

《收到财政返还不入账怎能逃脱税务局的法眼》

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

王丽娜：

注册税务师、高级会计师、协同高级财税顾问、税收数据分析师。研究领域：房地产企业土地增值税清算、企业所得税汇算清缴、涉税数据分析、税收风险防控等；擅长利用财税数据服务平台的多维数据和《土地增值税清算系统》，进行房地产企业土地增值税清算和涉税风险分析，是与山东科技大学《关于房地产税收与地方财政关系模型的建设》等课题共研的核心成员，专注于房地产项目经营行为与税种之间的关系研究，具备丰富的理论知识与实战经验。参与《土地增值税清算系统》设计、税务稽查局查账等工作，并以数据分析视角，为税务局和企业提供土地增值税政策法规和案例分析的精准培训服务。

四、课程内容

案例描述：

某房地产企业在 2010 年底通过“招、拍、挂”方式取得土地使用权，出让人同意在 2011 年 1 月 5 日前交付土地，交付条件：场地平整且周围基础设施达到五通。

开发商对土地成本归集如下表：

项目名称	入账时间	凭证号	发票	发票号...	入账科...	贷方	票面金额	本项目分摊金额	摘要
支付的土地...							9,620,000.00	9,620,000.00	
契税							384,800.00	384,800.00	
拆迁补偿款							5,920,064.00	9,738,095.00	
拆迁补偿款	2016-03-22	无	无	无	开发成本	无	9,738,095.00	9,738,095.00	无
拆迁补偿款	2015-09-30	记字9号	无	163672...	银行存款	开发成本	-1,823,031.00	0.00	土地拆迁补偿费
拆迁补偿款	2012-12-30	银收字0001号	无	无	银行存款	开发成本	-175,000.00	0.00	土地拆迁补偿费
拆迁补偿款	2012-06-30	银收字1号	无	无	银行存款	开发成本	-1,820,000.00	0.00	土地拆迁补偿费

案例分析：

使用协同土地增值税清算系统，自动检测疑点及纳税人应对如下：

指标名称	疑点	疑点	企业需提...	企业...	企	税务机...	企业疑点情况说明
返还土地金疑点	该项	0	企业自行填...	0	0	0	该项目没有政府补偿或返还

通过数据分析我们发现问题如下：

列为市旧城改造项目，享受的优惠政策按 字（2008）110号文件执行。根据 字（2008）110号文件即《市旧城改造项目资金使用及优惠政策实施办法》第四条的规定，土地交易成交价在扣除必须上交的各项税费和政策性资金提取后，全部用于拆迁安置补偿。被拆迁人选择产权置换的，按回迁工程建设进度拨付给开发单位。

上诉人：被拆迁单位 被上诉人：开发商

即被拆迁人，选择的安置方式为《市旧城改造项目资金使用及优惠政策实施办法》规定的产权置换。在案涉土地招拍挂之前，上诉人 就与被上诉人 公司签订了《旧城改造合作协议书》，约定用3509平方米商业用房作为拆迁安置补偿，并特别注明最终面积以规划部门审批方案为准。与此同时，上诉人 放弃了其应得的962万元拆迁安置补偿款，被上诉人 公司根据旧城改造的相关优惠政策，取得了当地政府退还的土地出让金，故被上诉人 公司作为最终开发单位应履行拆迁安置补偿义务。被

单位全称	项目名称	金额(万元)	派发日期
市建设局	拆迁补偿	910.3031	2011/11/21

在数据面前，开发商对疑点的解释显得苍白无力。最终，收到的财政返还在土增清算时，局方要求冲减土地成本。

案例由山东协同税务师事务所在通过《房地产项目动态管理系统》进行清算审核的工作模式中发现并提供，真实数据案例，请勿用于他途。

协同建议：

房企收到财政返还的涉税处理：

1、企业所得税

《财政部 国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70号）规定：企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：

（一）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；-政府部门

（二）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；-政府部门

（三）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。-企业

2、土地增值税

土地增值税在清算时对收到的财政返还总局没有明确规定，具体如何处理还请咨询当地的主管税务机关。以下部分地区的税务机关，在土增清算时对财政返还的处理都是冲减成本。

《辽宁省地方税务局于明确土地增值税清算有关问题的通知》（辽地税函〔2012〕92号）

《大连市地方税务局关于进一步加强土地增值税清算工作的通知》（大地税函[2008]188号）

《青岛市地方税务局关于房地产开发项目土地增值税税款清算管理暂行办法》（青地税发[2008]100号）

《江苏省地方税务局关于土地增值税有关业务问题的公告》（苏地税规[2012]1号）

3、增值税

国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第18号）第五条 支付的土地价款，是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。（允许扣除的地价款，如果存在返还的情况下，直接支付的土地价款可能小于财政票据上的地价款）

4、契税

关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复（国税函〔2005〕436号）对承受国有土地使用权所应支付的土地出让金，要计征契税。不得因减免土地出让金，而减免契税。

五、《房地产行业税控充电包》介绍

《房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。

