

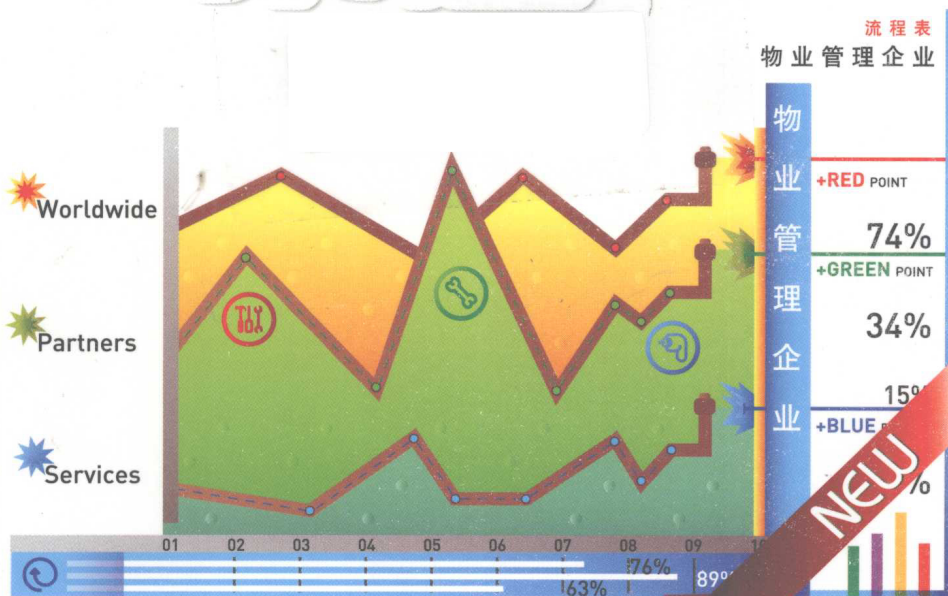


内容全面 表达准确 体例新颖 架构清晰

全面解析 通俗易懂 案例丰富 操作性强

小型物业管理企业 会计、税务、审计 一本通

智胜 编著





中国物业管理协会 中国物业管理杂志社 中国物业管理协会

中国物业管理协会 中国物业管理杂志社 中国物业管理协会

小型物业管理企业 会计、税务、审计 一本通

（第二版）

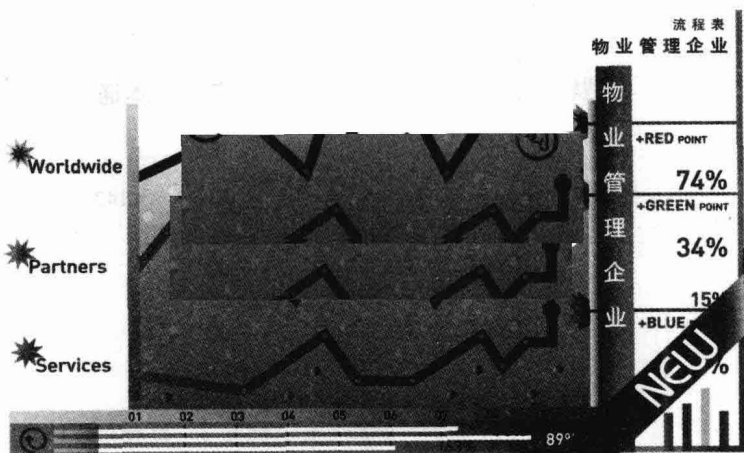


中国物业管理协会 中国物业管理杂志社 中国物业管理协会



小型物业管理企业 会计、税务、审计 一本通

智胜 编著



经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

小型物业管理企业会计、税务、审计一本通 / 智胜
编著. —北京: 经济科学出版社, 2010. 6
ISBN 978 - 7 - 5058 - 9459 - 4

I. ①小… II. ①智… III. ①小型企业: 物资企业—
会计—基本知识②小型企业: 物资企业—税收管理—基本
知识③小型企业: 物资企业—审计—基本知识 IV.
①F253.7②F810.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 099244 号

责任编辑: 周胜婷
责任校对: 张长松
技术编辑: 董永亭

小型物业管理企业会计、税务、审计一本通

智 胜 编著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 88191217 发行电话: 88191109

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

香河县宏润印刷有限公司印刷

710 × 1000 16 开 16 印张 270000 字

2010 年 9 月第 1 版 2010 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 9459 - 4 定价: 35.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)



