

最新小企业会计准则下 物业管理企业会计

因为专业、原创和权威，所以更好！

中华第一财税网(又名"智董网")，全球最大的中文财税（税务）网站

讲义提纲

第一讲 小物业管理企业会计综合知识

第一节 物业行业基础知识

第二节 小企业会计准则综述

第三节 小物业管理企业会计实务综述

第二讲 小物业管理企业货币资金、应收及预付款项

第一节 小物业管理企业支付结算制度

第二节 小物业管理企业货币资金

第三节 小物业管理企业应收及预付款项

第三讲 小物业管理企业存货

第一节 小物业管理企业存货的确认

第二节 小物业管理企业存货的计量

3-2-1 小物业管理企业存货的初始计量

3-2-2 小物业管理企业存货的后续计量

3-2-3 小物业管理企业存货的期末计量

第三节 小物业管理企业存货主要账务处理

第四节 小物业管理企业材料

第五节 小物业管理企业周转材料

第六节 小物业管理企业库存商品

第四讲 小物业管理企业投资

第一节 小物业管理企业投资会计综述

第二节 小物业管理企业短期投资

第三节 小物业管理企业长期债券投资

第四节 小物业管理企业长期股权投资

4-4-1 小物业管理企业长期股权投资的初始计量

4-4-2 小物业管理企业长期股权投资的后续计量

4-4-3 小物业管理企业长期股权投资的处置

4-4-4 小物业管理企业长期股权投资的损失

4-4-5 小物业管理企业长期股权投资的账务处理方法

4-4-6 小物业管理企业长期股权投资会计分录

第五讲 小物业管理企业固定资产

第一节 小物业管理企业固定资产的确认

第二节 小物业管理企业固定资产的初始计量

第三节 小物业管理企业固定资产的后续计量

第四节 小物业管理企业固定资产的处置和盘点

第五节 小物业管理企业固定资产的主要账务处理

第六讲 小物业管理企业无形资产及其他资产

第一节 小物业管理企业无形资产

6-1-1 小物业管理企业无形资产的确认

6-1-2 小物业管理企业无形资产的初始计量

6-1-3 小物业管理企业无形资产的后续计量

6-1-4 小物业管理企业无形资产的处置和报废

6-1-5 小物业管理企业无形资产的主要账务处理

第二节 小物业管理企业其他资产

第七讲 小物业管理企业负债

第一节 小物业管理企业负债综述

第二节 小物业管理企业流动负债

第三节 小物业管理企业非流动负债

第八讲 小物业管理企业所有者权益

第一节 小物业管理企业所有者权益概述

第二节 小物业管理企业实收资本（或股本）

第三节 小物业管理企业资本公积

第四节 小物业管理企业留存收益

第九讲 小物业管理企业收入

第一节 小物业管理企业收入综述

第二节 小物业管理企业销售商品收入

第三节 小物业管理企业提供劳务收入

第四节 小物业管理企业建造合同

第五节 物业管理收入

第十讲 小物业管理企业费用

第一节 小物业管理企业成本

第二节 小物业管理企业营业成本

第三节 小物业管理企业费用

10-3-1 小物业管理企业费用概述

10-3-2 小物业管理企业营业成本

10-3-3 小物业管理企业营业税金及附加

10-3-4 小物业管理企业期间费用

第四节 小物业管理企业期间费用

第十一讲 小物业管理企业利润及利润分配

第一节 小物业管理企业利润

第二节 小物业管理企业政府补助

第三节 小物业管理企业所得税费用

11-3-1 收入费用观

11-3-2 纳税调整

11-3-2 应付税款法

第四节 小物业管理企业利润分配

第十二讲 小物业管理企业纳税申报一看就懂

第一节 小物业管理企业增值税的纳税申报

第二节 小物业管理企业所得税的纳税申报

12-2-1 年度纳税申报

12-2-2 月（季）度预缴纳税申报

12-2-3 核定征收

12-2-4 清算所得税申报

第三节 小物业管理企业涉及个人所得税的纳税申报、代扣代缴

12-3-1 自行申报

12-3-1-1 个人所得税月份申报

12-3-1-2 个人所得税年度申报

12-3-1-3 年所得 12 万元以上的纳税人申报

12-3-1-4 特定行业个人所得税月份申报

12-3-2 源泉扣缴

12-3-2-1 扣缴个人所得税报告表

12-3-2-2 支付个人收入明细表

第四节 小物业管理企业城镇土地使用税的纳税申报

第五节 小物业管理企业城市维护建设税的纳税申报

第六节 小物业管理企业土地增值税的纳税申报

