

协同财税月报

2024 年第 **02** 期
2019-2024 NO.53

本期导读

“销售价格偏低” 相关的常见问题和知识分享

数字化工具指南：土地增值税数字化清算师实战训练营，新的起点，持续赋能

目录

热点问题答疑—“人防车位”

- Q1: 如何判定房地产销售价格明显偏低具有正当理由? (山东)? - 2 -
- Q2: 纳税人申报的房地产销售价格低于同期同类房地产平均销售价格 30%的"该如何计算确定? - 2 -
- Q3: 普通住宅享受土地增值税免税的销售价格要求? - 2 -

热门知识分享

- 土地增值税清算中安置房视同销售价格该如何确定? - 3 -
- 销售价格明显偏低, 税局不认可, 但企业起诉后胜诉! - 5 -

数字化应用指南

- 土地增值税数字化清算师实战训练营, 新的起点, 持续赋能 - 8 -

热点问题答疑

Q1: 如何判定房地产销售价格明显偏低具有正当理由? (山东)?

标签: 销售价格偏低

问题描述: 关于《国家税务总局山东省税务局关于发布〈国家税务总局山东省税务局土地增值税清算管理办法〉的公告》的解读

办法第二十七条规定“对房地产销售价格明显偏低的以下情形, 可视为有正当理由”:

1. 法院判决或裁定的转让价格;
2. 采取政府指导价、限价等非市场定价方式销售, 能提供相关主管部门资料证明的;
3. 主管税务机关认定的其他合理情形。

Q2: 纳税人申报的房地产销售价格低于同期同类房地产平均销售价格 30%的“该如何计算确定?”

标签: 销售价格偏低

问题描述: 依据《国家税务总局海南省税务局土地增值税清算审核管理办法》:

1. 区分房地产类型, 计算销售均价;
销售均价=房地产总销售收入÷已售总建筑面积
2. 区分房地产类型, 确认销售价格偏低的房屋;
销售价格偏低 30%的计算公式: (销售均价-单套销售均价)÷销售均价≥30%
3. 区分房地产类型, 调整销售价格偏低的房屋价格;
4. 销售价格偏低 30%的房屋的的销售均价=同类型房地产销售均价

Q3: 普通住宅享受土地增值税免税的销售价格要求?

标签: 销售价格偏低

问题描述: 安徽土地增值税清算, 对于增值额不超过 20%的普通住宅享受免税政策, 请问: 这个普通住宅是否还需要满足销售价格的要求, 以及税局执行的政策文件是哪一个?

答: 国家税务总局安徽省税务局 12366 纳税服务中心答复: 您好! 您提交的问题已收悉, 现针对您所提供的信息回复如下:

一、根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令 第 138 号) 第八条第一款规定: “纳税人建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额 20%的, 免征土地增值税。”

二、根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字 [1995] 6 号) 第十一条规定: “条例第八条 (一) 项所称的普通标准住宅, 是指按所在地一般民用住宅标准建



造的居住用住宅。高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。普通标准住宅与其他住宅的具体划分界限由各省、自治区、直辖市人民政府规定。纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过本细则第七条（一）、（二）、（三）、（五）、（六）项扣除项目金额之和 20% 的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和 20% 的，应就其全部增值额按规定计税。”

三、根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字〔1995〕48 号）规定：“十三、关于既建普通标准住宅又搞其他类型房地产开发的如何计税的问题 对纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用条例第八条（一）项的免税规定。”普通住宅的认定可咨询相关部门。感谢您的咨询！上述回复仅供参考，若您对此仍有疑问，请联系 12366 或主管税务机关。

热门知识分享

土地增值税清算中安置房视同销售价格该如何确定？

一、案例

A 房地产开发公司 2018 年开发一个房地产项目，该项目需对原来的房主进行拆迁安置，拆迁安置协议于 2018 年签订，除了货币补偿外，产权调换按照“拆一还一”等面积置换，超面积部分按市场价由回迁户以货币缴足，不足面积部分由房地产企业向回迁户进行货币补偿。预计项目 2021 年交房并回迁，在此过程中按照现行税法政策规定需要对安置房视同销售进行纳税申报，那么，视同销售的价格如何确定呢？在实务中出现了争议，主流的观点有三个：

