**密级：**公开

建议第20220734号

**案 由**：关于切实为物业服务企业有效减负增效的建议

**提 出 人：**曾滔,刘振,苏俊锋,陈炳强,胡宇舟,袁贵华,唐红,崔军红,梁沪明,曾俊英,梁桂华,谢兰军,魏俊,王岚(共14名)

**办理类型：**分办

**承办单位：**深圳税务局,市住房和建设局,光明区人民政府,宝安区人民政府,龙岗区人民政府,大鹏新区管理委员会,龙华区人民政府,坪山区人民政府,南山区人民政府,罗湖区人民政府,福田区人民政府,盐田区人民政府,深汕合作区管理委员会

**内 容：**

 一、相关背景及现状：

 （一）物业服务企业目前所需要缴纳的税款基本如下：

 1.增值税：小规模纳税人：应缴增值税额=（收入／1+3%）×3%；一般纳税人：应缴增值税额=当月销项税额-（当月进项税+上期留抵进项税）根据公司行业不同税率不一样，主要税率有：3%、6%、11%、17%。目前小规模纳税人季度销售额不超过9万的，可以免征增值税，也就是我们通常说的零申报。

 2.企业所得税=利润总额×25%；符合条件的小微企业只需按照实际税率10%缴纳企业所得税。

 3.印花税=收入×0.03%；

 4.教育费附加=应缴增值税额×3%；

 5.地方教育附加=应缴增值税额×2%。

 6.水利基金=收入×0.08%。

 7.工会筹备金（成立一年后缴纳）应交工会筹备金=工资总额×2.5%，工会经费=工资总额× 0.004%。

 8.残疾人保障金（成立三年后缴纳）按员工人数计算，每年都不一样的标准。

 9.城市维护建设税=应缴增值税额×7%。

 10.小规模企业：每年交：企业所得税=利润总额（收入-成本-费用）\*税率；100万以内所得税率：2.5%缴纳；100-300万以内所得税率：10% 缴纳；300万以上所得税率：25%缴纳；小微企业 2022年4月1日-2022年12月31日100万以内所得税率：2.5%缴纳；100-300万以内所得税率：5%缴纳。每季度交：增值税。2021年4月1日-2022年3月31日，疫情期间，增值税由3%减按1%进行征收，每季度45万免增值税。2022年4月1日-2022年12月31日，疫情期间，开普票一律免税，开专票税率为3%。

 （二）自2020年3月1日起施行的《深圳经济特区物业管理条例》中有如下规定：

 1.第五十九条：物业服务费由业主大会与物业服务企业根据服务内容、服务标准、人力成本、物价水平等因素在物业服务合同中约定，按照一定比例或者数额从物业管理费中提取并支付给物业服务企业。

 2.第五十一条：提供前期物业服务的企业应当自与建设单位签订前期物业服务合同之日起十日内，在与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称数据共享银行）设立用于存储业主共有资金的专门账户，作为业主共有资金共管账户。业主大会设立业主共有资金基本账户后十五日内，物业服务企业应当将业主共有资金转入业主共有资金基本账户，并撤销业主共有资金共管账户。提供前期物业服务企业应当接受筹备组、业主大会对业主共有资金收支情况的监督。

 3.第七十条：业主共有资金包括：（1）共有物业收益；（2）物业专项维修资金；（3）物业管理费；（4）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；（5）其他合法收入。未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

 4.第七十一条：除物业专项维修资金外，业主共有资金用于下列支出：（1）物业服务费；（2）业主委员会委员津贴、业主大会聘用人员的费用；（3）经业主大会会议决定的其他年度预算支出；（4）业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

 二、存在问题及主要原因：

 （一）目前按照相关部门的规定，物业服务企业税款缴纳与其他企业相差无几，基本一致。由于物业服务企业属于劳动力密集型服务行业，在企业经营过程中，主要开支是人员工资社保、建筑物及附属设备设施维护，此两项约占总开支的80%以上。疫情以来，物业服务企业虽然在政府补贴方面有所收入，但依然是杯水车薪，其税务负担相对较重。

 （二）按照新一版《深圳物业管理条例》明文规定：物业服务费由业主大会与物业服务企业根据服务内容、服务标准、人力成本、物价水平等因素在物业服务合同中约定，按照一定比例或者数额从物业管理费中提取并支付给物业服务企业。其物业管理费属于“业主共有资金”，如此一来，物业服务企业在代替业主大会收取业主“物业管理费”的时候所缴纳的税金，除物业服务企业的“物业服务费”（企业毛利）外均属于重复交税，等同于将不应该缴纳的税费转嫁到了业主身上。

 （三）疫情期间，物业服务企业发挥了社区最后一道防线的重要作用，政府也曾经给与一定的补贴（每平方米1元），但后续就没有资金扶持了，任务依然繁重，物业服务企业付出了与物业服务合同没有约定的防疫服务，不给予适当补偿明显不合理。

 （四）由于物业服务企业在防疫抗疫方面的重要作用，市区住建部门、街道办事处和社区等政府机关多头检查物业服务企业防疫抗疫工作，经常是一周有好几次检查，有的区域竟然连整改的机会都不给，直接曝光处罚，物业服务企业不堪重负，叫苦不迭。

 三、建议：

 （一）对于物业服务企业应该考虑到“物业管理费”是“业主共有资金”的组成部分，应该给予免税，只对物业服务企业收取的“物业服务费”（企业毛利）这一部分征税。

 （二）在疫情期间，应该对承担物业小区防疫抗疫工作的物业服务企业进行货币补贴。

 （三）尽量避免多头管理，对物业服务企业检查防疫抗疫工作进行规范性检查、抽查，提前给予具体指导，在物业服务企业力所不及的领域进行适当支援，减少不必要的检查。