

“아파트단지의 복잡한 부가세/법인세 신고업무
아파트세무주치의가
대신해 드립니다.”



아파트세무주치의 서비스 제안서

1. 배경 및 개요: 아파트 세무신고 의무화에 따른 전산/서비스 제공

- ❖ 2013년 들어, 아파트단지의 부가세신고 단속이 강화됨에 따라
- ❖ 혼선을 빚고 있는 아파트단지의 세무업무를 효율적이고 저렴하게 지원하기 위해 XPERP 연동한 자동 세무신고 서비스를 제공하고 있습니다..

1

추진배경

- 아파트단지에 대한 거래 투명화를 요구하는 사회적 분위기 형성
- 새로운 정권의 정책기조도 국세 투명성 확보에 중점. (지하경제 양성화)
- 이로 인해, 국세청에서는 적극적인 부가세 신고 유도와 탈세 신고 적극 유도
- 국토해양부에서는 아파트 회계감사 의무화 시행 예고
- 지자체 중심 아파트단지 감사 실시

2

시장현황

- 수도권 중심으로 국세청 공문이 발송되고 있고,
- 대한주택관리협회의 질의에 국세청이 부가세 신고 의무를 강조한 답변이 내려감으로써
- 수도권 아파트단지 중심으로 부가세 신고를 위한 준비에 들어가 있음.
- 초기 단계여서, 절차 및 비용에 대한 문의가 잇따르고 있음. 많은 혼란을 겪고 있는 상태

3

추진방향

- XPERP 연동을 통해 “손쉽고 저렴하게 세무신고”를 할 수 있도록 지원할 계획
- 기웅은 그 동안의 자동장부를 통한 세무신고 경험을 바탕으로, 아파트에 특화된 “아파트세무주치의” 서비스를 통해 이지스 고객 (아파트단지)의 비용부담과 업무 부담을 줄여주려고 함.

2. 시장현황: 과징금 추징사례

※ 사례유형 1(중계기 임대료에 대한 법인세 미납)

- 서울 양천구 S아파트 - 법인세와 가산세 명목으로 1천2백여만원을 부과
- 서울 강남구 H아파트 - 부가세와 법인세, 가산세 등 모두 4천8백만원을 추징
- 경기 성남시 A아파트 - 부가세와 법인세, 가산세 등 모두 1억5천만원을 추징
- 경기 수원시 B아파트 - 부가세와 법인세, 가산세 등 모두 1억7천만원을 추징
- 서울 양천구 P아파트 - 부가세와 법인세 등 모두 5천6백54만여원 미납
- 서울 강서구 H아파트, 경북 포항시 H아파트 등 중계기 임대료에 따른 세금 납부.

※ 사례유형 2(보육시설 세금납부)

- 서울 노원구 A아파트 - 부가가치세와 가산세 미납으로 총 3천여만원 납부 통보
- 부산 남구 B아파트 - 부가세와 가산세 등 모두 4백여만 납부 통보
- 서울과 경기, 부산지역 등 아파트 내 보육시설 임대료와 관련 부가세를 부과

※ 사례유형 3(아파트 주차료 수입에 대한 부가가치세 부과는 정당하다는 대법원 판결)

※ 사례유형 4(소득 부당신고한 경우 부당세액의 40% 중과)

- 납세자가 국세의 과세표준 또는 세액의 계산에 기초가 되는 사실의 전부 또는 일부를 은폐하거나 가장 등 세액 신고의무를 위반 시 중과대상

2. 시장현황: 잡수익 규모별 내야 할 세금은? 과징금 산정 방법은?

