

Momshantering Vitec Hyra

Lathund, Vitec Hyra



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Inställningar generellt	5
Avvikande inställningar för olika ägare	6
Inställning av kontovärden	6
Körning förskottshyror och "avgår obetald"	8
Momsredovisningsrapporten	10
Ta fram rapporten	10
Rapportinnehåll	13
Problematik vid avstämning	14

Inledning

Vitec Hyra kan med automatik bokföra all hantering kring den mervärdesskatt (moms) som utifrån hyresfakturerering och direktfakturerering (övriga kundfakturer) skall redovisas som utgående moms, respektive omsättning, till skattemyndigheten.

Alla transaktioner som skapas skarpt i Hyran åsätts ett bokföringsdatum, dvs fakturor, inbetalningar, korrigeringar i reskontran mm.

Normalt sätts bokföringsdatum vad gäller fakturor till den period som hyran avser och vad gäller betalningar till det datum inbetalningen sker.

Om man gör korrigeringar av fakturor eller betalningar avseende tidigare bokföringsperioder finns en stängningsfunktion av period så att man i systemet anger vilket datum som är tidigast bokföringsdatum en transaktion kan få, dvs vilken period som är öppen för bokföring i ekonomisystemet.

Vitec Hyra bygger momsredovisningen helt på transaktionernas bokföringsdatum.

Man väljer själv om man vill arbeta med automatiken kring moms/omsättning. För att använda funktionen krävs inställningar (parametersättning) för korrekt bokföring.

Rapporten för redovisning av momsen (Momsredovisningsrapporten) är att se som ett underlag för den utgående momsen som kommer från Hyra.

Den vanligaste hanteringen är att stämma av rapporten mot de olika konton som hanteras i momsredovisningen ur huvudboken samt att använda rapporten som ett underlag till momsredovisningen.

Rapport till skattemyndigheten tas ut ur ekonomisystemet som har med både ingående och utgående moms.

För att automatiken kring momsen skall fungera finns inställningar att göra i systemet.

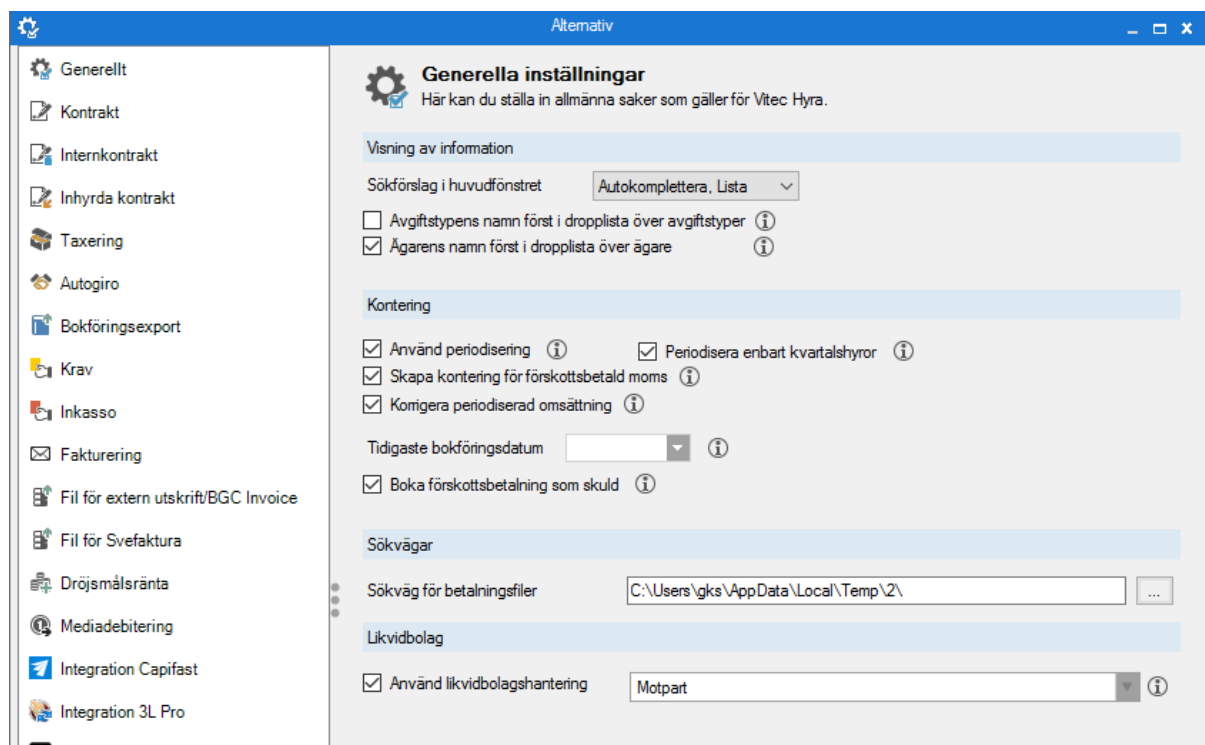
Skapande av bokföring avseende förskottsbetald moms och omsättning respektive framflyttande av moms och omsättning som inte betalats inom t ex första perioden under ett kvartal, görs genom två körningar i systemet **innan** bokföring stängs för en period.

