

#11月财经新势力#

税局代开的房屋租赁的专票，缴纳房产税取得完税凭证，会计分录怎么做？

单位租住宅办公，交的房产税（个人出租住房）、城市维护建设税（市区）、增值税（租赁服务）和个人所得税（财产租赁所得）的税会计分录应该怎么做？

解答：

单位租住宅办公，交的房产税（个人出租住房）、城市维护建设税（市区）、增值税（租赁服务）和个人所得税（财产租赁所得）的税，如果是作为承租人的企业承担的并直接作为支出的，是不得税前扣除。还有一种形式在实务中也比较多，就是将不含税租金换算为含税租金去代开发票，这样就可以按规定进行税前扣除了。

企业作为承租方租赁房屋，会计核算需要区分企业执行的是《企业会计准则》《小企业会计准则》或《企业会计制度》，三者的会计处理是不一样的。

一、执行《企业会计准则》的

执行《企业会计准则》的，现在都已经开始执行新租赁准则了，承租人的会计处理不再区分经营租赁和融资租赁，除低价值租赁和短期租赁外，在租赁开始日需要确认“使用权资产”“租赁负债”等。

1.租赁开始日（假设尚未开具租赁专票）

借：使用权资产

应交税费-应交增值税（进项税额）（备注：初始直接费用如取得有专票的）

应交税费-待抵扣进项税额（备注：支付租金预计能取得的专票税额）

租赁负债-未确认融资费用（差额）

贷：租赁负债-租赁付款额（备注：含支付房东的租金+代开票预计支付的税费）

银行存款等（备注：初始直接费用+首笔租金）

2.在税务局代开专票实际支付房东应承担的税费：

借：应交税费-应交增值税（进项税额）

租赁负债-租赁付款额（备注：实际支付的代开票税费）

贷：银行存款（备注：实际支付的代开票税费）

应交税费-待抵扣进项税额

3.租赁期间计提折旧：

借：管理费用等

贷：使用权资产累计

4.租赁期间按照实际利率分摊：

借：财务费用

贷：租赁负债-未确认融资费用

5.租赁期间支付租金的：

借：租赁负债-租赁付款额

贷：银行存款

6.再次支付租金后再次到税务局代开发票，会计分录跟前面2一样，只是注意金额变化即可，不再赘述。

7.租赁结束，不再继续租赁的：

借：使用权资产累计折旧

贷：使用权资产

说明：对于企业所得税方面，企业根据生产经营活动的需要租入固定资产支付的租赁费，按照以下方法扣除：（一）以经营租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出，

按照租赁期限均匀扣除;(二)以融资租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出,按照规定构成融资租入固定资产价值的部分应当提取折旧费用,分期扣除。执行新租赁租赁后,会计处理与税务处理的差异较大,需要特别注意纳税调整。

二、执行《企业会计制度》的

执行《企业会计制度》,可以使用“待摊费用”“预提费用”科目。同时,对于承租人的会计核算分为经营租赁和融资租赁。租赁房屋的,多数为经营租赁。

1.预付租金给房东:

借:预付账款-租金

贷:银行存款

2.代开租赁专票并缴纳税费:

借:待摊费用

应交税费-应交增值税(进项税额)(专票上的税额)

贷:预付账款-租金

银行存款(实际缴纳并承担的费用)

3.在租赁期内按期摊销:

借:管理费用等

贷:待摊费用

4.后期再次发生租金支付以及代开发票的,重复上述会计分录,不再赘述。

注意:如果代开的租金发票中没有包括企业实际承担的个人税费,上述会计处理中摊销的“管理费用”包含的部分需要在税前扣除时剔除,不得税前扣除。

三、执行《小企业会计准则》的

《小企业会计准则》没有对经营租赁做出专门规定，可以参照上述执行《企业会计制度》的会计处理，但是因为缺少“待摊费用”科目，可以直接在“预付账款”中进行按期分摊，不再赘述。