观点一：认为应根据拆迁安置协议签署年度本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；

观点二：认为应按企业取得预售证后开始预售时本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；

观点三：认为应按 2021 度交房回迁时本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定。

二、争议的焦点

由于 A 房地产所在城市近年来房价变化很大，不同时点的房屋价格意味着不同计税基础，对企业影响很大。如何选择安置房视同销售价格就成为争议的焦点。



三、案例分析

首先，拆迁安置补偿分为两大类，即房产安置和货币安置，前者又分为本项目房产安置和异地项目房产安置。

其次，根据《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函[2010]220号）中“六、关于拆迁安置土地增值税计算问题：

（一）房地产企业用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号）第三条第（一）款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。

（二）开发企业采取异地安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值按国税发[2006]187号第三条第（一）款的规定计算，计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。

（三）货币安置拆迁的，房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。”

由此可知，拆迁安置用房属于视同销售，同时应确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。根据《土地增值税暂行条例实施细则》第七条第（六）款规定，房地产开发成本中的土地征用及拆迁补偿费，可加计百分之二十的扣除。如此一来，视同销售确认收入的准确性就尤为关键，涉及对增值额、扣除项目的确认，直接影响土地增值税的税额。

确认安置房视同销售收入的依据是《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号）第三条第（一）款，具体如下：

（一）房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入按下列方法和顺序确认：1、按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；

2、由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

在以上条款中，对视同销售的房地产确认收入时的方法和顺序做出了说明。第一顺序应采用的方法为“按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定”。但由于并没有对具体哪一年度进行详细说明，故造成案例中的三种观点。

追根溯源，视同销售收入因视同销售行为而产生，因视同销售行为而触发了土地增值税的应税行为。在土地增值税中，视同销售的情形包括以下几种：房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等。而安置房之所以归类为视同销售，正因其实质符合房地产开发商用房产换取单位和个人的非货币性资产。即以安置房作为拆迁补偿，换取土地使用权。但房产的所有权此时并未



转移，所以目前有一种观点是收入的确认依据应为房产所有权转移即交房年度同一地区销售的同类型房产的价格。但由于房产为特殊产品，所有权是否发生转移是触发纳税义务的前提，但也有观点认为并非是所有权转移时的价格才可作为计税依据。取得预售许可证时，房产可以进行预售，此时由于预售的未完工产品，不存在可转移所有权的产品，但售价即计税依据已经锁定。由此，作为“以房换地”的安置房，也应以交换行为发生时，即按签订安置协议的年度同一地区销售的同类型房产的价格确认视同销售收入，同时确认视同销售成本。

四、案例小结

由于在实务中各地主管税务机关对政策把控尺度不一，选择不同时点的价格确认收入对企业的利弊需要具体问题具体分析，笔者建议在实操过程中如果地方主管税务机关有规定可以从其规定，没有规定的，企业可以与主管税务机关进行充分沟通，争取企业收益最大化。

文章来源：德居正财税咨询，作者樊雯

销售价格明显偏低，税局不认可，但企业起诉后胜诉！

导语

通过分析近几年有关房地产公司的稽查案例可以发现，争议最大的地方在于“房地产公司对外销售房屋的价格是否属于价格偏低且无正当理由？”因为在现行法律法规中没有明晰的判定标准，导致税企双方存在争议。

下面我们看一则案例，该案例中的企业就遇到了这种情形，税务机关依据《中华人民共和国税收征管法》（以下简称《税收征管法》）中的规定：“纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的，核定征收企业税款。”那如果涉及到补税，甚至还有滞纳金和罚款，该企业提起诉讼，法院是如何判决的呢？当然，该企业在起诉中并不仅仅只有这一个涉税事项，本文只选取与主题相关的内容进行说明分析。

