 경우는 장기수선충당금을 사용해야 하는 공사를 수선유지비로 처리한 회계처리입니다. 이러한 회계처리는 장기수선충당금을 과대계상하고 수선유지비(관리비용)를 과대계상한 것으로 공동주택 회계처리기준에 부합하지 아니합니다.

 #6 [장기수선공사를 가지급금으로 처리하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|---------|-------|-----------|-------|
| x5/10/15 | 장기수선공사 | 가지급금 | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |
| x6/02/15 | 장기수선충당금 차감 조정 | 장기수선충당금 | 3,000 | 가지급금 | 3,000 |
| | 장기수선충당예치금 인출 조정 | 보통예금 | 3,000 | 장기수선충당예치금 | 3,000 |

#6 [장기수선공사를 가지급금으로 처리하는 경우는 실제 장기수선공사가 이루어지는 시점에는 가지급금으로 처리하고 장기수선충당금의 사용요건을 사후적으로 확인 후 가지급금과 장기수선충당금을 상계하는 분개를 추가하여 조정한 회계처리입니다. 이러한 회계처리는 거래를 거래 발생시기가 아닌 임의의 시기에 반영하여 발생주의에 부합하지 않으며, 자산(가지급금)과 부채(장기수선충당금)를 과대계상하게 되어 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

② 장기수선충당예치금 이자수입 원천징수액의 장기수선충당금 미전입

장기수선충당금은 공동주택관리법 제30조(장기수선충당금의 적립)에 따라 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립해야 합니다.

공동주택관리법 제30조(장기수선충당금의 적립)

① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 **장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여** 적립하여야 한다.

또한, 소유자로부터 징수한 장기수선충당금은 별도의 통장으로 관리해야 합니다.

공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)

⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 다음 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, **장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다.** 이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

장기수선충당예치금과 장기수선충당금은 재무상태표의 다른 자산 및 부채와 다르게 입주자들이 아닌 공동주택의 소유자에게 귀속되는 자산과 부채입니다. 따라서 소유자의 자산인 장기수선충당예치금에서 발생한 이자수입은 모두 소유자에게 귀속이 되어야 합니다. 또한 공동주택 관리규약준칙은 입주자기여수익을 이익잉여금 처분 시, 장기수선충당금으로 적립하도록 규정하고 있습니다.

우리나라는 금융기관에서 이자를 지급할 때 법인세(지방소득세 포함)를 원천징수하고 그 차액을 계좌에 입금합니다. 그러나 공동주택은 일반적으로 법인으로 보는 비영리단체에 해당하며 이자수입에는 법인세가 부과되지 않습니다. 따라서 원천징수된 법인세(지방소득세 포함)는 법인세 신고시 환급되거나 납부액에서 차감됩니다.

따라서 소유자에게 귀속되어야 하는 이자수입은 계좌에 입금된 금액과 환급되거나 법인세(지방소득세 포함)납부액에서 차감된 원천징수액의 합계액이며, 장기수선충당금으로 적립해야 하는 금액은 원천징수액을 포함한 이자수입 총액입니다.

#7 [이자수입과 장기수선예치이자전입액 과소계상]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------------|------------------------|-------|---------|-------|
| x5/10/15 | 장기수선충당예치금 이자수입 | 장기수선 충당예치금 | 2,538 | 이자수입 | 2,538 |
| x5/10/31 | 이자수입의 장기수선충당금 전입 | 장기수선예치이자전입액 (관리외비용) | 2,538 | 장기수선충당금 | 2,538 |


▶ 원천징수상당액에 해당하는 이자수입을 미인식하고 장기수선충당금 전입시 누락함

| 구 분 | 금 액 |
|-----------------|---------|
| 이자수입 | 3,000 |
| 원천징수액1(선납법인세) | (-) 420 |
| 원천징수액2(선납지방소득세) | (-) 42 |
| 입금액 | 2,538 |

#7 [이자수입과 장기수선예치이자전입액 과소계상]은 이자수입을 총액이 아닌 계좌에 입금된 금액으로 인식하는 공동주택에서 흔하게 볼 수 있는 회계처리입니다. 공동주택은 관리외수익에 대하여 현금주의를 적용할 수 있기 때문에 입금액을 기준으로 이자수입을 인식하는 것을 공동주택 회계처리기준 위반이라 판단하기는 어렵습니다. 다만 이러한 회계처리는 실무적으로 다음과 같은 회계처리 오류의 원인이 됩니다.

공동주택은 이자수입에 대하여 법인세를 부담하지 않는 것이 일반적입니다. 이에 따라 원천징수된 이자수입은 환급되거나 납부할 법인세에서 차감됩니다. 현금주의를 적용하여 입금액을 이자수입으로 인식했다면, 이자수입의 원천징수액이 환급되거나 차감되는 시점에 이자수입을 인식해야 합니다.

그러나 공동주택에서 #7 [이자수입과 장기수선예치이자전입액 과소계상]과 같은 회계처리를 수행한 경우 추후 법인세 환급 시, 선납세금에 대한 이자수입을 인식하는 회계처리를 누락할 가능성이 매우 높으며, 이자수입 인식을 누락하는 경우에는 이자수입 중 일부 금액만 장기수선충당금으로 전입하게 됩니다. 이는 이자수입과 장기수선예치이자전입액을 과소계상한 것으로 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

 #8 [장기수선예치이자전입액을 미처분이익잉여금으로 처리하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------------|----------------------------|-------|---------|-------|
| x5/10/15 | 장기수선충당예치금 이자수입 | 장기수선 충당예치금 | 2,538 | 이자수입 | 3,000 |
| | 이자수입 원천징수세금 | 선납세금 | 462 | | |
| x5/10/31 | 이자수입의 장기수선충당금 전입 | 장기수선예치이자 전입액 (관리외비용) | 2,538 | 장기수선충당금 | 2,538 |
| x6/02/28 | 이익잉여금의 처분 | 미처분 이익잉여금 | 462 | 장기수선충당금 | 462 |

▶ 잉여금 처분 시 누락된 원천징수 상당액을 장기수선충당금으로 처분

#8 [장기수선예치이자전입액을 미처분이익잉여금으로 처리하는 경우는 장기수선충당예치금에서 발생한 이자수입을 총액으로 인식하고 이를 전액 장기수선충당금으로 전입하는 회계처리로 공동주택의 실무에서 가장 흔하게 볼 수 있는 회계처리입니다.

장기수선충당금은 비유동부채로 부채가 증가할 때에는 비용을 인식하는 것이 일반적으로 인정된 회계원칙에 부합합니다. 그러나 #8 [장기수선예치이자전입액을 미처분이익잉여금으로 처리하는 경우는 이자수입 중 통장에 입금된 금액은 장기수선예치이자전입액(관리외비용)으로 비용으로 인식하고, 원천징수된 금액은 결산 시 이익잉여금처분(자본)으로 처리하여 장기수선예치이자전입액(관리외비용)을 과소계상한 회계처리로 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

심화학습

장기수선충당예치금 이자수입의 회계처리

장기수선충당예치금에서 발생하는 이자수입은 입주자기여수익에 해당하며, 장기수선충당금으로 적립해야 합니다. 입주자기여수익을 장기수선충당금으로 적립하는 것은 관리규약에서 정하고 있는 의무입니다. 따라서 이자수입이 발생하는 시점에 해당 금액만큼 장기수선충당금으로 전입합니다.

한편, 현실에선 이에 대해 다양한 회계처리가 나타나고 있는데 실무자들은 아래 사항을 고려할 필요가 있습니다.

① 동일한 거래에 대하여 회계처리의 유형이 다르게 나타날 수 없음

일반적으로 동일한 거래에 대하여 두 가지 이상의 방법으로 회계처리를 하는 것은 적절하지 않습니다. 예외적으로 두 가지 이상의 방법으로 표현하는 것을 허용하는 경우가 있는데 공동주택 회계처리기준이 관리외수익에 대하여 현금주의 적용을 선택 가능하도록 규정한 것이 대표적입니다.

그러나 이러한 경우에도 한 가지 방법을 선택한 이후에는 일관성 있게 하나의 방법을 적용하여 회계처리를 해야 합니다. 이에 반하여 #8 [장기수선예치이자전입액을 미처분이익잉여금으로 처리하는 경우]는 장기수선충당예치금에서 발생한 이자수입을 장기수선충당금으로 적립하는데 두 가지의 회계처리를 복합적으로 사용하고 있습니다.

| 구분 | 차변 | 금액 | 대변 | 금액 |
|------|------------------------|-------|---------|-------|
| (*1) | 장기수선예치이자전입액 (관리외비용) | 2,538 | 장기수선충당금 | 2,538 |
| (*2) | 미처분이익잉여금 | 462 | 장기수선충당금 | 462 |

(*1)과 (*2)는 완벽하게 동일한 하나의 사건에 대한 회계처리입니다. 이를 특정 금액으로 구분하여 일부 금액은 관리외비용으로 인식하고 일부 금액은 자본의 차감으로 처리하고 있습니다.

② 자본을 처분하여 부채가 증가할 수는 없음

일반적으로 부채의 증가는 자산의 증가, 부채의 감소, 비용의 발생, 수익의 감소와 대응됩니다. 자본의 증감은 수익과 비용에 따르는 손익으로 인한 것이며, 예외적으로 주주와의 거래가 발생하는 경우에 자본의 증감이 발생합니다.

주주와의 거래를 포함하여 이익잉여금이 감소하면서 부채가 증가하는 거래로는 주식회사의 배당이 있습니다. 이는 당기순이익으로 증가한 이익잉여금을 주주에게 배당금으로 지급하는 경우에 발생하는 것으로 다음과 같은 회계처리가 나타납니다.

| 적요 | 차변 | 금액 | 대변 | 금액 |
|-----------|----------|-----|--------|-----|
| 배당금 지급 결의 | 미처분이익잉여금 | 100 | 미지급배당금 | 100 |
| 배당금 지급 | 미지급배당금 | 100 | 보통예금 | 100 |

그러나 공동주택은 법인으로 보는 비영리단체로 수익을 구성원에게 분배할 수 없습니다.

국세기본법 제13조(법인으로 보는 단체 등)

② 제1항에 따라 법인으로 보는 사단, 재단, 그 밖의 단체 외의 법인 아닌 단체 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것으로서 대표자나 관리인이 관할 세무서장에게 신청하여 승인을 받은 것도 법인으로 보아 이 법과 세법을 적용한다. 이 경우 해당 사단, 재단, 그 밖의 단체의 계속성과 동질성이 유지되는 것으로 본다. <개정 2010. 12. 27.>

1. 사단, 재단, 그 밖의 단체의 조직과 운영에 관한 규정(規程)을 가지고 대표자나 관리인을 선임하고 있을 것
2. 사단, 재단, 그 밖의 단체 자신의 계산과 명의로 수익과 재산을 독립적으로 소유·관리할 것
3. 사단, 재단, 그 밖의 단체의 수익을 구성원에게 분배하지 아니할 것

심화학습 장기수선충당금의 총당부채 인식요건

1. 과거사건이나 거래의 결과로 현재의무가 존재한다.

공동주택관리법은 관리주체가 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다고 그 의무를 부여하고 있습니다(공동주택관리법 제30조(장기수선충당금의 적립)). 따라서 첫 번째 인식 요건을 충족합니다.

2. 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높다.

장기수선계획서에서 정한 대로 공사 및 수선을 수행해야 하며, 이를 준수하지 않을 경우 과태료가 부과될 수 있습니다. 따라서 자원의 유출 가능성이 매우 높다고 할 수 있으므로 두 번째 인식 요건을 충족합니다.

3. 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다.

공동주택관리법은 관리주체에게 장기수선계획을 수립하도록 요구하고 있으며, 관리주체는 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 합니다. 그리고 이와 관련하여 공동주택관리법령은 장기수선충당금 부과액의 산정방식을 정하고 있습니다.

공동주택관리법 시행령 제31조(장기수선충당금의 적립 등)

- ① 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다. <개정 2021. 1. 5.>
- ③ 장기수선충당금은 다음의 계산식에 따라 산정한다. <신설 2021. 10. 19.>

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = [\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액} \div (\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)})] \times \text{세대당 주택공급면적}$$
- ④ 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다. 이 경우 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 한다. <개정 2021. 10. 19.>

위와 같이 공동주택관리법령은 장기수선충당금의 요율을 관리규약으로 정하도록 하고 있으며, 장기수선충당금의 계산식을 제시하고 있습니다. 이는 실무적으로 신뢰성있는 추정치의 계산이 어려운 상황에서 관계법령에서 월별로 인식해야 하는 장기수선비의 산정방식을 정하고 있는 것입니다. 따라서 공동주택에서 관계법령을 준수하여 계상하고 있는 장기수선충당금(부채) 잔액은 신뢰성 있는 추정치를 간주하는 것이 타당할 것입니다.

(5) 기타충당부채

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

① 연차수당충당금

공동주택 회계처리기준은 충당부채에 대하여 별도로 정하고 있지 않습니다. 따라서 연차수당에 대해서는 일반기업회계기준을 적용해야 합니다. 연차수당은 '일반기업회계기준 제21장 종업원급여'에서 정하고 있습니다.

일반기업회계기준 제21장 문단 4에 따르면 연차수당은 퇴직급여 외의 종업원급여에 해당합니다. **퇴직급여 외의 종업원급여**는 이미 지급한 금액을 차감한 후 **부채(미지급비용)**로 인식한다고 정하고 있으며, 연차유급휴가와 관련된 비용과 부채를 근무용역의 제공 시기에 인식한다고 기술하고 있습니다.

일반기업회계기준 제21장 종업원급여(퇴직급여 외의 종업원급여)

21.5 종업원이 근무용역을 제공한 때 근무용역에 대한 대가로 경제적효익이 사용 또는 유출됨으로써 자산이 감소하거나 부채가 증가하고 그 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있다면, 종업원급여를 다음과 같이 인식한다.

- (1) 이미 지급한 금액을 차감한 후 **부채(미지급비용)**로 인식한다. 이미 지급한 금액이 해당 급여의 금액보다 많은 경우에는 그 초과액 때문에 미래 지급액이 감소하거나 현금이 환급되는 만큼을 자산(선급비용)으로 인식한다.
- (2) 다른 일반기업회계기준(예: 제7장 '재고자산', 제10장 '유형자산')에 따라 해당 급여를 자산의 원가에 포함하는 경우를 제외하고는 비용으로 인식한다.

21.5의2 종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계기간에 연차유급휴가와 관련된 비용과 부채를 인식한다.

