

# 税务评论

## 增值税新政对物业管理行业若干影响解读

作者：

张如

合伙人

电话：+86 10 8512 5478

电子邮件：ruzhang@deloittecn.com.cn

孙鸣

高级经理

电话：+86 10 8512 5349

电子邮件：savsun@deloittecn.com.cn

《中华人民共和国增值税法》（以下简称“《增值税法》”）及《中华人民共和国增值税法实施条例》（以下简称“《实施条例》”）已于 2026 年 1 月 1 日起施行。此次增值税立法不仅是对原有税制框架的系统性整合与升级，也在税率适用、纳税义务发生时间、进项抵扣等方面引入了新的概念与规定。物业管理服务是典型的预收款依存型行业，具有物业费预收、服务分期履约、水电气等费用代收代付，以及通常同时提供不动产租赁服务等经营特征，与增值税新政调整高度关联，成为本次政策落地过程中备受关注的领域之一。与此同时，《增值税法》对于进项税核算要求的提高亦对物管行业带来一定影响。本文旨在探讨《增值税法》及其配套文件的若干核心变化对物管企业税务合规管理可能引发的挑战与机遇，提出针对性的应对策略方向，为物管企业平稳适配新政、实现税务合规与经营稳健发展提供专业参考。

### 1. 物管行业若干典型业务场景的增值税处理

#### 1.1 预收物业费

如前文所述，物管行业通常在服务实际提供之前预收一定期限的服务费。在以往的物管行业增值税实操惯例中，若企业尚未向业主就预收服务费开具相应的发票，那么企业通常会将预收的物业费分摊至整个服务周期，按服务进度逐月确认增值税应税收入并计缴增值税。在这一处理下，物业费收入的增值税纳税义务发生时间基本遵循权责发生制原则。

然而，上述税务处理在《增值税法》实施后可能发生变化，物业费收入的纳税义务发生时间或将有所提前。根据财政部、税务总局公告 2026 年第 13 号（以下简称“13 号公告”）规定，纳税人销售服务先收取价款再分期或者分次提供服务的，以首次提供服务的实际开始当日和合同约定的当日，按孰先原则确定纳税义务发生时间，纳税人应当就收到的全部价款申报缴纳增值税。举例而言，新政实施后，假设物管企业在 1 月 1 日预收了上半年的物业费，且合同约定物管服务起始日为 1 月 1 日，但实际服务起始日为 2 月 1 日，那么即使企业并未就上述有关收入开具发票，其仍应当将上半年的全部物业费计入 1 月份的应税收入计缴增值税，而不得沿用以往的惯例将该收入按服务期间分摊分期计税处理。

需要说明的是，某些物管企业可能在收取预收款之前或当时就已经对预收款全额开具发票，这类企业在开具发票时即产生增值税纳税义务，这一场景一般不会受到上述政策调整的影响。

预收物业费收入的增值税纳税义务提前可能对物管企业带来以下方面的影响：

- **增加企业现金流压力：**物管行业普遍采用“先收后支”的运作模式，企业通过预收款统筹支付人员薪酬、设备维护等运营成本。在增值税法实施后，如果预收物业费收入的增值税纳税义务有所提前，那么意味着纳税人需要比以往更早地发生增值税款的现金流出，从而给企业带来资金压力。实践中，不少物管企业可能约定按公历年度预收物业服务费，以每年1月为服务起始月份。在这种情形下，企业可能在每年1月面临全年物业服务费收入的增值税集中申报，现金流压力较为突出；而对于本身现金流较为紧张的中小型物业服务企业，此类一次性税负支出更容易引发资金周转困境。
- **加速小规模纳税人达到一般纳税人销售额标准或增值税起征点：**增值税纳税义务的提前，可能使小规模纳税人将原本分月确认的增值税应税收入全部提前至某个月份加以确认，从而导致纳税人在该月份即达到一般纳税人的500万元年应税销售额标准，并因此需要办理一般纳税人登记，不再适用1%（2026年1月1日至2027年12月31日）或3%征收率的简易计税方法，而改用一般计税方法。与上述情形相似，增值税纳税义务的提前，也可能导致小规模纳税人更容易在某个月份或季度达到月销售额10万元或季度销售额30万元的起征点，从而丧失免税待遇，加重税收负担。
- **增加企业财税差异：**如前文所述，增值税法实施之前，如果物管企业不就预收物业服务费提前或当即开具发票，那么该服务费的增值税纳税义务确定通常遵循权责发生制原则，与纳税人申报的企业所得税应税收入、会计确认收入基本一致。然而，增值税纳税义务的提前，可能导致物管企业申报的增值税应税销售额与企业所得税应税收入、会计确认收入产生差异，并且该项差异可能会贯穿整个服务周期，成为物管行业财税实践中的普遍现象。在此背景下，若税务机关仍然以增值税、企业所得税、财务会计三者的申报收入是否完全一致作为风控指标，可能会引发对物管企业财税差异的关注与后续核查。因此，受影响的物管企业可能需建立相应的税务台账管理制度，准确记录有关的差异并准备差异原因说明。

