

财税月报

2021

12

总第12期

让数据更有价值



微信公众号



协同财税网



房税控小程序

本期共有实战案例 41 条；常见问题答疑 75 条；解读辅导 5 条；最新政策 4 条

实战案例

赠品什么时候考虑视同销售

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2176/SHARETEMP>

房地产企业：非人防车位与人防车位销售该如何进行土增清算，两个省的答案给我们启示！

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2177/SHARETEMP>

房地产企业经典税收计算题解析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2174/SHARETEMP>

销售地下车库是否抵减土地价款

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2175/SHARETEMP>

“红线外成本”能否在土地增值税前扣除？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2171/SHARETEMP>

房地产开发企业：契税计算，牵一发动全身

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2173/SHARETEMP>

房地产企业收到“地块出让金返还款”的涉税处理及“拆迁补偿费”相关政策整理

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2169/SHARETEMP>

土地增值税预缴的计税依据到底是什么

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2170/SHARETEMP>

挂靠经营虚开发票，谁来承担违法责任？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2166/SHARETEMP>

人防车位能否参与土地增值税清算

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2167/SHARETEMP>

土地增值税清算时，项目部业务招待费能否计入开发成本开发间接费用扣除？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2168/SHARETEMP>

企业土地增值税缴税技巧！

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2165/SHARETEMP>

“工抵房”业务的财税处理

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2164/SHARETEMP>

房地产开发项目土增清算单位的界定及涉税分析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2162/SHARETEMP>

如何通过关键词掌握土增预缴税收文件

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2163/SHARETEMP>

以房抵工程款的税务处理分析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2161/SHARETEMP>

裁员支出是否属于搬迁支出? 近期 5 个企业所得税问答

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2158/SHARETEMP>

警惕! 土增清算中将开发费用误记入成本造成虚增成本风险

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2159/SHARETEMP>

土地增值税清算政策解读——扣除项目问题解析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2160/SHARETEMP>

房地产开发企业涉税问题, 该怎样处理呢?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2157/SHARETEMP>

土地出让金滞纳金涉税问题解析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2156/SHARETEMP>

房地产开发项目与土地增值税汇算清缴税收争议

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2152/SHARETEMP>

房地产开发企业购入未竣工房地产所支付的对价在土地增值税清算时可以加计扣除的法律推论

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2153/SHARETEMP>

揭秘! 房地产开发土地增值税清算问题分析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2154/SHARETEMP>

土地增值税政策解读: 房地产企业土地增值税清算之绿化费用

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2155/SHARETEMP>

车位成本扣除、可售建筑面积、购进房产抵扣等热点税收问题 64 个

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2148/SHARETEMP>

案例解读: 合作建房的土地增值税该如何处理?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2149/SHARETEMP>

政策解读：房地产企业应纳增值税的案例解析

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2150/SHARETEMP>

政策解读：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/A-2151/SHARETEMP>

拆迁还建行为土地成本的确认

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2147/SHARETEMP>

湖北土地增值税征管工作指引，明确二次清算、地下非人防车位等争议问题

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2145/SHARETEMP>

企业转让其名下土地，有关涉税问题汇总！

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2146/SHARETEMP>

车位成本扣除、可售建筑面积、购进房产抵扣进项等 20 个热点实务问题

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2144/SHARETEMP>

房地产开发可申报抵扣增值税进项税额有哪些

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2143/SHARETEMP>

土地出让金滞纳金，能税前扣除吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2142/SHARETEMP>

建筑企业异地施工的三个热点问题，您清楚吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2140/SHARETEMP>

人防易地建设费的税务与账务处理

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2141/SHARETEMP>

房地产开发企业增值税抵减土地价款应注意的几个问题

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2137/SHARETEMP>

土地增值税临界值的“误区”

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2138/SHARETEMP>

房地产开发企业新房销售土地增值税扣除项目的确定！

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2139/SHARETEMP>

建筑企业预缴增值税如何处理？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2136/SHARETEMP>

常见问题答疑

请问买房赠的地下室，这个地下室的转让类型选销售还是视同销售？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-225/SHARETEMP>

有工程发票，但是没付款，土增汇算能抵扣吗

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-226/SHARETEMP>

土地成本也需要上传附件吗

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-227/SHARETEMP>

清算申报的时候提示：发票关联合同的，需填写发票在相应合同中的分摊金额，请在开发成本模块进行修改,如何 操作？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-228/SHARETEMP>

地方教育费附加也不可以扣除吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-229/SHARETEMP>

无产权的车库或者车位在销售后是否要交土增税，如果要交，怎么交？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-223/SHARETEMP>

如何确定项目道路绿化的面积呢？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-224/SHARETEMP>

营改增后，拆迁安置确认的收入的增值税是否计入拆迁成本？该成本是否能抵减销售额？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-214/SHARETEMP>

