

《关注发票审核之免税的绿化费用》

一、财税精准课介绍

财税精准课是泰安协同软件有限公司与山东协同税务师事务所，通过产学研合作，联合中央财经大学、上海财经大学等财税领域智库专家创立，基于财税数据治理理念和智库理论基础，对房地产行业涉及财税要点、项目管理、资本运作、流程优化、绩效提升等领域进行深入研究，结合财税数据治理方案实战经验与数据，共同打造的精准化培训平台。

平台以税法为基础，以解决土地增值税清算、房地产项目全流程管理、提高清算质效等难题为目标，为房地产行业各方提供以数据为支撑的、客观中立、精准精细的培训课程与财税咨询服务，致力于为税企、中介机构等用户培养高质效、数字化土地增值税清算团队，为财税从业人员提供职业成长与规划、能力提升与拓展的赋能平台。

二、财税精准课特点

精准

政策与案例结合的精准解析、多维度数据的支撑分析、具备市场应用实效的系统工具

实战

1000+房地产项目土地增值税数字化清算经验

培训过程进行单项目信息化模拟训练

训后的持续辅导跟进

开放

实战案例的持续分享

数字化工具分享

合作

高校智库的基础理论研究

课题研究成果转化

三、专家介绍

张莎：

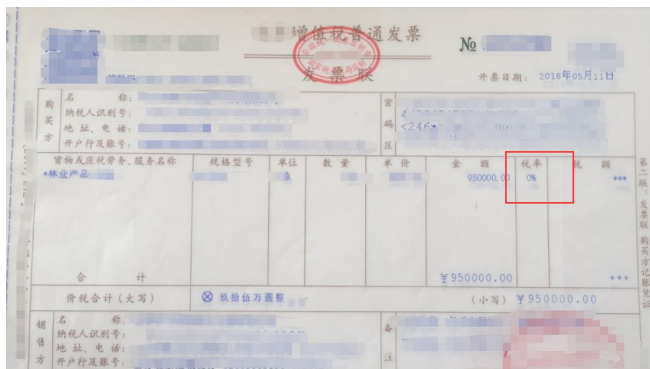
高级税务咨询师、协同高级财税顾问、注册税务师

协同软件高级财税顾问，从事企业所得税汇算清缴、土地增值税等财税审计十余年，具有丰富的税务师事务所、会计师事务所实战经验，多次参与多个省市房地产企业土地增值税清算、重点税源企业会计信息质量检查、行政事业资产清查等大型检查。

四、课程内容

甲房地产公司与乙绿化工程公司签订某开发项目的绿化工程施工合同，合同内容包括：

（1）苗木种植：乔、灌等苗木的采购、运输、种植及养护；（2）种植土回填：回填前的场地整理、地形营造、土方夯实等；（3）园路工程：园路、硬地的基层及面层铺装、道路路牙、及各种景观小品等；（4）土方挖填、景观照明、灌溉、排水、电气照明等景观工程等。工程价款合计约 1400 万元。最终，工程结算时乙方为甲方房地产企业提供了全部苗木销售的免税发票 1400 万元。而甲方，也以此作为清算成本进行了扣除。



税务机关处理意见：

该项业务虽取得了发票，但由于施工方开具的发票与实际业务不符，而成为不合规票据，在土地增值税清算中不予扣除。

笔者分析：

本案中，施工方将销售苗木与绿化建筑服务全部开具增值税免税发票，与其合同约定的业务内容并不相符。合同内容中除了苗木销售外，更多的是绿化施工的内容。

根据《发票管理办法》第二十二条的规定：“任何单位和个人不得为他人、为自己开具与实际经营业务情况不符的发票”。而上述这种用免税发票替代应税服务票据的情形，显然是无效且不合规的。而作为房地产企业，也会“殃及池鱼”：根据《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）第四条第一款

规定：“扣除取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，须提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。”

协同专家建议：

（一）作为施工方，可以签订销售苗木、绿化建筑服务的两个合同，分别按照销售货物、销售服务开具发票。根据《增值税暂行条例》第十五条的规定，“农业生产者销售的自产农产品，免征增值税。”因此，若施工方销售的是自己种植的苗木，则苗木销售合同对应业务可以开具增值税免税发票。

（二）根据财税〔2016〕36号附件一第四十条的规定：“一项销售行为如果既涉及服务又涉及货物，为混合销售。从事货物的生产、批发或者零售的单位和个体工商户的混合销售行为，按照销售货物缴纳增值税；其他单位和个体工商户的混合销售行为，按照销售服务缴纳增值税。”根据混合销售的规定，若施工方以绿化工程为主业，则需全部开具建筑服务10%（2018年5月1日以后）的增值税发票。

友情提示：

广大房产公司在取得业务发票时，除了发票真实性的核查外，还应注意发票有效性与合规性的审核，确保开具的发票应与实际业务内容保持一致，避免土增清算中由于票据不合规造成的不予扣除的麻烦。

声明：楼声税语发布案例均为使用房地产项目动态管理系统进行清算过程中的实际案例，风险点由系统自动比对得出，数据真实，原创案例，未经允许不得转载。

五、《地产行业税控充电包》介绍

《地产行业税控充电包》是基于我们多年来辅助税务机关进行项目审核过程中出现的真实案例场景，结合数据规范与政策解析梳理而成，以数据角度还原问题本质，以结果导向规避自身财税问题，快速掌握最优解决方案，精准定向为您赋能的咨询学习平台。

充电包线上课程特点：

1. 政策结合实战案例的精准分析
2. 基于实际数据与业务场景的案例还原
3. 以数据为驱动进行涉税风险的精准化解
4. 从CFO到财务人员进行定向精准赋能

5. 整体提升财务部门在企业中的主导地位
6. 数据分析得到的最优解决方案

六、《房地产行业税控充电包》近期线上限免课程安排表

协同软件--房地产行业税控充电学习 课程安排表

期次	上线时间	主题
第一期	2.16	房企预缴企业所得税、土地增值税和土地使用税政策及案例解析
第二期	2.19	开发成本系列：发票审核不到位带来的涉税风险及利益损失
第三期	2.22	财政返还的涉税处理与土地增值税成本归集、扣除风险
第四期	2.25	如何选择最优成本分摊方案来降低企业税负？
第五期	2.28	虚假合同、物业用房、不可售公共配套设施等成本分摊对土地增值税清算的影响

敬请持续关注，更多内部限免课程分享。如有问题，可扫以下二维码咨询助教，期待您的到来！



七、新服务及产品预告

为给您提供更优质、更实用的课程内容，我们与上海财经大学、中央财经大学等高校专家合作对课程内容进行研发升级，将会有更权威、更专业、更贴近您业务工作的课程陆续推出。同时为了更便捷地学习与咨询，我们正在进行《房税控》小程序的开发升级，预计3月份即将上线，具体上线时间将另行通知。

您可以关注当前版本小程序进行政策、案例等内容的学习。