## 1.2 同时提供不动产租赁和物业服务

纳税人向不动产承租方同时提供不动产租赁和物业服务是业内较为常见的场景；尤其随着灵活办公模式的兴起，在一些新业态中，服务提供方在提供不动产租赁的同时，还会同时打包提供共享会议室、网络、前台、茶水间、清洁等相关服务。在以往的增值税实践中，此类服务提供方可能会将其收取的全部服务费用区分为租金、物业管理等不同的部分各自进行增值税处理。以一般纳税人为例，租金适用9%税率（或在老项目场景下选择适用5%征收率按简易计税方法计税，下同），物业费等其他服务费则适用6%税率。其中，租金、物业费的定价与拆分是否合理往往是税务机关的关注重点，不合理的价格分配可能导致租金收入的部分被降低，从而减少纳税人整体的销项税额，而且还可能导致从租计税模式下房产税税额的少计。

《增值税法》引入了“一项应税交易”的概念，规定一项应税交易涉及两个以上税率、征收率的，按照应税交易的主要业务适用税率、征收率。《实施条例》第十条则对“主要业务”的判断进一步明确，主要业务居于主体地位、体现交易的实质和目的，附属业务是主要业务的必要补充，并以主要业务的发生为前提。上述规定预期将对纳税人同时提供不动产租赁和物业服务场景下的增值税处理带来一定影响。

理论上来说，针对上述场景，应首先判断是否构成《增值税法》下规定的“一项应税交易”；若判定为发生多项应税交易，则纳税人仍应区分各项应税交易，分别进行增值税处理。现阶段《增值税法》及其配套文件对于如何判断“一项应税交易”的具体规则指引仍较为有限，因此有关纳税人应密切关注这一领域的法规政策和实践动态。对于拟主张就租金和物业等服务费收入分别计征增值税的纳税人而言，应考察其业务模式中，不动产租赁和其他服务内容的提供在形式和实质上是否具备相互独立性，例如在商业惯例、合同条款约定、成本核算等方面是否能够作出清晰的区分，以论证其同时发生多项应税交易的技术观点。此外，如果对上述场景作进一步延申，在涉及自来水、电力等费用的代收代付时，有关水电项目是否构成增值税意义上的转售行为等事项还将增加这一问题讨论的复杂程度。

如果判定有关场景构成《增值税法》下规定的“一项应税交易”，则纳税人应当就交易全额按主要业务进行税率适用。在很多实际情形中，不动产租赁往往是满足服务接受方场地使用需求的核心业务，而纳税人同时提供的物业或商业管理服务可能属于为保障场地正常使用而提供的配套支持，因此可能被认为无法独立于租赁业务存在，从而使得包含租金和其他服务费在内的全部收入适用不动产租赁服务的增值税处理（以一般纳税人为例，应适用9%税率或5%征收率）。

### 1.3 收取水电气费

#### 水费

##### a. 自来水费

在日常语境中，业主通过物业公司支付自来水费可能属于由物业公司代收代付自来水费的情形。但从增值税意义而言，前述场景通常会在实践中构成物业公司转售自来水的增值税应税行为——即由物业公司向供水企业购入自来水后再转售给业主。反映在发票开具层面，则是由供水企业向物业公司开具自来水发票，再由物业公司以自身名义向业主开具自来水发票。在增值税法实施之前，根据国家税务总局公告 2016 年第 54 号的规定，物业管理服务纳税人在上述场景下适用差额计税和 3%征收率的简易计税方法，即“向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依 3%的征收率计算缴纳增值税”。

根据财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号（以下简称“10 号公告”）的规定，自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日，一般纳税人销售自来水可选择适用简易计税方法，按照 3%征收率计税。如果延续对物业公司转售自来水的增值税应税行为判定，则上述规定将可能对物业公司的增值税处理产生影响——物管企业向业主收取的自来水费通常与其支付的自来水费基本相等，因此在增值税法实施前，差额计税的处理将使相应的增值税影响接近于零；但上述规定不再提及差额计税的处理，这可能意味着即使纳税人选择适用简易计税方法，仍然需要就其收取的自来水费全额计缴增值税，由此将导致企业税收负担的上升，压缩其利润空间。

为应对上述影响，对于能够取得较多进项税额的物管企业而言（例如可以从某些供水企业取得 13%税率进项税额发票的物管企业），可以考虑选择适用一般计税方法以获得进项税额抵扣。对于进项税额较为有限的物管企业，有观点认为可以探讨借鉴代收电费中的“代购”模式增值税处理（相关模式的增值税具体处理请参见后文关于“电费”的讨论）的可行性，但该模式下应由供水企业以自身名义向业主直接开具发票，因此该模式的推行在很大程度上依赖供水企业配合调整其开票乃至收费方式，实践中可能会具有难度。

