**物业管理企业会计分录大全**

**一、所设相关会计科目**

          1、资产类科目：库存现金、银行存款、其他货币资金、短期投资、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、长期待摊费用、固定资产、周转材料、固定资产清理、累计折旧、在建工程等。

          2、负债类科目：应付职工薪酬、应付票据、应付账款、短期借款、长期借款、其他应付款、预收账款、应交税金等。

          3、所有者权益类科目：实收资本、资本公积、本年利润、利润分配、盈余公积等。

         4、成本类科目：无，一般不通过成本结转，直接进主营业务成本或其他业务支出科目。

         5、损益类科目：主营业务收入、其他业务收入、投资收益、营业外收入、主营业务成本、税金及附加、其他业务成本、销售费用、管理费用、财务费用、营业外支出、所得税费用、以前年度损益调整等。

**二、相关账务处理（不限于且仅供参考）：**

1、存现
借：银行存款 （明细科目为银行所在名称）
贷：库存现金

2、提现
借：库存现金
 贷：银行存款

3、计入税金及附加

借：税金及附加

贷：应交税费——应交城市维护建设税
       应交税费——应交教育费附加

 应交税费-应交地方教育费附加等

4、养老金误收退税
借：银行存款

贷：应付职工薪酬—养老保险基金

5、代付上月员工通话费

借：其他应收款—员工—电话费

贷：银行存款

6、代收电信公司电费（预收一年，每月分摊）

借：银行存款

贷：预收账款—基站电费

7、电信公司电费计入

 借：预收账款—电费

贷：管理费用—电费

8、转存单位定期存款一份

 借：其他货币资金—定期存款

贷：银行存款

9、当月缴纳上月应缴未缴的增值税

借：应交税费——未交增值税
贷：银行存款

10、付上月份电话费

借：管理费用—电话费

        应交税费—应交增值税（进项税额）

贷：银行存款

11、付上月份水费（分办公区、宿舍、食堂、 绿化、商铺、消防、生活用水等）
借：管理费用—水费（办公……）

      应交税费—应交增值税（进项税额）
       预收账款—业主二次供水（生活用水）
 贷：银行存款

12、付上月中旬及本月中旬电费

借：管理费用—电费

        应交税费—应交增值税（进项税额）

         预收账款—业主二次供水能耗

                        —业主电梯能耗

 贷：银行存款

13、收电信线路改造劳务费

借：库存现金

贷：其他业务收入—维修收入

14、付万用表检测费用及购润滑油

借：管理费用—维修费

      周转材料—维修用具

贷：库存现金

15、购书刊、洗发水（发放员工）

借：管理费用-福利费

贷：应付职工薪酬—福利费

借：应付职工薪酬—福利费

 贷：库存现金

16、收商铺水电费

 借：库存现金

 贷：其他应收款—商铺—电费/水费

17、发放上月管理员工工资

 借：应付职工薪酬-工资等

 贷：库存现金

18、代付上月中队战士、搬运工工资（为减少交养老保险人数，故作总公司支付）

借：其他应收款—总公司

                      —房开公司（代付搬运工工资）

贷：库存现金

19、购军靴、环卫服装

借：其他应收款—员工—服装费

贷：库存现金

20、支付上月垃圾装车费

借：其他业务成本—装修垃圾清运费

       应交税费—应交增值税（进项税额）

贷：现金/银行存款

21、付维修电机费及购买灯光等费用

借：管理费用—维修费

       周转材料—维修用具

       应交税费—应交增值税（进项税额）

贷：现金

22、购置保洁、维修用配件

借：周转材料—保洁用具

                         —维修用具

        应交税费—应交增值税（进项税额）

贷：库存现金

23、收员工上月手机通话费

借：库存现金

贷：其他应收款—员工—电话费

24、收商铺管理押金

借：库存现金

贷：其他应付款—商铺押金

25、退业主装修保证金

借：其他应付款—业主—装修保证金

贷：库存现金

26、中队活动开支

借：管理费用-福利费

贷：应付职工薪酬—福利费

借：应付职工薪酬—福利费

贷：库存现金

27、付马匹治疗费及购马饲料款

借：管理费用—治安费

贷：库存现金

28、付购菜款柴油大米及食油款

借：管理费用-福利费

贷：应付职工薪酬—福利费

借：应付职工薪酬—福利费

贷：库存现金

29、收物管费等

借：库存现金/银行存款
贷：预收账款—业主—物管费
                     —业主—电梯能耗费
                     —业主—二次供水
                     —业主—停车综合服务费
                     —业主—垃圾清运费
                    其他应付款—业主—装修保证金

