

表 - 各地物业公司水电费征税规定

各地 国税	水电费征税规范
北京 福州	不加价的水电代收属于 代理行为 ，代收不征增值税
四川	电费：已协调相关部门、积极开究解决； 水费及代收生活垃圾费，按目前政策规定 属经纪代理服务 ，以取得的全部价款和价外费用，扣除向委托方收取并代为支付的政府性基金或行政事业性收费后的余额为销售额，总局已在完善代收费政策。
广州	若 水电煤气公司的水电煤气费发票不是直接开给业主 ，不符合上述规定（以委托方名义开具发票代委托方收取的款项的，可不计算增值税销售额），则物业公司按 转售水电煤气 处理
山东 南宁	<p>如果物业服务企业以自己名义为客户开具发票，属于转售行为，应该按规定缴纳增值税（南宁国税）；</p> <p>物业公司代收水电费、暖气费，缴纳营业税时实行差额征税，开具代开普通发票，而营改增试点政策中并未延续差额征税政策。对此问题，国家税务总局正在研究解决。在新的政策出台之前，可暂按以下情况区分对待：（山东国税）</p> <p>如下为两地共同意见：</p> <p>如果物业服务企业代收水电费、燃气费、维修基金、房租等，在没有新政策明确之前，可暂时按代购业务的原则掌握，同时具备以下条件的，暂不征收增值税：</p> <p>（一）物业服务企业不垫付资金；（二）自来水公司、电力公司等（简称“销货方”），将发票开具给客户，并由物业服务企业将该项发票转交给客户；</p> <p>（三）物业服务企业按销货方实际收取的销售额和增值税额与客户结算货款，并另外收取手续费。</p> <p>三、物业公司收取的代收手续费收入按“经纪代理服务”征收增值税。</p>
天津 开发区 海南 河南	<p>（一）物业管理公司销售水、电行为 供水、供电公司统一将水、电销售给物业管理公司，统一向物业管理公司结算收取水、电费，并向物业管理公司开具货物销售发票。再由物业管理公司向住户销售水、电并收取价款的行为，属于物业管理公司销售水、电行为。物业管理公司发生上述销售水、电行为的，应当核定相应税目税率并按销售货物计算缴纳增值税。</p> <p>（二）物业管理公司代收水、电行为 物业管理公司受供水、供电公司委托代收水、电费，同时具备以下条件的，暂不征收增值税：</p> <p>1、持有相关代收协议；2、物业公司不垫付资金； 3、代收水、电费时，将供水、供电公司开具给用户的货物销售发票转交给用户； 4、物业管理公司按销货方实际收取的销售额和增值税额与客户结算货款，并另外收取手续费（手续费部分按照经纪代理服务计算缴纳增值税）。</p>
青岛 国税	物业公司代收的水电费， 应按销售货物，适用税率开具增值税发票 。自来水公司、供电局给物业公司可以开具增值税专用发票。