前 言

小型物业管理企业的财务人员不仅要核算清楚本企业的各类会计事项，还要面对国家政府机构的监管。因此，熟悉必要的会计核算知识、税务及审计知识显得尤为必要。

本书立足于《小企业会计制度》，并适当参考《企业会计准则》的原则编写而成。对小型物业管理企业各种不同经济业务的会计核算给出了详细的操作指导，并附有丰富的案例，让读者轻松领会小型物业管理企业会计核算的精髓，正确执行《小企业会计制度》。根据不同行业的不同特点，本书还适当加入了部分行业会计知识，以求贴近实际，适合小型物业管理企业财务人员的实际工作需要。

本书在编写过程中力求内容丰富、表达准确、体系完整。本书的特点是没有单纯的说教，而是充分考虑小型物业管理企业财务人员的工作性质，运用大量案例解决实际问题，注重实用性和操作性。总而言之，本书既是一本学习小型物业管理企业会计知识与税务知识的入门指导书，又是一本提高查账与操作能力的实用参考书。

由于编者水平有限，书中如有疏漏之处在所难免，敬请广大读者予以批评、指正！

编 者



目 录

第1章 小型物业管理企业会计核算基础知识

- 1.1 小型物业管理企业基本概念 / 3
- 1.2 《小企业会计制度》简介 / 7
- 1.3 小型物业管理企业会计的基础知识 / 11
- 1.4 小型物业管理企业的会计处理流程、报税须知和审计方法 / 15

第2章 小型物业管理企业货币资金的核算

- 2.1 货币资金 / 23
 - 2.1.1 现金 / 23
 - 2.1.2 银行存款 / 26
 - 2.1.3 其他货币资金 / 30
- 2.2 货币资金主要的税务问题 / 31
 - 2.2.1 现金报销、代开发票的问题 / 32
 - 2.2.2 不开发票、逃避缴纳税款的问题 / 32
 - 2.2.3 套开发票、逃避缴纳税款的问题 / 33
- 2.3 货币资金主要的审计问题 / 34
 - 2.3.1 违反银行账户管理的问题 / 34
 - 2.3.2 现金盈缺、自行处理的问题 / 34
 - 2.3.3 私占长款的问题 / 35

第3章 小型物业管理企业应收账款的核算

- 3.1 应收账款 / 39
 - 3.1.1 应收票据 / 39
 - 3.1.2 应收账款 / 42

- 3.1.3 坏账准备 / 45
- 3.2 应收账款主要的税务问题 / 47
 - 3.2.1 应收账款隐匿收益的问题 / 48
 - 3.2.2 擅调比例、逃避缴纳税款的问题 / 49
 - 3.2.3 私设“小金库”的问题 / 49
- 3.3 应收账款主要的审计问题 / 50
 - 3.3.1 多提坏账准备的问题 / 50
 - 3.3.2 私占应收账款的问题 / 51
 - 3.3.3 会计核算失真的问题 / 52

第4章 小型物业管理企业存货的核算

- 4.1 存货 / 55
 - 4.1.1 材料 / 55
 - 4.1.2 低值易耗品 / 58
 - 4.1.3 库存商品 / 61
- 4.2 存货主要的税务问题 / 65
 - 4.2.1 “先进先出法”与“后进先出法”的问题 / 65
 - 4.2.2 存货非正常损失的问题 / 65
 - 4.2.3 原材料重复记账的问题 / 66
- 4.3 存货主要的审计问题 / 67
 - 4.3.1 虚假发票报销的问题 / 67
 - 4.3.2 材料成本差异核算的问题 / 68
 - 4.3.3 存货账实不符的问题 / 69

第5章 小型物业管理企业对外投资的资金核算

- 5.1 对外投资 / 73
 - 5.1.1 短期投资 / 73
 - 5.1.2 长期股权投资 / 77
 - 5.1.3 长期债权投资 / 79
- 5.2 对外投资主要的税务问题 / 82
 - 5.2.1 截留利息收入的问题 / 82



- 5.2.2 多计溢价摊销的问题 / 83
- 5.2.3 资产减值损失的问题 / 84
- 5.3 对外投资主要的审计问题 / 84
 - 5.3.1 股权投资转让损失的问题 / 84
 - 5.3.2 债券投资成本核算的问题 / 85
 - 5.3.3 “成本法”与“权益法”的问题 / 86

