

财税月报

2021

09

总第09期

让数据更有价值



微信公众号



协同财税网



房税控小程序

本期共有实战案例 33 条；常见问题答疑 53 条；最新政策 2 条；最新财税动态 1 条

实战案例

海南省税务局明确土地增值税不含税收入计算公式

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2058/SHARETEMP>

房地产企业支付施工企业延期付款利息相关财税处理

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2056/SHARETEMP>

车位计税成本去化难，土增税、所得税如何税务处理？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2057/SHARETEMP>

以四川为例分析土地增值税清算中成本分摊

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2055/SHARETEMP>

土地增值税税收筹划存在的 3 项风险及 5 大控制措施

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2054/SHARETEMP>

与土地增值税清算相关的企业所得税税务处理解析

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2052/SHARETEMP>

房企土地增值税如何做到“税负合理、风险可控、不多缴税、不早缴税”？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2053/SHARETEMP>

转让营改增前取得的土地能否减除补偿款？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2051/SHARETEMP>

国家税务总局福建省税务局 2021 年 8 月 12366 咨询热点难点问题集

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2050/SHARETEMP>

关于车位整体转让的税务探讨

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2047/SHARETEMP>

12366 热文：这种情况土地使用权价款可以加计 20%扣除吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2048/SHARETEMP>

“土地闲置费≠土地滞纳金”是否可以税前扣除？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2049/SHARETEMP>

地产企业高度关注福州税局回复：车位的企业所得税、土地增值税税务处理

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2046/SHARETEMP>

被罚！土增税清算，成本分摊方法不能乱来！

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2044/SHARETEMP>

项目红线外无偿配建学校，如何应对成本扣除难题

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2045/SHARETEMP>

五大税种的视同销售行为，您清楚吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2042/SHARETEMP>

园林绿化工程合同不同的签订方法，税负差异很大

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2043/SHARETEMP>

房企土增清算的 5 大重难点问题解析及对策研究

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2041/SHARETEMP>

房地产开发企业“生地”、“熟地”如何界定？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2038/SHARETEMP>

房企企业在竣工结算以后年度取得成本发票应如何处理？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2039/SHARETEMP>

2021 年 9 月 12366 热点问答——土地增值税常见问题

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2040/SHARETEMP>

建筑业质保金的账务处理！

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2035/SHARETEMP>

土地增值税的另一种筹划技巧

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2036/SHARETEMP>

房地产一般计税项目增值税筹划的三个重要因素

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2037/SHARETEMP>

“甲供材”工程结算中扣除施工方 8 个点、7 个点或 6 个点的违法行为分析

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2033/SHARETEMP>

与契税法有关的热点问题，一文全读懂

点击：<http://www.xt12366.com/Report/A-2034/SHARETEMP>

房地产企业财务速看！土地增值税清算之土地成本的三种分摊方法及其适用范围！

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2032/SHARETEMP>

干货速递! 房地产企业土地增值税清算中土地成本分摊浅析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2028/SHARETEMP>

房企土增清算税务处理与筹划需关注 8 个问题

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2029/SHARETEMP>

新契税法下涉及房地产的几个问题提示关注

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2030/SHARETEMP>

房企无偿移交配建房 涉税争议如何解?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2031/SHARETEMP>

房地产企业中的开发间接费和管理费的区别?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2026/SHARETEMP>

房地产企业将开发产品作为售楼处或样板房是否计征房产税的税理探析

点击: <http://www.xt12366.com/Report/A-2027/SHARETEMP>

常见问题答疑

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>

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>

1月份交房没有竣工决算，成本票没有取得，那根据配比的原则，有收入没成本是不是可以不结转收入，等成本取得时在结转但不能超过当年度的企业所得税汇算清缴时可以吗？如果可以的话第一季度所得税还按预计毛率缴纳可以吗？

点击：<http://www.xt12366.com/Report/W-177/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](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](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](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](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](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](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](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](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](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](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](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](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](http://www.xt12366.com/Report/W-156/SHARETEMP)

房产收入录入时转让日期、合同编号怎么写呢?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-147/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-147/SHARETEMP)

申报的提示层高未维护, 需要维护后才能申报?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-148/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-148/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](http://www.xt12366.com/Report/W-149/SHARETEMP)

单独建造的公共配套性质地下车库成本如何分摊?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-144/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-144/SHARETEMP)

在清算土地增值税过程中, 有产权的车库(位)如何征税?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-145/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-145/SHARETEMP)

在清算土地增值税过程中, 无产权的车库(位)(含人防车位和非人防车位)如何征税?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-146/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-146/SHARETEMP)

本公司开发的商品房, 地下一、二层规划为地下停车场, 其中有一部分属于人防设施。请问, 地下停车场是否应当分摊成本?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-142/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-142/SHARETEMP)

我公司开发商品房, 其中地下部分(包括地下车库、储藏室等)均不计算容积率。请问, 在计算土地增值税时, 地下建筑不计容是否分摊土地成本?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-143/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-143/SHARETEMP)

房地产公司收取的违约金、更名费是否缴纳土地增值税?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-139/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-139/SHARETEMP)

房源中存在多种商品类型, 以什么原则来分别计算增值额?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-140/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-140/SHARETEMP)

售楼部发生的成本清算时能扣除吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-132/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-132/SHARETEMP)

补退金额如何填写?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-133/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-133/SHARETEMP)

房地产开发成本的前期开发费有限制吗?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-134/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-134/SHARETEMP)

房地产项目的五证两书?

[点击: http://www.xt12366.com/Report/W-135/SHARETEMP](http://www.xt12366.com/Report/W-135/SHARETEMP)

北京房地产企业在做土地增值税清算时, 普通住宅面积如何确定?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-137/SHARETEMP>

同一项目中不同类型房地产共同的成本费用如何分摊?【浙江】

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-138/SHARETEMP>

清算类型的分类?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-131/SHARETEMP>

导入房源是所有的房源还是只是卖出去的房源呢?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-128/SHARETEMP>

模板中开发成本发票录入要求?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-129/SHARETEMP>

土增销售收入模板录入方法?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-130/SHARETEMP>

南京某房地产开发公司开发一幢综合楼,1-4层是商业用房,5-20层是住宅,现在进行土地增值税清算,经计算,住宅为负增值,商业用房为正增值且数额很大。住宅的负增值能否抵减商业用房的正增值?

点击: <http://www.xt12366.com/Report/W-136/SHARETEMP>

最新政策法规

国家税务总局海南省税务局

[关于发布《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》的公告](#)

国家税务总局海南省税务局

[关于《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》的解读](#)

最新财税动态

2021年土地增值税清算数字化赋能交流沙龙取得圆满成功!

点击: <http://www.xt12366.com/Report/X-189/SHARETEMP>