##### b. 污水处理费

污水处理费是由自来水厂（公司）随水费收取的收费项目，属于政府非税收入，纳入地方政府性基金预算管理，并被列入行政事业性收费目录。在增值税法实施前，财税[2001]97 号文件明确对各级政府及主管部门委托自来水厂（公司）随水费收取的污水处理费免征增值税。因此，在实践中，自来水厂（公司）在向物管企业收取污水处理费时，一般就该项目开具增值税免税发票。在物管企业向业主收取水费时，通常也会区分出污水处理费，但其相关的增值税处理在各地不统一。例如，一些地区的税务机关允许物管企业通过就这部分污水处理费开具免税发票、分割单或在水费发票备注栏标注等方式，将这部分金额不并入增值税应税销售额计缴增值税，但也有一些地区的税务机关认为这部分收费属于价外费用，应并入销售额计缴增值税。

增值税法实施后，《实施条例》第十五条明确纳税人代为收取的政府性基金或行政事业性收费不计入销售额。因此，在自来水厂（公司）向物管企业收取污水处理费时，该项目不应计入自来水厂（公司）的销售额，自来水厂（公司）应开具相应的不征税发票，这一处理的实际效果与税法实施前较为相似。但在物管企业向业主收取费用环节，相关的增值税处理可能会产生一定的争议，其关键在于物管企业向业主收取水费中分出的“污水处理费”是否仍然属于《实施条例》规定的“代为收取的政府性基金或行政事业性收费”。从国家税务总局近期公布的网上问答<sup>1</sup>来看，税务机关认为，物管企业不属于收取或者代为收取污水处理费的法定主体，因此其以自己名义收取自来水水费并开具发票的，应以收取的全部不含税价款为销售额计税。这也就意味着，实践中物管企业向业主收取的“污水处理费”仍应视为物管企业自来水销售额的一部分计缴增值税，而不得作为由其“代为收取的政府性基金或行政事业性收费”不计入销售额。在增值税法实施之前未就这部分收费计缴增值税的物管企业应关注由此带来的税务处理变化及其影响。

<sup>1</sup> 参见国家税务总局于 2026 年 5 月 26 日发布的“增值税法相关政策适用问题即问即答”：  
<https://12366.chinatax.gov.cn/sscx/rddetail?bh=61909c06f26e4c9ca956b3ff0d09b8cb>

## 电费

### a. 基础电费<sup>2</sup>

对于由物管企业向业主收取基础电费的场景，在增值税法实施前的实践中可能存在以下两种情形的增值税行为认定：

- **由物管企业向业主转售电力（“转售”模式）**，即与前文所述的物管企业转售自来水相似，从增值税意义上认定物管企业向供电企业购入电力后再向业主转售；在发票开具方面，由供电企业向物管企业开具电力销售发票，再由物管企业以自身名义向业主开具电力销售发票；在增值税计算方面，物管企业向业主收取的基础电费应计入物管企业的销售额。
- **业主通过物管企业代购电力（“代购”模式）**，即由供电企业直接向业主销售电力，相关款项由物管企业代供电企业向业主收取；在发票开具方面，由供电企业向业主直接开具电力销售发票，但由物管企业将发票转交至业主；在增值税计算方面，物管企业向业主收取的基础电费不计入物管企业的销售额。在“代购”模式下，物管企业不得垫付资金。

增值税法实施后，电力产品增值税率依然设定为 13%，相关规定对上述两种情形的税务处理并未作出明显的调整。并且，《实施条例》第十五条明确，“以委托方名义开具发票（纳税人）代委托方收取的款项”不计入纳税人的增值税销售额——“代购”模式下的增值税处理亦与该规定一致。因此，上述两种情形的税务处理预期将在增值税法背景下得以继续。

### b. 政府性基金

作为供电方的电网企业，在向物管企业收取基础电费以外，也会同时代收其他政府性基金（如可再生能源发展基金等）。和前文所述的污水处理费不同，在增值税法实施之前，电网企业代为收取的此类政府性基金并未明确作为免税处理，实践中这一类收费通常与基础电费一并计入电网企业的增值税应税销售额，并由电网企业相应开具增值税发票。

增值税法实施后，亦如前文所述，纳税人代为收取的政府性基金不计入销售额；因此，我们观察到，电网企业目前在开具电费发票时，已经就其收取的政府性基金项目单独开具不征税发票。

在“代购”模式下，作为供电方的电网企业直接向业主销售电力并开具发票，电网收取的政府性基金不会计入物管企业的增值税销售额，因此上述政策调整通常不会对物管企业的增值税计算和申报带来影响。