Körningarna skall endast köras en gång per ägare per period.

Hyresfakturer och direktfakturer (övriga kundfakturer) ligger med i samma rapport. Hanteringen av förskottsbetalningar och periodisering gäller dock endast hyresfakturer.

Inställningar generellt

Under **Meny/Inställningar/Alternativ/Generellt** väljer du om du vill använda den automatiska bokföringen av den utgående mervärdesskatten, förskottsbetalningar samt periodiseringar av omsättningar.



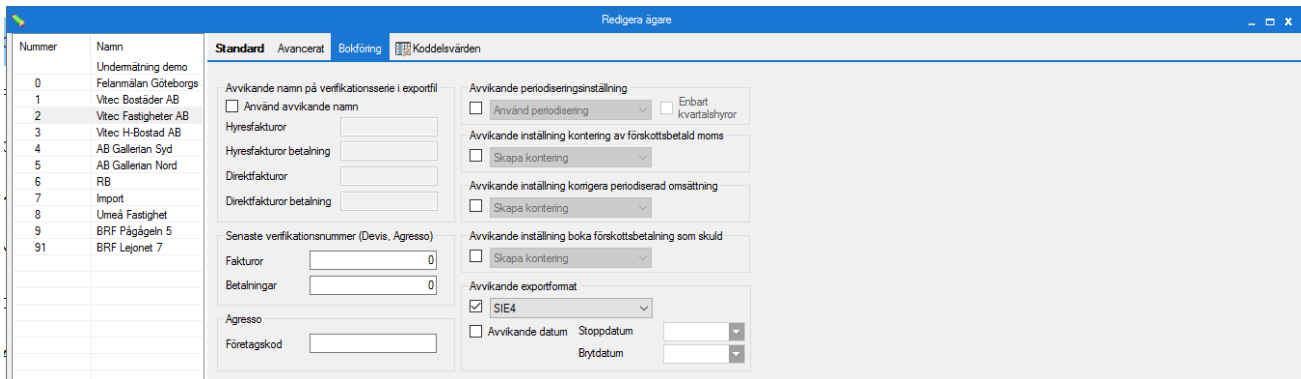
De val du har är:

Skapa kontering för förskottsbetald moms – systemet tittar på varje enskild fakturas samtliga betalningar under den period som ska stängas. Systemet bokar inte upp mera än fakturans belopp för moms och nettobelopp som förskottsbetald moms resp omsättning. Överbetalning på faktura uppfattas **inte** som förskott.

Korriger periodiserad omsättning – Den omsättning som ska anges till skattemyndigheten är det nettobelopp som faktureras tillsammans med moms. Man kan därför inte använda intäktskonton som underlag till omsättningen, utan behöver se på hela nettobeloppet som avser den moms som ska redovisas, (det kan också handla om delbetalningar). Därför skapar vi en periodisering av omsättningen som redovisas korrekt motsvarande moms. De konton som vanligast används för den periodiserade omsättningen är i kontoklass 9, statistikkonto, som är avskilda från resultaträkningen.