第6章 小型物业管理企业固定资产的核算

- 6.1 固定资产 / 91
 - 6.1.1 固定资产的概念 / 91
 - 6.1.2 累计折旧 / 97
 - 6.1.3 固定资产清理 / 99
- 6.2 固定资产主要的税务问题 / 103
 - 6.2.1 多提累计折旧的问题一 / 103
 - 6.2.2 多提累计折旧的问题二 / 105
 - 6.2.3 经营租赁、计提折旧的问题 / 106
- 6.3 固定资产主要的审计问题 / 107
 - 6.3.1 固定资产划分不清的问题 / 107
 - 6.3.2 “融资”与“经营”租赁的问题 / 107
 - 6.3.3 固定资产鱼目混珠的问题 / 108

第7章 小型物业管理企业无形资产和长期待摊费用的核算

- 7.1 无形资产和长期待摊费用 / 113
 - 7.1.1 无形资产 / 113
 - 7.1.2 长期待摊费用 / 115
- 7.2 无形资产和长期待摊费用主要的税务问题 / 116
 - 7.2.1 任意摊销、逃避缴纳税款的问题一 / 117
 - 7.2.2 任意摊销、逃避缴纳税款的问题二 / 118
 - 7.2.3 自行估价、逃避缴纳税款的问题 / 118
- 7.3 无形资产和长期待摊费用主要的审计问题 / 119
 - 7.3.1 化整为零、列支费用的问题 / 119

7.3.2 租入资产、摊销费用的问题 / 119

7.3.3 转手出租、隐藏收入的问题 / 121

第8章 小型物业管理企业流动负债的核算

8.1 流动负债 / 125

8.1.1 短期借款 / 125

8.1.2 应付票据 / 127

8.1.3 应付账款 / 129

8.1.4 其他流动负债 / 131

8.2 流动负债主要的税务问题 / 136

8.2.1 虚增费用、少缴税款的问题 / 136

8.2.2 违反“三费”规定的问题 / 137

8.3 流动负债主要的审计问题 / 138

8.3.1 占用短期借款的问题 / 138

8.3.2 重复入账、虚列费用的问题 / 139

8.3.3 企业“抗药性”的问题 / 140

第9章 小型物业管理企业长期负债的核算

9.1 长期负债 / 143

9.1.1 长期借款 / 143

9.1.2 长期应付款 / 148

9.2 长期负债主要的税务问题 / 149

9.2.1 多列费用的问题 / 150

9.2.2 虚增固定资产的问题 / 150

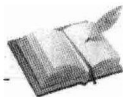
9.2.3 利息支出处理的问题 / 151

9.3 长期负债主要的审计问题 / 152

9.3.1 虚减成本、虚增利润的问题 / 152

9.3.2 冲销资产、疑点重重的问题 / 153

9.3.3 资本化利息的问题 / 153



第10章 小型物业管理企业应交税金的核算

- 10.1 应交税金 / 157
 - 10.1.1 营业税 / 157
 - 10.1.2 企业所得税 / 162
 - 10.1.3 其他税费 / 169
- 10.2 应交税金主要的税务问题 / 177
 - 10.2.1 个人所得税的问题 / 177
 - 10.2.2 隐瞒收入、少缴税款的问题 / 178
- 10.3 应交税金主要的审计问题 / 179
 - 10.3.1 现金交易逃避缴纳税款的问题 / 179
 - 10.3.2 虚报人数、化整为零的问题 / 179

第11章 小型物业管理企业所有者权益的核算

- 11.1 所有者权益 / 185
 - 11.1.1 盈余公积 / 185
 - 11.1.2 资本公积 / 188
 - 11.1.3 实收资本 / 189
- 11.2 所有者权益主要的税务问题 / 192
 - 11.2.1 盈余公积隐瞒收入的问题 / 192
 - 11.2.2 虚假撤资的问题 / 193
 - 11.2.3 少计营业外收入的问题 / 194
- 11.3 所有者权益主要的审计问题 / 195
 - 11.3.1 假发票、假注资的问题 / 195
 - 11.3.2 盈余公积逃避缴纳税款的问题 / 196
 - 11.3.3 冲销错账、隐瞒收入的问题 / 196

第12章 小型物业管理企业收入、费用、利润的核算

- 12.1 收入、费用、利润 / 201
 - 12.1.1 收入 / 201
 - 12.1.2 费用 / 206

- 12.1.3 利润 / 212
- 12.2 收入、费用、利润主要的税务问题 / 218
 - 12.2.1 虚假工期、逃避缴纳税款的问题 / 218
 - 12.2.2 营业外收入的问题 / 219
 - 12.2.3 房租收入处理的问题 / 220
- 12.3 收入、费用、利润主要的审计问题 / 221
 - 12.3.1 弄虚作假、套取现金的问题 / 221
 - 12.3.2 利润分成、追加投资的问题 / 221
 - 12.3.3 隐瞒出租收入的问题 / 223