核定征收土增有什么政策？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-215/SHARETEMP>

出售无产权的车位或储间，是否参与土增清算？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-216/SHARETEMP>

单位向个人借款，没有付利息，还需要缴个税吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-217/SHARETEMP>

如果当地政府没有公布平均住房平均交易价那就没有办法认定普通标准住宅了？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-218/SHARETEMP>

项目一期按简易计税，二期一般计税，可以扣除土地价款吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-219/SHARETEMP>

房地产企业给个人支付拆迁补偿款时，需要什么手续？房屋评估报告必须要吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-220/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-220/SHARETEMP)

地下车库需要交房产税吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-221/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-221/SHARETEMP)

实测面积差是否要预交土增税？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-222/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-222/SHARETEMP)

核定改查账征收后，对于在核定未销售完毕的完工产品的计税成本如何计算？对核定期间预收账款未结转收入，在查账期间完工如何计算计税成本？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-188/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-188/SHARETEMP)

请问，公司收到的诚意金是否计入预售房款缴税。

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-189/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-189/SHARETEMP)

请问我们支付销售公司的佣金手续费有什么规定吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-190/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-190/SHARETEMP)

老师，知道河北今年汇缴的时间有什么规定吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-191/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-191/SHARETEMP)

我们公司存在以用房产抵工程款的情况，所得税前如何处理？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-192/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-192/SHARETEMP)

业务招待费扣除限额的基数，是否包括“视同销售收入”？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-193/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-193/SHARETEMP)

老师那在预收款时预缴增值税，然后相应的税金及附加（城建教育费，土地增值 税）当初预缴时计提吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-194/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-194/SHARETEMP)

房地产开发企业尾盘销售的所得税处理问题：如果计提的成本均有发票支持，假设开发成本的支出均符合税法规定，则再销售尾盘时，不存在税会差异的调整问题？这样理解对吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-195/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-195/SHARETEMP)

张老师，2019 年增值税率变化了，按那个税率算所得税汇算清缴预售款的不含税额。

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-196/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-196/SHARETEMP)

老师，请问政府土地返还资金是否计入收入，缴纳所得税？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-197/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-197/SHARETEMP)

所得税核定转查帐征收，还用填亏损弥补表吗？

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-198/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-198/SHARETEMP)

房开企业同一个项目 2018 年 12 月前企业所得税是核定征收, 2019 年是查账征收, 2019 年 3 月份前开发产品完工转视同销售表怎么填写。

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-199/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-199/SHARETEMP)

预售无产权的地下室、车位预缴土地增值税吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-200/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-200/SHARETEMP)

老师好, 土地闲置费, 企业所得税前可以扣除吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-201/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-201/SHARETEMP)

老师你好, 请问一下, 地下停车场的成本所得税前是否可作为公共配套设施进公摊成本处理?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-202/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-202/SHARETEMP)

老师晚上好, 我想问下, 19 年计提的工资, 今年发放可以据实扣吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-203/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-203/SHARETEMP)

2019 年以前所得税是核定征收, 19 年以后是查账征收, 还用填亏损弥补明细表吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-204/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-204/SHARETEMP)

销售额扣除土地价款, 必须取得省级以上非税收入票据, 那交给政府市政配套费有省级以上非税收票据, 能做为扣除的土地价款吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-205/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-205/SHARETEMP)

施工企业用电, 但是电力局开给房开企业的水电费, 房开单位怎么做帐务处理?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-206/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-206/SHARETEMP)

2019 年增值税税率由 10%变为 9%, 所得税汇算清缴全年预收收入不含税收入是分别按 10%和 9%核算, 还是全年都按 9%算全年不含税预收收入。

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-207/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-207/SHARETEMP)

非人防地下车位, 永久性转让车位使用权, 平时收到预收款怎么预缴相关税金?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-208/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-208/SHARETEMP)

请问老师, 我公司一般计税, 2017 年开具的电梯安装费发票, 备注栏没有备注, 土增清算能扣除吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-179/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-179/SHARETEMP)

备注栏的项目名称错了, 应是佳园而写成家园了, 对方还不给换发票, 土增清算能扣除吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-180/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-180/SHARETEMP)

营改增后还必须在项目所在地开建筑发票吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-181/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-181/SHARETEMP)

苗木的免税发票税率栏应该是免税字样不应该是 0 税率吧？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-182/SHARETEMP>

地下人防设施当做车位销售给业主，这部分车位是否应该进行土增清算？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-183/SHARETEMP>

建筑服务类的发票需要从备注栏备注项目名称，有的小区名称施工许可证与规划证上的项目名称不一致，以哪个证件为准？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-184/SHARETEMP>

工地施工企业用的水电费，接头开票开给了开发商，开发商垫付了水电费，水电费从工程款中扣除，怎么处理好？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-185/SHARETEMP>

请教个问题，非金融企业对外借款取得利息收入作为招待费扣除基数吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-186/SHARETEMP>