AVVIKANDE INSTÄLLNINGAR FÖR OLIKA ÄGARE

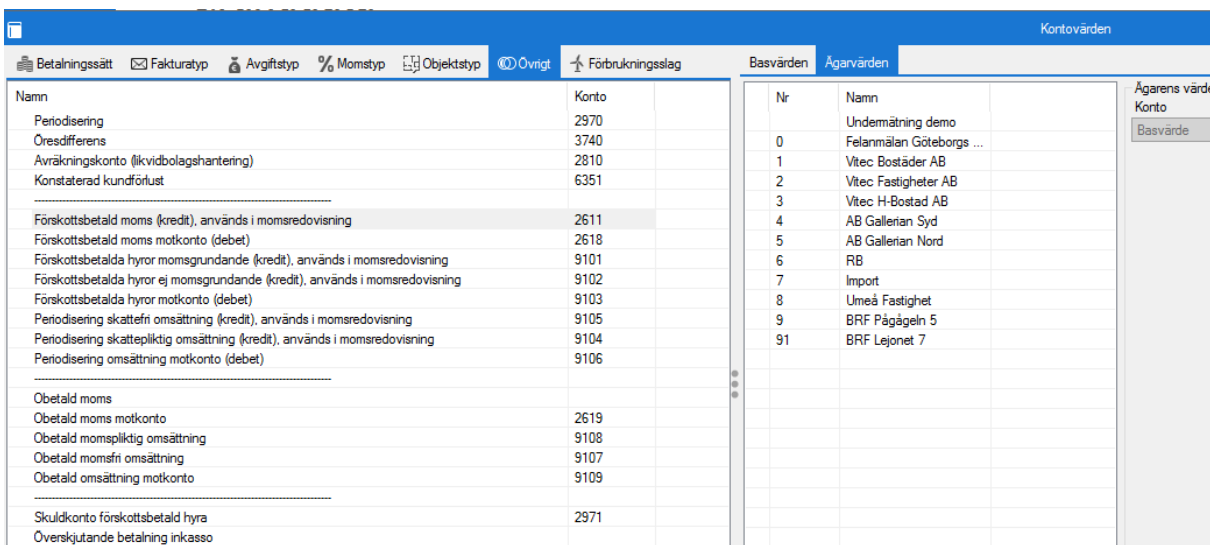
Under **Meny/Grunddata/Ägare/Fliken Bokföring** finns möjlighet att göra en avvikande inställning kring momshanteringen. Detta kan vara lämpligt för förvaltningsbolag där de olika fastighetsägarna väljer att arbeta på olika sätt.










INSTÄLLNING AV KONTOVÄRDEN

De olika kontoinställningarna för momshanteringen finns under **Meny/Grunddata/Kontering/Övrigt**.

Även vad gäller konton för momshanteringen går det att göra olika inställningar av konton för olika fastighetsägare i systemet. De skillnader som görs för en ägare görs **inte** på ägaren under grunddata, utan under samma meny punkt där man gör de generella inställningarna. De ligger under fliken Ägarvärden, som markeras för respektive post till vänster i bilden.



      	
Namn	Konto
Periodisering	2970
Öresdifferens	3740
Avräkningskonto (likvidbolagshantering)	2810
Konstaterad kundförlust	6351

Förskottsbetald moms (kredit), används i momsredovisning	2611
Förskottsbetald moms motkonto (debet)	2618
Förskottsbetalda hyror momsgrundande (kredit), används i momsredovisning	9101
Förskottsbetalda hyror ej momsgrundande (kredit), används i momsredovisning	9102
Förskottsbetalda hyror motkonto (debet)	9103
Periodisering skattefri omsättning (kredit), används i momsredovisning	9105
Periodisering skattepliktig omsättning (kredit), används i momsredovisning	9104
Periodisering omsättning motkonto (debet)	9106

Obetald moms	
Obetald moms motkonto	2619
Obetald momspliktig omsättning	9108
Obetald momsfri omsättning	9107
Obetald omsättning motkonto	9109

Skuldkonto förskottsbetald hyra	2971
Överskjutande betalning inkasso	

Förskottsbetald moms (kredit) – Här bokförs den förskottsbetalda momsen och skall redovisas till skattemyndigheten.