然而，在“转售”模式下，上述政策调整可能会产生与污水处理费类似的增值税处理问题。同样结合国家税务总局近期发布的问答来看，物管企业通常情况下并非政策规定的代收收取有关政府性基金的法定主体，所以其转售电力的销售额中不应再区分出有关的政府性基金予以剔除；换言之，如果物管企业向业主收取有关政府性基金的，相应金额仍应计入转售电力销售额计缴增值税。在此情形下，一方面，物管企业向电网支付的此类政府性基金项目，在增值税法实施后不再获得相应的进项税抵扣；另一方面，若物管企业按向电网企业支付的全部款项向业主收取等额费用，物管企业向业主收取的费用仍应全额计缴销项税，从而可能导致物管企业的不含税转售收入低于其转售成本（请参见以下示例）。

#### 增值税法实施前

物管企业 A 公司系一般纳税人，向电网企业支付含税电费 108 万元（其中包含代收政府性基金含税金额 8 万元）；物管企业另向业主收取含税电费 108 万元。

应缴增值税额： $108 \text{ 万元} / (1+13\%) \times 13\% - 108 \text{ 万元} / (1+13\%) \times 13\% = 0$

转售利润： $108 \text{ 万元} / (1+13\%) - 108 \text{ 万元} / (1+13\%) = 0$

#### 增值税法实施后

A 公司向电网企业支付电费总价款 108 万元，其中含税电费 100 万元，剩余 8 万元系代收政府性基金且取得不征税发票；物管企业另向业主收取含税电费 108 万元。

应缴增值税额： $108 \text{ 万元} / (1+13\%) \times 13\% - 100 \text{ 万元} / (1+13\%) \times 13\% = 0.92 \text{ 万元}$

转售利润（亏损）： $108 \text{ 万元} / (1+13\%) - 100 \text{ 万元} / (1+13\%) - 8 = (0.92 \text{ 万元})$

<sup>2</sup> 此处所称“基础电费”主要是指由供电方向用电方收取的全部款项中除代收政府性基金以外的部分。



居民采暖费

在增值税法实施之前，根据财政部 税务总局公告 2023 年第 56 号文件的规定，在 2027 年供暖期结束前，对“三北”地区供热企业向居民个人（以下简称“居民”）供热取得的采暖费收入免征增值税。上述“供热企业”是指热力产品生产企业和热力产品经营企业；其中，热力产品生产企业包括专业供热企业、兼营供热企业和自供热单位。

增值税法实施后，10 号公告明确上述优惠政策将延续执行至 2027 年供暖期结束。物管企业向居民收取的采暖费收入增值税处理预期也不会发生明显变化。结合此前的实践观察，这部分采暖费收入的增值税处理主要可归纳为三种情形：

|     |                                                            |                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 情形一 | “代购”模式——物管企业向居民业主收取采暖费后转交供热企业，但仅向居民开具收据，业主需要发票的仍需向供热企业申请开具 | 增值税意义上不认定物管企业向业主销售热力产品，而仅发生代收代付暖气费行为，故采暖费不计入物管企业的销售额                 |
| 情形二 | “转售”模式——物管企业以自身名义向居民业主开具发票，供热方向物管企业开具发票                    | 增值税意义上认定物管企业购入热力产品后向居民转售，故物管企业应就采暖费收入计缴增值税；由于物管企业并非热力产品生产企业，无法享受免税政策 |
| 情形三 | 物管企业利用自有的供暖设备，自行生产自行供暖，自行定价向居民业主收取采暖费，并向业主开具发票             | 物管企业属于热力产品生产企业，可享受免税政策                                               |

燃气费

总体来看，增值税法及其配套文件并未对煤气、天然气等燃气费收入的增值税处理作出调整，因此预期相关实务将不会出现明显变化。

在实际操作中，物管企业经燃气经营企业合法委托，代收代付燃气费的情形相对较少。此类情形通常类似于前文所称的“代购”模式，即物管企业不垫付资金，由燃气公司直接向业主开具发票，并由物业公司转交。物管企业代收的燃气费不计入其销售额计征增值税，而仅就其收取的手续费收入依法计算缴纳增值税。

1.4 赠送物业服务

无偿提供物业服务是较为常见的商业场景，例如在房地产行业的实践中，赠送物业服务往往被作为一项促销手段。在增值税法实施前，无偿提供增值税应税服务在大部分情形下需作视同销售处理。

出于简化税制和减少争议等方面的考虑，增值税法对原增值税体系下的“视同销售”情形作了大幅简化，无偿提供服务不再被列入“视同销售”情形便是其中最引人关注的变化之一。有观点据此认为，纳税人无偿提供物业服务在增值税法实施后无须再作增值税视同销售处理。尽管如此，针对无偿提供物业服务的场景，有关纳税人仍需要关注以下两方面的增值税影响：