일반기업회계기준 제21장 종업원급여의 부록(결론도출근거)

결21.22 근로기준법 등에 따르면, 연차유급휴가는 당해연도에 일정 기간을 근무한 종업원에게 그 권리가 주어지며, 종업원은 차기연도에 연차유급휴가를 사용하거나 차기연도에 미사용된 연차유급휴가에 대한 수당을 그 이후에 지급받을 수 있는 것으로 해석되고 있다. 이러한 **연차유급휴가**는 종업원의 근무용역에 대한 대가로 제공되고 그 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으므로 종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계기간에 관련 비용과 부채를 인식하는 문단 21.5의 원칙이 적용되는 것이 타당하다. (문단 21.5의2)

따라서 연차수당은 미사용 연차일수(당기 발생분 포함)에 대하여 일별 연차수당을 곱하여 산출하고, 이를 미지급비용으로 인식해야 합니다. 다만, 공동주택 회계처리기준 [별지 제1호 서식]재무상태표에서 연차수당충당금을 계정과목으로 예시하고 있어 공동주택에서는 일반적으로 미지급비용이 아닌 연차수당충당금 계정을 사용합니다.

공동주택 회계처리기준 [별지 제1호 서식]재무상태표(일부)

| 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|-------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| 부채 | | | | |
| 1. 유동부채 | | - | | - |
| 13. 수선충당금 | - | | - | |
| 14. 연차수당충당금 | - | | - | |
| 15. 기타유동부채 | - | | - | |

② 하자보수충당부채

공동주택은 일정기간동안 시행사로부터 하자에 대한 보증을 받습니다. 이에 따라 시행사가 직접 하자를 보수할 수 있지만 하자보수에 소요되는 비용을 관리주체에게 지급하고 관리주체가 그 현금을 재원으로 직접 하자보수를 시행하는 경우가 있습니다. 하자보수충당부채는 이러한 경우에 일반적으로 사용하는 계정과목입니다.

공동주택은 시행사와 하자의 범위에 대한 이견 등으로 소송을 진행하는 경우가 흔하게 발생합니다. 공동주택이 승소하는 경우 승소금을 현금으로 받게 됩니다. 한편, 소송을 진행하지 않고 시행사와의 합의에 따라 일정 금액을 지급받는 것으로 시행사의 하자보수 보증의무를 종결하는 경우도 있으며, 보험사를 통하여 하자보수에 대한 보험금을 지급받는 경우도 존재합니다. 이와 같이 제3자가 하자와 관련하여 보증을 하는 것에 갈음하여 현금이 입금되는 경우에 하자보수충당부채를 계상합니다.

하자보수충당부채는 전용부분에 대한 하자과 공용부분에 대한 하자를 포함하고 있으며, 전용부분은 입주자등에게 배분해야 하는 금액이고, 공용부분은 하자보수에 사용해야 하는 금액입니다.

전용부분에 대한 금액은 입주자등이 받아야 할 금액을 관리주체가 대신 수령하여 입주자등에게 배분하는 금액으로 예수금의 성격을 가지고 있으며 공용부분에 대한 금액은 하자보수에 사용해야

하는 수선비를 미리 받은 것으로 선수수익(또는 선수금)의 성격을 가지고 있다고 이해할 수 있습니다.

공동주택 회계처리기준 [별지 제1호 서식]재무상태표는 예시계정과목으로 '하자보수충당부채'를 명시하고 있어 공동주택 실무에서는 일반적으로 하자보수충당부채 계정을 사용합니다.

공동주택 회계처리기준 [별지 제1호 서식]재무상태표(일부)


| 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|-------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| 부채 | | | | |
| II. 비유동부채 | | - | | - |
| 2. 퇴직급여충당부채 | - | | - | |
| 3. 하자보수충당부채 | - | | - | |
| 4. 장기수선충당금 | - | | - | |

2) 회계처리 오류 사례

공동주택에서 사용하는 충당부채 계정과목 중 '수선충당금', '장기수선충당금', '퇴직급여충당부채'를 제외한 다른 충당부채는 대부분의 경우 충당부채의 인식요건을 충족하지 못합니다. 다만, '연차수당충당금'은 '연차미지급비용'과 혼용하여 사용하는 계정이며, '하자보수충당부채'는 '하자보수보증금'과 혼용하여 사용하는 계정으로, 이 문단에서 언급하는 5가지의 충당부채 계정 이외의 항목은 대부분 관리외수익을 충당부채로 계상하거나, 이익잉여금을 임의의 충당부채로 대체한 회계오류에 해당합니다.


① 주차충당부채

대부분의 공동주택은 1세대 2차량 등 1대를 초과하여 차량을 등록하는 경우에 관리비와 별도로 주차장사용료를 징수하고 주차수입(관리외수익)으로 계상합니다. 주차충당부채는 이러한 주차수입을 충당부채로 계상하는 대표적인 회계처리 오류에 해당합니다.

 #1 [주차수입을 주차총당부채로 인식하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|------|-------|--------|-------|
| x5/06/10 | 주차수입 입금 | 보통예금 | 3,000 | 주차총당부채 | 3,000 |

- ▶ 관리외수익을 총당부채로 인식하여 공동주택 회계처리기준 위반

 #2 [관리비용에 주차총당금전입액을 인식하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------|--------------------|-------|--------|-------|
| x5/06/10 | 주차총당금 전입액 | 주차총당금전입액 (관리비용) | 3,000 | 주차총당부채 | 3,000 |
| x5/06/30 | 관리비 부과 | 미부과관리비 | 3,000 | 관리비수익 | 3,000 |

- ▶ 발생하지 않은 비용을 관리비용으로 계상하여 관리비용과 관리비수익이 과대계상됨
- ▶ 주차총당부채는 총당부채의 인식요건을 충족하지 못함

② 커뮤니티총당부채

공동주택은 커뮤니티시설의 이용료 등을 관리외수익으로 인식하고 커뮤니티시설의 운영비를 관리외비용으로 인식합니다. 그리고 이로 인하여 발생한 이익은 공동기여수익으로 관리비에서 차감해야 합니다.

그러나 일부 공동주택은 헬스기구, 골프장 수리 등의 재원을 마련하기 위하여 일부금액을 커뮤니티총당부채로 계상합니다.

 #3 [커뮤니티운영비를 임의로 계상하여 커뮤니티총당부채를 계상하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|--------------------|-------|----------|-------|
| x5/06/10 | 커뮤니티운영비 | 커뮤니티운영비 (관리외비용) | 3,000 | 커뮤니티총당부채 | 3,000 |

- ▶ 발생하지 않은 비용을 관리외비용으로 계상함
- ▶ 커뮤니티총당부채는 총당부채의 인식요건을 충족하지 못함

공동주택이 헬스기구 등을 구입하거나 골프장 수리비 등을 지출하는 경우에는 이를 유형자산으로 계상하여 감가상각하는 것이 공동주택 회계처리기준에 부합합니다.

심화학습 주차총당부채의 총당부채 인식요건 검토

① 과거사건이나 거래의 결과로 현재의무가 존재한다.

과거의 사건이나 거래는 존재합니다. 입주자 등이 1세대당 2대 이상의 차를 주차하였고, 이로 인하여 주차요금을 일정 금액 납부했을 것입니다. 이것이 과거 사건이나 거래에 해당합니다. 그러나 이로 인한 현재의무가 존재하는 것으로 볼 수는 없습니다. 따라서 총당부채의 첫 번째 인식 요건을 충족하지 않습니다.

② 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높다

주차총당부채를 사용하는 것은 입주자대표회의의 의사결정에 따라 달라질 수 있습니다. 이는 자원의 유출가능성을 알 수 없다는 의미입니다. 따라서 두 번째 인식 요건을 충족하지 않습니다.

③ 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다.

주차총당부채는 단순히 입주자등이 납부한 금액의 합계액입니다. 예를 들어, 퇴직급여총당부채의 경우 신뢰성 있는 추정치가 20,000원으로 산출이 되었는데 장부상 금액이 15,000원이라면, 5,000원이 부족하다고 판단할 수 있고, 장부상 금액이 25,000원이라면 5,000원이 남는다고 판단할 수 있습니다. 그러나 주차총당부채는 이러한 추정치가 존재하지 않습니다. 따라서 세 번째 인식 요건을 충족하지 않습니다.

※ 주차총당부채와 커뮤니티총당부채를 비롯하여 공동주택에서 임의로 사용하는 총당부채 계정은 대부분 위와 같이 총당부채의 인식요건을 충족하지 않습니다.

(6) 관리비에치금

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

관리비에치금은 공동주택관리법 제24조에 따라 관리주체가 공동주택 소유자로부터 징수할 권한이 있는 금액입니다. 일반적으로, 입주 시 관리비에치금을 납부해야 입주 절차가 완료되도록 안내하는 것이 관행입니다. 따라서 소유자는 관리비에치금을 납부할 의무가 있으며, 관리주체는 이를 징수할 권리를 갖고 있다고 볼 수 있습니다.

공동주택관리법 제24조(관리비에치금)

- ① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 “관리비에치금”이라 한다)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있다.
- ② 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 제1항에 따라 징수한 관리비에치금을 반환하여야 한다. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비에치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있다.
- ③ 관리비에치금의 징수·관리 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

공동주택관리법 시행령 제24조(관리비에치금의 징수)

사업주체는 법 제11조제1항에 따라 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 따라 법 제24조제1항에 따른 관리비에치금을 징수할 수 있다.

입주지정일에 관리주체는 관리비에치금을 징수할 수 있는 채권이 발생합니다. 이 채권은 단기간에 회수하는 채권으로, 재무상태표에 미수관리비에치금의 과목으로 유동자산으로 계상하는 것이 적절합니다. 반면, 관리비에치금은 소유자가 소유권을 상실할 때 반환해야 하는 금액으로, 반환 시기가 대부분 1년 이상이기 때문에 비유동부채로 처리해야 합니다.

공동주택 회계처리기준 제44조(재무상태표)

- ② 자산은 유동자산과 비유동자산으로 구분하되, 회계연도 종료 후 1년 이내에 현금화되거나 실현될 것으로 예상되면 유동자산으로, 그 밖의 경우는 비유동자산으로 구분한다.
- ③ 부채는 유동부채와 비유동부채로 구분하되, 회계연도 종료 후 1년 이내에 상환 등을 통하여 소멸할 것으로 예상되면 유동부채로, 그 밖의 경우는 비유동부채로 구분한다.

공동주택관리법 제24조(관리비에치금)

- ① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 “관리비에치금”이라 한다)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있다.
- ② 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 제1항에 따라 징수한 관리비에치금을 반환하여야 한다. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비에치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있다.
- ③ 관리비에치금의 징수·관리 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

특히, 공동주택 관리비에치금은 소유권 이전 시 소유자 간에 정산하는 것이 보편적입니다. 따라서 관리주체가 이를 반환하는 시점은 공동주택 철거 시점으로 예상되므로, 비유동부채로 분류하는 것이 합리적입니다.

관리비에치금은 입주자로부터 관리비에치금을 모두 징수했을 때의 금액을 기준으로 입주지정일에 계상하고, 동 금액을 미수관리비에치금으로 계상합니다. 아직 징수되지 않은 유동자산(미수관리비에치금)과 수십 년 후에 반환될 비유동부채(관리비에치금)는 서로 상계하지 않고 각각 총액으로 표시해야

합니다. 그리고 입주자가 관리비에치금을 납부하면 미수관리비에치금을 반제하는 방식으로 회계처리합니다.

공동주택 회계처리기준 제43조(재무제표의 작성)

③ 재무제표상의 각 항목은 총액에 따라 적는 것을 원칙으로 하고, 각 항목의 금액을 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 재무제표에서 제외하여서는 아니된다.

Q&A

Q1. 입주아파트에서 관리비에치금은 어떤 식으로 회계처리해야 하나요?

A1. 총액을 기준으로 관리비에치금을 인식하고, 관리비에치금을 회수할 때 미수관리비에치금을 반제합니다.

#1 [관리비에치금 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------------|----------|-------|----------|-------|
| x4/07/01 | 관리비에치금의 부과 | 미수관리비에치금 | 1,000 | 관리비에치금 | 1,000 |
| x4/07/01 | 관리비에치금 입금(101동 101호) | 보통예금 | 30 | 미수관리비에치금 | 30 |
| | 관리비에치금 입금(102동 403호) | 보통예금 | 40 | 미수관리비에치금 | 40 |
| | 관리비에치금 입금(104동 501호) | 보통예금 | 20 | 미수관리비에치금 | 20 |

▶ 입주일을 기준으로 징수해야 하는 전체 관리비에치금에 대하여 채권(미수관리비에치금)과 부채(관리비에치금)를 동시에 인식합니다.

2) 회계처리 오류 사례

공동주택의 실무에서는 관리비에치금을 부과시점이 아닌 입금시점에 인식하는 회계처리를 수행하기도 합니다.

#2 [관리비에치금의 입금시점에 인식하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------------|------|-----|--------|-----|
| x5/07/01 | 관리비에치금 입금(101동 101호) | 보통예금 | 30 | 관리비에치금 | 30 |
| | 관리비에치금 입금(102동 403호) | 보통예금 | 40 | 관리비에치금 | 40 |
| | 관리비에치금 입금(104동 501호) | 보통예금 | 20 | 관리비에치금 | 20 |

이러한 회계처리는 관리비에치금을 모두 징수한 이후에는 #1 [관리비에치금 회계처리]와 동일한 결과를 보이지만 이는 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않는 회계처리입니다.

관리비에치금을 입금시점에 인식하는 경우, 회수되지 않은 관리비에치금 채권에 대한 정보가 회계장부에 기록되지 않습니다. 이러한 회계처리를 실무적으로 적용하면, 관리운영에 필요한 자금이 확보된 이후에는 회수되지 않은 관리비에치금 채권에 대한 회수관리가 소홀해질 가능성이 높습니다. 특히, 입주가 완료된 시점 이후에도 관리비에치금 회수가 완료되지 않은 공동주택의 경우에는 입주 이후 미납금을 징수하는데 상당한 어려움이 발생할 수 있습니다.

III 이익잉여금처분계산서

1. 이익잉여금의 처분과 이입

1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

이익잉여금처분계산서는 운영의 성과에 해당하는 당기순이익을 어떤 방식으로 활용할 것인지에 대한 의사결정을 나타내는 재무제표 중 하나입니다. 이익잉여금처분계산서는 한해의 회계장부를 마감하고 누적된 성과를 앞으로 어떻게 활용할 것인지에 대한 회계실체의 의사결정이 나타납니다.

기업은 이익잉여금을 처분하여 배당금을 지급하기로 결정하거나, 자사주를 매입하는 등 특정 목적으로 자금을 활용하기 위한 결정을 할 수도 있습니다. 이러한 결정은 이익잉여금처분계산서를 통하여 나타납니다.

