房产项目动态管理系统操作常见问题

1. 业务问题

#### 1、问：177平，是选其他住宅吗？

答：普通住宅：①住宅小区建筑容积率在1.0以上；②单套建筑面积在144平方米（含144平方米）以内（依据《河北省人民政府印发关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展若干措施的通知》冀政发〔2016〕6号第五条）；③实际成交价格在同级别土地上住房平均价格的1.2倍以下。其中住房平均价格以当地市、县政府公布的同期数据为准。

非普通住宅：住宅小区建筑容积率在1.0以下(不含1.0)；单套建筑面积在144平方米以上(不含144平方米)；实际成交价格高于同级别土地住房平均交易价格1.2倍。 以上三点只要符合一个，即为非普通住宅 。（包含别墅、洋房）

#### **2、问：请问土增清算中，竞拍保证金能否作为土地价款扣除？**

答：拍卖成交后,拍卖保证金是否退还，由双方自由约定。如果当事人没有明确约定，在拍卖成交后，竞买保证金也不能自动转为定金。具体要根据实际业务结合。

#### **3、问：公寓属于什么类型？**

答、河北省地方税务局 税收政策一处（2017年9月）房地产企业土地增值税清算手册中规定：房地产开发项目中同时包含住宅、商铺、车库等不同类型产品的，应划分为普通住宅、非普通住宅、其他三类分别计算增值额。

普通住宅：（一）单套建筑面积在144平方米以下；（二）住宅小区建筑容积率在1.0以上；（三）实际成交价格低于同级别土地住房平均交易价格的1.44倍以下。以上三项要求同时满足，才能被认定为普通住房

非普通住宅：住宅小区建筑容积率在1.0以下(不含1.0)；单套建筑面积在144平方米以上(不含144平方米)；实际成交价格高于同级别土地住房平均交易价格1.2倍。 以上三点只要符合一个，即为非普通住宅 。（包含别墅、洋房）

其他：办公楼、车库、商铺、可售公共配套设施、会所、其他、储藏室、车位、公寓。

#### **4、问：分期开发，分批完工如何分摊扣除项目金额？**

答：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）第九条规定:“纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的，其扣除项目金额的确定，可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊，或按建筑面积计算分摊，也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。”

#### **5、问：啥叫分期？**

答：对于分期开发房地产项目，符合下列情形之一的，应视为分期项目：1.同一开发项目内，房地产开发企业以分期销售形式开发并能够分别核算各期收入和扣除项目的。2.同一开发项目内，房地产开发企业分期取得初始产权登记证明的。

#### **6、问：怎么判断扣除项目金额支付的截止时间？**

答：原则上以满足应**清算条件之日起**或者**接到主管税务机关清算通知书之日起90日内**，为计算扣除项目金额支付的截止时间。

#### **7、问：土地增值税清算条件？**

答：一）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

（二）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；

（三）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

（四）省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况。

对前款所列第（三）项情形，应在办理注销登记前进行土地增值税清算。

#### **8、问：房地产开发的“五证”?**

答：是指:《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。

《国有土地使用证》是土地使用者获得土地使用权的法律凭证，证上载明土地使用权人，土地座落、地号、使用权类型、使用权面积、使用权终止日期。并附有专业机构测绘的《宗地图》。

《建设用地规划许可证》是建设单位经向土地管理部门申请征用、划拨土地前，经城市规划行政主管部门确认建设项目位置及范围符合城市规划的法定凭证。证上载明用地单位、项目名称、用地的位置、性质和面积以及建设规模。通常附有测量部门出具的《规划用地范围图》。

《建设用地规划许可证》中的用地面积通常要大于《国有土地使用证》中的使用权面积（净用地面积），还有道路用地面积、绿地面积。

《建设工程规划许可证》是建设工程符合城乡规划的法律凭证，证上载明用地单位；用地项目名称、位置、宗地号以及子项目名称、建筑性质、栋数、层数、结构类型；计容积率面积及各分类面积；以及《建设工程规划方案》（包括:总平面图、各层建筑平面图、各向立面图和剖面图。）

《建筑工程施工许可证》是建设项目准许施工的许可，证上载明建设单位、工程名称、建设地址、规模、合同价格以及勘察、设计、施工、监理单位及各单位的项目负责人、施工期限。

《商品房预售许可证》是房地产行政管理部门允许房地产开发企业销售商品房的批准文件。《商品房预售许可证》不同于《商品房销售许可证》。取得《商品房预售许可证》的前提是房地产开发企业除获得以上“四证”外，还必须达到按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。开发企业与承购人签订书面商品房预售合同，并在签约之日起30日内，向房管部门办理网上登记备案。

#### **9、问：建造高级公寓，增值额未超过扣除项目金额的20%，是否缴纳土地增值税？**

答： 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）第八条第一项规定：“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。”

#### **10、问：销售合同面积与实际测量面积不一致怎么办 ？**

案例： 某房地产开发有限公司与客户签订商品房销售合同，销售合同所载商品房面积为120平方米，房屋达到交付条件后，经有关部门实际测量后发现面积为126平方米，针对该问题经与客户协商后，客户补缴了6万元（不含税）的购房款。那么，针对客户补缴的6万元（不含税）购房款在土地增值税清算时收入额如何确认？