首先，需要注意的是，尽管无偿提供服务不再列入增值税的视同销售情形，但在企业所得税体系中仍受到视同销售规则的影响。如果税务机关将纳税人的企业所得税与增值税收入申报数据加以比对进行风险管理，可能会对两者的差异产生质疑并引发系统预警与核查，为此相关纳税人可能需要就不同税种之间的规则和数据差异做好解释说明的准备。

其次，增值税法引入了一般反避税条款，对于纳税人实施不具有合理商业目的的安排而减少、免除、推迟缴纳增值税税款，或者提前退税、多退税款的，赋予税务机关实施调整的权利。因此，纳税人在对无偿提供物业服务主张不适用增值税的“视同销售”规则时，仍有必要从商业实质角度对有关安排作审慎核查。如果纳税人的某些交易安排在形式上具有无偿提供服务的特点，但在实质上仍然为纳税人换取了经济利益，或者相关交易安排不符合商业常规的，纳税人应考虑潜在的税务调整风险。

2. 不得抵扣进项税额的核算

相比于原先的增值税体系，此次增值税法对不得抵扣进项税额的范围、计算等作出了调整，在一定程度上提高了一般计税方法下进项税额核算工作的复杂性，值得引起物管企业的重视。

2.1 不得抵扣进项税额的范围

《增值税法》第二十二条、《实施条例》第二十一条及二十二条明确了不得抵扣进项税额的范围，纳税人在下列场景中所对应的进项税额不得从销项税额中抵扣：

| 不得抵扣进项税额场景                                                                                                                                                                   | 变化提示                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| (1) 适用简易计税方法计税项目                                                                                                                                                             | 无明显变化 <sup>3</sup>          |
| (2) 免征增值税项目                                                                                                                                                                  |                             |
| (3) 非正常损失，具体包括： <ul style="list-style-type: none"><li>● 因管理不善造成货物被盗、丢失、霉烂变质；</li><li>● 因违反法律法规造成货物或者不动产被依法没收、销毁、拆除等情形</li></ul>                                              |                             |
| (4) 购进并用于集体福利或个人消费                                                                                                                                                           |                             |
| (5) 购进并直接用于消费的餐饮服务、居民日常服务、娱乐服务                                                                                                                                               | 新增“直接用于消费”条件限定，缩小不得抵扣进项税范围  |
| (6) 购进贷款服务的利息支出，及其向贷款方支付的与该贷款服务直接相关的投融资顾问费、手续费、咨询费等费用支出                                                                                                                      | 无明显变化，但未来存在根据执行效果调整抵扣政策的可能性 |
| (7) 购进并用于同时符合下列情形的非应税交易（以下统称不得抵扣非应税交易）： <ul style="list-style-type: none"><li>● 发生增值税法规定的应税交易以外的经营活动，并取得与之相关的货币或者非货币形式的经济利益；</li><li>● 不属于增值税法第六条<sup>4</sup>规定的情形</li></ul> | 系增值税法新增不得抵扣项目，扩大了不得抵扣进项税范围  |

“不得抵扣非应税交易”概念的引入是本次增值税立法中的一项重要政策调整。有效识别“不得抵扣非应税交易”，并准确核算其对应的进项税额，对于增值税合规管理显然意义重大。当企业在经营活动中获得经济利益流入，且企业无须就此计缴增值税时（注：假设不属于增值税法第六条规定的四种情形），是否能够就此认定企业发生了不得抵扣非应税交易，现阶段在理论和实践层面仍有一定争议和疑问。例如，有部分观点认为，企业取得的某些具有被动性质，并且没有明确的对价给付与之对应的经济利益流入（如某些政府补助等），不应判断为一项交易行为，应排除在“不得抵扣非应税交易”之外。这些疑问目前还有待后续的相关政策作进一步明确。结合物管企业的实际经营活动来看，我们预期物管企业较为常见的不得抵扣非应税交易可能会包括股权或债权的转让收入、非保本理财收入等项目。

2.2 混合用途进项税额及其年度清算

对于纳税人购进货物（不含固定资产）和服务，同时用于可抵扣进项税额的项目和不可抵扣进项税额的项目（即“混合用途”），且无法划分其不得抵扣进项税额的，增值税法及其配套文件延续了原增值税体系下按有关项目的销售额比例分摊计算不得抵扣进项税额的做法。但在原有“逐期计算”的基础上，增值税法增加了年度清算的要求——企业需要在次年 1 月纳税申报期内，根据全年有关项目的销售额占比进行汇总清算，调整差异。这一做法意味着上述不得抵扣进项税额的计算实际上须以年为单位，和此前以月份或季度为单位相比，新的计算方式有助于避免不得抵扣进项税额的计算受到销售额在一个年度内不同期间产生波动的影响，对于纳税人人为调节销售额在同一年度内的时间分布也会产生一定的遏制作用。