공동주택의 경우도 입주자대표회의의 의결을 통하여 한 회계기간의 회계장부를 마감하고, 관리운영의 결과 발생한 당기순이익을 추후 어떻게 활용할 것인지에 대한 의사결정을 합니다. 이러한 내용은 이익잉여금처분계산서에 반영됩니다. 공동주택은 당기순이익을 관리비부과액에서 차감하기 위하여 적립하거나, 특정 시설의 수리비에 충당하기 위한 목적으로 적립할 수 있습니다.

공동주택 회계처리기준은 이익잉여금의 처분에 대하여 따로 규정하고 있지 않습니다. 다만, 대부분 지역의 관리규약은 이익잉여금의 처분과 관련하여 다음과 같이 규정하고 있습니다.

서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제62조 (잡수입의 집행 및 회계처리 공개)

- ① 영 제25조제1항제1호나목에 따른 잡수입(총 수입금액에서 노무인력 지원비용 등 관련 부대지출을 차감한 순액을 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 관리비 등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다.
- ② 제1항의 잡수입 중 **다음 각 호의 사항은 입주자가 적립에 기여한 것으로 보아 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로** 하되, 입주자대표회의 의결 후 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 경우, 공용부분에 대한 하자조사, 하자보수청구, 하자보수보증금 청구 및 하자소송의 비용으로 적립하거나 지출할 수 있다. 단, 제2호의 경우 제84조제7항에 따라 임대료 수입의 100분의 50 이상을 어린이집 수선에 우선 지출 하거나 **어린이집 수선을 위하여 적립한다.**
 1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입
 2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
 3. 장기수선충당금을 사용한 공사 및 하자보수 관련 공사 공용부분의 보수로 인하여 발생한 폐기물 등의

매각 잡수입

4. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 것이 명백한 잡수입

③ 제2항 각 호를 제외한 잡수입은 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입으로 간주하며, 제4항 및 제5항에 따라 사용한다. 다만, **주민공동시설에서 발생한 잡수입은 제5항의 절차를 준용하여 주민공동시설의 유지보수(장기수선계획에 따른 장기수선충당금 사용 항목은 제외한다)를 위한 적립금으로 적립할 수 있다.**

④ 관리주체는 제3항에 따른 잡수입 중 각 개별 세대가 적립에 기여한 정도를 정량적으로 측정하여 기록·관리할 수 있는 잡수입(재활용품 매각 등)의 경우에 입주자대표회의 의결을 거쳐 기타 잡수입과는 별도로 해당 잡수입을 세대별 기여도에 따라 차등을 두어 관리비 차감에 사용할 수 있다.

⑤ 관리주체는 제3항에 따른 **입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 영 제26조에 따라 편성된 잡수입 예산액의 100분의 40 범위 내에서 다음 각 호의 비용을 우선 지출할 수 있으며, 잡수입을 지출하는 경우 입주자대표회의 의결을 거쳐야 한다.**

1. 공동체 활성화 단체 지원비용
2. 주민자치 활동비용(자율방범대 운영, 경로잔치 등): 연간 ○만원
3. 투표 참여 촉진 비용(온라인투표 등)
4. 소송비용(단, 입주자등의 전체이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 받은 경우에 한정한다)
5. 기부금, 불우이웃돕기 성금, 수재의연금 등
6. 제95조제3항에 따른 제비용 <개정 2024. 7. 31.>
7. 제88조제7항에 따른 기계 환기장치 미세먼지 필터 구입 비용

⑥ 제5항제4호의 소송비용을 지원받은 자가 최종적으로 공동주택 관련 법령 및 관리규약 위반에 따른 불법행위로 유죄판결(민사소송의 경우 고의 또는 과실이 인정되어 패소한 경우)을 받은 경우, 지원받은 금액은 반환하여야 한다.

⑦ 관리주체는 국토교통부 고시 「공동주택 회계처리기준」 제41조 규정에 따라 이익잉여금 처분계산서를 작성할 때, 제4항 및 제5항에 따라 우선 지출 후 남은 금액은 다음 각 호와 같이 처분하고 영 제14조에 따라 입주자대표회의 승인을 받는다. <개정 2024. 7. 31.>

1. 우선 지출 후 남은 금액의 100분의 ○○ 이상을 다음 회계연도 관리비로 차감할 목적으로 별도 적립한다.
2. 우선 지출 후 남은 금액에서 제1호에 따라 적립한 나머지 금액은 예비비로 적립한다.

경기도 공동주택관리규약 준칙 제63조
(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)

① 영 제23조제8항에 따른 잡수입은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위하여 사용하며, 관리비 등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다. 다만, 잡수입은 제5항 각 호의 용도 외에는 영 제23조에 따른 관리비 및 사용료 등 항목에 사용할 수 없다.

② **입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 한다.**

1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입
2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
3. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입

③ 제2항에 따라 장기수선충당금으로 적립하여야 함에도 불구하고 입주자대표회의 의결 후 입주자 과반수의 동의를 얻은 경우 다음 각 호의 용도로 편성하여 사용할 수 있다. 다만, 법 제30조제2항 각 호의 용도로는 사용할 수 없다.

1. 제19조의2제1항에 따른 자문 중 입주자가 부담하여야 하는 자문비, 공용부분의 하자조사비용(하자보수청구, 하자보수보증금 청구, 하자소송)과 이에 따른 소송비용
2. 관리비 예치금 적립(관리비 예치금이 회계연도 말 기준으로 관리비 등 연간 월 평균액의 150%에 미달하는 경우에 한함)

④ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서 (다만, 세대당 연간 ○만원을 초과하지 못한다), 제5항 각 호의 용도로 편성하여 사용할 수 있다.

1. 재활용품 판매에서 발생한 잡수입
2. 알뜰시장 운영에서 발생한 잡수입
3. 광고판 게시 등에서 발생한 잡수입
4. 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입(주차장, 승강기, 주민공동시설 등)
5. 검침수입
6. 그 밖에 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입

⑤ 제4항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 영 제14조제2항제7호에 따른 입주자대표회의의 결산승인 시 「공동주택 회계처리기준」 제48조제3호의 이익잉여금처분액 중 관리비 차감을 목적으로 하는 계정과목으로 처분하고, 다음 회계연도 기간 중 매월 ○○(주택공급면적 등 단지 여건에 맞게 기준을 정할 것)에 따라 공용 관리비에서 차감한다.

1. 공동체 활성화 단체 지원비용 : 연간 ○만원
2. 주민자치 활동비용(자율방범대 운영, 경로잔치 등) : 연간 ○만원
3. 투표 참여 촉진 비용 : 연간 ○만원
- 3의2. 층간소음 관리위원회 및 제55조의5 제5항에 따른 자치조직 운영비(수당, 교육비용, 자문료 등) : 연간 ○만원
4. 전기검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력지원 비용(단, 용역업체 소속직원에게 용역비와 별도로 지급할 때에는 연말정산시 해당 소득을 사업자에게 통지하고 직영인 경우 근로소득에 포함하여 매월 원천징수하여야 한다) : 연간 ○만원
5. 소송비용(단, 전체 입주자들의 이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함) : 연간 ○만원
6. 커뮤니티(주민공동시설 등)시설 운영에 소요되는 비용 : 연간 ○만원
7. 관리비 예비비(예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 발생 건당 100만원 미만의 소액지출)
8. 제19조의2제1항에 따른 자문 중 입주자등이 부담하여야 하는 자문비 : 연간 ○만원
9. 수익사업에 따른 법인세 등 세금에 소요되는 비용 : 연간 ○만원
10. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조제1항제1호 및 제2호에 따른 입주자대표회의 또는 관리주체가 선정한 평가위원(입주자등) 수당(1인당 ○만원 최대 5만원 이내로 하되, 평가대상건수와 관련없이 1회 출석에 한하여 지급) 다만, 선정된 평가위원이 동별 대표자일 경우 회의출석수당과 중복지급 할 수 없다. : 연간 ○만원
11. 그 밖에 입주자대표회의가 필요하다고 인정하여 의결하고 입주자등의 과반수 동의를 받은 경우 : 연간 ○만원


■ 공동주택 회계처리기준 [별지 제3호 서식]이익잉여금처분계산서

| 계 정 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|-------------------------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| I. 미처분이익잉여금 | | - | | - |
| 전기이월이익잉여금 | - | | - | |
| 당기순이익 | - | | - | |
| II. 이익잉여금 이입액 | | - | | - |
| 기타적립금 | - | | - | |
| 합계(I + II) | | - | | - |
| III. 이익잉여금처분액 | | - | | - |
| 예비비적립금 | - | | - | |
| 공동체활성화단체지원적립금 | - | | - | |
| 장기수선충당금 | - | | - | |
| 기타적립금 | - | | - | |
| IV. 차기이월이익잉여금(I + II - III) | | - | | - |

공동주택 회계처리기준 [별지 제3호 서식]에서 장기수선충당금을 이익잉여금 처분 항목으로 명시하고 있으므로, 공동주택의 회계실무에서는 입주자기여수익에 해당하는 이익잉여금을 처분하여 장기수선충당금(부채)으로 계상하고 있습니다.

2) 회계처리 오류 사례

공동주택은 공동기여수익에 대하여 다양한 적립금으로 적립하고 있습니다. 당기순이익으로 발생한 이익잉여금을 사용 목적에 따라 적립하는 것은 공동주택 회계처리기준에 부합합니다. 다만, 적립금을 사용할 때 비용을 인식하지 아니하고 적립금계정을 직접 차감하는 회계처리는 공동주택 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

 #1 [예비비적립금의 집행]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------|--------|-----|------|-----|
| x5/10/15 | 예측하지 못한 공용부분의 수선비 | 예비비적립금 | 100 | 보통예금 | 100 |

 #2 [공동체활성화적립금의 집행]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------|---------------|-----|------|-----|
| x5/10/15 | 노인정지원금 | 공동체활성화단체지원적립금 | 100 | 보통예금 | 100 |

#1 [예비비적립금의 집행]과 #2 [공동체활성화적립금의 집행]은 모두 비용이 발생했음에도 비용을 계상하지 않고 자본항목인 적립금을 차감하였으므로 회계처리기준에 부합하지 않습니다.

적립금을 사용할 때에는 발생한 비용을 거래의 성격에 따라 적절하게 인식하고, 미리 확보했던 재원인 적립금은 이입하여 처리해야 합니다. 이때 적립금의 이입은 입주자대표회의의 의결이 필요하며 이입한 적립금은 이익잉여금 처분계산서의 이익잉여금 이입액으로 표시해야 합니다.

적립금의 이입은 결산 시 이익잉여금처분계산서를 작성할 때 처리합니다. 다만, 공동주택의 경우 회계오류를 방지하기 위해서 적립금을 사용하는 입주자대표회의의 의결을 받을 때 적립금을 이입하는 입주자대표회의의 의결을 같이 받아 비용을 인식하는 시점에 적립금을 이입하는 회계처리를 수행하기도 합니다. 이에 대한 회계처리는 다음과 같습니다.

#3 [예비비적립금의 집행과 이입]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------------|--------|-----|--------------|-----|
| x5/10/15 | 예측하지 못한 공용부분의 수선비 | 수선유지비 | 100 | 보통예금 | 100 |
| x5/10/15 | 적립금의 이입 (입주자대표회의 의결) | 예비비적립금 | 100 | 미처분 이익잉여금 | 100 |

■ 이익잉여금처분계산서

| 계 정 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|-------------------------------|------------|-----|------------|-----|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| I. 미처분이익잉여금 | | xxx | | xxx |
| 전기이월이익잉여금 | xxx | | xxx | |
| 당기순이익 | xxx | | xxx | |
| II. 이익잉여금 이입액 | | 100 | | xxx |
| 예비비적립금 | 100 | | xxx | |
| 합계(I + II) | | xxx | | xxx |
| III. 이익잉여금처분액 | | xxx | | xxx |
| 예비비적립금 | xxx | | xxx | |
| 공동체활성화단체지원적립금 | xxx | | xxx | |
| 장기수선충당금 | xxx | | xxx | |
| 기타적립금 | xxx | | xxx | |
| IV. 차기이월이익잉여금(I + II - III) | | xxx | | xxx |

#3 [예비비적립금의 집행과 이입]의 회계처리는 결산 시 이익잉여금처분계산서에 위와 같이 반영합니다. 이익잉여금의 이입(적립금의 이입)과 처분은 모두 입주자대표회의 의결이 필요합니다.

 #4 [공동체활성화단체지원적립금의 집행과 이입]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-------------------------|---------------|-----|----------|-----|
| x5/10/15 | 노인정지원금 | 자치활동비 | 100 | 보통예금 | 100 |
| x5/10/15 | 적립금의 이입 (입주자대표회의 의결) | 공동체활성화단체지원적립금 | 100 | 미처분이익잉여금 | 100 |

■ 이익잉여금 처분계산서

| 계 정 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|-------------------------------|------------|-----|------------|-----|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| I. 미처분이익잉여금 | | xxx | | xxx |
| 전기이월이익잉여금 | xxx | | xxx | |
| 당기순이익 | xxx | | xxx | |
| II. 이익잉여금 이입액 | | 100 | | xxx |
| 공동체활성화단체지원적립금 | 100 | | xxx | |
| 합계(I + II) | | xxx | | xxx |
| III. 이익잉여금처분액 | | xxx | | xxx |
| 예비비적립금 | xxx | | xxx | |
| 공동체활성화단체지원적립금 | xxx | | xxx | |
| 장기수선충당금 | xxx | | xxx | |
| 기타적립금 | xxx | | xxx | |
| IV. 차기이월이익잉여금(I + II - III) | | xxx | | xxx |

#4 [공동체활성화단체지원적립금의 집행과 이입]의 회계처리는 결산 시 이익잉여금 처분계산서에 위와 같이 반영합니다. 이익잉여금의 이입(적립금의 이입)과 처분은 모두 입주자대표회의 의결이 필요합니다.

기업은 당기순이익으로 발생한 이익잉여금을 특정목적을 위하여 적립금으로 적립할 수 있습니다. 그리고 적립하지 않은 이익잉여금은 배당 등의 재원으로 활용할 수 있습니다.

여기서 이익잉여금을 적립하는 이유는 기업의 실질적 자금이 배당 등의 사유로 기업의 외부로 유출되지 않도록 하기 위한 것으로, 비용을 인식하지 아니하고 자본을 차감하기 위한 것이 아닙니다.