第13章 小型物业管理企业的财务报表

- 13.1 财务报表 / 227
 - 13.1.1 资产负债表 / 227
 - 13.1.2 利润表 / 234
- 13.2 财务报表主要的税务问题 / 238
 - 13.2.1 虚假购买固定资产的问题 / 238
 - 13.2.2 虚假发票报销的问题 / 239
 - 13.2.3 隐瞒收入的问题 / 239
- 13.3 财务报表主要的审计问题 / 240
 - 13.3.1 账外账的问题 / 240
 - 13.3.2 账簿与报表不符的问题 / 240

附表1：企业所得税年度纳税申报表 / 243

附表2：营业税纳税申报表 / 245

参考书目 / 246



第 1 章

小型物业管理企业会计核算基础知识

主要内容

- 1.1 小型物业管理企业基本概念
- 1.2 《小企业会计制度》简介
- 1.3 小型物业管理企业会计的基础知识
- 1.4 小型物业管理企业的会计处理流程、报税须知和审计方法



1.1 小型物业管理企业基本概念

一、物业管理企业的相关概念

1. 物业

物业是指已建成并投入使用的各类房屋及与之相配套的设备、设施和场地。物业应具备如下几个要素：

- (1) 物业所指房屋必须是已建成的并具有使用功能。
- (2) 这些房屋包括供居住和非居住的各类房屋。
- (3) 物业还包括与这些房屋相配套的房屋内部各项设施以及与房屋相邻的场地、停车场、小区干道等。
- (4) 物业也包括与房屋相配套的设备 and 市政公用设施。

物业与房地产业既有着本质的联系又有所不同。房地产是指房地产的投资开发、建造、流通、消费的整个过程。而物业是指房地产进入消费领域的房地产产品。

2. 物业管理

物业管理是指对居住小区房屋建筑物及其附属设施设备等公用财产及公共事务实施社会化、专业化的管理活动。物业管理企业是指为物业产权人、使用人提供社会化、专业化、市场化、规范化服务与管理的经营企业。物业管理企业的经营方式如下。

(1) 管理型物业管理模式。

管理型物业管理模式是指物业管理企业接受物业产权人的委托，对居住小区房屋建筑物及其附属设施设备等公用财产及公共事务提供专业化、规范化的服务与管理。在这种管理模式下，物业管理企业主要经营的是委托服务业务，一般不具备物业市场自主经营和开发的权力。

(2) 综合性物业管理模式。

综合性物业管理模式是指物业管理企业接受物业产权人的委托，为物业产权人、使用人提供社会化、专业化、市场化、规范化的服务与管理。在这种管理模式下，物业管理企业不仅对居住小区房屋建筑物及其附属设施设备等公用财产及公共事务提供专业化、规范化的服务与管理，而且还对受托物业的其他经济资源按照社会和市场需要进行整体开发和自主经营。物业管理企业不仅要提高生存能力，还要扩大企业规

模，为物业产权人创造最大的经济效益，为物业使用人提供更优质的服务。

3. 物业管理公司

(1) 物业管理公司简称物业公司。物业公司是专门从事地上永久性建筑物、附属设备、各项设施及相关场地和周围环境的专业化管理的，为业主和非业主使用人提供良好的生活或工作环境的，具有独立法人资格的经济实体。

作为独立的企业法人，物业管理公司必须由明确的经营宗旨和经行业主管部门认可的管理章程，能够独立承担民事和经济法律责任。物业公司须按照自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的机制运行。

(2) 物业管理公司的性质是由物业管理的性质决定的。物业管理具有服务性，因而物业管理公司也具有服务性。物业管理公司不生产产品，而是提供服务，享受第三产业的优惠政策。物业管理公司的性质具有以下特点：

①物业管理公司是独立的企业法人。物业管理公司是按合法程序建立，从事物业管理活动，为业主和租户提供综合服务和管理的独立核算、自负盈亏的经济实体。物业管理公司作为企业的主要标志是：拥有一定的资金和设备，具有法人地位，能够独立完成物业的管理与服务工作，自主经营，独立核算，以自己的名义享有民事权利、承担民事责任等。因此，物业管理公司除了本行业自身的专业特色以外，在市场地位、经营运作、法律地位等方面和其他企业一样，都要遵循企业法人讲究质量、信誉、效益等市场竞争法则。

