

杭州注册公司代理记账 房屋租赁和物业管理中的水电费涉税处理

产品名称	杭州注册公司代理记账 房屋租赁和物业管理中的水电费涉税处理
公司名称	杭州好又快财务管理有限公司
价格	.00/件
规格参数	注册周期:1-3天 服务优势:下证快 好又快:GOOD
公司地址	杭州市上城区置鼎时代中心4幢632室
联系电话	0571-87911962 17764573265

产品详情

第一步

区分业务情形

房屋租赁 VS 物业管理

第二步

区分处理方式

情形一

房屋租赁收取水电费

处理方式一：实际用量结算水电费

提供房屋租赁服务的纳税人，按实际用量结算水电费属于转售应税货物，按照水、电的适用税率/征收率开具增值税发票。

增值税一般纳税人收取的电费按13%计算缴纳增值税，收取水费按照9%计算缴纳增值税，相应取得的水、电费进项税额可以抵扣。

增值税小规模纳税人收取的水电费按3%或1%计算缴纳增值税，相应取得的进项不得抵扣。

处理方式二：水电全包

提供房屋租赁的纳税人，出租时采用水电全包的方式，即租金中包含水电费的，按照不动产经营租赁服务开具增值税发票。

增值税一般纳税人按照9%计算缴纳增值税，如出租方取得房屋的时间是在2016年4月30日之前的，则可按照简易计税办法依5%的征收率计算缴纳增值税。

增值税小规模纳税人按5%计算缴纳增值税。

情形二

物业管理服务收取水电费

处理方式一：实际用量结算水电费

水费：

根据《国家税务总局关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》（国家税务总局公告2016年第54号）规定，提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法一般纳税人依3%、小规模纳税人依3%或1%的征收率计算缴纳增值税。相应取得的进项不得抵扣。

电费：

提供物业管理服务的纳税人，按实际用量结算电费属于转售应税货物，按照电的适用税率/征收率开具增值税发票。

其中增值税一般纳税人收取的电费按13%计算缴纳增值税，相应取得的电费进项税额可以抵扣。

增值税小规模纳税人收取的电费按3%或1%计算缴纳增值税，相应取得的进项不得抵扣。

处理方式二：水电全包

提供物业管理服务的纳税人，服务时采用水电全包的方式，即物业费中包含水电费的，按照物业管理服务开具增值税发票。其中，增值税一般纳税人按照6%计算缴纳增值税，相应取得的进项税额可以抵扣。

增值税小规模纳税人按3%或1%计算缴纳增值税，相应取得的进项税额不得抵扣。

那企业产生的水、电费用，想要在企业所得税税前扣除，应该取得何种凭证？

企业实际发生的与取得收入有关的、合理的支出，包括成本、费用、税金、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。

企业租用(包括企业作为单一承租方租用)办公、生产用房等资产发生的水、电、燃气、冷气、暖气、通讯线路、有线电视、网络等费用，出租方作为应税项目开具发票的，企业以发票作为税前扣除凭证；出租方采取分摊方式的，企业以出租方开具的其他外部凭证作为税前扣除凭证。（《国家税务总局关于发布 企业所得税税前扣除凭证管理办法 的公告》（国家税务总局公告2018年第28号））