

《掌握土地使用税相关政策，提高企业资金利用率》

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

侯诗龙：

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、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与化解，具备丰富的理论知识与实战经验。

四、课程内容

某小区二期的项目将与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用录入到了开发成本-开发间接费模块中，在我们进行土地增值税清算工作中借用“房地产项目动态管理系统”将纳税人录入系统开发成本模块内的开发费用进行风险检测，很快得出“开发间接费中的正列举之外的数据”等疑点共计 447 条，供审核人员进行审核。

二期风险明细审核									
风险提示：双击下方中的内容，显示具体审核界面！									
风险点列表(2/793)									
◆ 定性指标(1/3) >									
◆ 高风险(0/3) >									
◆ 中风险(0/786) >									
开发间接费中的正列举之外的数据(0/446)									
主要建设期以外的开发间接费用不允许...									
◆ 低风险(1/1) >									
提示：双击下方中的内容，显示具体审核界面！									
入账时间： 请输入入账时间 凭证号： 请输入凭证号 摘要： 请输入摘要									
审核状态： --请选择-- 查询 添加									
...	指标名称	项目小类	入账时间	凭证号	入账科目：...	贷方	摘要	票面金额	本项目分摊金额
4	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2013-11-01	0001	开发成本	银行存款	付：9#楼档案整理服务费	49000	15680
5	开发间接费中的正列举之外的数据	职工福利费	2014-04-14	0011	开发成本	库存现金	发：员工劳保用品	23000	7360
6	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2013-12-05	0004	开发成本	银行存款	付：1#项目模型款	15600	4992
7	开发间接费中的正列举之外的数据	周转房摊销费	2014-01-06	0009	开发成本	库存现金	付：经手售楼处装修费用	11300	3616
8	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2013-11-11	0018	开发成本	库存现金	业务费	7153.4	2289.09
9	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2013-11-05	0011	开发成本	库存现金	付规划牌匾费	5000	1600
10	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2013-11-07	0015	开发成本	库存现金	信号工培训费	4400	1408
11	开发间接费中的正列举之外的数据	职工福利费	2013-11-05	0012	开发成本	库存现金	前期业务招待费	3703.4	1185.09
12	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2014-01-07	0013	开发成本	库存现金	王少云等报销燃油费	3571	1142.72
13	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2014-01-09	0017	开发成本	库存现金	事经手摸排杆制作费	2999	959.68
14	开发间接费中的正列举之外的数据	职工福利费	2013-11-07	0014	开发成本	库存现金	前期业务招待费	2589.4	828.61
15	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2014-04-30	0015	开发成本	库存现金	候总报销的油费	2560	819.2
16	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2013-11-08	0016	开发成本	库存现金	车辆燃油费	2300	736
17	开发间接费中的正列举之外的数据	职工福利费	2013-11-02	0009	开发成本	库存现金	前期业务招待费	1974	631.68
18	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2013-11-06	0013	开发成本	库存现金	燃油费	1720	550.4
19	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2014-04-30	0015	开发成本	库存现金	报销的油费	1590	508.8
20	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2013-11-08	0016	开发成本	库存现金	车辆保养费	1378	440.96
21	开发间接费中的正列举之外的数据	其他发生的间接费用	2014-04-30	0015	开发成本	库存现金	报销的油费	1340	428.8
< 1 2 3 ... 9 > 到第 1 页 确定 共 447 条 50 条/页									

税务机关审核意见：

根据审核确认，纳税人将应计入期间费用的成本费用录入到了开发间接费支出模块，因此应将该部分成本费用调至房地产开发费用模块，此模块予以剔除，调减开发成本。该项目共计调减开发成本 56 万元。

二期风险应对

风险点名称：开发间接费中的正列举之外的数据

应对策略	应对策略	应补充资料	政策依据	应对历史
项目小类：职工福利费	入账时间：2013-11-07	凭证号：0014		
凭证类型：增值税普通发票	入账科目：借方：开发成本	贷方：库存现金		
发票代码：113001264131	发票号码：09870700	票面金额：2589.4		
本项目分摊金额：828.61	摘要：前期业务招待费			
疑点方向：清算规程开发间接费正列举的费用项目之外的费用。				
企业疑点情况说明：				
(1) 疑点金额(元)	828.61			
(2) 企业认可金额(元)	0			
(3) 企业不认可金额(元)	828.61	注：(3)=(1)-(2)		
(4) 确认调整金额(元)	828.61	注：对企业不认可的金额进行调整	查看企业证明材料	
(5) 确认总调整金额(元)	828.61	注：(5)=(2)+(4)		
(6) 审核意见	该项费用应调至房地产开发费用模块，此模块予以剔除，调减开发成本。			
(7) 审核人				
(8) 审核日期	2017-10-20 09:04:13.270			

案例分析：

根据《土地增值税暂行条例实施细则》的规定，开发间接费用是指直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等；房地产开发费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。如果不对开发间接费用中不属于开发成本的数据加以剔除，就会造成该公司该项目土地增值税的房地产开发成本虚增 56 万元，房地产开发费用虚增 $56 \times 5\% = 2.8$ 万元，加计扣除金额虚增 $56 \times 20\% = 11.2$ 万元，共计扣除项目金额虚增 $56 + 2.8 + 11.2 = 70$ 万元。

由于扣除项目金额增加，必然造成增值额和增值率的减少，从而减少了应纳的土地增值税。少缴的税款若日后被税务机关追征，就会对纳税人造成不必要的滞纳金，反而增加了纳税成本。

政策依据：

土地增值税暂行条例实施细则（财政部 1995 6 号）第七条条例第六条所列的计算增值额的扣除项目，具体为（二）开发土地和新建房及配套设施(以下简称房地产开发)的成本，是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本(以下简称房地产开发成本)，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。开发间接费用，是指直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。房地产开发费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。（三）开发土地和新建房及配套设施的费用（以下简称房地产开发费用），是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额，其他房地产开发费用，按本条（一）、（二）项法规计算的金额之和的 5% 以内计算扣除。凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用按本条（一）、（二）项法规计算的金额之和的 10% 以内计算扣除。上述计算扣除的具体比例，由各省、自治区、直辖市人民政府法规。

国税发〔2009〕91 号第二十三条第二款规定：“审核是否将房地产开发费用记入前期工程费、基础设施费。”

我们的建议：

案例中的房地产企业在数据录入中，由于不规范操作导致将开发费用中的部分成本录入到了开发间接费模块中，造成开发成本虚增，从而带来增值额和增值率的减少，导致应纳土地增

值税减少，这类风险在当前税收大数据环境下将被直接分析、筛查出来，因此我们建议房地产企业在遵循法律的前提下，做好数据规范，规避这类虚增开发成本风险，以免少缴的税款日后被税务机关追征，及其带来的不必要的滞纳金，反而增加了纳税成本。

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、《地产行业税控充电包》近期线上限免课程安排表

协同软件--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。

