

财税月报

2023

7

总第7期

让数据更有价值



微信公众号



协同财税网



房税控小程序

本期共有最新财税动态 3 条；实战案例 48 条；常见问题答疑 78 条；最新政策 2 条

实战案例

破产管理人如何审核房地产开发企业的土地增值税税款

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2995/SHARETEMP>

取得抵债房产，须缴纳城镇土地使用税

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2994/SHARETEMP>

房地产企业实际毛利率低于预缴毛利率-增值税思考

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2991/SHARETEMP>

甲方仅提供水电，建筑施工企业可以简易计税吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2992/SHARETEMP>

企业间的利息收入、支出、无偿借款等如何涉税处理？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2993/SHARETEMP>

房地产企业的筹建期如何界定？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2990/SHARETEMP>

安置房交付后未确认收入被税务稽查

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2988/SHARETEMP>

没有取得土地证是否缴纳土地使用税？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2989/SHARETEMP>

合规缴纳印花税：选对适用税目是基本前提

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2987/SHARETEMP>

售楼处未申报房产税被税务稽查

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2980/SHARETEMP>

房地产企业成本分摊方法

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2981/SHARETEMP>

销售价格明显偏低，税局不认可，但企业起诉后胜诉！

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2982/SHARETEMP>

销售收入可以确定，但是成本无法核算怎么账务处理？

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2983/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2983/SHARETEMP)

再议已开具发票尚未支付的工程款在土地增值税清算时能否扣除?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2984/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2984/SHARETEMP)

合同签订乙方包工包料却有甲供材, 甲方该如何账务处理?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2985/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2985/SHARETEMP)

项目公司从母公司承接原土地出让合同, 印花税如何处理?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2986/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2986/SHARETEMP)

房产与土地分离下的吸收合并的税务处理

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2977/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2977/SHARETEMP)

预缴土地增值税如何财税处理?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2978/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2978/SHARETEMP)

企业整体改制、契税和土地增值税政策梳理

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2979/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2979/SHARETEMP)

自建房混用不能全额抵扣?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2975/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2975/SHARETEMP)

自有/租赁房屋发生的装修费、改扩建费用, 税前扣除疑难问题

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2976/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2976/SHARETEMP)

地下无产权车位及人防车库收取长期租金或销售收入税务分析

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2973/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2973/SHARETEMP)

房地产企业拖欠土地出让金加收的滞纳金如何财税处理?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2974/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2974/SHARETEMP)

房地产开发各阶段如何进行合理的纳税筹划?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2969/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2969/SHARETEMP)

土地增值税清算成本归集扣除如何正确适用受益原则?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2970/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2970/SHARETEMP)

抵扣与抵减: 抵扣是“实际发生”, 抵减是“虚拟设定”

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2971/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2971/SHARETEMP)

渣土处置费是否缴纳增值税?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/A-2972/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/A-2972/SHARETEMP)

土地增值税中利息支出据实扣除的审核要点

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2967/SHARETEMP>

取得异常凭证、虚开发票等不合规发票如何涉税处理

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2968/SHARETEMP>

哪些费用不能仅凭发票扣除?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2966/SHARETEMP>

高档住宅公寓不能享受普通住宅土地增值税优惠!

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2965/SHARETEMP>

土地增值税案例: 成本分摊方法是否应当符合受益原则

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2964/SHARETEMP>

税务稽查要求城市基础设施配套费补缴契税的应对策略

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2962/SHARETEMP>

这个以房抵债业务, 应如何进行涉税处理?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2963/SHARETEMP>

惠州某房企土地增值税清算审核意见交换通知惠州市国税局

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2961/SHARETEMP>

附加税费如何土地增值税税前扣除?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2960/SHARETEMP>

房企代收费用涉税政策分析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2957/SHARETEMP>

房地产企业土地出让金返还处理

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2958/SHARETEMP>

远高同业的房产计税成本引起税务稽查综合案例

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2959/SHARETEMP>

企业所得税 127 个风险点及解决方案

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2944/SHARETEMP>

房产税 10 风险点及解决方案

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2945/SHARETEMP>

房地产开发企业建造的地下车库是否缴纳房产税?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2937/SHARETEMP>

因申报的计税依据明显偏低且无正当理由引发的土地增值税争议

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2938/SHARETEMP>

房地产企业奖励给高管人员的住房如何税务处理?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2933/SHARETEMP>

政府拆迁补偿款, 纳税义务发生时间?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2934/SHARETEMP>

土地出让金返还应调减取得土地使用权所支付的地价款

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2935/SHARETEMP>

某房地产开发公司出现多个税收风险点

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2936/SHARETEMP>

因土地成本分摊引发的土地增值税争议

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2932/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>

我想问问, 我们有个项目, 开发非普通住宅时是精装, 这个精装成本在系统里怎么分摊?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-230/SHARETEMP>

10 万以下的发票还用录入科目和收款单位吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-231/SHARETEMP>

我们之前面积超过 144 平的，都设置成了普通住宅，现在想改非普通住宅 怎么改？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-232/SHARETEMP>

导入的时候提示：日期格式应为:YY-MM-DD 且时间，如何处理？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-233/SHARETEMP>

层高在哪里呢？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-234/SHARETEMP>

企业端我怎么批量调整大类呢？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-235/SHARETEMP>

抵账房在选类型的时候是 销售还是视同销售？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-236/SHARETEMP>

应税收入计算错误，如何处理？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-237/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藏间，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>

地下车库需要交房产税吗?

点击: <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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

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>

土地使用税卖了的 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>

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>

最新政策法规

国家税务总局 财政部

[关于优化预缴申报享受研发费用加计扣除政策有关事项的公告](#)

财政部 税务总局 工业和信息化部

[关于延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策的公告](#)

最新财税动态

“房地产凭证资料采集与整理方法”获国家专利，创新提高房地产项目数据采集效率与质量

点击：<http://www.xt12366.com/Report/X-245/SHARETEMP>

我院举办“财税大数据研究项目”研讨会

点击：<http://www.xt12366.com/Report/X-244/SHARETEMP>

案例 | 记录和管理事务所团队工作计划，实现组织内多方任务高效协同、降本增效！

点击：<http://www.xt12366.com/Report/X-243/SHARETEMP>