

物业管理行业需要缴纳哪些税（费）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/79/2021_2022__E7_89_A9_E4_B8_9A_E7_AE_A1_E7_c46_79775.htm 根据《关于对物业管理服务业务征收营业税问题的通知》（京地税营[1997]386号）的规定，物业管理服务是指物业管理单位受托对房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等项目开展的日常维护、修缮、整治服务及提供与物业产权人、使用人相关的其他服务。

一、营业税：（一）计税依据：根据《关于对物业管理服务业务征收营业税问题的通知》（京地税营[1997]386号）的规定，物业管理单位代有关部门收取的暖气费、水费、电费、燃（煤）气费、有线电视收视费、维修基金、房租的行为，属于营业税“服务业”税目中的“代理”业务，因此，对物业管理单位代有关部门收取的暖气费、水费、电费、燃（煤）气费、有线电视费、维修基金、房租不计征营业税，对其从事此项代理业务取得的手续费收入应当征收营业税。对其从事物业管理服务取得的其他全部收入（含规定收费标准基础外各种加收金额），应按照服务业税目5%税率计算征收营业税。（二）关于物业管理企业的代收费用：根据《转发国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知》（京地税营[2000]59号）的规定：1、对物业管理企业不征营业税的代收基金，系指建设部、财政部《关于印发住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法的通知》（建住房[1998]213号）中规定的“住宅共用部位共用设施设备维修基金”。2、对物业管理企业代收的“住宅共用部位共用设施设备维修基金”，凭其

持有的北京市财政局统一监制《北京市住宅维修基金专用发票》或北京市住房资金管理中心（含所属分中心）为其出据的《住房维修基金交存书》上注明的实际发生额认定。

3、对物业管理企业不征收营业税的代收房租，凭其与代收房租委托方实际房租转交结算发生额认定。

4、对物业管理企业超出上述认定范围

5、物业管理企业从事物业管理服务取得收入后，必须向付款方开具由地方税务机关统一印制的服务业专用发票。计算公式：应纳税额=营业额×税率。

二、城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]第19号）的规定，城市维护建设税的计税依据是纳税人实际缴纳的营业税税额。税率分别为7%、5%、1%。计算公式：应纳税额=营业税税额×税率。不同地区的纳税人实行不同档次的税率。

1、纳税义务人所在地在东城区、西城区、崇文区、宣武区范围内的和在朝阳区、海淀区、丰台区、石景区、门头沟区、燕山六个区所属的街道办事处管理范围内的，税率为7%；

2、纳税义务人所在地在郊区各县城、镇范围内的，税率为5%；

3、纳税义务人所在地不在1、2项范围内的，税率为1%；

三、教育费附加

根据北京市税务局转发《北京市人民政府转发国务院关于教育费附加征收问题文件的通知》的通知（京税三[1994]217号）的规定，教育费附加的计税依据是纳税人实际缴纳营业税的税额，附加率为3%。计算公式：应交教育费附加额=营业税税额×费率。

四、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税暂行条例实施细则》（财法字[1994]第3号发布）的规定，企业所得税的征税对象是以物业管理以及代理所取得的收入和其他所

得，税率为33%。基本计算公式：应纳税所得额=收入总额-准予扣除项目金额，应纳税额=应纳税所得额×适用税率。企业所得税还设置两档优惠税率，即：年应纳税所得额在3万元（含3万元）以下的，暂减按18%的税率计算缴纳所得税；年应纳税所得额超过3万元至10万元（含10万元）的，暂减按27%的税率计算缴纳所得税。

五、房产税 如果企业拥有房产产权的，需缴纳房产税，如果企业拥有土地使用权的，需缴纳城镇土地使用税，如果单位属于“外商投资企业或外国企业”应缴纳城市房地产税、外商投资企业土地使用费。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）的规定，房产税是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对拥有房屋产权的内资单位和个人按照房产税原值或租金收入征收的一种税。房产税以房产原值（评估值）减除30%的余值为计税依据，税率为1.2%。计算公式为：年应纳税额=房产原值（评估值）×（1-30%）×1.2%。

六、城镇土地使用税 根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第17号发布）的规定，城镇土地使用税是在城市、县城、建制镇和工矿区范围内，对拥有土地使用权的单位和个人以实际占用的土地面积为计税依据，按规定税额征收的一种税。年应纳税额=（各级土地面积×相应税额）。北京市城镇土地纳税等级分为六级，各级土地税额标准为：一级土地每平方米年税额10元；二级土地每平方米年税额8元；三级土地每平方米年税额6元；四级土地每平方米年税额4元；五级土地每平方米年税额1元；六级土地每平方米年税额0.5元。城镇土地使用税不适用外商投资企业和外国企业，只对内资单位和个人征收。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请

访问 www.100test.com