答：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）规定：

**销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。**

**因此，该房地产开发有限公司收到的客户补缴的6万元（不含税）购房款，在土地增值税清算时应予以调整。**

#### **11、问：房地产开发企业“拆迁还房”是视同销售吗？**

答：按照《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第二十五条的规定，企业发生非货币性资产交换，以及将货物、财产、劳务用于捐赠、偿债、赞助、集资、广告、样品、职工福利或者利润分配等用途的，应当视同销售货物、转让财产或者提供劳务。

**房地产开发企业“拆迁还房”，属于以开发产品（房屋）抵偿应向被拆迁人支付的拆迁补偿款，应视同销售。**

#### **12、问：土地招投标佣金、房屋测绘费、招标代理服务费在土地增值税清算时应列房地产开发成本还是房地产开发费用？**

“招拍挂”是政府出让土地的一种方式，对纳税人在土地出让环节支付的“招拍挂”佣金可视为“按国家统一规定交纳的有关费用”，作为“取得土地使用权所支付的金额”在土地增值税清算时据实扣除。

**在工程建设过程中发生的房屋测绘费、招标代理服务费，属于期间费用**，在土地增值税清算时计入**房地产开发费用**。

#### **13、问：如何界定公共配套设施是否属于全体业主所有？**

答：《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)第四条第三款第一项规定，公共配套设施“建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除”，其中 “建成后产权属于全体业主所有的”，可以按照以下原则之一确认：

(一)政府相关文件中明确规定属于全体业主所有；

(二)经人民法院裁决属于全体业主共有；

(三)商品房销售合同、协议或合同性质凭证中注明有关公共配套设施归业主共有，或相关公共配套设施移交给业主委员会。

#### **14、问：房地产开发企业收取的装修费能否计入房地产开发成本？**

答：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第五条的规定，房地产开发企业收取的装修费同时符合下列情况的，应一律作为销售收入，并按规定扣除相应的装修成本。

1.销售合同的房价中明确包含了装修费的；

2.销售不动产发票中包含了装修费的。

#### **15、问：如何界定开发间接费用？**

房地产开发间接费用应严格按照《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)第七条第二款第七项的规定界定，“关于直接组织、管理开发项目发生的费用”可按如下标准把握：

“直接组织、管理开发项目发生的费用”是指施工现场为组织、管理开发产品而实际发生的费用，对不属于为施工现场服务的部门，如行政管理部门、财务部门、销售部门等发生的费用不得列入。差旅费、会议费等费用也不得列入。

#### **16、问：纳税人销售商品房时，连同家具一起销售，家具成本如何计算扣除？**

答：凡以建筑物或构筑物为载体，移动后会引起性质、形状改变或者功能受损的装修装饰物支出，可以作为开发成本计算扣除。上述之外的其他装修装饰费用支出，如房屋销售中外购的家具、家电支出，若在销售合同中一并计入销售收入，能够提供购进发票的，准予作为“新建房及配套设施的成本”予以扣除，但不作为计入房地产开发费用和财政部规定的其他扣除项目的计算基数。

#### **17、问：如何把握《土地增值税清算管理规程》第二十一条第(一)项“在土地增值税清算中，计算扣除项目金额时，其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除”，其中的“合法凭据”的规定？**

答：本条规定是对《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)第四条第一款规定的进一步明确，在土地增值税清算中，各项成本、费用要同时符合真实性、合法性才能允许扣除，即实际发生和取得合法凭据。

1. “实际发生”是指纳税人真实发生的经济业务，依据相关合同、协议实际支付款项并取得收付款凭证，在核算成本、费用时，遵循了权责发生制、配比、相关性、确定性、合理性等原则。收付款凭证包括银行和现金付款凭证，若提供的是现金付款凭证，则须提供银行取款单(标注用途)，否则不认定为真实发生。

(二)“合法凭证”是指印制、领购、开具(填制内容、方式)符合有关税收和会计法律、法规、规章规定的会计凭证(包括原始凭证和记账凭证)。其中，合法的原始凭证包括套印税务机关发票监制章的发票以及经省级税务机关批准不套印发票监制章的专业发票和财政部门管理的行政性收费收据以及经财政部门、税务部门认可的其他凭证。

1.支付给我国境内的单位或个人，且上述单位或个人生产销售的产品或提供的劳务发生在一般生产经营领域中属于营业税或增值税等税收征税范围的，开具的发票为唯一合法有效凭证。如，对于经过法院拍卖而取得的房产，也应该由出卖人依法开具发票作为税收的合法凭证。

2.对不属于正常生产经营领域而支付给我国境内的行政事业单位的，且上述单位收取的属于国家或省级财税部门列入不征税名单的行政事业性收费(基金)，以其所开具的财政收据为合法有效凭证。如，规划部门收取的市政设施配套费开具的行政事业性收据则为合法凭证。

