

财税月报

2022

9

总第9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 52 条；常见问题答疑 88 条；最新政策 10 条

## 实战案例

房地产企业如何应对新《印花税法》

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2602/SHARETEMP>

公司购买购物卡送礼，无赠送凭据，用什么附件做账比较合适？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2603/SHARETEMP>

拆迁补偿业务税务处理答疑汇总

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2599/SHARETEMP>

放弃享受普通住宅优惠，是否可以整体清算？??

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2600/SHARETEMP>

这 5 个税务问题的答案，其实都在税务政策里！

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2601/SHARETEMP>

买房赠送无产权阁楼、车位的财税分析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2598/SHARETEMP>

“买房送产权车位”税务问题

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2595/SHARETEMP>

施工临时占用林地园地，是否缴纳耕地占用税？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2596/SHARETEMP>

房地产“成本加成”的售价，税务部门认可吗

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2597/SHARETEMP>

国家税务总局河南省税务局 12366 热线 2022 年 8 月热点问题

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2592/SHARETEMP>

各种拿地模式的税费分析处理

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2593/SHARETEMP>

基本建设项目：收到政府投资补助，按阶段进行财税处理

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2594/SHARETEMP>

房地产企业违章建筑拆除如何税务处理

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2590/SHARETEMP>

地产公司关于安装电梯引发的涉税问题

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2591/SHARETEMP>

同样的“分割单”问题，税局答复为何区别对待

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2588/SHARETEMP>

地产公司关于安装电梯引发的涉税问题

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2589/SHARETEMP>

各类经济合同印花税具体适用情形

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2586/SHARETEMP>

土地减免的款项是否计入房产原值计征房产税?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2587/SHARETEMP>

2022 年新版 18 个税种的会计处理!

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2581/SHARETEMP>

一份比较细全的某房地产企业稽查行政处罚事项告知书

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2582/SHARETEMP>

建筑企业缺乏合规成本票的应对策略

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2583/SHARETEMP>

核算项目杂，涉税风险多

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2584/SHARETEMP>

既有 general 计税又有简易计税的，无法划分的进项税不转出会有什么风险? 如果年底一次转出可以吗?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2585/SHARETEMP>

准确判断适用主体 清晰界定适用客体

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2578/SHARETEMP>

收购“烂尾楼”继续开发土地增值税清算时如何加计扣除?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2579/SHARETEMP>

建筑施工企业，取得甲方水电费分割单，是否允许所得税前扣除?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2580/SHARETEMP>

工程合同可否按进度分期缴纳印花税

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2577/SHARETEMP>

转让在建工程的税务处理

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2575/SHARETEMP>

房地产项目的 3 种手续费、利息支出税务处理方式

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2576/SHARETEMP>

地下车位的成本分摊与清算办法

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2572/SHARETEMP>

土地增值税六个问题探讨（江苏口径）

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2573/SHARETEMP>

先扣除费用后取得凭证，房企所得税追溯扣除应分情况处理

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2574/SHARETEMP>

不同计税方法的建筑施工项目纳税筹划

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2569/SHARETEMP>

各地“限地价、竞配建”供地模式税务处理对比

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2570/SHARETEMP>

房地产开发企业发生的开发小区外的基础设施费与公共配套费用，在计算土地增值税时可以扣除吗？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2571/SHARETEMP>

税局因不能举证证明房地产项目达到清算条件败诉

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2566/SHARETEMP>

土地增值税清算有时也需要“壮士断腕”

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2567/SHARETEMP>

租用农村土地用于农业生产需要缴纳土地增值税或增值税吗？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2568/SHARETEMP>

关于浙江省房地产开发企业土地增值税清算的咨询

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2565/SHARETEMP>

违章建筑拆除赔偿怎么纳税？能否税前扣除？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2561/SHARETEMP>

固定资产处置会计核算为利得税务为损失该如何纳税调整？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2562/SHARETEMP>

房企销售额与申报额为何差异巨大

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2563/SHARETEMP>

案例探析土地增值税“清算单位”的确定原则

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2564/SHARETEMP>

关于销售地下储藏间的涉税处理要点、风险和注意事项

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2558/SHARETEMP>

这份土地增值税清算核定“套路”，你一定没见过

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2559/SHARETEMP>

企业合同签订财务必须审核的五大要点！

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2560/SHARETEMP>

房企开发地下车位土地增值税清算错误被迫征税款上千万

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2556/SHARETEMP>

移交“公共配套设施”涉税问题全面分析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2557/SHARETEMP>

补税超 2800 万！土地增值税清算的 2 个核心问题

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2554/SHARETEMP>

不征税收入对应发生的成本费用，是否允许税前扣除

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2555/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-2552/SHARETEMP>