案例回顾

新疆 H 市稽查局，对当地的 A 房地产公司进行了税务稽查，2*11 年 12 月 30 日，H 市稽查局作出《税务行政处罚告知书》，并在次日送达 A 房地产公司。2*12 年 6 月 29 日，H 市稽查局对 A 房地产公司作出《税务行政处理决定书》，要求 A 房地产公司对少缴纳的税款进行补缴，A 房地产公司收到该处理决定后对少缴纳的税款已经补缴到位。

2*12 年 10 月 31 日，H 市稽查局对 A 房地产公司作出《税务行政处罚决定》，对 A 房地产公司 2*09 年—2*10 年营业税、城建税等税种合计 1610002.8 元，处少缴税款一倍的罚款 1610002.8 元，对 A 房地产公司应扣未扣个税 102565.72 元处 1 倍罚款 102565.72 元。



对 H 市稽查局作出的决定，A 房地产公司对其中一项认定表示异议，该认定为：H 市稽查局认定 2*10 年 A 房地产公司以低于市场价格销售给 B 公司离退休职工住宅，应按市场价格补缴营业税，补缴金额为 124712.94 元。

对此，A 房地产公司提起了行政诉讼，一审判决撤销 H 市稽查局的处罚决定，H 市稽查局不服一审判决，提起上诉，二审判决为驳回上诉申请。

本案的争议焦点在于：

A 房地产公司认为向 B 公司离退休干部让利销售房屋，是有正当理由的行为，不适用核定征收。而稽查局认为该低价销售行为是无正当理由的，下面是各主体的观点。

一审法院认为：

H 市稽查局没有价格认定的行政职权，以 A 房地产公司 2*10 年低于市场价销售给 B 公司离退休职工房屋为由，直接以市场价格对 A 房地产公司调整补税，认定 A 房地产公司少缴纳税款 124712.94 元，属于越权行政，故 H 市稽查局认定 A 房地产公司以低于市场价格销售的事实不清，证据不足。判决撤销 H 市稽查局作出的行政处罚决定。

H 市稽查局认为：

一审法院认定我方越权核定被查企业营业额错误。我局在实施税务检查过程中核定的是营业额，而并非价格，营业额与价格有关联，但不是一个概念。一审法院混淆了核定营业额与核定价格两个概念，以价格非税务机关认定的职权为由认定我局越权是错误的。

A 房地产公司认为：

1.我方与 B 公司均是 C 集团公司下属控股公司，B 公司改制后，离退休职工收入低，住房条件差，且集体上访，造成了不良的社会影响，相关部门和领导均要求我方慎重并妥善处理此事。

2*10 年，上级主管单位提出给这些退休的上访老职工享受优惠售房政策，我方在接到上级单位的同意批复后，按照市场价格下浮 20%，对这些退休老职工优惠售房。鉴于此，我方是从大局出发，从在开发的楼盘中对这些退休老职工购房给予了优惠，此举是为了化解纠纷，我司在收到税务处理决定书后，无奈补缴了营业税 124712.94 元，但是税务局却还要对此进行处罚，处 1 倍罚款，该行为显失公平。

2.税务局作为行政机关，没有权利就我方向离退休职工售房的价格是否低于市场价格作出评价，原审认定其越权，并无不当。

二审法院审理后认为：

1.本案中，H 市稽查局是依据《税收征管法》中第三十五条第六款规定进行的核定征收。但是法律法规中，并没有对该条款适用的情形有明确界定，即“计税依据明显偏低”没有具体标准，“无正当理由”也没有明确界定。



2. 本案中，A 房地产公司是应其上级主管部门要求，为解决 B 公司离退休老员工住房困难，化解信访突出问题，经上级主管部门批准、A 房地产公司董事会研究决定后才给予让利 20% 的销售优惠，该行为的证据确凿，事实清楚。