기업이 투자를 목적으로 적립금을 적립한 경우라면, 투자를 수행할 때 유형자산이나 투자자산 등의 자산을 계상하고, 적립금을 이익잉여금으로 이입합니다. 기업이 연구개발을 목적으로 적립금을 적립한 경우라면, 개발비를 지출하고 동 금액의 이익잉여금을 이입합니다.

이익잉여금의 처분과 이입은 기업에서 주주총회의 의결사항이며 공동주택에서는 입주자대표회의의 의결사항입니다. 각종 적립금을 사용할 때 입주자대표회의의 의결이 필요하도록 규정되어 있는 이유는 적립금의 사용에 대해 입주자대표회의의 사후관리를 요구하고 있는 것으로 이해할 수 있습니다. 적립금의 적립과 사용은 모두 이익잉여금처분계산서에 반영되어야 합니다.

IV 기타의 회계처리

1. 관리사무소 개소비용

(1) 관리사무소 개소비용

관리사무소는 입주자들의 입주를 위해서 사무실이 준비되어 있어야 합니다. 물론 시행사가 자기의 비용으로 진행해야 하는 부분이 존재하지만, 관리사무소도 개소(開所)가 되어 역할을 해야 하고, 이에 따라 일반적으로 사용검사일(또는 입주개시일) 이전에 관리사무소가 어느 정도 준비가 됩니다. 이때 소요되는 비용은 관리주체(위탁관리회사 또는 시행사)가 자금을 집행하고, 추후 관리비에치금으로 해당 비용을 충당합니다.

해당 거래는 거래대금을 아직 지급하지 않은 거래로 계정과목은 '가수금'이 아니라 '미지급금(또는 미지급비용)'으로 계상합니다. 그리고 관리비에치금을 징수함에 따라 미지급금(또는 미지급비용)을 반제합니다.

일반기업회계기준 재무회계개념체계 제4장(재무제표)

68. 발생주의 회계는 발생과 이연의 개념을 포함한다. 발생이란 미수수익과 같이 미래에 수취할 금액에 대한 자산을 관련된 부채나 수익과 함께 인식하거나, 또는 미지급비용과 같이 미래에 지급할 금액에 대한 부채를 관련된 자산이나 비용과 함께 인식하는 회계과정을 의미한다. 발생주의 회계에 의하면, 재화 및 용역을 신용으로 판매하거나 구매할 때 자산과 부채를 인식하게 되고, 현금이 지급되지 않은 이자 또는 급여 등에 대해 부채와 비용을 인식하게 된다.

Q&A

Q1. 관리사무소 개소시 비품 구입 등의 회계처리는 어떻게 하나요?

A1. 비품을 구입하고 대금을 아직 지급하지 않은 것으로 처리합니다.

#1 [개소시 비품 구입 등]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|--------------|-----|-----|------|-----|
| x5/06/01 | 관리사무실 컴퓨터 구입 | 비품 | 500 | 미지급금 | 850 |
| | 관리사무실 책상 구입 | 비품 | 200 | | |
| | 관리사무실 캐비닛 구입 | 비품 | 100 | | |
| | 기타 소요 비용 | 잡비 | 50 | | |

공동주택은 아직 비품을 구입하거나 기타 비용을 집행할 재원을 보유하고 있지 않습니다. 이러한 비용을 일반적으로 관리주체가 대납을 하며, 공동주택은 아직 물품대금을 지급하지 않은 것으로 처리합니다.

Q2. 관리사무소 개소시 비품 구입 등과 관련된 미지급금의 반제는 어떻게 하나요?

A2. 관리비에치금이 입금되면 이를 인출하여 미지급금을 지급합니다.

#2 [관리비에치금의 입금과 미지급금의 지급을 구분하여 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------------|------|-----|----------|-----|
| x5/07/01 | 101동 101호 관리비에치금 | 보통예금 | 300 | 미수관리비에치금 | 300 |
| | 단기차입금의 상환 | 미지급금 | 300 | 보통예금 | 300 |

※ 공동주택의 입주시 관리주체가 공동주택을 대신하여 물품구입비, 관리비용 등을 대납하여 운영하는 경우가 일반적이지만, 관리주체가 공동주택의 관리비통장에 일정금액의 운영자금을 입금하여 비용을 집행하는 경우가 있을 수 있습니다. 이 경우는 공동주택이 관리주체로부터 자금을 차입하여 초기운영을 수행한 것으로 입금시에 단기차입금을 인식하고, 상환시에 단기차입금의 감소로 처리 합니다.

#3 [운영자금의 차입 및 상환의 회계처리]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------|-------|-----|-------|-----|
| x5/06/01 | 운영자금의 차입 | 보통예금 | 300 | 단기차입금 | 300 |
| x5/11/30 | 운영자금의 상환 | 단기차입금 | 300 | 보통예금 | 300 |

2. 보조금

(1) 공동주택 회계처리기준에 따른 회계처리

공동주택 회계처리기준은 보조금의 회계처리에 대하여 별도로 정하고 있지 않습니다. 한편, 보충적으로 적용할 수 있는 일반기업회계기준 제17장에서는 보조금을 수익으로 표시하거나, 관련비용에서 상계하여 표시할 수 있도록 정하고 있습니다.

보조금은 자산 취득 목적으로 수령하는 자산취득관련보조금과 비용 보전목적으로 수령하는 수익관련보조금으로 구분할 수 있습니다. 공동주택 실무에서 자산취득관련보조금에 해당하는 경우는 거의 없으며 대부분 수익관련보조금입니다.

일반기업회계기준 제17장(정부보조금의 회계처리)

- 17.6 수익관련보조금을 받는 경우에는 당기의 손익에 반영한다. 다만, 수익관련보조금을 사용하기 위하여 특정의 조건을 충족해야 하는 경우에는 그 조건을 충족하기 전에 받은 수익관련보조금은 선수수익으로 회계처리한다.
- 17.7 수익관련보조금은 수익으로 표시하거나 관련비용에서 보조금을 상계하여 표시한다. 해당 보조금을 수익으로 표시하는 경우, 회사의 주된 영업활동과 직접적인 관련성이 있다면 영업수익으로, 그렇지 않다면 영업외수익으로 회계처리한다.

① 장기수선행목에 대한 보조금

승강기교체공사와 같이 장기수선계획에 반영되어 있는 공사비에 대한 보조금을 받는 경우가 있습니다. 공동주택에서는 장기수선공사를 시행하고 자산으로 계상하지 않습니다. 이에 따라 **보조금을 수익으로 표시하거나, 장기수선충당금(*)으로 계상합니다.**

(*) 일반기업회계기준은 관련 비용에서 보조금을 상계하여 표시하도록 정하고 있으나, 장기수선행목에 대한 지출은 비용이 아닌 장기수선충당금의 감소로 나타납니다. 이를 보조금과 상계하는 회계처리는 장기수선충당금의 증가에 해당합니다. 따라서 관련 비용의 상계를 장기수선충당금의 계상으로 표현합니다.

Q&A

Q1. 장기수선공사에 대한 보조금을 수령(3,000원)하고, 이를 집행(4,000원)하는 경우 회계처리는 어떻게 하나요?

A1-1. 보조금을 수령할 때 보조금(유동부채)을 계상하고, 공사비 지출 시 보조금(유동부채)을 차감합니다.

#1 [장기수선행목에 대한 보조금1]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|------------|---------------|-------|---------------|-------|
| x5/06/10 | 보조금의 입금 | 보통예금 | 3,000 | 보조금 (유동부채) | 3,000 |
| x5/06/15 | 장기수선공사비 지출 | 보조금 (유동부채) | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |
| | | 장기수선 충당금 | 1,000 | 장기수선 충당예치금 | 1,000 |

A1-2. 보조금을 수령할 때 장기수선충당금을 계상하고, 공사비 지출 시 장기수선충당금을 차감합니다.

#2 [장기수선펙목에 대한 보조금2]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|----------------|---------------|-------|---------------|-------|
| x5/06/10 | 보조금의 입금 | 보통예금 | 3,000 | 장기수선 충당금 | 3,000 |
| x5/06/10 | 장기수선충당예치금으로 대체 | 장기수선 충당예치금 | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |
| x5/06/15 | 장기수선평사비 지출 | 장기수선 충당금 | 4,000 | 장기수선 충당예치금 | 4,000 |

보조금을 수익으로 인식하지 아니하고, 장기수선충당금의 증가로 표시하는 방법입니다. 또한 장기수선평사비 지출시에는 장기수선충당금의 감소로 회계처리합니다.

#1 [장기수선펙목에 대한 보조금1]은 보조금의 수령과 집행에 대하여 좀더 직관적으로 표시한 회계처리이며, #2 [장기수선펙목에 대한 보조금2]는 일부 지방자치단체에서 장기수선펙목에 대한 공사비는 반드시 장기수선충당금에서 집행해야 한다고 관리감독하여 #1 [장기수선펙목에 대한 보조금1]의 회계처리와 같이 보조금 계정과목을 사용할 수 없는 경우의 회계처리입니다.

A1-3. 보조금에 대하여 수익을 인식하는 경우는 다음과 같이 처리합니다.

#3 [장기수선펙목 보조금의 총액인식]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------------|----------------------|-------|----------------------|-------|
| x5/06/10 | 보조금의 입금 | 보통예금 | 3,000 | 공동주택지원금수익 (관리외수익) | 3,000 |
| x5/06/10 | 보조금의 장기수선충당금 전입 | 공동주택지원금비용 (관리외비용) | 3,000 | 장기수선충당금 | 3,000 |
| | | 장기수선충당예치금 | 3,000 | 보통예금 | 3,000 |
| x5/06/15 | 장기수선평사비 지출 | 장기수선충당금 | 4,000 | 장기수선충당예치금 | 4,000 |

- ▶ 보조금은 관리외수익으로 인식
- ▶ 보조금수익에 대응하는 비용은 관리외비용과 장기수선충당금으로 인식

② 장기수선 이외의 항목에 대한 대한 보조금

일자리안정자금과 같이 월별 비용에 대하여 보조금을 받는 경우가 있습니다. 이는 수익관련보조금에 해당하는 것으로 보조금을 수익으로 표시하거나, 관련비용에서 차감합니다.

Q & A

Q2. 장기수선 이외의 수선공사에 대한 보조금을 먼저 수령하고, 이후 해당 보조금을 집행한 경우 회계처리는 어떻게 하나요?

A2-1. 보조금에 대하여 수익을 인식하는 경우에는 다음과 같이 처리합니다.

#4 [보조금을 수익으로 표시하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|----------------------|-------|----------------------|-------|
| x5/06/10 | 보조금의 입금 | 보통예금 | 3,000 | 공동주택지원금수익 (관리외수익) | 3,000 |
| x5/06/15 | 보조금의 집행 | 수선유지비 (관리비용) | 1,000 | 보통예금 | 4,000 |
| | | 공동주택지원금비용 (관리외비용) | 3,000 | | |

A2-2. 보조금을 수령할 때 부채를 계상하고, 공사비 지출 시 부채를 차감합니다.

#5 [보조금을 관련 비용에서 차감하는 경우]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|-----------|-----------------|-------|-----------------|-------|
| x5/06/10 | 보조금의 입금 | 보통예금 | 3,000 | 보조금 (유동부채) | 3,000 |
| x5/06/15 | 보조금의 집행 | 수선유지비 (관리비용) | 4,000 | 보통예금 | 4,000 |
| x5/06/15 | 관련비용에서 차감 | 보조금 (유동부채) | 3,000 | 수선유지비 (관리비용) | 3,000 |

Q3. 장기수선 이외의 수선공사에 대하여 공사를 먼저 시행한 이후에 보조금을 수령하는 경우의 회계처리는 어떻게 하나요?

A3-1. 공사비 지출 시 비용을 인식하고, 보조금 수령 시 해당 비용을 차감합니다.

#6 [자금 집행 이후 보조금 수령]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|-----------------|-------|-----------------|-------|
| x5/06/15 | 보조금의 집행 | 수선유지비 (관리비용) | 4,000 | 보통예금 | 4,000 |
| x5/06/20 | 보조금의 입금 | 보통예금 | 3,000 | 수선유지비 (관리비용) | 3,000 |

보조금에 대하여 수익을 인식하지 아니하고 관련 비용과 상계하는 방식의 회계처리입니다. 자금 집행시에는 수선유지비를 총액을 기준으로 인식하고, 보조금이 입금되는 시점에 해당 비용을 차감합니다. 대변에 비용계정을 계상하는 것은 차변의 비용계정에 (-)를 계상하는 것과 동일한 처리입니다.

A3-2. 보조금에 대하여 수익을 인식하는 경우에는 다음과 같이 처리합니다.