老师现在收到预收款，缴纳的附加税、土地增值税、企业所得税是直接计入当期损益还是在应交税费的借方挂账呢？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-172/SHARETEMP>

预收账款预缴的土增和附加是否计入当期损益？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-173/SHARETEMP>

预缴税款的时候怎么做账？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-174/SHARETEMP>

土地使用税卖了 90% 可以不交吗，只交没卖完的 10%，还是必须 100% 都得交？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-175/SHARETEMP>

土地使用税纳税义务终止不是销售后而应该是交房后吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-176/SHARETEMP>

1 月份交房没有竣工决算，成本票没有取得，那根据配比的原则，有收入没成本是不是可以不结转收入，等成本取得时在结转但不能超过当年度的企业所得税汇算清缴时可以吗？如果可以的话第一季度所得税还按预计毛率缴纳可以吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-177/SHARETEMP>

我们公司盖的全部是保障性住房，我看有个政策是免土增的，是这样吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-178/SHARETEMP>

对外销售阁楼如何进行土地增值税清算？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-165/SHARETEMP>

若将学校、幼儿园无偿赠送给政府，是作为视同销售处理，还是做进项转出处理？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-166/SHARETEMP>

请问开发企业收到房票时是否需要预缴税款？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-167/SHARETEMP>

开发企业代街道向被拆迁户发放拆迁款，是否确认收入，缴纳税款？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-168/SHARETEMP>

土地价款扣除使用的建筑面积数据是指证的面积吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-169/SHARETEMP>

同一法人多个项目滚动开发，新拿地支付的土地出让金是否能够在其他正在销售房产项目的销售额中抵减？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-170/SHARETEMP>

土地金递减增税时的土地增值税如何处理？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-171/SHARETEMP>

房地产开发企业开发的经济适用房需要缴纳土地增值税吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-157/SHARETEMP>

企业延迟支付工程款而产生的滞纳金能否作为建筑安装工程成本在土地增值税前扣除？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-158/SHARETEMP>

如何确认土地增值税清算条件中的房地产开发项目是否已竣工验收？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-159/SHARETEMP>

房地产开发企业按土地出让合同规定配建的保障性用房，在无偿移交给政府时，土地增值税处理是否要视同销售？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-160/SHARETEMP>

工程监理费计算土地增值税时应如何扣除？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-161/SHARETEMP>

房地产开发项目在工程竣工验收后，补开的建安工程发票是否可以在项目土地增值税清算时可以扣除？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-162/SHARETEMP>

房地产开发企业聘请的中介机构，负责企业开发楼盘的全程管理监督，将楼盘打造成一定品牌。企业向该中介机构所支付的费用，应如何归集？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-163/SHARETEMP>

项目清算时未售部分的成本、费用、税金如何扣除？未售部分的将来的成本、费用、税金、预征税款的处理？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-164/SHARETEMP>

系统中增加的“土地金抵减增值税”怎么理解啊？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-150/SHARETEMP>

销售经济适用房的车库等，是否可享受土地增值税的优惠政策

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-151/SHARETEMP>

关于拆迁补偿费合法有效凭证

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-152/SHARETEMP>

河北某房地产企业将支付热力公司的采暖费 200 万，在土地增值税清算中列支，那么该项目能否在清算中扣除？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-153/SHARETEMP>

暖气配套费也要交契税吗

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-154/SHARETEMP>

请教个问题，我们土增已清算完毕，再之后卖出的车位地下室等等，怎么缴税呢？还是正常 2%预交？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-155/SHARETEMP>

哪些成本是可以扣除的？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-156/SHARETEMP>

成本不用层高系数分摊，还用录吗？还用维护层高？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-149/SHARETEMP>

解读辅导

五种企业所得税减计收入优惠情形

点击：<http://www.xt12366.com/Report/J-3920/SHARETEMP>

城建税税收优惠政策汇集

点击：<http://www.xt12366.com/Report/J-3921/SHARETEMP>

房产税优惠政策汇集（2021 版）

点击：<http://www.xt12366.com/Report/J-3917/SHARETEMP>

契税税收优惠政策汇集（2021 版）

点击：<http://www.xt12366.com/Report/J-3918/SHARETEMP>

城镇土地使用税优惠政策汇集（2021 版）

点击：<http://www.xt12366.com/Report/J-3919/SHARETEMP>

最新政策法规

国家税务总局

[关于关心关爱老年人和残疾人等特殊人员 做好纳税缴费服务工作的通知](#)

国家税务总局

[办公厅关于明确 2022 年度申报纳税期限的通知](#)

国家税务总局 财政部

[关于制造业中小微企业延缓缴纳 2021 年第四季度部分税费有关事项的公告](#)

国家税务总局 财政部

[关于《国家税务总局 财政部关于制造业中小微企业延缓缴纳 2021 年第四季度部分税费有关事项的公告》的解读](#)