Förskottsbetald moms motkonto (debet) – Motkonto till posten ovan. Den skall inte redovisas till skattemyndigheten. Skuldkonto som enkelt stäms av mot huvudboken.

Förskottsbetalda hyror momsgrundande (kredit) – den omsättning som är förskottsbetald och skall redovisas till skattemyndigheten

Förskottsbetalda hyror ej momsgrundande – ej momsgrundande omsättning som skall redovisas till skattemyndigheten

Förskottsbetalda hyror motkonto – skall **inte** redovisas till skattemyndigheten

Periodisering skattefri omsättning – omsättning som motsvarar den hyra som är inbetald men som bokförts som intäkt under andra perioder under kvartalet. Ska redovisas till skattemyndigheten (de intäkter som avser månad två och tre i ett kvartal t ex om hyran är betald under första månaden i kvartalet.)

Periodisering skattepliktig omsättning – omsättning som motsvarar den hyra som är inbetald men som bokförts som intäkt under andra perioder under kvartalet. Ska redovisas till skattemyndigheten (de intäkter som avser månad två och tre i ett kvartal t ex om hyran är betald under första månaden i kvartalet.)

Periodisering motkonto – Motkonto till de två närmast ovan posterna. Skall inte tas med i redovisning till skattemyndigheten.

Obetald moms – moms avseende hyror som inte inbetalats under den aktuella månaden i ett kvartal. Redovisning av moms kan via systemet bokföringsmässigt flyttas till sista månaden i en fakturerad period (t ex tredje månaden i ett kvartal) under förutsättningen att hyran är obetald.

Obetald moms motkonto – Motkonto till ovanstående post. Kopplat till ett skuldkonto, lätt att stämna av mot huvudboken

Obetald momspliktig omsättning – omsättning som skall reducera intäkterna för innevarande period i de fall hyran är obetald. Redovisas till skattemyndigheten.

Obetald momsfri omsättning - omsättning som skall reducera intäkterna för innevarande period i de fall hyran är obetald. Redovisas till skattemyndigheten.

Obetald omsättning momskonto – Motkonto till de senaste två posterna. Skall inte användas i momsredovisningen.

Körning förskottshyror och ”avgår obetald”

Inför ett periodskifte, byte av tidigaste bokföringsdatum, ska två körningar göras i systemet om man arbetar med automatiken kring mervärdesskatt. Det är körningar av bokföring för förskottsbetald moms/omsättning samt för ”avgår obetald”.

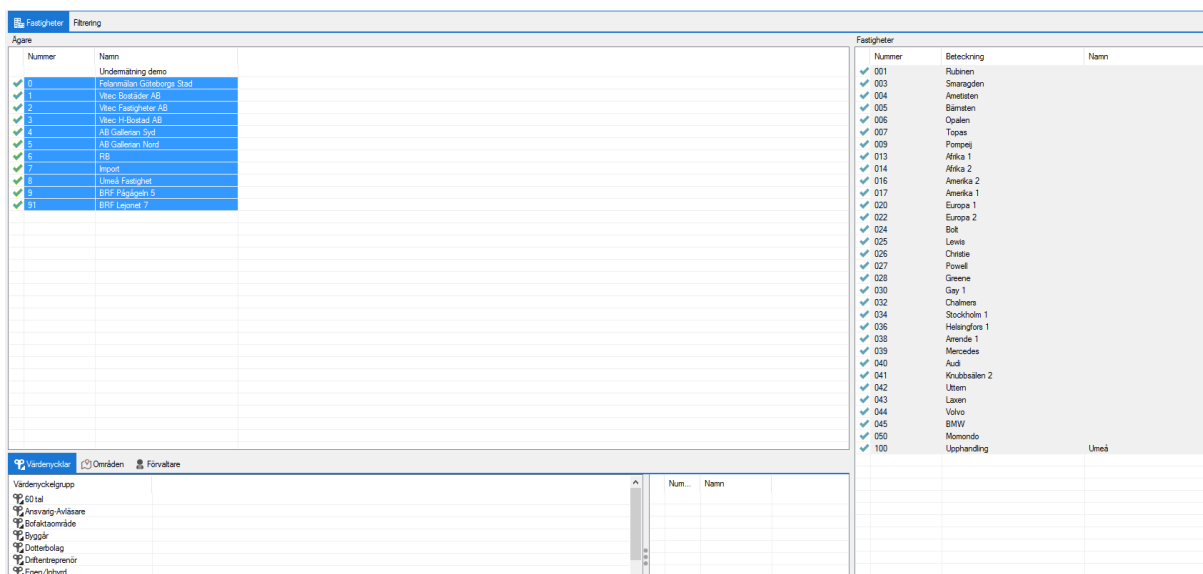
Innan de två körningarna körs skall periodens samtliga inbetalningar vara inlästa och godkända i Vitec Hyra. Eventuella korrigeringar av reskontra som omföringar av betalningar mellan fakturor mm bör vara genomförda för att få en korrekt momsredovisning.