#7 [자금 집행 이후 보조금 총액인식]

| 일 자 | 적 요 | 차 변 | 금 액 | 대 변 | 금 액 |
|----------|---------|----------------------|-------|----------------------|-------|
| x5/06/15 | 보조금의 집행 | 수선유지비 (관리비용) | 4,000 | 보통예금 | 4,000 |
| x5/06/20 | 보조금의 입금 | 보통예금 | 3,000 | 공동주택지원금수익 (관리외수익) | 3,000 |
| | | 공동주택지원금비용 (관리외비용) | 3,000 | 수선유지비 (관리비용) | 3,000 |

부 록

부록 I

계정과목 해설

계정과목 해설은 공동주택의 회계처리에 있어 자주 사용하는 계정과목을 예시한 것으로 거래나 계정의 성격을 더 잘 나타낼 수 있는 다른 계정과목을 사용할 수 있으며, 중요성에 따라 계정과목의 통합과 구분을 다르게 할 수 있습니다.

| 계 정 과 목 | | 용 어 설 명 |
|----------|--|---|
| 재무상태표 | | 특정시점 공동주택의 자산과 부채의 내역 및 상호관계 등 재무상태를 나타내는 재무제표로 자산, 부채 및 순자산으로 구성 |
| 자산 | | 자산은 공동주택이 소유하고 이들 자산을 일정기간 보유하거나 사용함으로써 공동주택의 유지·관리 업무의 잠재력이나 경제적 효익을 창출할 수 있는 자원 |
| 유동자산 | | 회계연도 종료 후 1년내에 현금화가 가능하거나 실현될 것으로 예상되는 자산. 당좌자산과 재고자산으로 분류 |
| 당좌자산 | | 현금으로 바꾸기 쉬운 유동자산으로서 재고자산에 속하지 않는 것. 현금, 예금, 받을어음, 유가증권 등이 해당 |
| 현금 | | 통화, 타인발행수표 |
| 예금 | | 보통예금, 현금으로 전환이 용이한 금융상품 등을 의미 |
| 미수관리비 | | 공동주택의 입주자등에 대한 관리비청구권이 발생하였으나 회수되지 아니한 관리비를 의미 |
| 미수관리비 | | 미부과관리비와 미수관리비를 구분하여 사용하는 경우의 미수관리비는 관리비 고지서를 배부하여 이미 청구하였으나 회수되지 아니한 관리비를 의미 |
| 미부과관리비 | | 공동주택의 입주자등에 대한 관리비청구권이 발생하였으나 아직 고지서를 배부하지 아니하여 청구하지 아니한 관리비를 의미 |
| 미수관리비예치금 | | 공동주택의 입주자에 대하여 관리비예치금을 청구하였으나 아직 회수되지 않은 채권 |
| 미수수익 | | 관리수익 이외의 거래 중 당기에 속하는 수익이나 회수기일이 도래하지 아니한 수익 |
| 미수이자 | | 미수수익을 세분화한 것으로 이자수입에 대한 미수수익을 의미 |
| 미수연체료 | | 미수수익을 세분화한 것으로 연체료수입에 대한 미수수익을 의미 |
| 미수임대료 | | 미수수익을 세분화한 것으로 임대수익에 대한 미수수익을 의미 |
| 기타 | | 상기 언급한 계정과목 이외의 미수수익으로 미수광고수입 등이 있으며, 그 성격을 잘 나타내는 적절한 계정과목 사용 가능 |

| 계 정 과 목 | | 용 어 설 명 | |
|---------|----------|---|---------------------------------------|
| | 미수금 | 관리수익 이외의 거래로 발생한 채권으로 그 거래의 성격이 수익에 해당하지 않는 경우 인식 | |
| | 대손충당금 | 미수관리비, 미수수익, 미수금 등 미수채권에 대한 회수가능성이 낮아 대손상각비를 인식한 경우 그 대손상각비의 누적금액으로 재무상태표에 해당 채권의 차감항목으로 표시 | |
| | 선급비용 | 이미 지출이 완료되었지만, 비용으로 인식해야 하는 기간이 도래하지 않은 것으로, 보험료와 같이 기간이 경과함에 따라 비용을 인식해야 하는 것을 의미 | |
| | 선급금 | 거래와 관련하여 먼저 대금을 지급한 경우로, 거래의 성격이 비용에 해당하지 않는 경우를 의미 | |
| | 부가가치세대금금 | 수익사업이 존재하여 부가가치세신고를 수행하는 공동주택의 매입부가세 중 매입세액공제대상 | |
| | 선납세금 | 이자수입의 원천징수세액, 법인세(지방소득세 포함)의 중간예납 금액 등 | |
| 재고자산 | | 공동주택을 유지·관리하는 과정에 투입하기 위하여 보유하는 자산 | |
| | 저장품 | 연료용 유류, 소비성 공구, 수선용 자재, 보일러 청관제 등 재고약품 등으로 구성 | |
| 비유동자산 | | 유동자산에 속하지 않는 자산으로 투자자산, 유형자산, 기타 비유동자산으로 분류 | |
| 투자자산 | | 장기적인 투자 등과 같은 활동의 결과로 보유하는 자산 | |
| | 장기성예금 | 가입시점에 만기가 1년을 초과하는 정기예금이나 정기적금과 같은 금융기관의 예금상품과 사용이 제한되어 있는 장기성예금 등 | |
| | | 퇴직급여예치금 | 퇴직급여의 지급에만 사용하도록 사용을 제한한 예금 |
| | | 하자보수예치금 | 하자보수에만 사용하도록 사용을 제한한 예금 |
| | | 장기수선충당예치금 | 장기수선계획에 따른 수선 및 공사에만 사용하도록 사용을 제한한 예금 |
| | 기타 | 상기 언급한 계정과목 이외의 장기성예금으로 정기예금, 정기적금 등이 있으며, 그 성격을 잘 나타내는 적절한 계정과목 사용 가능 | |
| 유형자산 | | 공동주택의 유지·관리를 위하여 보유하고 있는 물리적 형태가 있는 자산으로 1년을 초과하여 사용할 것으로 예상되는 자산 | |
| | 비품 | 주로 집기와 비품류, 공동주택의 유지·관리 활동에 사용하는 수선용 공구 또는 기구를 포함 | |
| | 차량운반구 | 공동주택의 유지·관리를 위하여 보유하고 있는 차량 및 운반구 | |
| | 감가상각누계액 | 유형자산에 대한 감가상각비의 누계액으로서 재무상태표에 해당 자산의 차감항목으로 표시 | |

| 계 정 과 목 | | 용 어 설 명 |
|---------|---------|---|
| | 기타비유동자산 | 투자자산, 유형자산에 속하지 않는 비유동자산 무형자산은 기타비유동자산에 별도의 계정과목으로 표시 |
| | 전신전화가입권 | 관리사무소, 노인정 등의 장소에서 유선전화를 사용하는 경우 전화번호에 대하여 납입한 보증금 성격의 금액 |
| | 임차보증금 | 부동산, 복사기, 정수기 등을 임차하고 보증금으로 예치한 금액 |
| | 기타 | 상기 언급한 계정과목 이외의 기타비유동자산으로 그 성격을 잘 나타내는 적절한 계정과목 사용 가능 |
| 부채 | | 과거 사건의 결과로 공동주택이 부담하는 의무로서 그 이행을 위하여 미래에 자원의 유출이 예상되는 현재시점의 의무 |
| 유동부채 | | 회계연도 종료 후 1년 이내에 상환기가 도래하는 부채 |
| | 미지급비용 | 비용이 이미 발생하였으나 아직 대금을 지급하지 아니한 채무로 경비용역비, 청소용역비, 전기료, 수도료 등의 미지급액을 의미 |
| | 미지급금 | 거래가 이미 발생하였으나 아직 대금을 지급하지 아니한 채무로, 거래의 성격이 비용에 해당하지 않는 것을 의미 |
| | 예수금 | 거래처 또는 직원 등으로부터 일시적으로 수납한 금액을 의미 하는 것으로 직원의 급여에서 공제한 4대보험과 소득세 등을 의미 |
| | 관리비예수금 | 중간관리비, 관리비과오납분 등 |
| | 선수수익 | 당기에 받은 수익 중 차기 이후의 기간에 속하는 수익으로 선수임대수익 등을 의미 |
| | 선수금 | 거래와 관련하여 먼저 대금을 수령한 경우로, 거래의 성격이 수익에 해당하지 않는 경우를 의미 |
| | 선수사용료 | 사용료와 관련하여 발생한 선수금으로 사용료에 대하여 세대별로 부과한 금액의 합계가 공급자가 공동주택에 고지한 금액을 초과하여 세대에 부과·징수한 금액이나, 중계기 전기료, ATM전기료 등 외부인으로부터 사용료의 명목으로 미리 징수한 금액 |
| | 선수전기료 | 전기료에 대한 선수사용료 |
| | 선수수도료 | 수도료에 대한 선수사용료 |
| | 선수난방비 | 난방료에 대한 선수사용료 |
| | 단기보증금 | 공동주택 유지·관리와 관련하여 수취한 보증금으로 1년 이내에 반환해야 하는 보증금 |
| | 수선충당금 | 장기수선계획에서 제외되는 수선비를 충당하기 위해 부과하여 적립한 금액(충당부채 인식요건을 충족하는 경우) |
| | 연차수당충당금 | 결산시점을 기준으로 직원이 미사용한 연차를 수당으로 환산한 금액 |
| 비유동부채 | | 유동부채에 속하지 않는 부채로, 1년 이내에 상환 등을 통하여 소멸할 것으로 예상되지 않는 부채 |
| | 관리비예치금 | 공동주택의 관리운영자금에 활용하기 위하여 입주자로부터 징수한 '분담금'을 의미 |

| 계 정 과 목 | | 용 어 설 명 |
|----------|----------|---|
| | 퇴직급여충당부채 | 충당부채의 인식요건에 따라 직원의 퇴사 시 지급하여야 할 퇴직금 상당액을 부채로 인식 |
| | 퇴직연금운용자산 | 확정급여형 퇴직연금 가입 시 퇴직급여와 관련된 자산으로 퇴직급여충당부채를 차감하는 형식으로 표시 |
| | 하자보수충당부채 | 하자보증보험에서 보험료로 수령하거나 하자소송의 결과로 받은 금액 또는 건설사와의 합의에 의하여 받은 금액으로 공동주택의 하자보수에 사용해야 하는 금액 |
| | 장기수선충당금 | 공동주택관리법 제30조제1항에 따라 입주자로부터 징수하여 적립한 금액 |
| | 임대보증금 | 공동주택의 공용부분 등을 임대하고 받은 임대보증금 |
| | 기타비유동부채 | 상기 언급한 계정과목 이외의 비유동부채로 그 성격을 잘 나타내는 적절한 계정과목 사용 가능 |
| 순자산 | | 공동주택의 자산총계에서 부채총계를 뺀 나머지 금액 |
| 적립금 | | 미처분이익잉여금을 처분하여 적립한 것 |
| 미처분이익잉여금 | | 기말 현재 적립되지 아니하고 남아있는 이익잉여금 |
| 운영성과표 | | 회계기간동안 관리주체가 공동주택의 유지·관리를 위하여 지출한 비용과 이를 위해 입주자등 및 제3자로부터 회수한 수익을 표시 |
| 관리수익 | | 관리비 등에 대하여 고지를 통해 입주자등에게 부과하여 발생하는 수익 |
| | 관리비수익 | 관리비용을 인식함에 따라 인식하는 수익으로 관리비차감액을 고려하지 아니한 금액 |
| | 차감관리비 | 관리비를 차감하여 부과한 것으로 관리비수익의 차감항목으로 표시 |
| 관리비용 | | 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공함으로써 발생한 비용 |
| | 공용관리비 | 공동주택을 유지·관리하는데 발생한 비용 |
| | 일반관리비 | 공동주택의 관리기구 운영과 직접 관련되는 비용 |
| | 인건비 | 공동주택의 관리사무소에서 근무하는 직원에 대한 급여, 제수당, 상여, 퇴직급여, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 건강보험료 및 식대 등 복리후생비 |
| | 급여 | 경비원, 미화원을 제외한 관리사무소 직원에 대하여 급여지급 기준에 의하여 지급하는 급여(경비원의 급여는 경비비에 포함되고, 미화원의 급여는 청소비에 포함) |
| | 제수당 | 급여지급 기준에 의거하여 발생하는 인건비 중 자격수당, 직책수당, 근속수당, 야간근무수당, 휴일수당 등 기본급여 이외의 모든 개별수당(직원에 대한 업무추진비를 지급하는 경우 제수당에 포함) |
| | 상여금 | 정기적으로 지급하는 상여금과 특별성과에 지급하는 특별상여금 등을 의미(휴가비 등의 지급은 복리후생비로 처리) |

| 계 정 과 목 | 용 어 설 명 |
|-----------|--|
| 퇴직급여 | 근로기준법에 의거하여 퇴직연금의 납입 또는 퇴직급여총당 부채의 인식 시 발생하는 비용 |
| 산재보험료 | 산재보험료의 사업자 부담분 |
| 고용보험료 | 고용보험료의 사업자 부담분 |
| 국민연금 | 국민연금의 사업자 부담분 |
| 건강보험료 | 건강보험료의 사업자 부담분 |
| 복리후생비 | 직원의 복리를 위해 사용하는 비용으로 식대, 커피, 음료 등의 구입비용과 법정교육 외의 교육비 등 |
| 제사무비 | 관리기구에서 직접 사용하는 행정 또는 사무용품 구입비용 등을 말하며, 사무용품비, 도서인쇄비, 여비교통비 등 |
| 일반사무용품비 | 행정 또는 사무용 비품비를 의미하는 것으로 유형자산이나 재고자산으로 계상하지 아니하고 구입 시 비용 처리한 항목 |
| 도서인쇄비 | 관리규약, 관리비고지서 인쇄비 등에 사용한 비용으로 신문구독료, 도서구입비, 사진현상비, 복사비 등을 포함 |
| 여비교통비 | 업무 수행을 위하여 외부 출장 시 지급한 여비와 교통비 발생액을 말하는 것으로 대중교통비 등을 포함(개인차량을 업무용으로 사용한 경우 주차비, 연료비 상당액 등 관련 비용을 여비교통비로 처리) |
| 제세공과금 | 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 |
| 공과금 중 전기료 | 관리주체가 공동주택의 관리서비스를 제공하는 과정에서 공동주택 이외의 시설을 사용하는 경우, 해당 시설에 부과되는 전기료(관리 사무소를 공동주택 부지 외의 공간을 임차하여 운영하는 경우 해당 임차공간의 전기료를 의미) |
| 통신비 | 업무용 전화료, 인터넷 사용료 등 |
| 우편료 | 우편등기료, 택배비 등 |
| 제세공과금 | 세금, 공과금 등 |
| 피복비 | 근무복과 작업복 등을 구입하는 경우 소요되는 비용(경비원과 미화원의 피복비는 각각 경비비와 청소비로 분류) |
| 교육훈련비 | 법정교육 참가비 및 관리효율, 관리비 절감 등을 위한 직무 향상 교육 등에 소요되는 비용(공동주택내의 자격선임 외의 개인적인 자격유지 비용은 관리비 처리 불가) |
| 차량유지비 | 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 |
| 연료비 | 관리기구에서 운영하는 차량의 연료비 (비상발전기에 사용하는 연료의 경우는 소모품비로 분류, 난방에 사용하는 연료의 경우는 난방비로 분류) |

| 계 정 과 목 | | 용 어 설 명 |
|------------------|--|--|
| | 수리비 | 관리기구에서 운영하는 차량의 수리비 |
| | 보험료 | 관리기구에서 운영하는 차량의 보험료 |
| | 기타차량유지비 | 상기 항목 이외에 차량 유지에 소요되는 비용 |
| | 그밖의 부대이용 | 관리용품구입비, 회계감사비 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용 |
| | 관리용품구입비 | 사무용품비 이외의 비품 등 구입비로 기계실, 전기실 등에서 사용하는 공구 및 기구 등 구입 시 비용 처리한 항목(사용 장소가 기계실, 전기실 이라도 복사기, 프린터 등 일반 사무용품인 경우에는 사무용품비가 더 적절) |
| | 유형자산감가상각비 | 유형자산을 내용연수동안 안분하여 비용으로 인식한 금액 |
| | 전문가자문비 등 | 회계감사비, 변호사·법무사·노무사 수입료 등 |
| | 잡비 | 송금수수료, 인지대 등 일상적인 관리업무 외에 비정기적으로 발생하는 관리비용 |
| | 청소비 | 위탁운영의 경우 용역업체에 지급하는 용역비, 직영방식의 경우 청소원의 인건비, 피복비, 청소용품비 등 청소작업에 소요되는 제반비용 |
| | 경비비 | 위탁운영의 경우 용역업체에 지불하는 용역비, 직영방식의 경우 경비원의 인건비, 피복비, 복리후생비 등 경비에 소요되는 제반비용 |
| 소독비 | 소독 작업을 수행할 경우, 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독요원의 인건비, 피복비, 약품비 등 소독작업에 소요되는 제반비용 | |
| 승강기유지비 | 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비, 제부대비 등을 의미 승강기운행에 소요되는 전기료는 사용료 중 전기료에 해당 | |
| 지능형 홈네트워크 설비 유지비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다. | |
| 수선유지비 | 장기수선계획에서 제외되는 공동주택 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용 등 | |
| 수선비 | 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 입주자가 부담해야 하는 수선비가 아닌 공용부분의 수선유지에 해당하여 입주자등이 부담해야 하는 부분의 수선비를 의미 | |
| 시설유지비 | 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 등으로 안전검사비, 수질검사비, 승강기안전점검거비, 전기안전관리비, 소방안전관리비 등을 의미 | |