<sup>3</sup>根据《实施条例》，非正常损失项目所包括的内容不再提及非正常损失的不动产和不动产在建工程所耗用的设计服务。  
<sup>4</sup>增值税法第六条规定的情形包括：1) 员工为受雇单位或者雇主提供取得工资、薪金的服务；2) 收取行政事业性收费、政府性基金；3) 依照法律规定被征收、征用而取得补偿；4) 取得存款利息收入。

与此同时，鉴于增值税法增加了“不可抵扣非应税交易”的概念，增值税法相应调整了混合用途无法划分不得抵扣进项税额情形下，关于不得抵扣进项税额的分摊计算公式，调整后的公式如下：

**当期不得抵扣进项税额= 当期无法划分的全部进项税额 × (当期简易计税方法计税项目销售额+ 当期免税增值税项目销售额+ 当期不得抵扣非应税交易收入) ÷ (当期全部销售额+ 当期全部非应税交易收入)**

新增的年度清算要求，以及相关计算公式的调整，无疑将增加一般纳税人对于进项税额的合规管理复杂性。针对混合用途情形下的进项税额核算，我们建议：

- 首先应就进项税额所对应的项目用途进行清晰的梳理和区分，对专用于不得抵扣进项税额项目的购进货物和服务，应对其进项税额作专项归集；
- 对于确实属于无法明确其对应用途的，则应按照上述公式计算不得抵扣的进项税额；在应用公式之前，物管企业应对其不得抵扣进项税额的项目及其销售额作出准确的识别和数据采集，物管企业较为常见的简易计税项目、免税项目以及不得抵扣非应税交易可能包括：
  - a. 转售自来水选择按 3%征收率适用简易计税方法；
  - b. “三北”地区物管企业利用自有供暖设备，自行生产自行供暖，据此向居民业主收取采暖费适用增值税免税；
  - c. 转让股权或债权取得转让收入、取得非保本理财收入等。
- 由于不得抵扣进项税额的计算采用“逐期计算+年度清算”模式，数据采集和处理的工作量较增值税法实施之前有所增加，相关企业在条件适合的情况下应尽可能考虑应用数字化手段，实现进项税额核算的自动化以提升合规效率。

## 2.3 长期资产进项税额抵扣规则

针对固定资产、无形资产和不动产（统称“长期资产”）用于混合用途下的进项税额抵扣规则调整，亦是本次增值税立法的一大变化。和原先的规则相比，增值税法对长期资产的进项税额抵扣范围有所收紧。根据增值税法的规定，原增值税体系下用于混合用途的长期资产进项税额可全额抵扣的处理，仅保留适用于原值不超过 500 万元的单项长期资产，对于原值超过 500 万元的单项长期资产用于混合用途的，须在有关期限内逐年就其不可抵扣的进项税额作计算调整。

需要注意的是，上述规则适用于以直接购买，自行生产、研发或者建造，接受投资、捐赠或者抵债等各种方式取得的长期资产；不包括租入的长期资产，在施工现场修建的临时建筑物、构筑物，以及房地产开发企业自行开发按照存货核算的房地产项目。“原值超过 500 万元的单项长期资产”则包括：

- 2026 年 1 月 1 日后（含当日，下同），按照会计制度应当开始作为相关资产核算，且原值超过 500 万元的单项长期资产。
- 2025 年 12 月 31 日前（含当日）已在会计制度上按照相关资产核算且在 2026 年 1 月 1 日后完成资本化改造，完成后原值超过 500 万元的单项长期资产。

以下将通过具体示例讨论上述规则的应用。

某物业公司 2026 年 5 月购进新式楼宇智能管理系统设备，不含税原值 800 万元（进项税额 104 万元）。当月投入使用（6 月会计开始折旧，折旧期 5 年）。该设备同时用于一般计税方法计税项目、免征增值税项目、简易计税项目、不得抵扣非应税交易和职工福利。

2026 年该公司一般计税方法计税项目的销售额 1500 万元、免征增值税项目销售额 300 万元、简易计税项目销售额 200 万元、不得抵扣非应税交易收入 100 万元。另假设该设备当年计提的折旧总额中，归属于集体福利部分的折旧额为当年总折旧额的 20%。

## 增值税处理分析

**2026 年**——由于购进设备原值超过 500 万元且用于混合用途，故进项税额 104 万元先作全额抵扣处理。

**2027 年**——计算 2026 年混合用途期间不允许抵扣项目对应的进项税额，并在 2027 年 1 月纳税申报期内从进项税额中扣减。上述与不允许抵扣项目对应的进项税额按以下步骤计算：

**第一步：**按以下公式确定当年混合用途期间进项税额分期调整基数

当年混合用途期间进项税额分期调整基数=需要调整的长期资产对应的进项税额×（当年混合用途的月份数/调整年限×12）

上述调整年限区分不同类型资产确定，其中：不动产、土地使用权为 20 年，飞机、火车、轮船为 10 年，其他为 5 年。该年限自有关资产首次计提折旧或者摊销的当月开始计算。