Vad Hyran gör i körningarna är att titta på en fakturas samtliga betalningar. Vad som bokförs som förskott är endast fakturans belopp, nettobelopp respektive moms. Eventuella överbetalningar räknas inte som förskottsbetalningar, utan endast upp till fakturans totala belopp.

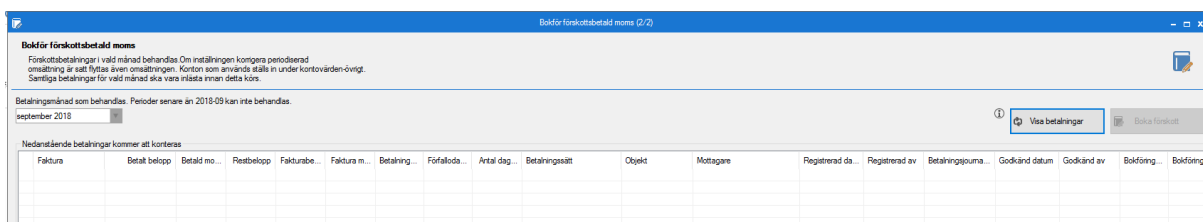
Funktion för bokföring av förskottsmoms och omsättning finns under

Meny/Redovisning/Bokföring av förskottsbetald moms.

Första bilden är systemets ”standardselektionsbild”. Här väljs vilken ägare, vilken fastighet eller värdenyckel som ska bearbetas.



I nästa bild får man möjlighet att välja vilken månad som ska bokföras. Bilden visar vilket datum som är det tidigaste bokföringsdatum som systemet just nu sätter på bokföringstransaktioner. Vid körning ska det datum som anges vara i den period du nu är i läge att stänga. Ange rätt period och klicka på visa betalningar och därefter boka förskott.



Avgår Obetalt innebär att moms och omsättning för obetalda fakturor flyttas för redovisning till kommande period bokföringsmässigt. I momsredovisningsrapporten redovisas det i kolumner för Avgår obetalt oavsett om körning körs eller ej. Körningen gör att det blir en koordinering mellan momsredovisningsrapporten och bokföringen i huvudboken.

Funktionen finns under **Meny/Redovisning/Bokföring av obetald moms**

Även här är första bilden systemets standardselektionsbild för val av vilken del av beståndet som ska bearbetas, ägare, fastighet mm.

Därefter kommer bilden för att skapa bokföringen för den obetalda momsen. Systemet visar vilket är det tidigaste bokföringsdatum som systemet anger. Det ska motsvara den period som kommer att avslutas.

Välj period och klicka därefter visa fakturor. Därefter klickar du på Boka om moms.

Bokför obetald moms

Fakturor som avser mer än en månad och är obetalda när vald månad passeras behandlas. Momsen flyttas till månaden efter vald månad. Om inställningen konterera periodiserad omsättning är satt flyttas även omsättningen. Konton som används ställs in under kontovärdens-övertag.
Samtliga betalningar för vald månad bör vara inlästa innan detta körs.