②物业管理公司属于服务性企业。物业管理公司的主要职能是通过通过对物业的管理和提供的多种服务，为业主和租户创造一个舒适、方便、安全、幽雅的工作和居住环境。物业管理公司作为非生产性企业，主要是通过对物业的维修养护、清洁卫生以及直接为业主和租户提供服务来达到自己的工作目标。因此，从本质上说，物业管理公司的“产品”只有一个，那就是服务。物业管理公司的服务是有偿的，是带有经营性的，是属于企业性的经济行为。

③物业管理公司在某种程度上承担着某些行政管理的特殊职能，因此它是现阶段城市现代化建设的重要组成部分。



我们常说的物业管理企业即物业管理公司，2007年修订的《物业管理条例》



将物业管理企业修改为物业服务企业。

4. 物业管理公司的类型

物业管理公司按不同的划分标准，可分为不同的类型。

(1) 按存在形式划分。

物业管理公司按存在形式划分，有独立的物业管理公司和附属于房地产开发企业的物业管理公司两类。这两类公司目前都比较普遍。前者的独立性和专业化程度一般都比较高；而后者的发展程度则明显参差不齐，有的只是管理上属公司开发的特定项目，有的已发展成独立化、专业化和社会化的物业管理企业。

(2) 按服务范围划分。

物业管理公司按服务范围划分，有综合性物业管理公司和专门性物业管理公司两类。前者提供全方位、综合性的管理与服务，包括对物业产权产籍管理、维修与养护以及为住户提供各种服务；后者就物业管理的某一部分内容实行专业化管理，如专门的装修公司、维修公司、清洗公司、保安公司等等。

(3) 按企业所有制性质划分。

物业管理公司按企业所有制性质划分，可分为全民所有的物业管理公司以及集团所有、外商独资、合资或股份制性质、私营性质的物业管理公司。

(4) 按管理层次划分。

物业管理公司按管理层次，可分为单层物业管理公司、双层物业管理公司和多层物业管理公司。单层物业管理公司纯粹由管理人员组成，人员精干，不带作业工人，而是通过承包方式把具体的作业任务交给专门性的物业管理公司或其他作业队伍；双层物业管理公司包括行政管理层和作业层，作业层实施具体的业务管理，比如房屋维修、清洁、装修、服务性活动等；多层物业管理公司一般规模较大，管理范围较广，或者有自己的分公司，或者有自己下属的专门作业公司，如清洗公司、园林公司等等。

(5) 按企业资质划分。

物业管理公司按企业资质，可以分为一级、二级和三级三个资质等级。其中对于注册资本的最低要求为：一级资质人民币 500 万元以上；二级资质人民币 300 万元以上；三级资质人民币 50 万元以上。

小贴士

一级资质物业管理企业可以承接各种物业管理项目；二级资质物业管理企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务；三级资质物业管理企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。

新设立的物业管理企业，其资质等级按照最低等级核定，并设 1 年的暂定期。

二、小企业的概念及小型物业管理企业的划分标准

由于本书主要以《小企业会计制度》为主线，因此，我们首先有必要熟悉什么是小企业，以及各类小企业的划分标准，这对我们适用什么样的会计制度具有原则性的指导作用。

原国家经济贸易委员会、原国家发展计划委员会、财政部、国家统计局 2003 年制定的《中小企业标准暂行规定》（国经贸中小企业〔2003〕143 号）文件规定，中小企业标准主要依据企业职工人数、销售额、资产总额等指标，结合行业特点制定。规定适用于工业、建筑业、交通运输和邮政业、批发和物业管理业、住宿和餐饮业。

经营规模较小由 143 号文件规定了具体的界定指标，见表 1-1。

表 1-1 统计上小型企业划分标准

行业	年末人数（人）	年销售额（万元）	资产总额（万元）
工业	300	3 000	4 000
建筑业	600	3 000	4 000
批发业	100	3 000	
零售业	100	1 000	
交通运输业	500	3 000	
邮政业	400	3 000	
住宿餐饮业	400	3 000	

说明：同时满足或超过上述指标的不能作为小型企业。

文件没有对小型物业管理企业的标准进行界定，但我们可以参照同是服务业的交通运输业、邮政业和住宿餐饮业的标准：职工人数 400 人以下，或销售额 3 000 万元以下。