2026 年混合用途期间（2026 年 6 月至 12 月）进项税额分期调整基数 = 104 万元 × 7 / (5 × 12) = 12.13 万元

**第二步：**按以下公式计算当年混合用途期间用于集体福利或者个人消费（统称两类不允许抵扣项目）对应的进项税额

当年混合用途期间两类不允许抵扣项目对应的进项税额=当年混合用途期间进项税额分期调整基数×（当年混合用途期间按照会计制度计入两类不允许抵扣项目的长期资产折旧或者摊销额/当年混合用途期间按照会计制度计提的长期资产折旧或者摊销额）

2026 年混合用途期间两类不允许抵扣项目对应的进项税额 = 12.13 万元 × 20% = 2.43 万元

**第三步：**按以下公式计算当年混合用途期间用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、不得抵扣非应税交易（以下统称三类不允许抵扣项目）对应的进项税额

当年混合用途期间三类不允许抵扣项目对应的进项税额=（当年混合用途期间进项税额分期调整基数—当年混合用途期间两类不允许抵扣项目对应的进项税额）×

（当年混合用途期间简易计税方法计税项目销售额+当年混合用途期间免征增值税项目销售额+当年混合用途期间不得抵扣非应税交易收入）/（当年混合用途期间全部销售额+当年混合用途期间全部非应税交易收入）

2026 年混合用途期间三类不允许抵扣项目对应的进项税额 = （12.13 万元— 2.43 万元）×（300 万元+200 万元+100 万元）/（1500 万元+300 万元+200 万元+100 万元）= 2.77 万元

**第四步：**按以下公式计算当年混合用途期间五类不允许抵扣项目对应的进项税额

当年混合用途期间五类不允许抵扣项目对应的进项税额=当年混合用途期间两类不允许抵扣项目对应的进项税额+当年混合用途期间三类不允许抵扣项目对应的进项税额

2026 年混合用途期间五类不允许抵扣项目对应的进项税额 = 2.43 万元+2.77 万元=5.2 万元  
（该金额在 2027 年 1 月纳税申报期内从进项税额中扣减）

**2028 年及以后年度**——在调整年限内，若相关资产延续用于混合用途的，逐年按上述方法计算调整。



通过以上示例可以看出，增值税法提出的“长期资产”概念及其进项税额抵扣规则的更新将给企业财税工作带来新的挑战，尤其当发生相关资产的用途改变、资本化改造等特殊事项时，所涉及的进项税额计算调整情形可能会更为复杂。与此同时，在如何界定“单项长期资产”等方面亦可能出现税企争议。就日常管理而言，增值税法及其配套文件也对相关纳税人提出了更高的合规要求，相关企业需及时归集长期资产对应的增值税扣税凭证，做好记录、归档，还应当设置相应的进项税抵扣台账，记录原值超过 500 万元单项长期资产的取得、使用、处置，以及进项税额抵扣情况。因此，购入并使用长期资产的物管企业，并且同时涉及一般计税项目和其他不得抵扣进项税额用途的，应确保其具备在长期资产的整个生命周期内跟踪、记录资产使用情况的能力，特别是针对混合用途的资产，须设计统一取数逻辑，建立增值税台账，必要时可以考虑在税务信息化系统或增值税管理系统中增设相关模块，借助数字化工具提升增值税合规管理能力。

## 结语

增值税法的全面实施将进一步推动物业管理行业的税务管理迈入规范化与精细化发展的新阶段。增值税法在纳税义务发生时间、特定交易活动的税率适用、进项税额抵扣规则等方面的重要调整，不仅将深刻影响物业管理企业的税负结构、资金与管理成本，更可能对企业未来业务开展过程中的合同条款设计、会计核算体系及内控机制提出更高要求。物业管理企业需精准应对有关的复杂业务场景，积极考虑通过税务科技赋能等手段，筑牢合规根基。

新规的落地，既是对行业治理能力的全面检验，也将加速物业管理行业的整合升级。在服务城市治理、赋能美好生活的时代进程中，具备完善的税务管理体系、稳健的现金流能力、精细化的经营模式的企业，将在行业转型浪潮中脱颖而出。未来，随着物业管理行业对新政的逐步适配，税务管理能力将跃升为驱动高质量发展的核心引擎，不仅重塑企业竞争格局，更推动行业向专业化、规范化、可持续化的新高度迈进。

