

## 财政部

## 关于印发《物业管理企业财务管理规定》的通知

财基字[1998]7号

国务院各部门、各直属机构，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)：

为了规范物业管理企业财务行为，根据《企业财务通则》，结合物业管理企业的经营特点，我们制定了《物业管理

企业财务管理规定》，现予印发，请遵照执行。执行中如有何问题，请及时向我部反映。

附件：物业管理企业财务管理规定

1998年3月12日

附件：

## 物业管理企业财务管理规定

## 第一章 总则

第一条 为了规范物业管理企业财务行为，有利于企业公平竞争，加强财务管理和经济核算，结合物业管理企业的特点及其管理要求，制定本规定。

除本规定另有规定外，物业管理企业执行《施工、房地产开发企业财务制度》。

第二条 本规定适用于中华人民共和国境内的各类物业管理企业(以下简称企业)，包括国有企业、集体企业、私营企业、外商投资企业等各类经济性质的企业；有限责任公司、股份有限公司等各类组织形式的企业。

其他行业独立核算的物业管理企业也适用本规定。

## 第二章 代管基金

第三条 代管基金是指企业接受业主管理委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金。

房屋共用部位维修基金是指专项用于房屋共用部位大修理的资金。房屋的共用部位是指承重结构部位(包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等)、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、楼内车库等。

共用设施设备维修基金是指专项用于共用设施和设备大修理的资金。共用设施设备是指共用的上下水管道、公用水箱、加压机、电梯、公用天线、供电干线、共用照明、暖气干线、消防设施、住宅区的道路、路灯、沟渠、池、井、室外停车场、游泳池、各类球场等。

第四条 代管基金作为企业长期负债管理。

代管基金应当专户存储，专款专用，并定期接受业主管理委员会或者物业产权人、使用人的检查与监督。

代管基金利息净收入应当经业主管理委员会或者物业产权人、使用人认可后转作代管基金滚存使用和管理。

第五条 企业有偿使用业主管理委员会或者物业产权人、使用人提供的管理用房、商业用房和共用设施设备，应当设立备查帐簿单独进行实物管理，并按照国家法律、法规的规定或者双方签订的合同、协议支付有关费用(如租赁费、承包费等)。

管理用房是指业主管理委员会或者物业产权人、使用人向企业提供的办公用房。

商业用房是指业主管理委员会或者物业产权人、使用人向企业提供的经营用房。

第六条 企业支付的管理用房和商业用房有偿使用费，经业主管理委员会或者物业产权人、使用人认可后转作企业

代管的房屋共用部位维修基金；企业支付的共用设施设备有偿使用费，经业主管理委员会或者物业产权人、使用人认可后转作企业代管的共用设施设备维修基金。

## 第三章 成本和费用

第七条 企业在从事物业管理活动中，为物业产权人、使用人提供维修、管理和服务等过程中发生的各项支出，按照国家规定计入成本、费用。

第八条 企业在从事物业管理活动中发生的各项直接支出，计入营业成本。营业成本包括直接人工费、直接材料费和间接费用等。实行一级成本核算的企业，可不设间接费用，有关支出直接计入管理费用。

直接人工费包括企业直接从事物业管理活动等人员的工资、奖金及职工福利费等。

直接材料费包括企业在物业管理活动中直接消耗的各种材料、辅助材料、燃料和动力、构配件、零件低值易耗品、包装物等。

间接费用包括企业所属物业管理单位管理人员的工资、奖金及职工福利费、固定资产折旧费及修理费、水电费、取暖费、办公费、差旅费、邮电通讯费、交通运输费、租赁费、财产保险费、劳动保护费、保安费、绿化维护费、低值易耗品摊销及其他费用等。