Månad från vilken moms ska flyttas. Perioder senare än 2018-09 kan inte flyttas.
september 2018

Visa fakturor Bok om moms

Nedanstående fakturor kommer att konteras

Objekt	Objekttyp	Objektstypsgrupp	Fakturanum...	Belopp	Restbelopp	Förfaloda...	Mottagare	Fakturajournal...	Fakturatyp	Faktura...	Bokföring...	Momsplik...	Moms	OCR-nummer	Period start	Period slut	Personnummer	Ägare
--------	-----------	------------------	---------------	--------	------------	--------------	-----------	-------------------	------------	------------	--------------	-------------	------	------------	--------------	-------------	--------------	-------

Bokföringen skapas på varje enskild faktura. Genom att gå in på en faktura och högerklicka på fakturan och välja Konteringsrader så syns samtliga konteringar inklusive förskottsbetalningar respektive Avgår obetald.

Momsredovisningsrapporten

Fakturering

Kontrakt

BRF

Avgifter

Betalning

Autogiro

Redovisning

Reskontra

Rapporter

Utskick

Skriv ut

Redovisning

- Skapa bokföringsfil
- Återutskrift av bokföringsfil
- Rättning konteringsrader
- Skapa bokföring i 3LPro
- Momsredovisningsrapport**
- Bokföring av obetald moms
- Avstämningsunderlag frivillig skattskyldighet

TA FRAM RAPPORTEN

Välj vad som ska ingå i rapporten, exempelvis vilka ägare, värdenycklar eller fastigheter i steg 1 i standardurvalet.

Urval
Visa fakturor avs detta datumurval.

Fr o m
augusti 2017

T o m
september 2017

Uppdatera

Fakturatyp

Hyresfaktura

Direktfaktura

Rapport

Momsredovisningsrapport

Visa fakturor i rapporten

Sidbryt per fastighet

Sidbryt per ägare

Välj tidsperiod och om du vill ha med hyresfakturor och/eller direktfakturor (om du ändrar glöm inte att klicka på 'uppdatera' så att rätt information visas).

Klickar du på en eller flera fastigheter visas det nedre listfönstret visas information om de objekt som ingår i just den fastigheten.

Momsredovisningsrapport (2/2)

Momsredovisningsrapport
Lista över fakturor för de valda objekten.

Reskontra per fastighet

Ägare	Fastighetsbeteckning
Marvels Bostäder	1111 Gröna Lyktan
Marvels Bostäder	1110 Blixten
Marvels Bostäder	1112 Hulken
Marvels Bostäder	1113 Spindelmanne

Urval
Visa fakturor avs detta datumurval.
Fr o m
augusti 2017
september 2017
Uppdatera

Fakturatyp
 Hyresfaktura
 Direktfaktura

Rapport
Momsredovisningsrapport
 Visa fakturor i rapporten
 Sidbryt per fastighet
 Sidbryt per ägare

Objekt	Objektstyp	Objektstypsgroup	Nummer	Belopp	Restbelopp	Förfalloda...	M...	Fakturajour...
115901-9001	3 rum och kök	Bostad	1110003263	7 249	7 249	2017-08-31	Jo...	1110000490
115901-9001	3 rum och kök	Bostad	1110003262	7 749	7 749	2017-08-28	Jo...	1110000490
115901-9002	1 rum och kök	Bostad	1110003265	5 716	5 716	2017-08-31	P...	1110000490
115901-9002	1 rum och kök	Bostad	1110003264	6 216	6 216	2017-08-28	P...	1110000490
115901-9003	1 rum och kök	Bostad	1110003267	4 432	4 432	2017-08-31	R...	1110000490
115901-9003	1 rum och kök	Bostad	1110003266	4 932	4 932	2017-08-28	R...	1110000490
115901-9004	1 rum och kök	Bostad	1110002971	5 645	0	2017-08-31	M...	1110000452
115901-9004	1 rum och kök	Bostad	1110003268	6 145	6 145	2017-08-28	M...	1110000490

Avbryt << Bakåt Nästa >> Klar Hjälp

När du gjort alla val, inklusive eventuell sidbrytning i rapporten och om du vill visa fakturor, klicka på 'momsredovisningsrapport'-knappen och rapporten öppnas som ett PDF-dokument.