3. H 市稽查局简单地将此认定为“明显低于市场价格，且无正当理由”，并因此对 A 房地产公司处罚 124712.94 元，显然属于错误。

4. H 市稽查局就该认定向国家税务总局发起了请示，也得到了国家税务总局办公厅复函。但是这些文件并非法院审理行政案件所应适用的法律依据和规章，且其向上级主管部门的请示内容并非客观、全部地反映案件事实，故复函不能作为定案的依据。

案例评析

该案件中，一审是认为 H 市稽查局没有价格审批权，所以判决 A 房地产公司胜诉，而在二审中，法院认为 A 房地产公司低于市场价格 20% 销售，是有正当理由的，所以不适用核定征收，故而驳回了 H 市稽查局的上诉请求。

那么在这里，我们就要讨论一下，《税收征管法》第三十五条第六款中的计税依据明显偏低，且无正当理由，这是不是两个条件？

从字面意思理解，确实是两个条件，且是两个条件要同时满足，才能核定征收，这两个条件为：

条件 1：计税依据明显偏低

条件 2：无正当理由

但是实务中，却往往是税务机关认定计税依据明显偏低，就开始核定，至于无正当理由，似乎并不在考虑范围。其实，这主要是因为有没有正当理由，这个没有判断标准，非常主观。但是上升到行政案件中，那么我们就必须要明确一点，那就是税务机关对于满足核定征收的两个条件，负有举证责任，即他们必须举证企业的计税依据明显偏低，还要举证无正当理由，如果无法举证，则不能适用核定征收。

实务中，税务机关往往是让企业去证明自己的销售价格低有正当理由，相当于把一部分举证责任推给了企业，如果企业没拿出证据，就说企业无正当理由，这个做法在法律上是站不住脚的。

最后本案例中还有一个细节，那就是 H 市稽查局就此事向国家税务局发函，且得到了国家税务局的复函，复函结果是支持 H 市稽查局的认定。但是法院并没有将国家税务局的复函作为审理的依据，因为国家税务总局的复函，既不是法律也不是部门规章制度，是无法作为审理案件的依据的。

结语

在这个案例中，公司通过起诉税务机关胜诉，展示了法律体系的公正性和公司坚持自身权益的决心。但请注意，每个税务纠纷案件都是独特的，结果取决于具体的情况和法律解释。

文章来源:中税答疑、财务彭顾问

数字化应用指南

土地增值税数字化清算师实战训练营，新的起点，持续赋能

一应用自数字化实训平台

2024 年 1 月 29 日-2 月 2 日，为期 5 天的土地增值税数字化清算师实战训练营圆满结束，适逢小年与大雪，但学员学习热情不减，各有收获。虽已结业，但更是走向数字化事务所的起点，这不仅是体现在对土地增值税清算的数字化模式传授与清算能力的提升，更是数字化思维在更多业务领域和市场拓客等方面的转变与拓展。



头条 @协同财税



培训过程的回顾

参训学员按单位分为三组进行团队协作与审核分析，涵盖理论知识、政策解读、数字化清算模式传授、真实项目实操演练以及实战成果总结提升，切实提高清算审核实战能力，为行业培养数字化清算人才，为参训单位培养数字化清算团队。

第一部分：数据采集审核流程与规范

数据采集方式共分为手工录入、模版导入、明细账导入等方式，老师对三种采集方式进行详细讲解，同时还为各位学员讲述了高拍仪、OCR 图文识别等提高数据采集效率的工具使用。如果企业能够提供明细账的话，应用明细账导入是更高效的数据采集方式；其次是模版导入，应用系统提供的标准化数据模版和规范要求进行数据整理后导入系统；手工录入则是通过系统提供的清算所需资料清单要求进行逐项录入，尤其对于一些年久的老项目，没有明细账或资料不规范、手写发票等情况下，可以通过这种方式进行数据录入。