车位土地增值税的处理有争议，各地都是如何执行的？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2553/SHARETEMP>

## 常见问题答疑

导入的时候提示应税收入计算错误怎么处理？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-267/SHARETEMP>

系统里成本合同附件 PDF 版的打不开文件，是系统问题吗？

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-268/SHARETEMP>

请问现在土增清算录入系统时，保障房异地建设费允许加计扣除吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-269/SHARETEMP>

立项里面的“投资项目代码”是什么？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-270/SHARETEMP>

补偿方式的异地房屋置换，原地房屋置换。异地，是指在外城区还是什么？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-271/SHARETEMP>

取得土地使用权支付金额和房地产开发成本之和乘以百分之十不等于房地产开发费用咋回事？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-272/SHARETEMP>

为什么申报主表中的代收费用在计算增值额时多减了一次？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-265/SHARETEMP>

本项目分排金额(元)小数教位长度超过 4 位应最大限制!

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-266/SHARETEMP>

导入时候提示票面金额计算错误，实际可抵扣的进项税额计算错误,票面金额小数位长度超过 4 位最大限制是怎么回事？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-260/SHARETEMP>

土地增值税清算时都需要什么资料？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-261/SHARETEMP>

导入的时候，提示合同金额错误？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-262/SHARETEMP>

保定地区开发成本里面 是所有发票凭证都需要上传吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-263/SHARETEMP>

您好，请问地下室和车位有赠送的，房屋转让模板中转让类型选择什么？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-253/SHARETEMP>

建设期之外的费用不能扣除，建设期怎么是哪个证件上的日期？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-254/SHARETEMP>

企业已经申报税务端看不到申报的项目？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-255/SHARETEMP>

土增系统登录密码忘记了，怎么处理

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-256/SHARETEMP>

地价款和土地出让金有什么区别？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-257/SHARETEMP>

整栋楼里有 14 套保障房，这个房屋类型怎么选择呢？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-258/SHARETEMP>

我想问一下企业基本情况表中土地等级，是按什么标准划分？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-259/SHARETEMP>

现在附件上传要求是什么？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-247/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>

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>

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>

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>

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>

无合同成本比例大于 10%，不能进行清算申报，如何计算？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-45/SHARETEMP>

为什么导入创建房源的时候，选择新建房源，提示无数据，选择房屋预售有数据呢？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-46/SHARETEMP>

印花税计入管理费用的就不用录入了是吗？还有车船税也是入管理费了，也不用录了？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-47/SHARETEMP>

清算申报报表可以导出吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-48/SHARETEMP>

请问，如果是定率征收方式的，还上传成本合同吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-49/SHARETEMP>

导入的前期工程费，开始提示模板不对，稍等会也都导进来了，也都对的，怎么保存呢？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-51/SHARETEMP>

用哪个浏览器能登录？360都找不到网页？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-52/SHARETEMP>

你好，房源信息录入后怎么导出来？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-53/SHARETEMP>

注册资本自己不能填吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-54/SHARETEMP>

土地出让合同那么多页，都上传？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-55/SHARETEMP>

什么情况下申报按钮才能用啊，现在是灰色不能申报？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-56/SHARETEMP>

支付管理是必填项吗，每个模块都要录入吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-57/SHARETEMP>

请教下，间接费用中有社保，能算到开发成本中扣吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-59/SHARETEMP>

决算报告和项目工程合同结算单有什么区别？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-60/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>

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>

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>

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>

项目怎么进行分期？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-42/SHARETEMP>

什么叫分期？



[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-5/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-5/SHARETEMP)

怎么判断扣除项目金额支付的截止时间?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-6/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-6/SHARETEMP)

土地增值税清算条件?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-7/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-7/SHARETEMP)

房地产开发的“五证”?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-8/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-8/SHARETEMP)

土地招投标佣金、房屋测绘费、招标代理服务费在土地增值税清算时应列房地产开发成本还是房地产开发费用?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-12/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-12/SHARETEMP)

一个项目中既有装修房屋,又有毛坯房,该如何分配装修成本?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-18/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-18/SHARETEMP)

请问土增清算中,竞拍保证金能否作为土地价款扣除?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-2/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-2/SHARETEMP)

公寓属于什么类型?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-3/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-3/SHARETEMP)

纳税人销售商品房时,连同家具一起销售,家具成本如何计算扣除?

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

未开具发票或未全额开具发票,销售如何确定?

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

暂扣的工程质量保证金,未取得发票,计算土地增值税时,是否允许扣除?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-27/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-27/SHARETEMP)

发改局给房地产开发公司发的固定资产项目投资“核准证”和“备案证”有什么区别?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-28/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-28/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-31/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-31/SHARETEMP)

房地产开发公司在土地拆迁中,拆迁合同约定对被拆迁房屋以新建房补偿,在计算土地增值税如何处理,如果补偿面积超过拆迁合同确定的补偿面积,如何处理?

