

财税月报

2021

02

总第2期

让数据更有价值



微信公众号



协同财税网



房产税控小程序

本期共有实战案例 51 条；常见问题答疑 39 条；财税精准课 21 条

实战案例

备注栏不全，一律退回！税局正式明确，2021 年发票备注栏填写新标准！

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1655/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1655/SHARETEMP)

新收入准则下房地产企业所得税销售佣金税前扣除问题

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1656/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1656/SHARETEMP)

房地产企业预售阶段按月或者按季申报预交企业所得税可以扣除期间费用和税金及附加吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1657/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1657/SHARETEMP)

临时售楼处的房产原值中土地成本，如何计算？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1658/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1658/SHARETEMP)

工资薪金：企业所得税汇缴中的易错点

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1659/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1659/SHARETEMP)

城市更新、旧改中开发建设全程税务筹划实操要点

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1653/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1653/SHARETEMP)

甲公司转让购置的办公楼土地增值税问题

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1654/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1654/SHARETEMP)

这种情况下土地返还款如何进行税会处理？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1650/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1650/SHARETEMP)

看清扣除条件，“连享”税收优惠

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1651/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1651/SHARETEMP)

预交土地增值税普通住宅价格标准问题

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1652/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1652/SHARETEMP)

合伙企业如何确定其应纳税所得额？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1648/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1648/SHARETEMP)

66个土增税问题答疑

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1649/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1649/SHARETEMP)

土地增值税清算中，地下非人防可售面积是否分摊土地成本？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1644/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1644/SHARETEMP)

你有可能不知道的土地转让的税务筹划方法

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1645/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1645/SHARETEMP)

安徽税务：非人防车位土地增值税清算时，能并入非普通住宅进行清算吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1646/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1646/SHARETEMP)

房地产企业土地价款扣除问题探讨

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1647/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1647/SHARETEMP)

企业所得税费用能否为负数？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1640/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1640/SHARETEMP)

房开一般纳税人购入未完工项目计税方式确定？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1641/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1641/SHARETEMP)

土地增值税清算时将土地出让金抵减销项税的金额加回来是否合理？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1642/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1642/SHARETEMP)

房地产收并购的六个大坑，开发商该如何规避？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1643/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1643/SHARETEMP)

专用设备是否可以享受所得税抵免？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1637/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1637/SHARETEMP)

以转让股权名义转让房地产行为如何征收土地增值税？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1638/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1638/SHARETEMP)

房地产开发企业土地增值税清算热点问答

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1639/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1639/SHARETEMP)

关于土增税清算中政府规费的税务问题？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1634/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1634/SHARETEMP)

土地增值税清算中未实际支付的工程款能否扣除？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1635/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1635/SHARETEMP)

关于“车位”土地增值税的涉税分析？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1636/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1636/SHARETEMP)

地下车库面积如何确认？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1633/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1633/SHARETEMP)

不能提供成本费用证据，被查企业是全额调增所得还是核定征收？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1627/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1627/SHARETEMP)

房地产开发企业：房子预售了，税款计算对了吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1628/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1628/SHARETEMP)

【福建省税务局】 房地产项目售房赠送产权车位如何开票

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1629/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1629/SHARETEMP)

样板房缴不缴房产税？一个问题三种答案

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1630/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1630/SHARETEMP)

房企销售方式不同，财税处理有区别吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1631/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1631/SHARETEMP)

年终奖：选择哪种计税方法更划算？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1632/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1632/SHARETEMP)

【内蒙古自治区税务局】房地产开发企业有偿转让无产权车库（车位）的永久使用权，是否征收土地增值税？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1625/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1625/SHARETEMP)

土增税清算新旧房界定标准？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1626/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1626/SHARETEMP)

房地产企业转让在建项目如何抵减土地成本？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1620/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1620/SHARETEMP)

地产开发企业延期交房支付违约金在新会计准则及增值税处理适用问题？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1621/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1621/SHARETEMP)