第七节 小物业管理企业房产税的纳税申报

第八节 小物业管理企业车船税的纳税申报

第九节 小物业管理企业印花税的纳税申报

第十节 小物业管理企业车辆购置税的纳税申报

第十一节 小物业管理企业耕地占用税纳税申报

第十二节 小物业管理企业契税的纳税申报

第十三节 小物业管理企业规费与基金的申报

12-13-1 通用申报

12-13-2 教育费附加（地方教育费附加）

12-13-3 社会保险费

第十三讲 小物业管理企业财务报表

第一节 小物业管理企业财务报表综述

第二节 小物业管理企业资产负债表

第三节 小物业管理企业利润表

第四节 小物业管理企业现金流量表

第五节 小物业管理企业财务报表附注

试读内容

第三节 小物业管理企业会计实务综述

一、小物业管理企业会计的特征

伴随着物业管理行业的迅猛发展,物业管理企业会计也从最初的作为房地产开发企业会计的附带部分逐渐分离出来,并具有自身的鲜明特征。

(一) 物业管理企业会计具有房地产开发企业会计的特点

由于物业管理企业主要从事房地产的售后服务和管理,物业管理企业同房地产开发企业之间就有着密切的联系,因此,物业管理企业会计核算就同房地产开发企业会计核算存在一定的共性。但物业管理企业核算的主要内容是委托服务业务和自主经营业务,房地产开发企业的核算内容主要是生产开发,二者又有较大差异。

(二) 物业管理企业会计核算内容相对繁杂

物业管理企业会计核算内容与其他各行业专业会计核算内容有很大不同。从这个意义上说,核算内容也就是各行业会计特点的具体体现。物业管理企业坚持以物业管理为主,开展多种经营,以业养业,物业形式多种多样,如作为居住、办公、餐饮、美容、美发、娱乐、医院、学校、幼儿园等不同用途的物业形式,涉及基建、施工、房地产、餐饮、维修、养护、服务等领域,要求物业的经营、服务、管理针对所承接物业的特点,提供与之相适应的服务,这就必然造成物业管理企业会计核算内容的相对繁杂。

(三) 物业管理企业会计核算方法相对简单

物业管理企业主要以物业维修、养护为重心,以保值增值为核心开展各项经营业务活动,物业管理企业不生产实物形态的产品,其在经营的过程中只是提供了一种有偿的、无形的商品—劳务。与其他企业相比,由于物业管理企业的经营过程既不涉及产品生产经营活动,也与营销活动无关,大多数情况下仅涉及提供维护等管理服务,其会计核算方法必然相对简单。

(四) 物业管理企业会计侧重于物业管理资金来源和运用

物业管理企业会计信息的使用者主要有经营管理者、业主和各级行政管理部门,他们最关心物业管理收费的使用情况、能否使物业增值、是否提供了质价相称的服务等,他们的目的在于监督各项资金收支的合法性和合理性,信息需求较为特殊,更强调对日常账务的公开。

二、物业管理企业会计的对象

物业管理企业会计的对象是指物业管理企业会计所要核算和监督的内容。物业管理企业会计的对象取决于物业管理企业经济活动的内容及其特点。会计核算和监督的内容是用货币表现的经济活动,即资金及其运动。所以,物业管理企业会计的对象是物业管理企业在维修、服务、管理和其他经营活动中能够用货币表

现的经济活动，也就是物业管理企业生产过程中的资金运动。

物业管理企业的资金运动按其运动的程序可分为资金投入、资金运用和资金退出三个基本环节。物业管理企业拥有的资金主要来自两个方面：一是向债权人借入的部分及按规定接受物业产权人、使用人或业主管理委员会委托代管的资金，二是物业管理企业所有者投入的部分，人们习惯上将前者称为负债，将后者称为所有者权益。在物业经营、管理、服务活动过程中，要消耗各种材料，机器设备要发生磨损，要支付职工的工资及各项行政管理费用、财务费用等，这些耗费称为成本费用。同时，经营、管理、服务活动也取得相应的收入，如公共性服务收入、公众代办性收入、特约服务收入等物业管理收入，房屋出租收入和经营停车场、游泳池、各类球场等共用设施的物业经营收入，对房屋共用部位，共用设施、设备进行大修取得的物业大修收入等，这是物业管理企业运用资金取得的成果，称其为收入；收入与费用之间的差额，就是物业管理企业运用资金取得的增值额，称为利润。此外，物业管理企业在经营、管理、服务活动过程中，还会与其他单位或个人产生应收、应付、预收、预付等款项，要向国家缴纳税费及进行利润分配等。上述资金运动的内容，也就是物业管理企业会计核算和监督的内容，即物业管理企业会计的对象。

……（试读结束啦。欢迎购买！“投资到大脑的钱可以给您今后带来更多的钱，早投资早获益，机遇只钟情于有准备的头脑”。）