| 계 정 과 목 | | 용 어 설 명 |
|---------|---------------|--|
| | 안전점검비 | 건축물의 안전점검비용 |
| | 재해예방비 | 공동주택의 재해예방에 소요되는 비용 |
| | 위탁관리수수료 | 관리업무를 위탁하여 운영하는 경우의 용역비 |
| 개별사용료 | | 전기료, 수도료, 난방비 등 입주자들이 직접 사용한 사용료 (공동사용료 포함) |
| | 전기료 | 한국전력공사에서 부과하는 전기요금 |
| | 수도료 | 수도사업소에서 부과하는 수도요금 급탕 용수비는 수도료가 아닌 급탕비에 포함 |
| | 가스사용료 | 취사에 사용하는 가스나 개별난방 시 사용하는 가스에 대한 사용료 중앙집중식난방방식에서 가스를 연료로 사용하는 경우의 가스로는 난방비로 분류 |
| | 난방비 | 지역난방방식인 공동주택의 난방에 소요된 원가에서 급탕비를 제외한 금액 |
| | 급탕비 | 급탕용수비와 난방에 소요된 원가 중 급탕비로 부과한 금액 |
| | 정화조오물수수료 | 매년 정화조 청소 시 발생하는 수수료 정화조 시설유지관리 대행비는 시설유지비 |
| | 생활폐기물수수료 | 음식물 수거업체의 수거비용 |
| | 건물보험료 | 건물 화재보험, 승강기, 주차장 보험 등에 소요되는 비용 |
| | 입주자대표회의운영비 | 입주자대표회의를 운영하는데 소요되는 비용 입주자대표회의와 구성원의 수당, 회의참석비, 식대, 간식비 등 |
| | 선거관리위원회운영비 | 선거관리위원회를 운영하는데 소요되는 비용 |
| | 텔레비전방송수수료 | KBS 수신료 |
| | 장기수선충당금 | 공동주택관리법 시행령 제23조제2항제1호에 해당하는 항목 |
| | 장기수선비 | 장기수선충당금을 입주자에게 부과할 때 인식하는 비용 |
| 관리외수익 | | 관리수익에 속하지 아니하는 수익 |
| 입주자기여수익 | | 관리외수익 중 입주자가 기여한 것이 명백한 수익 |
| | 중계기임대수입 | 통신사 중계기 설치공간을 임대하여 발생한 수입 |
| | 어린이집임대수입 | 어린이집을 임대하여 발생한 수입 |
| | 장기수선충당예치금이자수입 | 장기수선충당예치금에서 발생한 이자수입 |
| | 하자보수충당예치금이자수입 | 하자보수충당예치금에서 발생한 이자수입 |
| | 기타의입주자기여수입 | 상기 열거한 항목 이외에 명백하게 입주자가 기여한 것으로 판단되는 수입 |
| 공동기여수익 | | 관리외수익 중 입주자기여수익 이외의 수익 |
| | 주차수입 | 세대별 추가 주차에 대하여 매월 관리비로 징수하거나 외부인 으로부터 징수하는 주차료 수익 |

| 계 정 과 목 | | 용 어 설 명 |
|---------|-------------|---|
| | 승강기수입 | 전출입, 인테리어 등의 승강기 사용 시 받는 승강기사용료 수익 |
| | 운동시설사용수입 | 운동시설의 이용료로 받은 수입 |
| | 독서실사용수입 | 독서실의 이용료로 받은 수입 |
| | 시설사용수입 | 커뮤니티시설 등 복리시설의 이용료로 받은 수입 |
| | 재활용품수입 | 재활용품을 재활용업자에게 판매하여 받는 수입 |
| | 알뜰시장수입 | 알뜰시장을 개최하도록 장소를 제공한 대가로 받는 수입 |
| | 광고수입 | 게시판, 승강기 등에 광고물을 부착하거나 현수막을 설치하는 등의 대가로 받는 수익 |
| | 검침수입 | 서비스 공급자가 수행해야 하는 검침 업무를 관리주체가 대신 수행하는 대가로 받는 수입 |
| | 이자수입 | 금융기관에 예치한 예금에서 발생하는 이자 중 입주자기여수익에 해당하지 않는 이자수입 |
| | 연체료수입 | 관리비를 납부기한 이후에 납부함으로써 인하여 추가로 받거나 받기로 한 수익 |
| | 부과차익 | 관리비를 세대별로 배분하여 부과하는 과정에서 발생하는 단수차이로 인해 부과액이 과다한 경우의 차익 |
| | 공동주택지원금수익 | 정부나 지자체 등에서 공동주택에 지원금을 지급하여 발생한 수익 |
| | 고용안정사업수익 | 근로자, 경비원 및 청소원을 대상으로 발생하는 일자리안정자금 수익 |
| | 자산수증이익 | 유형자산이나 저장품 등의 자산을 무료로 취득하는 경우에 인식하는 수익 |
| | 재고자산처분수입 | 재고자산을 처분할 때 인식하는 수익 |
| | 기타의공동기여수익 | 상기 언급한 항목 이외에 입주자와 사용자가 공동으로 기여한 관리외수익 |
| 관리외비용 | | 관리비용에 속하지 아니하는 비용으로 관리외수익과 대응하는 비용 또는 관리비로 부과하기 적절하지 아니한 비용 |
| | 총당금전입이자비용 | 총당금에서 발생한 이자수입을 해당 총당금으로 전입하는 경우에 발생하는 비용 |
| | 장기수선예치이자전입액 | 장기수선총당예치금에서 발생한 이자수입을 장기수선총당금으로 전입하는 비용 |
| | 시설운영비용 | 승강기, 주차장 등 공용시설의 사용대가로 발생하는 수익에 대응하는 비용 |
| | 승강기운영비 | 승강기사용수익에 대응하는 비용으로 보양제 구입 및 설치비 등으로 관리비용에 해당하지 않는 비용만 해당 |

| 계 정 과 목 | 용 어 설 명 |
|-----------|--|
| 주차장운영비 | 주차장사용수익에 대응하는 비용으로 주차요금 정산소 운영비, 영수증용지, 주차할인권 구입비, 정산소 전담 직원의 인건비 등으로 관리비용에 해당하지 않는 비용 |
| 독서실운영비 | 독서실사용수입에 대응하는 비용 |
| 커뮤니티운영비 | 커뮤니티시설의 운영비로 시설사용수입에 대응하는 비용 |
| 기타 | 상기 언급한 계정과목 이외의 시설운영비용으로 그 성격을 잘 나타내는 적절한 계정과목 사용 가능 |
| 알뜰시장비용 | 알뜰시장수익과 직접 대응되는 비용으로 관리비용에 해당하지 않는 비용 |
| 재활용품비용 | 재활용품수입과 직접 대응되는 비용으로 관리비용에 해당하지 않는 비용 |
| 검침비용 | 검침수입과 직접 대응되는 비용으로 관리비용에 해당하지 않는 비용 |
| 공동주택지원금비용 | 공동주택이 보조금을 받는 경우 보조금수익에 대응하는 비용 중 관리비용에 해당하지 않는 비용 |
| 고용안정사업비용 | 일자리안정자금수익에 대응하는 비용 중 관리비용에 해당하지 않는 비용 |
| 부과차손 | 관리비를 세대별로 배분하여 부과하는 과정에서 발생하는 단수차이로 인해 부과액이 과소한 경우의 차손 |
| 자치활동비 | 주민자치활동에 대하여 지원금을 지급하는 경우 |
| 재고자산처분비용 | 재고자산을 처분할 때 발생하는 비용 |
| 법인세비용 | 법인세 신고에 따라 부담하는 법인세 및 지방소득세 |
| 기타의관리외비용 | 상기 언급한 비용 이외에 관리비용에 해당하지 않는 비용 |

부록 Ⅱ 공동주택 재무제표 작성사례

| # | 목 차 |
|---|------------|
| 1 | 표지 |
| 2 | 재무상태표 |
| 3 | 운영성과표 |
| 4 | 이익잉여금처분계산서 |
| 5 | 주석(*) |

(*) 공동주택 회계처리기준 제49조(주석)

다음 각 호의 사항을 주석으로 기재한다.

| # | 주 석 명 |
|-----|--|
| 1. | 단지개요 |
| 가. | 아파트 소재지 |
| 나. | 사용검사일 |
| 다. | 관리면적 |
| 라. | 난방방식 |
| 마. | 관리방식 |
| 바. | 관리대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등) |
| 사. | 주요 부대시설 및 복리시설 현황 |
| 2. | 관리비용 배부기준 |
| 3. | 재무제표 작성 시 적용한 회계처리기준 및 관리외손익의 인식기준 |
| 4. | 주요 보험 가입 명세 |
| 5. | 주요 계약 체결 명세 |
| 6. | 주요 계정 부속명세 |
| 가. | 제예금 |
| 나. | 유형자산 |
| 다. | 미지급금(미지급비용) |
| 라. | 예수금 |
| 마. | 관리비에치금 |
| 바. | 그 밖의 주요 계정 |
| 7. | 주요 총당금 및 주요 적립금 등 사용 명세 |
| 8. | 일반관리비 명세 ※ 일반관리비 세부명세를 운영성과표에 일반관리비 이외의 하위계정으로 표시한 경우에는 주석으로 기록하지 않을 수 있다. |
| 9. | 3개월 이상 연체된 미납관리비의 연체월별 금액(입주자들의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 내용은 제외한다.) |
| 10. | 계류 중인 중요한 소송사건 |

(첨부) 재무제표 (주석 포함)

○○○○아파트

당기

20X4년 01월 01일 부터

20X4년 12월 31일 까지

전기

20X3년 01년 01월 부터

20X3년 12월 31일 까지

“첨부된 재무제표 및 주석은 ○○○○아파트의 관리주체가 작성한 것입니다.”

○○○○아파트 관리사무소(소장) : (인)

소재지 : 서울특별시 ○○구 ○○로 ○○○

전화 : ○○-○○○-○○○○

재 무 상 태 표

제 00 (당) 기 : 20X4년 12월 31일 현재

제 00 (전) 기 : 20X3년 12월 31일 현재

OO아파트 관리사무소

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|-------------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| 자산 | | | | |
| Ⅰ. 유동자산 | | - | | - |
| (1) 당좌자산 | | - | | - |
| 1. 현금 | - | | - | |
| 2. 예금(주식 6.1) | - | | - | |
| 3. 미수관리비(주식 6.2) | - | | - | |
| 4. 미부과관리비(주식 6.2) | - | | - | |
| 5. 선급비용(주식 6.3) | - | | - | |
| 6. 미수수익 | - | | - | |
| 7. 미수금 | - | | - | |
| 8. 가지금금 | - | | - | |
| 9. 부가가치세대금금 | - | | - | |
| 10. 선납법인세 | - | | - | |
| 11. 선납지방소득세 | - | | - | |
| 12. 기타당좌자산 | - | | - | |
| (2) 재고자산 | | - | | - |
| 1. 연료성유류 | - | | - | |
| 2. 소비성공구 | - | | - | |
| 3. 수선용자재 | - | | - | |
| 4. 재고약품 | - | | - | |
| 5. 기타재고자산 | - | | - | |
| Ⅱ. 비유동자산 | | - | | - |
| (1) 투자자산 | | - | | - |
| 1. 장기수선충당예치금 | - | | - | |
| 2. 퇴직급여충당예치금 | - | | - | |
| 3. 하자보수충당예치금 | - | | - | |
| 4. 기타의예치금 | - | | - | |
| 5. 기타투자자산 | - | | - | |
| (2) 유형자산(주식 6.4) | | - | | - |

| 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|---------------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| 1. 토지 | - | | - | |
| 2. 건물 | - | | - | |
| 건물감가상각누계액 | - | | - | |
| 3. 구축물 | - | | - | |
| 구축물감가상각누계액 | - | | - | |
| 4. 기계장치 | - | | - | |
| 기계장치감가상각누계액 | - | | - | |
| 5. 비품 | - | | - | |
| 비품감가상각누계액 | - | | - | |
| 6. 차량운반구 | - | | - | |
| 차량운반구감가상각누계액 | - | | - | |
| 7. 기타유형자산 | - | | - | |
| 기타유형자산감가상각누계액 | - | | - | |
| (3) 기타비유동자산 | | - | | - |
| 1. 전신전화가입권 | - | | - | |
| 2. 임차보증금 | - | | - | |
| 3. 기타의비유동자산 | - | | - | |
| 자산계 | | - | | - |
| 부채 | | | | |
| I. 유동부채 | | - | | - |
| 1. 미지급금(주석 6.5) | - | | - | |
| 2. 미지급비용(주석 6.6) | - | | - | |
| 3. 예수금(주석 6.7) | - | | - | |
| 4. 부가가치세예수금 | - | | - | |
| 5. 중간관리비예수금(주석 6.8) | - | | - | |
| 6. 선수수익 | - | | - | |
| 7. 선수금 | - | | - | |
| 8. 선수수도료 | - | | - | |
| 9. 선수전기료 | - | | - | |
| 10. 선수난방비 | - | | - | |
| 11. 단기보증금 | - | | - | |
| 12. 가수금 | - | | - | |
| 13. 수선충당금(주석 7.1) | - | | - | |
| 14. 연차수당충당금 | - | | - | |

부
록

| 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|---------------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| 15. 기타유동부채 | - | | - | |
| II. 비유동부채 | | - | | - |
| 1. 관리비에치금(주식 6.9) | - | | - | |
| 2. 퇴직급여충당부채(주식 7.2) | - | | - | |
| 3. 하자보수충당금 | - | | - | |
| 4. 장기수선충당금(주식 7.3) | - | | - | |
| 5. 임대보증금 | - | | - | |
| 6. 기타비유동부채 | - | | - | |
| 부채계 | | - | | - |
| 순자산 | | | | |
| I. 이익잉여금 | | - | | - |
| (1) 적립금 | | - | | - |
| 1. 예비비적립금 | - | | - | |
| 2. 공동체활성화단체지원적립금 | - | | - | |
| 3. 기타적립금 | - | | - | |
| (2) 미처분이익잉여금 | | - | | - |
| 1. 전기이월이익잉여금 | - | | - | |
| 2. 당기순이익 | - | | - | |
| 순자산계 | | - | | - |
| 부채와순자산계 | | - | | - |

“별첨 주식은 본 재무제표의 일부입니다.”