Rapporten visar alla de fastigheter som är med i listan även om bara en är markerad. Vill du ha bara en fastighet får du gå 'bakåt' och välja bara en fastighet.

RAPPORTINNEHÅLL

Rapporten är tänkt att användas för varje rapporteringsperiod. Den tar endast hänsyn till transaktioner som skett inom systemet Vitec Hyra. Det innebär att har företaget fakturering i extern kundreskontra skall dessa transaktioner komplettera rapporten inför inläggningen på blankett till skattemyndigheten. (Om den används vid inrapportering till skattemyndigheten.)

Så här ser rapporten ut.

Momsredovisningsrapport												
Rapportinnehåll:										Användare: plg	Utskriftsdatum 2015-07-29	Sida: 1(1)
Fr o m: 2015-07-01												
T o m: 2015-07-31												
Fastighet	Aviserat			Tot. aviserat	Avgår förskott		Tillkommer förskott		Avgår obetalt		Att redovisa	
	Momsgr.	Ej momsgr.	Moms		Momsgr.	Moms	Momsgr.	Moms	Momsgr.	Moms	Momsgr.	Moms
038 Arrende 1	9 472		2 368	11 840							9 472	2 368
039 Mercedes	316 166	473 278	79 042	868 486							316 166	79 042
040 Audi	370 893	53 216	92 723	516 832					-63 789	-15 947	307 104	76 776
041 Knubbsålen 2	570 019	410 643	142 505	1 123 167					-212 818	-53 204	357 201	89 301
042 Uttern	123 236	42 394	30 809	196 439							123 236	30 809
Totalt 2 Vitec Fastigheter AB	1 389 786	979 531	347 447	2 716 764					-276 607	-69 151	1 113 179	278 296
Totalt alla ägare	1 389 786	979 531	347 447	2 716 764					-276 607	-69 151	1 113 179	278 296

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

- Kolumn 1 Omsättning för momsregistrerade areor aviserade för den period rapporten avser.
- Kolumn 2 Omsättning för **icke** momsregistrerade areor aviserade för den period rapporten avser.
- Kolumn 3 Den moms som aviserats för den period rapporten avser. Moms avseende kolumn 1.
- Kolumn 4 Totalt aviserat (momsgrundande, icke momsgrundande omsättning samt moms) för den period rapporten avser.
- Kolumn 5 Omsättning förskottsbetalda momsgrundande hyror som inbetalats föregående period men tillhör den period rapporten avser. Ska ha redovisats föregående period till skattemyndigheten.
- Kolumn 6 Moms tillhörande kolumn 5. Ska ha redovisats föregående period till skattemyndigheten.
- Kolumn 7 Omsättning förskottsbetalade momsgrundande hyror inbetalda aktuell period tillhörande perioder efter den period rapporten avser.
- Kolumn 8 Moms tillhörande kolumn 7.
- Kolumn 9 Omsättning obetalda momsgrundande hyror för aktuell period.
- Kolumn 10 Moms tillhörande kolumn 9.
- Kolumn 11 Den omsättning som skall redovisas till skattemyndigheten aktuell period**
- Kolumn 12 Den utgående moms som skall redovisas till skattemyndigheten aktuell period**

Problematik vid avstämning

En hyra/moms som betalas in i **förskort** avseende perioder framåt i tiden (till exempel om tre månadshyror betalas in på en gång vid kvartalsskifte) så vänds de inte tillbaka förrän den aviserade hyrans period skall redovisas. Då vänds den tillbaka såväl bokföringsmässigt som i momsredovisningsrapporten.

En hyra som är **obetald** ligger med i rapporten för sin ordinarie period i kolumnen för fakturerad hyra/moms och som ”avgår obetald” i kolumner för detta.

I den period som hyran därefter är betald ligger den inte med i kolumn för fakturerade hyror/moms och inte heller i ”avgår obetald” utan ligger endast med i kolumnerna för redovisning till skattemyndigheten.

För avstämning av de olika balanskonton som rör momsredovisningen kan Vitec leverera en datalista som visar öppna poster i Hyra för ett visst konto och vid ett angivet datum.