30、代房开公司代购垃圾袋

借：其他应收款—房开公司名称

贷：库存现金

31、罚款收入

借：库存现金

贷：营业外收入—赔款

32、食堂购洗洁精及饭盒等

借：管理费用-福利费

贷：应付职工薪酬—福利费

借：应付职工薪酬—福利费

贷：库存现金

33、食堂购液化气及煤气罐一只

借：管理费用-福利费

贷：应付职工薪酬—福利费

借：应付职工薪酬—福利费

贷：库存现金

34、购发票办公用品、报销车费等

借：管理费用—办公费

                     —差旅费

贷：库存现金

35、付生活垃圾费 、保洁等

借：管理费用—保洁费（排污费、垃圾处置费等）

贷：库存现金

36、领用低值易耗品

借：管理费用—低值易耗品摊销

贷：周转材料—维修用具

                         —保洁用具

                         —厨房用具

37、商铺电费计入

借：其他应收款—商铺——电费

贷：管理费用—电费

38、开办费用的摊销

借：管理费用—开办费摊销

贷：长期待摊费用—开办费

39、计提折旧

借：管理费用—折旧费

贷：累计折旧

40、计提本月工资

借：管理费用—工资

贷：应付职工薪酬-工资

41、空置房应收物管费

借：其他应收款—房开公司

贷：主营业务收入

       应交税费—应交增值税（销项税额）

42、确认本月收入

借：预收账款—业主—物管费

                    —业主—车位物管费
                    —房开公司
                    —商铺—物管费
                     —商铺—租金
贷：主营业务收入
     其他业务收入

 应交税费—应交增值税（销项税额）

43、确认开工装修垃圾费收入

借：预收账款—业主—垃圾清运费

贷：其他业务收入—垃圾清运费

 应交税费—应交增值税（销项税额）
44、（1）月份终了，结转增值税

借：应交税费-应交增值税-销项税额
贷：应交税费-应交增值税-进项税额
应交税费-应交增值税-转出未交增值税
借：应交税费-应交增值税-转出未交增值税
贷：应交税费-未交增值税

（2）计提本月税金及附加

借：税金及附加

贷：应交税费—城建税

               —教育费附加等

45、计提本月养老保险、医疗等五险一金

借：管理费用—养老金

贷：应付职工薪酬-养老、医疗等五险一金

46、结转益类账户

借：主营业务收入

       其他业务收入

       营业外收入

贷：本年利润

47、结转损类账户

借：本年利润

贷：管理费用

       其他业务成本

       税金及附加

**关于代收的水电费的会计分录建议：**

支付给自来水公司或供电局时：

借：其他应收款

贷：银行存款

向业主收回时

借：银行存款

贷：其他应收款

       其他业务收入

       应交税费－应交增值税 - 销项税额

（应交税费－应交增值税 - 销项税额：1、按向业主收取款减去付自来水或供电局的差额，按3%，根据国家税务总局公告2016年第54号；2、如果物业公司是一般纳税人,按照取得的电费发票计算进项、开具给业主的电费发票计算销项，根据国家税务总局公告2016年第36号）

物业管理公司,定期收取的物业管理费，收到时:

借：库存现金

贷：预收帐款

当月结转收入,

借：预收帐款

贷：主营业务收入

       应交税费－应交增值税 - 销项税额

同时交纳税金

借：税金及附加

贷：应交税金-城建税

                    -教育费附加

 -地方教育费附加

**结转成本：**

实际发生时

借：物业管理成本-小区

贷：库存现金

借：主营业务成本-物业管理成本-小区

货：物业管理成本-小区

结转利润

借：本年利润

贷：主营业务成本

       税金及附加

借：主营业务收入

贷：本年利润

借：本年利润

贷：财务费用

     管理费用