운 영 성 과 표

제 00 (당) 기 : 20X4년 1월 1일부터 20X4년 12월 31일까지

제 00 (전) 기 : 20X3년 1월 1일부터 20X3년 12월 31일까지

OO아파트 관리사무소

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|----------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| I. 관리수익 | | - | | - |
| 1. 관리비수익 | - | | - | |
| 2. 상가관리비수익 | - | | - | |
| II. 관리비용(주석 2) | | - | | - |
| (1) 공용관리비 | | - | | - |
| 1. 일반관리비 | | - | | - |
| 급여 | - | | - | |
| 제수당 | - | | - | |
| 상여금 | - | | - | |
| 퇴직금 | - | | - | |
| 산재보험료 | - | | - | |
| 고용보험료 | - | | - | |
| 국민연금 | - | | - | |
| 건강보험료 | - | | - | |
| 복리후생비 | - | | - | |
| 일반사무용품비 | - | | - | |
| 도서인쇄비 | - | | - | |
| 여비교통비 | - | | - | |
| 공과금 중 전기료 | - | | - | |
| 통신비 | - | | - | |
| 우편료 | - | | - | |
| 제세공과금 | - | | - | |
| 피복비 | - | | - | |
| 교육훈련비 | - | | - | |
| 연료비 | - | | - | |
| 수리비 | - | | - | |
| 보험료 | - | | - | |
| 기타차량유지비 | - | | - | |
| 관리용품구입비 | - | | - | |

| 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|------------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| 유형자산감가상각비 | - | | - | |
| 전문가자문비 등 | - | | - | |
| 잡비 | - | | - | |
| 2. 청소비 | - | | - | |
| 3. 경비비 | - | | - | |
| 4. 소독비 | - | | - | |
| 5. 승강기유지비 | - | | - | |
| 6. 지능형홈네트워크설비유지비 | - | | - | |
| 7. 수선유지비 | - | | - | |
| 8. 위탁관리수수료 | - | | - | |
| (2) 개별사용료 | | - | | - |
| 1. 난방비 | - | | - | |
| 2. 급탕비 | - | | - | |
| 3. 가스사용료 | - | | - | |
| 4. 전기료 | - | | - | |
| 5. 수도료 | - | | - | |
| 6. 정화조오물수수료 | - | | - | |
| 7. 생활폐기물수수료 | - | | - | |
| 8. 입주자대표회의운영비 | - | | - | |
| 9. 건물보험료 | - | | - | |
| 10. 선거관리위원회운영비 | - | | - | |
| (3) 장기수선충당금 | | - | | - |
| 1. 장기수선비 | - | | - | |
| Ⅲ. 관리손익 | | - | | - |
| Ⅳ. 관리외수익(주석5) | | - | | - |
| (1) 입주자기여수익 | | - | | - |
| 1. 중계기임대수입 | - | | - | |
| 2. 어린이집임대수입 | - | | - | |
| 3. 장기수선충당예치금이자수입 | - | | - | |
| 4. 하자보수충당예치금이자수입 | - | | - | |
| 5. 기타의입주자기여수입 | - | | - | |
| (2) 공동기여수익 | | - | | - |
| 1. 주차수입 | - | | - | |
| 2. 승강기수입 | - | | - | |
| 3. 운동시설사용수입 | - | | - | |

| 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|---------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| 4. 독서실사용수입 | - | | - | |
| 5. 재활용품수입 | - | | - | |
| 6. 알뜰시장수입 | - | | - | |
| 7. 광고수입 | - | | - | |
| 8. 검침수입 | - | | - | |
| 9. 이자수입 | - | | - | |
| 10. 연체료수입 | - | | - | |
| 11. 부과차익 | - | | - | |
| 12. 공동주택지원금수익 | - | | - | |
| 13. 고용안정사업수익 | - | | - | |
| 14. 기타의공동기여수익 | - | | - | |
| V. 관리외비용 | | - | | - |
| 1. 총당금전입이자비용 | - | | - | |
| 2. 시설운영비용 | - | | - | |
| 3. 알뜰시장비용 | - | | - | |
| 4. 재활용품비용 | - | | - | |
| 5. 검침비용 | - | | - | |
| 6. 공동주택지원금비용 | - | | - | |
| 7. 고용안정사업비용 | - | | - | |
| 8. 부과차손 | - | | - | |
| 9. 자치활동비 | - | | - | |
| 10. 기타의관리외비용 | - | | - | |
| VI. 당기순이익(손실) | | - | | - |

“별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.”

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 00 (당) 기 : 20X4년 1월 1일부터 20X4년 12월 31일까지

(처분확정(예정)일 : 20x5년 X월 XX일)

제 00 (전) 기 : 20X3년 1월 1일부터 20X3년 12월 31일까지

(처분확정일 : 20X4년 X월 XX일)

OO아파트 관리사무소

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 00 (당) 기 | | 제 00 (전) 기 | |
|-----------------------------|------------|---|------------|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| I. 미처분이익잉여금 | | - | | - |
| 1. 전기이월이익잉여금 | - | | - | |
| 2. 당기순이익 | - | | - | |
| II. 이익잉여금이입액 | | - | | - |
| 1. 기타적립금 | - | | - | |
| 합 계(I + II) | | - | | - |
| III. 이익잉여금처분액 | | - | | - |
| 1. 예비비적립금 | - | | - | |
| 2. 공동체활성화단체지원적립금 | - | | - | |
| 3. 장기수선충당금 | - | | - | |
| 4. 기타적립금 | - | | - | |
| IV. 차기이월이익잉여금(I + II - III) | | - | | - |

“별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.”

주 석

제 00 (당) 기 : 20X4년 12월 31일 현재

제 00 (전) 기 : 20X3년 12월 31일 현재

OO아파트 관리사무소

1. 개요

- 1.1. 아파트 소재지 : 서울특별시 XX구 XX로 XXX
- 1.2. 사용검사일 : XXXX년 XX월 XX일
- 1.3. 관리면적 : XXXm²
- 1.4. 난방방식 : 지역난방 / 개별난방 / 중앙집중식난방
- 1.5. 관리방식 : 자치관리 / 위탁관리
- 1.6. 관리대상
 - (1) 세대수 : XX세대
 - (2) 동수 : XX개동
 - (3) 총 주택공급면적 : XXXm²
- 1.7. 주요 부대시설 및 복리시설 현황

| 명 칭 | 면 적(m ²) | 비 고 |
|--------|----------------------|----------|
| 관리사무소 | XXX | |
| 승강기 | - | 15인승 10대 |
| 경비실 | - | XX개소 |
| 어린이놀이터 | - | XX개소 |
| | | |
| 헬스장 | XXX | 1개소 |
| 골프연습장 | XXX | 1개소 |
| 도서관 | XXX | 1개소 |
| 독서실 | XXX | 1개소 |
| | | |
| 0000 | XXX | |
| 0000 | XXX | |

2. 관리비용 배부기준

| 항 목 | 배부기준 | 특이사항 |
|-------|---------|------|
| 일반관리비 | 주택공급 면적 | - |
| 청소비 | 주택공급 면적 | - |

| 항 목 | 배부기준 | 특이사항 |
|---------------|---------|----------------------|
| 경비비 | 주택공급 면적 | - |
| 소독비 | 주택공급 면적 | - |
| 승강기유지비 | 주택공급 면적 | 2층 이하의 미사용 세대는 부과 제외 |
| 지능형홈네트워크설비유지비 | 주택공급 면적 | - |
| 수선유지비 | 주택공급 면적 | - |
| 위탁관리수수료 | 주택공급 면적 | - |
| 세대별난방비 | 세대별 사용량 | 열요금에서 급탕비를 제외하고 부과 |
| 급탕비 | 세대별 사용량 | 입주자대표회의에서 정한 단가를 적용 |
| 세대가스료 | 세대별 사용량 | 공급자의 공급규정에 따라 부과 |
| 세대전기료 | 세대별 사용량 | 조건표에 따라 부과 |
| KBS수신료 | 세대당 | 해당하는 세대만 부과 |
| 공동전기료 | 주택공급 면적 | - |
| 승강기전기료 | 주택공급 면적 | 승강기 라인별로 구분하여 부과 |
| 세대수도료 | 세대별 사용량 | 공급자의 공급규정에 따라 부과 |
| 공동수도료 | 주택공급 면적 | - |
| 정화조오물수수료 | 주택공급 면적 | - |
| 생활폐기물수수료 | 세대당 | - |
| 입주자대표회의운영비 | 주택공급 면적 | - |
| 건물보험료 | 주택공급 면적 | - |
| 선거관리위원회운영비 | 주택공급 면적 | - |
| 장기수선비 | 주택공급 면적 | 소유자가 부담 |

3. 회계처리기준

3.1. 재무제표 작성 시 적용한 회계처리기준

OO아파트의 재무제표는 공동주택관리법 시행령 제27조제2항에서 규정된 공동주택 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 관리주체가 채택하고 있는 중요한 회계처리기준은 다음과 같습니다.

3.1.1. 미수관리비와 미부과관리비

달월 발생한 관리비용 중 입주자등에 대한 익월 관리비 부과액을 ‘미부과관리비’로 계상하고 관리비 부과시점에 ‘미수관리비’로 대체하며, 관리비 수납시 ‘미수관리비’의 차감으로 인식하고 있습니다.

3.1.2. 선급비용

일시에 발생한 관리비용을 일정기간동안 입주자등에게 부과하는 경우 선급비용으로 계상한 후 일정금액을 비용처리함과 동시에 관리비로 부과하고 있습니다.

3.1.3. 관리비에치금

공동주택관리법 제24조 제1항에 따라 공동주택의 소유자로부터 관리비에치금으로 징수하고 있으며, 소유자가 소유권을 상실하는 등의 사유로 소유자에게 반환하는 경우 관리비에치금을 차감하여 회계처리하고 있습니다.

3.1.4. 유형자산

재무상태표상 취득원가에서 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 계상하고 감가상각은 입주자대표회의에서 정한 내용연수에 따라 정액법에 의하여 감가상각하여 관리비로 부과하고 있습니다.

| 구 분 | 추정내용연수 | 감가상각방법 |
|-------|--------|--------|
| 차량운반구 | 5년 | 정액법 |
| 비품 | 2년 | 정액법 |

3.1.5. 퇴직급여충당부채

당기말 현재 1년 이상 근속한 직원이 일시에 퇴직할 경우에 근로기준법에 따라 지급해야할 퇴직금 추계액을 퇴직급여충당부채로 계상하고 있습니다.

3.1.6. 장기수선충당금

관리주체는 공동주택관리법 제30조 및 공동주택관리법시행령 제31조의 규정에 따라 공동시설의 수선비에 사용할 목적으로 매월 일정 금액의 장기수선충당금을 부과하고 있으며, 동 충당금 부과액에 해당되는 금액을 별도로 금융기관에 예치하여 이를 장기수선충당예치금으로 인식하고 있습니다. 장기수선충당금은 공동시설의 장기수선 이외의 목적으로 사용할 수 없으며, 사용할 때에는 입주자대표회의에서 장기수선충당금 사용계획서를 승인을 받은 후 사용하고 있습니다.

3.1.7 관리외손익의 인식기준

관리주체는 ○○, ○○, ○○(계정과목명)는 발생주의로 처리하고 있으며, 그 외의 관리외수익은 현금주의를 적용하고 있습니다.

(1) 연체료수입

관리주체는 관리비 납부기간까지 관리비를 납부하지 아니한 입주자등에 대하여 연 ○○%의 연체요율로 일할 계산된 가산금을 익월 관리비에 합산 부과하며, 입금 시점에 연체료수입으로 인식하고 있습니다.

$$(연체가산금=관리비 \times 연체일 \div 365 \times \text{연체율})$$

(2) 주차수입

관리주체는 1세대 2차량 이상 보유 중인 세대에 대하여 다음과 같이 주차료를 부과하여 관리비의 부과 시점에 관리외수익으로 계상하고 있습니다.