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

同一房地产开发公司,既有新项目也有老项目,老项目选择简易征收,相应的共同成本进项税额如何划分?因为房地产开发产品销售周期一般比较长,按销售额划分实际操作比较困难,还有一些新建的公建配套,成本分摊到新旧项目,进项如何划分?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-36/SHARETEMP>

关于拆迁补偿费合法有效凭证?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-37/SHARETEMP>

房地产开发企业已收取房款,未开具销售不动产发票,是否需要缴纳土地增值税?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-38/SHARETEMP>

开发间接费和管理费用的区别?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-39/SHARETEMP>

什么是开发间接费用?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-40/SHARETEMP>

房地产企业开发成本支出中已取得的合同及发票,截至土地增值税清算日尚未付款的部分,是否可以作为土地增值税的开发成本予以扣除?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-41/SHARETEMP>

房地产企业预售时已按预售收入预征了土地增值税,现在进行土地增值税清算,要补缴一部分税款,是否要加收滞纳金?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-33/SHARETEMP>

房地产企业在土地增值税清算时,未开票的房产应如何确认收入?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-34/SHARETEMP>

定金、诚意金、违约金的相关规定?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-35/SHARETEMP>

省以上人民政府批准征收的规费、基金不能加计扣除?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-29/SHARETEMP>

人防费、城市基础配套费是否要缴纳契税

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-30/SHARETEMP>

如何把握《土地增值税清算管理规程》第二十一条第(一)项“在土地增值税清算中,计算扣除项目金额时,其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除”,其中的“合法凭据”的规定?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-17/SHARETEMP>

分期开发,分批完工如何分摊扣除项目金额?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-4/SHARETEMP>

建造高级公寓，增值额未超过扣除项目金额的 20%，是否缴纳土地增值税？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-19/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-19/SHARETEMP)

营改增后，土地增值税纳税人的建筑安装服务支出需要在计算土地增值税时扣除的，对于取得的发票有何要求？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-20/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-20/SHARETEMP)

在土地增值税清算中符合什么条件，可实行核定征收？

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

总公司拿地，100%持股的子公司开发，跟国土局签订了土地合同的三方变更协议，开发主体变更为子公司。但是土地款的抬头还是母公司。请问这样的土地款票据在土增税清算时可以抵扣吗？

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

土地增值税清算中扣除项目金额中所归集的各项成本和费用的处理？

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

全额开具商品房销售发票，但款未全收如何处理？

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

销售合同面积与实际测量面积不一致？

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

如何界定开发间接费用？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-15/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-15/SHARETEMP)

建造高级公寓，增值额未超过扣除项目金额的 20%，是否缴纳土地增值税？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-9/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-9/SHARETEMP)

销售合同面积与实际测量面积不一致怎么办？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-10/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-10/SHARETEMP)

房地产开发企业“拆迁还房”是视同销售吗？

[点击：http://www.xt12366.com/Report/W-11/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-11/SHARETEMP)

初次用户名和密码是什么？

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

原来登录过忘记密码，原密码是什么？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-44/SHARETEMP>

我就想问问，建安发票金额大于十万的用上传影像资料吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-50/SHARETEMP>

如何确定普通住宅和非普通住宅

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-1/SHARETEMP>

## 最新政策法规

国家税务总局

[其他企业研发费用加计扣除比例提高到 100%政策操作指南](#)

国家税务总局

[高新技术企业购置设备、器具企业所得税税前一次性扣除和 100%加计扣除政策操作指南](#)

人力资源社会保障部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅 国家税务总局办公厅

[关于进一步做好阶段性缓缴社会保险费政策实施工作有关问题的通知](#)

国家税务总局湖北省税务局

[关于调整我省土地增值税预征率有关事项的公告\(征求意见稿\)](#)

财政部 税务总局 科技部

[关于加大支持科技创新税前扣除力度的公告](#)

国家税务总局河北省税务局

[关于调整房地产开发经营企业所得税计税毛利率的公告](#)

国家税务总局河北省税务局

[关于《国家税务总局河北省税务局关于房地产开发经营企业所得税计税毛利率有关问题的公告》的解读](#)

国家税务总局 财政部

[关于制造业中小微企业继续延缓缴纳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继续延缓缴纳部分税费有关事项的公告》的解读](#)

国家发展改革委 教育部 科技部 民政部 财政部 人力资源社会保障部 住房城乡建设部 卫生健康委  
人民银行 国务院国资委 税务总局 市场监管总局 银保监会

[13 部门印发《养老托育服务业纾困扶持若干政策措施》的通知](#)