❖ 개인 종합소득세 세율

종합소득과세표준	세율
1천200만원 이하	6%
1천200만원 초과 4천600만원 이하	15%
4천600만원 초과 8천800만원 이하	24%
8천800만원 초과 3억원 이하	35%
3억원 초과	38%

❖ 법인세 세율

과세표준	세율
2억원 이하	10%
2억원 초과 200억원 이하	20%
200억원 초과	22%

❖ 잡수익 규모별 세금 규모

(단위: 만원)

잡수익(연)	부가세	법인세	합계	추정 과징금 (가산세 별도)
1,200	109	60	169	845
3,600	327	180	507	2,536
6,000	545	300	845	4,227
12,000	1,091	600	1,691	8,455

- 잡수익 규모가 연 3600만원 (월 3백만원)일 경우, 부가세 (327만원), 법인세(180만원) 부담.
- 법인세는 이자환급금 및 기타 절세방법을 통해 70% 이상 절세 가능.
- 과징금은 최대 7년치 미납세금과 가산세를 부과할 수 있도록 규정되어 있음.
월 3백만원 잡수익일 때,
과징금 규모는 2536만원 (5년치 기준, 가산세 별도)
~ 3551만원 (7년치 기준, 가산세 별도)
- * 가산세 포함시, 3500만원 ~ 5천만원 (40% ~ 60% 추가)

3. 공동주택 관련 세무 이슈 정리

구분	현황	Issue 사항
잡이익 공고	2009년 8월 이후 주택법 - 인터넷에 공개 요구	불이행 시 과태료 5백만원 - 주택법 제101조 제3항
부가가치세	- 입주민(관리비) 측면의 부가가치세 문제 지속적인 논쟁 - 관리사무소(관리외수익) 측면의 부가가치세 문제 - 최근에 쟁점화 됨 - 사업자등록증 발급 지침 하달	- 입주민 측면 - 현재 일반관리비, 청소비, 경비비에 대해 2014년말까지 한시적 면세 - 관리사무소 측면 - 관리외수익 등에 대해 과세법위 대폭 확대예정
법인세	2011년 이후 고유목적사업준비금 설정 대상 비영리법인으로 지정 - 부가가치세 과세전환을 기점으로 관리외수익의 묵시적 과세포기에서 과세 실시로 정책 전환 (2010.2.18)	- 구분경리 필요 - 고유목적사업준비금 설정 필요 - 자진 신고 여부 판단

3. 공동주택 관련 세무 이슈 정리(2): 신고 대상

과세 대상

■ 임대 수익

- 1) 통신 중계 기지 임대 수익
- 2) 알뜰 장터 임대 수익
- 3) 옥외 광고물 설치 장소 임대 수익
- 4) 은행 ATM기 설치장소 임대 수익

■ 주차장 사용료

- 1) 외부인 주차장 사용료 수익
- 2) 1인 2차량 이상 입주민 사용료 수익

■ 재활용폐자원 판매 수익

■ 게시판 광고 수익

비과세 대상 및 기타

■ 공동주택 어린이집 임대 수익

(2012.1.1 이후부터 면세 적용)

■ 실비 상당액의 회비를 받는 헬스장 수익

(예규: 기재부 부가세제과-814, 2009.12.11)

■ 이슈 사항

- 입주민에 대한 주차장 사용료 수익은 원칙적으로 과세대상임. (예규에 포함)

4.세무신고를 위한 아파트 필수 업무(1) – 요약



5. 아파트세무주치의 서비스 제안



- ❖ 부가세 및 법인세 신고 지원
- ❖ 경리직원의 직접 처리가 힘든 세무조정 무료 지원 (적법신고 및 절세 목적)
- ❖ 수익사업개시 절차 지원
- ❖ 전자세금계산서 무료 발행 지원
- ❖ 전문세무회계법인 신고 및 상담 지원

비용 및 혜택

- ❖ 월 5만원 제공 (300세대 미만, 월3만5천원)
- ❖ 대행 / 세무조정료 / 전자세금계산서 이용료 무료 지원



**세무주치의를
만나는 순간**
세무는 쉬워지고
세금은 가벼워집니다.



아파트 세무주치의는
전문적인 세무지식과
실무경험을 가진 세무사가
세무신고를 대행해 드립니다.



XPERP연동으로
업무는 간단하게
세금계산서발행은 쉽게
세무신고도 간편하게



제공서비스
부가가치세 신고대행
법인세 세무조정대행
각종 세무상담

6. 아파트세무주치의 서비스 흐름도