(단위 : 원)

| 차량 보유 수 | 2대 | 3대 | 3대 이상 |
|---------|--------|--------|-----------|
| 금액 | 10,000 | 30,000 | 대당 3만원 추가 |

4. 주요 보험 가입 명세

(당기)

(단위 : 원)

| 종 류 | 부보대상 | 부보금액 | 연간보험료 | 보험기간 | 보험회사 |
|----------|--------|------|-------|------|------|
| 아파트화재보험 | 건물 외 | | | | |
| 영업배상책임보험 | 대인1인당 | | | | |
| | 대인1사고당 | | | | |
| | 대물1사고당 | | | | |
| 놀이시설배상책임 | 대인1인당 | | | | |
| | 대인1사고당 | | | | |
| | 대물1사고당 | | | | |
| 승강기배상책임 | 대인1인당 | | | | |
| | 대인1사고당 | | | | |
| | 대물1사고당 | | | | |

(전기)

(단위 : 원)

| 종 류 | 부보대상 | 부보금액 | 연간보험료 | 보험기간 | 보험회사 |
|----------|--------|------|-------|------|------|
| 아파트화재보험 | 건물 외 | | | | |
| 영업배상책임보험 | 대인1인당 | | | | |
| | 대인1사고당 | | | | |
| | 대물1사고당 | | | | |
| 놀이시설배상책임 | 대인1인당 | | | | |
| | 대인1사고당 | | | | |
| | 대물1사고당 | | | | |
| 승강기배상책임 | 대인1인당 | | | | |
| | 대인1사고당 | | | | |
| | 대물1사고당 | | | | |

5. 주요 계약 체결 명세

5.1. 비용(지출)관련 계약내역

(당기)

(단위 : 원)

| 계약내용 | 업체명 | 계약기간 | 계약금액 (VAT포함) | 비고 |
|--------|--------|-------------------|-----------------|----|
| 관리용역 | ○○관리 | X4.01.01-X6.12.31 | 700,000 | |
| 화재보험 | ○○화재보험 | | | |
| 경비용역 | ○○경비 | | | |
| 옥상방수공사 | ○○공사 | | | |
| 외벽도색공사 | ○○공사 | | | |
| 청소용역 | ○○청소 | | | |
| 소독용역 | ○○소독 | | | |
| 경비용역 | ○○경비 | | | |
| 화재보험 | ○○화재보험 | | | |

(전기)

(단위 : 원)

| 계약내용 | 업체명 | 계약기간 | 계약금액 (VAT포함) | 비고 |
|--------|--------|-------------------|-----------------|----|
| 관리용역 | ○○관리 | X1.01.01-X3.12.31 | 700,000 | |
| 화재보험 | ○○화재보험 | | | |
| 경비용역 | ○○경비 | | | |
| 옥상방수공사 | ○○공사 | | | |
| 외벽도색공사 | ○○공사 | | | |
| 청소용역 | ○○청소 | | | |
| 소독용역 | ○○소독 | | | |
| 경비용역 | ○○경비 | | | |
| 화재보험 | ○○화재보험 | | | |

5.2. 수익관련 계약내역

(당기)

(단위 : 원)

| 계약내용 | 업체명 | 계약기간 | 계약금액 (VAT포함) | 비고 |
|---------|-----|-------------------|-----------------|----|
| 어린이집 임대 | | X4.01.01-X6.12.31 | | |
| 재활용 | | | | |
| 게시판광고 | | | | |

(전기)

(단위 : 원)

| 계약내용 | 업체명 | 계약기간 | 계약금액 (VAT포함) | 비고 |
|---------|-----|-------------------|-----------------|----|
| 어린이집 임대 | | X1.01.01-X3.12.31 | | |
| 재활용 | | | | |
| 게시판광고 | | | | |

6. 주요 계정 부속 명세

6.1. 제예금

(단위 : 원)

| 과 목 | 예금종류 | 금융기관명 | 당기말 | 전기말 |
|-------|------|-------|-----|-----|
| 예금 | 보통예금 | OO은행 | - | - |
| | 보통예금 | △△은행 | - | - |
| | 정기예금 | OO은행 | - | - |
| | 정기적금 | △△은행 | - | - |
| | 소 계 | | | - |
| 장기성예금 | 정기예금 | OO은행 | - | - |
| | 정기적금 | △△은행 | - | - |
| | 소 계 | | | - |
| 합 계 | | | - | - |

6.2. 미수관리비 및 미부과관리비

(단위 : 원)

| 구 분 | 당기말 | | 전기말 | |
|---------------|-----|-------|-----|-------|
| | 세대수 | 미수관리비 | 세대수 | 미수관리비 |
| 1개월 연체 | - | - | - | - |
| 2개월 연체 | - | - | - | - |
| 3개월 연체 | - | - | - | - |
| 4개월 연체 | - | - | - | - |
| 5개월 연체 | - | - | - | - |
| 6개월 연체 | - | - | - | - |
| ○개월 연체 | - | - | - | - |
| ○개월 연체 | - | - | - | - |
| 미수관리비(소계) | - | - | - | - |
| 미부과관리비(미연체채권) | - | - | - | - |
| 합 계 | - | - | - | - |

6.3. 선급비용

(단위 : 원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|-------|-----|-----|
| 화재보험료 | - | - |
| 세무대리비 | - | - |
| ... | - | - |
| 합 계 | - | - |

6.4. 유형자산

(단위 : 원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|-----------|-----|-----|
| 컴퓨터 외 | - | - |
| 관리사무실 에어컨 | - | - |
| 경비실 에어컨 | - | - |
| ... | - | - |
| 합 계 | - | - |

6.5. 미지급금

(단위 : 원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|----------|-----|-----|
| 저장품 취득 | - | - |
| 비품 취득 | - | - |
| 차량운반구 취득 | - | - |
| ... | - | - |
| 합 계 | - | - |

6.6. 미지급비용

(단위 : 원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|-------|-----|-----|
| 경비용역비 | - | - |
| 청소용역비 | - | - |
| 전기료 | - | - |
| ... | - | - |
| 합 계 | - | - |

6.7. 예수금

(단위 : 원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|------------|-----|-----|
| 근로소득세(갑근세) | - | - |
| 지방소득세(주민세) | - | - |
| 건강보험 | - | - |
| 국민연금 | - | - |
| 관리비에수금 | - | - |
| ... | - | - |
| 합 계 | - | - |

6.8. 중간관리비에수금

(당기)

(단위 : 원)

| 구 분 | 금 액 | 비 고 |
|-----------|-----|-----|
| 관리비과오납 | - | |
| 전출세대중간관리비 | - | |
| ... | - | |
| 합 계 | - | |

(전기)

(단위 : 원)

| 구 분 | 금 액 | 비 고 |
|-----------|-----|-----|
| 관리비과오납 | - | |
| 전출세대중간관리비 | - | |
| ... | - | |
| 합 계 | - | |

6.9. 관리비에치금

(당기)

(단위 : 원)

| 구 분 | 세대별부과액 | 세대수 | 부과총액 | 비 고 |
|-----|--------|-----|------|-----|
| 89A | - | - | - | |
| 89B | - | - | - | |
| ... | - | - | - | |
| 합 계 | - | - | - | |

(전기)

(단위 : 원)

| 구 분 | 세대별부과액 | 세대수 | 부과총액 | 비 고 |
|-----|--------|-----|------|-----|
| 89A | - | - | - | |
| 89B | - | - | - | |
| ... | - | - | - | |
| 합 계 | - | - | - | |

7. 주요 총당금 및 주요 적립금 등 사용 명세

7.1. 수선총당금

당기와 전기 중 세부 사용내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 원)

| 일 자 | 적 요 | 금 액 | 비 고 |
|-----|-----|-----|-----|
| | | - | |
| | | - | |
| 합 계 | | - | |

(전기)

(단위 : 원)

| 일 자 | 적 요 | 금 액 | 비 고 |
|-----|-----|-----|-----|
| | | - | |
| | | - | |
| 합 계 | | - | |

7.2. 퇴직급여충당부채

당기와 전기 중 세부 사용내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 원)

| 일 자 | 적 요 | 금 액 | 비 고 |
|-----|-----|-----|-----|
| | | - | |
| | | - | |
| 합 계 | | - | |

(전기)

(단위 : 원)

| 일 자 | 적 요 | 금 액 | 비 고 |
|-----|-----|-----|-----|
| | | - | |
| | | - | |
| 합 계 | | - | |

7.3. 장기수선충당금

당기와 전기 중 세부사용내역은 다음과 같습니다.

(당기) (단위 : 원)

| 일 자 | 적 요 | 금 액 | 비 고 |
|-----|-----|-----|-----|
| | | - | |
| | | - | |
| 합 계 | | - | |

(전기) (단위 : 원)

| 일 자 | 적 요 | 금 액 | 비 고 |
|-----|-----|-----|-----|
| | | - | |
| | | - | |
| 합 계 | | - | |

8. 계류 중인 중요한 소송사건

당기말 현재 입주자대표회의 또는 관리주체가 관련한 중요한 소송사건은 없습니다.

(참고) 기타주석

1. 재고자산 회계처리기준

연료용 유류, 수선용 자재, 세대배부용자산 등 공동주택을 유지·관리하기 위하여 보유하는 자산으로 선입선출법을 적용한 취득원가로 계상하고 있으며, 계속기록법과 실지재고조사를 병행하여 평가하고 있습니다.

2. 재고자산

(단위 : 원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|-------|-----|-----|
| 현관카드 | - | - |
| 주차카드 | - | - |
| 할 인 권 | - | - |
| ... | - | - |
| 합 계 | - | - |

3. 일반관리비 명세

〈일반관리비 세부명세를 운영성과표에 일반관리비 외의 하위계정으로 표시한 경우에는 주석으로 기록하지 않을 수 있음〉

(단위 : 원)

| 과 목 | 당 기 | 전 기 |
|---------|-----|-----|
| 급여 | - | - |
| 제수당 | - | - |
| 상여금 | - | - |
| 퇴직금 | - | - |
| 산재보험료 | - | - |
| 고용보험료 | - | - |
| 국민연금 | - | - |
| 건강보험료 | - | - |
| 복리후생비 | - | - |
| 일반사무용품비 | - | - |
| 도서인쇄비 | - | - |
| 여비교통비 | - | - |
| 공과금중전기료 | - | - |
| 통신비 | - | - |

| 과 목 | 당 기 | 전 기 |
|-----------|-----|-----|
| 우편료 | - | - |
| 제세공과금 | - | - |
| 피복비 | - | - |
| 교육훈련비 | - | - |
| 연료비 | - | - |
| 수리비 | - | - |
| 보험료 | - | - |
| 기타차량유지비 | - | - |
| 관리용품구입비 | - | - |
| 유형자산감가상각비 | - | - |
| 전문가자문비등 | - | - |
| 잡비 | - | - |
| 합 계 | - | - |

4. 계류 중인 중요한 소송사건

당기말 현재 입주자대표회의 또는 관리주체와 관련한 중요한 소송사건의 내역은 다음과 같으며, 이러한 소송사건의 결과가 재무제표에 미치는 영향을 현재로서는 예측할 수 없습니다.

| 소송내용 | 원 고 | 피 고 | 소송가액 | 진행현황 |
|------|-----|-----|------|-----------------|
| 손해배상 | | | | 진행중 (1심 원고승) |
| 손해배상 | | | | 진행중 (2심 원고승) |
| 손해배상 | | | | 진행중 (2심 원고패) |

부록 Ⅲ

공동주택 회계처리기준과 일반기업회계기준 비교

| 구분 | 공동주택 회계처리기준 | 일반기업회계기준 |
|-----------------|--|--|
| 목적 | <ul style="list-style-type: none"> 관리주체가 공동주택관리의 회계 업무를 공정하고 명확하게 처리하고 이해관계자에게 유용한 재무적 정보 제공을 위해 필요한 사항을 규정(제1조) | <ul style="list-style-type: none"> 기업의 회계와 감사인의 감사에 통일성과 객관성을 부여하기 위하여 동 기업의 회계처리 및 보고에 관한 기준을 규정(문단1.1) |
| 구성 체계 | <ul style="list-style-type: none"> 재무보고를 위한 회계처리기준과 관리주체의 업무수행관련 기준(*)으로 구성 (*) 제5조(회계담당자), 제6조(회계업무의 인계인수), 제7조(회계담당자의 책임), 제8조(회계 업무 처리 직인) 등 | <ul style="list-style-type: none"> 회계처리 및 재무보고에 관한 기준으로 구성(업무수행관련기준 불포함) |
| 회계처리 원칙 | <ul style="list-style-type: none"> 회계연도: 1월1일부터 12월31일까지(제3조) 발생주의 회계를 적용. 단, 관리외수익의 경우 현금주의를 적용한 회계처리 선택 가능(제4조) 기준에서 정하지 않은 사항에 대해 일반기업 회계기준 적용가능 | <ul style="list-style-type: none"> 규정 없음 발생주의 회계를 적용(재무회계개념체계 문단 66, 67) 규정 없음 |
| 재무제표 구성요소 | <ul style="list-style-type: none"> 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 주식(제43조) | <ul style="list-style-type: none"> 재무상태표, 손익계산서, 현금흐름표, 자본변동표, 주식(문단2.4) |
| 재무제표 작성원칙 | <ul style="list-style-type: none"> 총액표시 원칙(예외규정 없음)(제43조) | <ul style="list-style-type: none"> 자산부채, 수익비용 총액표시 원칙(예외규정 있음)(문단 2.41, 2.42, 2.57) |
| 순자산(자본)의 성격과 구성 | <ul style="list-style-type: none"> 순자산: 공동주택의 자산총계에서 부채총계를 뺀 나머지 금액 제적립금과 미처분이익잉여금으로 구성(제44조) | <ul style="list-style-type: none"> 자본: 기업실체의 자산 총액에서 부채 총액을 차감한 잔여액 또는 순자산으로서 기업실체의 자산에 대한 소유주의 잔여청구권(재무회계개념체계 문단104) 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(또는 결손금)으로 구성(문단 2.29 내지 2.33) |
| 유동성구분 | <ul style="list-style-type: none"> 회계연도 종료 후 1년을 기준으로 구분(제44조) | <ul style="list-style-type: none"> 보고기간종료일로부터 1년 또는 정상적인 영업주기 고려(문단 2.22) |
| 재고자산 | <ul style="list-style-type: none"> 공동주택관리를 위한 저장품(수선유지활동에 필요한 소모성 자재)을 의미(제31조) | <ul style="list-style-type: none"> 정상적인 영업과정에서 판매를 위하여 보유하거나 생산과정에 있는 자산 및 생산 또는 서비스 제공과정에 투입될 원재료나 소모품의 형태로 존재하는 자산을 의미(문단 7.3) |

| 구분 | 공동주택 회계처리기준 | 일반기업회계기준 |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • 재고자산의 단위원가 산정은 선입선출법 또는 평균법 선택적용(제33조) | <ul style="list-style-type: none"> • 재고자산의 단위원가 산정은 개별법, 선입선출법, 가중평균법 및 후입선출법 선택 적용 (문단7.12, 7.13) |
| <p style="text-align: center;">유형자산 감가상각</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 내용연수: 미래 경제적 효익을 고려하여 입주자 대표회의 의결로 결정 • 잔존가치: 0 • 감가상각비: 취득시점부터 인식 • 감가상각방법: 정액법만 가능(제36조) | <ul style="list-style-type: none"> • 내용연수: 자산으로부터 기대되는 효용에 따라 결정(문단 10.26) • 잔존가치: 회계추정(문단 10.33) • 감가상각비: 사용가능시점부터(문단 10.34) • 감가상각방법: 정액법, 체감잔액법(예를 들면, 정률법 등), 연수합계법, 생산량비례법 등 선택 적용 (문단10.40) |



공동주택 회계처리기준 실무사례와 해설

발 행 일 : 2025년 3월

발 행 인 : 최운열

발 행 처 : 한국공인회계사회

집 필 진 : 최준호 공인회계사(청석세무회계사무소)
김철희 본부장(한국공인회계사회)
고재균 팀장(한국공인회계사회)
박희림 선임조사역(한국공인회계사회)

주 소 : 서울특별시 서대문구 충정로7길 12 공인회계사회관

홈 페이지 : <https://www.kicpa.or.kr>

편집·인쇄 : 경성문화사

I S B N : 979-11-5698-488-7 (93320)

본 책자의 저작권은 한국공인회계사회에 있으므로,
내용의 일부 또는 전부를 복사 또는 복제하는 것을 금합니다.

공동주택 회계처리기준 실무사례와 해설



KICPA 한국공인회계사회