如欲垂询更多本文相关信息，请联络：

### 税务与商务咨询

#### 间接税服务主管合伙人

**李晓晨**

合伙人

电话：+86 21 6141 1099

电子邮件：lilyxcli@deloittecn.com.cn

#### 华北及华西区

**陆晓松**

合伙人

电话：+86 10 8520 7668

电子邮件：marilynlu@deloittecn.com.cn

#### 华东区

**唐晔**

合伙人

电话：+86 21 6141 1081

电子邮件：catang@deloittecn.com.cn

#### 华南区

**张少玲**

合伙人

电话：+85 20 2831 1212

电子邮件：jazhang@deloittecn.com.cn

本文由德勤中国为其中国内地及香港之客户及员工编制，内容只供一般参考之用。我们建议读者就有关资料作出行动前咨询税务顾问的专业意见。若有其他垂询，请联络各地域领导人：

#### 中国

##### 李旭升

税务与商务咨询主管合伙人

电话：+86 755 3353 8113

传真：+86 755 8246 3186

电子邮件：vicli@deloittecn.com.cn

#### 华北及华西区

##### 黄晓里

合伙人

电话：+86 10 8520 7707

传真：+86 10 6508 8781

电子邮件：xiaoli Huang@deloittecn.com.cn

#### 华东区

##### 梁晴

合伙人

电话：+86 21 6141 1059

传真：+86 21 6335 0003

电子邮件：mliang@deloittecn.com.cn

#### 华南区

##### 张慧

合伙人

电话：+852 2258 6228

传真：+852 2541 1911

电子邮件：jennifzhang@deloitte.com.hk

#### 关于德勤中国税务技术中心

德勤中国税务团队于二零零六年成立德勤中国税务技术中心，致力于不断改善德勤中国的税务服务质量，为客户提供更优质的服务及协助税务服务团队卓越成长。德勤中国税务技术中心出版、发布了“税务评论”等刊物，从技术的角度就新近出台的相关国家法规、法例作出评论分析与介绍。针对税务疑点、难点问题德勤中国税务技术中心也会进行专题税务研究并提供专业意见。如欲垂询，请联络：

#### 中国税务技术中心

##### 华北及华西区

##### 张书

合伙人

电话：+86 28 67898008

传真：+86 28 63173500

电子邮件：tonzhang@deloittecn.com.cn

##### 华东区

##### 朱正萃

合伙人

电话：+86 21 6141 1262

传真：+86 21 6335 0003

电子邮件：kzhu@deloittecn.com.cn

##### 华南区(内地)

##### 姚恒

合伙人

电话：+86 755 3353 8103

传真：+86 755 8246 3222

电子邮件：heyao@deloittecn.com.cn

#### 华南区(香港特别行政区)

##### 戚維之

合伙人

电话：+852 2852 6608

传真：+852 2543 4647

电子邮件：dchik@deloitte.com.hk

如欲索取本文的电子版或更改收件人信息，请联络德勤中国全国市场部(cimchina@deloittecn.com.cn)。

## 关于德勤

德勤中国是一家立足本土、连接全球的综合性专业服务机构，由德勤中国的合伙人共同拥有，始终服务于中国改革开放和经济建设的前沿。我们的办公室遍布中国 31 个城市，现有超过 2 万名专业人才，向客户提供审计、税务、咨询等全球领先的一站式专业服务。

我们诚信为本，坚守质量，勇于创新，以卓越的专业能力、丰富的行业洞察和智慧的技术解决方案，助力各行各业的客户与合作伙伴把握机遇，应对挑战，实现世界一流的高质量发展目标。

德勤品牌始于 1845 年，其中文名称“德勤”于 1978 年起用，寓意“敬德修业，业精于勤”。德勤全球专业网络的成员机构遍布 150 多个国家或地区，以“因我不同，成就不凡”为宗旨，为资本市场增强公众信任，为客户转型升级赋能，为人才激活迎接未来的能力，为更繁荣的经济、更公平的社会和可持续的世界开拓前行。

Deloitte（“德勤”）泛指一家或多家德勤有限公司，以及其全球成员所网络和它们的关联机构（统称为“德勤组织”）。德勤有限公司（又称“德勤全球”）及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，相互之间不因第三方而承担任何责任或约束对方。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构仅对自身行为承担责任，而对相互的行为不承担任何法律责任。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅 [www.deloitte.com/cn/about](http://www.deloitte.com/cn/about) 了解更多信息。

德勤亚太有限公司（一家担保责任有限公司，是境外设立有限责任公司的其中一种形式，成员以其所担保的金额为限对公司承担责任）是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，在亚太地区超过 100 个城市提供专业服务，包括奥克兰、曼谷、北京、班加罗尔、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、孟买、新德里、大阪、首尔、上海、新加坡、悉尼、台北和东京。

本通讯中所含内容乃一般性信息，任何德勤有限公司、其全球成员所网络或它们的关联机构并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前，您应咨询合资格的专业顾问。

我们并未对本通讯所含信息的准确性或完整性作出任何（明示或暗示）陈述、保证或承诺。任何德勤有限公司、其成员所、关联机构、员工或代理方均不对任何方因使用本通讯而直接或间接导致的任何损失或损害承担责任。

© 2026。欲了解更多信息，请联系德勤中国。