第九条 企业经营共用设施设备，支付的有偿使用费，计入营业成本。

第十条 企业支付的管理用房有偿使用费，计入营业成本或者管理费用。

第十一条 企业对管理用房进行装饰装修发生的支出，计入递延资产，在有效使用期限内，分期摊入营业成本或者管理费用。

第十二条 企业可以于年度终了，按照年末应收帐款余额的0.3—0.5%计提坏帐准备金，计入管理费用。

企业发生的坏帐损失，冲减坏帐准备金。收回已核销的坏帐，增加坏帐准备金。

不计提坏帐准备金的企业，发生的坏帐损失，计入管理费用。收回已核销的坏帐，冲减管理费用。

## 第四章 营业收入及利润

第十三条 营业收入是指企业从事物业管理和其他经营活动所取得的各项收入，包括主营业务收入和其他业务收入。

第十四条 主营业务收入是指企业在从事物业管理活动中，为物业产权人、使用人提供维修、管理和服务所取得的

收入,包括物业管理收入、物业经营收入和物业大修收入。

物业管理收入是指企业向物业产权人、使用人收取的公共性服务费收入、公众代办性服务费收入和特约服务收入。

物业经营收入是指企业经营业主管理委员会或者物业产权人、使用人提供的房屋建筑物和共用设施取得的收入,如房屋出租收入和经营停车场、游泳池、各类球场等共用设施收入。

物业大修收入是指企业接受业主管理委员会或者物业产权人、使用人的委托,对房屋共用部位、共用设施设备进行大修取得的收入。

**第十五条** 企业应当在劳务已经提供,同时收讫价款或取得收取价款的凭证时确认为营业收入的实现。

物业大修收入应当经业主管理委员会或者物业产权人、使用人签证认可后,确认为营业收入的实现。

企业与业主管理委员会或者物业产权人、使用人双方签订付款合同或协议的,应当根据合同或者协议所规定的付款日期确认为营业收入的实现。

**第十六条** 企业利润总额包括营业利润、投资净收益、营业外收支净额以及补贴收入。

**第十七条** 补贴收入是指国家拨给企业的政策性亏损补贴和其他补贴。

**第十八条** 营业利润包括主营业务利润和其他业务利润。

主营业务利润是指主营业务收入减去营业税金及附加,再减去营业成本、管理费用及财务费用后的净额。

营业税金及附加包括营业税、城市维护建设税和教育费附加。

其他业务利润是指其他业务收入减去其他业务支出和其他业务缴纳的税金及附加后的净额。

**第十九条** 其他业务收入是指企业从事主营业务以外的其他业务活动所取得的收入,包括房屋中介代销手续费收入、材料物资销售收入、废品回收收入、商业用房经营收入及无形资产转让收入等。

商业用房经营收入是指企业利用业主管理委员会或者物业产权人、使用人提供的商业用房,从事经营活动取得的收入,如开办健身房、歌舞厅、美容美发屋、商店、饮食店等经营收入。

**第二十条** 其他业务支出是指企业从事其他业务活动所发生的有关成本和费用支出。

企业支付的商业用房有偿使用费,计入其他业务支出。

企业对商业用房进行装饰装修发生的支出,计入递延资产,在有效使用期限内,分期摊入其他业务支出。

## 第五章 附 则

**第二十一条** 本规定自1998年1月1日起施行。

**第二十二条** 本规定由财政部负责解释和修订。

# 国家税务总局

## 关于印发《增值税一般纳税人年审办法》的通知

(国税函[1998]156号 1998年3月17日)

现将《增值税一般纳税人年审办法》印发,请各地国家税务局根据本地实际情况,尽快制定出具体的操作办法,把年审工作做好。

**第一条** 为严格增值税一般纳税人(以下简称一般纳税人)认定制度,加强对一般纳税人的纳税管理,维护增值税纳税秩序,特制定本办法。

**第二条** 一般纳税人资格年度审验(以下简称年审),是国家税务征收机关(以下简称税务机关)按年度实施的对一般纳税人资格审验,确认的一项制度。

**第三条** 年审对象:

(一)上一年度应税销售额在《中华人民共和国增值税暂行条件实施细则》第二十四条规定标准以下的一般纳税人。即:从事工业生产,年应税销售额在100万元以下的;以及从事商业经营,年应税销售额在180万元以下的一般纳税人。

(二)上一年度认定的临时一般纳税人。

对于上一年度应税销售额在规定标准以上的一般纳税人是否需要年审,由省级税务机关确定。

**第四条** 年审内容:

一般纳税人上一年度应税销售额的实现情况,会计人员的配置与核算状况以及纳税表现等。

**第五条** 年审对象上一年度应税销售额在下列限额以下的,取消一般纳税人资格,改按小规模纳税人征税:

(一)从事商业经营(包括兼营的),50万元以下;

(二)从事工业生产的,30万元以下。

**第六条** 年审对象上一年度应税销售额超过本办法第五条所列限额的,如存在下列情形之一者,取消一般纳税人资格,亦按小规模纳税人征税:

(一)在会计人员配备、会计帐簿设置和会计核算方法等三方面中,任何一方面不符合国家税务局要求的;

(二)有偷税行为或有虚开增值税专用发票行为的;

(三)不按规定保管增值税专用发票造成严重后果的;

(四)经税务机关日常稽查连续3个月被列入《未申报纳税人清单》或连续6个月被列入《申报异常纳税人清单》的;

(五)无固定经营场所的。

**第七条** 凡经年审不合格取消一般纳税人资格的,税务机关在其《税务登记证》副本的首页右上方加盖“已取消一般纳税人资格”专用章(附件1)。收缴增值税专用发票及专用发票领购簿。

**第八条** 对符合一般纳税人认定标准的企业,颁发《一般纳税人资格证书》(附件2),并在证书及发票领购簿上加贴一般纳税人年审合格标识。

一般纳税人年审合格标识由国家税务局统一印制。

**第九条** 年审自每年1月开始至5月底结束,具体实施期限由省级税务机关确定。

**第十条** 税务机关应自开始实施年审前的1个月发布通告,明确年审对象,内容及要求等具体事项。