房地产开发企业中的开发间接费和管理费用的区别？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1622/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1622/SHARETEMP)

房企土地价款抵减销项税额，如何填写申报表？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1623/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1623/SHARETEMP)

“层高系数法”，各地都是如何规定的？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1624/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1624/SHARETEMP)

房企安置房屋置换收入作为拆迁安置费计算增值税时是否可以扣除？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1616/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1616/SHARETEMP)

旧房及建筑物转让的土地增值税如何处理？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1617/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1617/SHARETEMP)

土地出让金补交怎么算？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1618/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1618/SHARETEMP)

分期项目共用配套设施在土地增值税清算时如何分摊？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1619/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1619/SHARETEMP)

全了！“销售住房和非住房”印花税征减免规定总结

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1612/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1612/SHARETEMP)

购入房地、股权，印花税入何科目？财政部明确！

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1614/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1614/SHARETEMP)

销售无产权车位永久使用权是否计入土地增值税收入？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1615/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1615/SHARETEMP)

浅析企业取得政府返还土地出让金税务处理

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1608/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1608/SHARETEMP)

关于土地拍卖佣金在土增清算扣除问题

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1609/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1609/SHARETEMP)

房地产企业高度关注！历年成本列支问题

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1610/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1610/SHARETEMP)

利息支出：找准费用化和资本化处理时点

[点击：http://www.xt12366.com/Report/A-1611/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-1611/SHARETEMP)

常见问题答疑

开发间接费用中的社保支出能否扣除？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-241/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-241/SHARETEMP)

合同价和土地出让金价格不同，是什么情况下会这样呢？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-242/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-242/SHARETEMP)

跃层的属于什么住宅？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-243/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-243/SHARETEMP)

我一个项目，两个立项核准文件，两个规划怎么填写项目情况？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-244/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-244/SHARETEMP)

房屋附属设施如地下室，按什么来清算，是以地上的为准吗

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-245/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-245/SHARETEMP)

合同的实质内容都在附件里的招投标文件里的，怎么上传啊？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-246/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-246/SHARETEMP)

核定清算方式，成本难以准确核算，数据无法提供，怎么录入系统？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-248/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-248/SHARETEMP)

未达到清算条件也必须填报吗？还是由企业选择使用？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-249/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-249/SHARETEMP)

地上房源已建完，再添加地下房源如何操作？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-250/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-250/SHARETEMP)

申报的时候提示：发票在各成本合同间分摊金额的合计，大于其本项目分摊金额，请核实，在开发成本模块进行修改？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-251/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-251/SHARETEMP)

导入收入的时候提示数据库内该房屋不存在！

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-252/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-252/SHARETEMP)

验收报告和竣工验收合格证有什么区别？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-61/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-61/SHARETEMP)

销售每户的面积是房产局测绘的，比规划的总建筑面积小，房源面积到底按什么建呢？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-62/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-62/SHARETEMP)

导入的时候提示增值税应该为数据值？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-63/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-63/SHARETEMP)

我问一下我当期的土地使用税交了两个项目的，在一张银行回单上，如何录入系统？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-64/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-64/SHARETEMP)

导入的时候提示应税收入计算错误，增值税计算错误？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-65/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-65/SHARETEMP)

我们没有达到清算条件，也要填写吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-66/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-66/SHARETEMP)

地下车位怎么添加信息，地下车位没有分单元，就是 420 个？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-67/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-67/SHARETEMP)

我自己导入数据时候提示“数据库内该房屋不存在”

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-68/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-68/SHARETEMP)

您好，想问一下如果 10 万以下的成本，是专票的话，原始凭证类型、原始凭证代码、号码、收款单位是否可以不填写呀？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-69/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-69/SHARETEMP)

原来没录地下室，现在我还能补录吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-70/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-70/SHARETEMP)

按比例扣除的话，“其他房地产开发费用”也不用录吧？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-71/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-71/SHARETEMP)

录了拆迁补偿协议及花名册了，在开发成本里还录这笔支出吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-72/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-72/SHARETEMP)