头条 @协同财税



对于习惯使用传统方式进行资料整理的学员来说，数字化的工作方式打破了原有的思维方式与操作习惯，在最初上手的时候会有个转变的过程，为了让学员更快适应并能达到提效的效果，老师采用先通讲流程、后登录系统实践、以及现场辅导与互动答疑的方式，让学员掌握多种数据采集方式，灵活应用，提高数据采集工作效率。

第二部分：分模块项目审核分析

按照项目土地增值税清算审核全流程，在本环节分为基础资料、收入税金、成本费用等六大模块，通过分模块审核分析详解与具体案例，让学员掌握清算全流程各环节审核要点与分析方法，了解具体的政策法规要求，掌握通过数字化思维方式与方法进行审核分析的工作模式，并通过现场辅导与互动答疑、考评总结提升培训效果，进一步提升学员的数字化清算能力。



第三部分：训后持续赋能

训后将为参训学员继续提供土地增值税清算问题解答的在线服务，同时对于土地增值税清算平台的新功能应用及最新业务案例进行线上分享，及时了解每位学员的学习需求与工作需要，持续更新培训课程，为学员持续赋能，致力于通过财税数字化实训为学员提供终身教育与成长路径。



来自学员的培训体验

长沙所：对于新鲜事物的接受，刚开始都会有排斥的心理，我们所从接触数字化到现在来到这里培训用了一年多的时间，对我们来说是一种损失，看到从 70 后到 90 后，大家都在学习和应用数字化，这给了我们无形的压力，但也是一种动力，同时也给研发团队点个赞，一直以来在应用过程中提出的需求和问题都能快速解决，确实这个团队在很用心在做事情；另外术业有专攻，讲师团队审核分析思路和经验积累也是收获很大的，还有很多要持续学习和请教的地方。所以在培训结束回到自己的所里，会与大家分享本次培训的收获，通过我们的学习让我们所能把系统真正用起来，通过数字化模式做出改变，进而扩大土增方面的业务。

训中热点问题答疑分享

问：土地增值税清算辅助系统是否可以批量上传凭证？

答：可以通过关联文件夹的形式进行批量上传，提高数据采集效率

问：如何通过系统实现成本、付款、合同、结算的关联和比对？

答：以合同编号为楔子，通过合同编号的唯一性来关联成本、合同、付款、结算形成统一的整体

问：之前用过系统，对于开发成本的数据录入采用的是模板导入的方式，现在换成明细账导入的方式，两者有什么不同？

答：明细账导入更简单、方便，通过内置的 OCR 识别系统可以高效智能识别发票、银行回单等票据的相关信息，直接生成系统中的标准化数据，可以节省手工录入的时间，大幅提高数据采集效率。



免责声明

本刊内容仅为一般用途撰写及引用，并非旨在成为可信赖、可依据遵照执行的会计、税务、法律或其他专业意见。如若涉及企业与个人经济业务的决策，请在充分考虑周全的情况下，咨询专业人士获取进一步意见。所引用文章或资料的原文版权归原作者或原版权人所有，我们尊重版权保护。如有问题请联系我们，谢谢！



协同财税

“协同财税”始于2005年，专注于房地产财税数据治理领域，以数据与技术为驱动，打通税务机关、涉税服务机构及房地产企业三者间的关系，重构行业间的信任，打造房地产财税数字空间，推动房地产行业数字化与生态化发展。

协同财税汇聚国内具备财税业务实战、资深税务管理、高校智库理论及数据分析技术等多个领域的专家团队，自主研发房地产税收一体化、土地增值税清算、税源管理、财税数据规范检测、土地增值税税收管理与决策支持等十余种产品及解决方案，基于数字化产品为客户提供财税咨询与税务专项分析等服务。

与上海财经大学共建“国内尖端土地增值税研究高地”，同时与上海国家会计学院、中央财经大学等多所高校开展政府咨询、课题研究、产品研发、课程共建、人才实训等产学研合作，助力社会经济发展。



电话：400-8778-367

邮箱：12366@taxtsoft.com

网址：www.xt12366.com



协同财税课堂



微信公众号