我要修改每户的面积他怎么操作？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-73/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-73/SHARETEMP)

录入出让合的时候提示请求项目信息失败，用的是 IE 浏览器？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-74/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-74/SHARETEMP)

我们普通住宅税率没超过 20%，应该选哪个免税代码，没有汉字提示呢？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-75/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-75/SHARETEMP)

开发成本与支付管理录入是不是重复了工作量？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-76/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-76/SHARETEMP)

这个风险应对是干啥的？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-77/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-77/SHARETEMP)

后续管理是干啥的？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-78/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-78/SHARETEMP)

合同中建筑面积这块怎么填写，是填写合同中的施工面积还是项目的整个建筑面积？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-79/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-79/SHARETEMP)

是不是不用导入也能在系统直接录入数据？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-80/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-80/SHARETEMP)

建设工程竣工规划验收合格证是什么证？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-81/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-81/SHARETEMP)

房屋销售版块，房屋面积填写错误，需要更改，怎么改？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-82/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-82/SHARETEMP)

我直接在系统里输入的怎么传到税务局系统？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-83/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-83/SHARETEMP)

我想问问为什么统计数据里已交营业税的金额和模版里的数据不符呢？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-84/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-84/SHARETEMP)

取得土地使用权所支付的金额这个模块，金额大的上传附件吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-85/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-85/SHARETEMP)

开发间接费用中职工工资下面应该附的表是计提的表还是实际发工资的表？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-86/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-86/SHARETEMP)

如何界定公共配套设施是否属于全体业主所有？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-13/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-13/SHARETEMP)

房地产开发企业收取的装修费能否计入房地产开发成本？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-14/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-14/SHARETEMP)

精准课

土地增值税政策解读及实战演练专栏之三：收入、成本及尾盘销售等常见风险实战案例解析

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-44/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-44/SHARETEMP)

土地增值税政策解读及实战演练专栏之二：土地增值税（清算）政策解读及难点问题案例解析

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-43/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-43/SHARETEMP)

土地增值税政策解读及实战演练专栏之一：土地增值税概述、常见问题详解及案例解析

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-42/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-42/SHARETEMP)

关注发票审核之免税的绿化费用

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-28/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-28/SHARETEMP)

土增政策涉税风险之“惹祸”的票据

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-29/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-29/SHARETEMP)

收到财政返还不入账怎能逃脱税务局的法眼

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-30/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-30/SHARETEMP)

警惕！土地清算中将开发费用误计入成本造成虚增成本风险

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-31/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-31/SHARETEMP)

土地增值税清算时精装房装修费能全部扣除吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-32/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-32/SHARETEMP)

同一分摊方法下，土地增值税税负一定相同吗

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-33/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-33/SHARETEMP)

不可售配套公共设施移交给物业产生的风险？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-35/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-35/SHARETEMP)

物业用房成本如何分摊更合理？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-36/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-36/SHARETEMP)

转让旧房，用评估金额和发票哪个对企业更有利

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-37/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-37/SHARETEMP)

虚假合同带来的涉税风险

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-38/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-38/SHARETEMP)

房地产企业预收账款与土地增值税、企业所得税的勾稽关系

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-25/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-25/SHARETEMP)

掌握土地使用税相关政策，提高企业资金利用率

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-26/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-26/SHARETEMP)

《行政事业单位内部控制与风险管理》-电子书

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-24/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-24/SHARETEMP)

房地产项目开发全过程及相关费用解析

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-23/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-23/SHARETEMP)

房地产企业土地增值税相关案例及政策解读

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-21/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-21/SHARETEMP)

大数据环境下房企面临的涉税风险和控制方法

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-22/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-22/SHARETEMP)

新预算法下地方政府债务管理

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-16/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-16/SHARETEMP)

新预算法下的预算管理及政府综合财务报告

[点击：http://www.xt12366.com/Report/P-17/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/P-17/SHARETEMP)