3.对支付给我国境外的单位或个人的购货款，以上述单位或个人的签收单据为合法有效凭证；对支付给我国境外的单位或个人的非购货款，以纳税人所在地主管税务机关开具的售付汇凭证为合法有效凭证。单位和个人从中国境外取得的与纳税有关的发票或者凭证，税务机关在纳税审查时有疑义的，可以要求其提供境外公证机构或者注册会计师的确认证明，经税务机关审核认可后，方可作为合法的记账核算凭证。

4.经国家税务总局或省地方税务局确认的其他合法有效凭证。如，根据纳税人发生的财产非常损失或评估损失时，应由相关的税务机关确认后出具的税收证明作为合法的凭证。

5.其他符合相关税收政策的会计凭证。如企业支付给工人发生的支出时，根据工人的工资发放表(收款人签字确认或银行支付证明)结合劳动合同进行确认。

6.发生在我国境内，不属于发票或行政事业性收据管理范围，实在无法取得正式发票(行政事业收据)的客观条件下，结合实际情况，以合同(协议)、收据、收款证明等相关材料作为企业入账凭证，如：支付给个人的青苗补偿费，结合相关证明材料，收款人的收款收据即可确认为合法凭证。

#### **18、问：一个项目中既有装修房屋，又有毛坯房，该如何分配装修成本？**

答：对于同一项目中同时开发普通住房和非普通住房，且商品房中既有装修房，又有毛坯房的，装修成本按建筑面积分摊法在普通住房和非普通住房之间进行分配。

#### **19、建造高级公寓，增值额未超过扣除项目金额的20%，是否缴纳土地增值税？（业务问题）**

答：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）第八条第一项规定：“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。

#### **20、分期开发，分批完工如何分摊扣除项目金额？**

答：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）第九条规定：“纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的，其扣除项目金额的确定，可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊，或按建筑面积计算分摊，也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。”

#### **21、营改增后，土地增值税纳税人的建筑安装服务支出需要在计算土地增值税时扣除的，对于取得的发票有何要求？**

答：根据《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告2016年第70号)第五条规定：“营改增后，土地增值税纳税人接受建筑安装服务取得的增值税发票，应按照《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告2016年第23号)规定，在发票的备注栏注明建筑服务发生地县(市、区)名称及项目名称，否则不得计入土地增值税扣除项目金额。

#### **22、在土地增值税清算中符合什么条件，可实行核定征收？**

答：根据《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）第三十四条规定：“在土地增值税清算中符合以下条件之一的，可实行核定征收。 （一）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的； （二）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的； （三）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的； （四）符合土地增值税清算条件，企业未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的； （五）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。”

#### **23、总公司拿地，100%持股的子公司开发，跟国土局签订了土地合同的三方变更协议，开发主体变更为子公司。但是土地款的抬头还是母公司。请问这样的土地款票据在土增税清算时可以抵扣吗**

答：根据《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第八条规定： “房地产开发企业(包括多个房地产开发企业组成的联合体)受让土地向政府部门支付土地价款后，设立项目公司对该受让土地进行开发，同时符合下列条件的，可由项目公司按规定扣除房地产开发企业向政府部门支付的土地价款。 (一)房地产开发企业、项目公司、政府部门三方签订变更协议或补充合同，将土地受让人变更为项目公司; (二)政府部门出让土地的用途、规划等条件不变的情况下，签署变更协议或补充合同时，土地价款总额不变; (三)项目公司的全部股权由受让土地的房地产开发企业持有。” 若符合上述条件，可由项目公司按规定扣除房地产开发企业向政府部门支付的土地价款。 根据具体情况，建议携带相关资料至主管税务机关进行核实。

#### **24、土地增值税清算中扣除项目金额中所归集的各项成本和费用的处理**

答：国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知（国税发[2009]91号）第二十一条规定，扣除项目是否符合下列要求

1. 在土地增值税清算中，计算扣除项目金额时，**其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除。**
2. 扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是实际发生的**（对已取得发票，但未实际支付的，或者已支付，但未取得有效发票的，一律不准扣除。）。**
3. 扣除项目金额应当准确地在各扣除项目中分别归集，不得混淆。
4. 扣除项目金额中所归集的各项成本和费用必须是在清算项目开发中直接发生的或应当分摊的。
5. 纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，或者同一项目中建造不同类型房地产的，应按照受益对象，采用合理的分配方法，分摊共同的成本费用。
6. 对同一类事项，应当采取相同的会计政策或处理方法。会计核算与税务处理规定不一致的，以税务处理规定为准。 因此，**在土地增值税清算中，扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是实际发生的才能扣除。**

#### **25、全额开具商品房销售发票，但款未全收如何处理？**

案例： 某房地产有限公司销售给甲公司一栋商用办公楼，合同总金额1200万元（不含税），发票开具不含税金额也是1200万元，但甲公司尚有100万元的购房款一直未支付。那么在进行土地增值税清算时，该房地产公司收入额应按多少确认？

答：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）规定： 土地增值税清算时，已全额开具商品房销售发票的，按照发票所载金额确认收入。 该房地产公司销售的商品房虽然未全额收到购房款，但因按全额开具了商品房发票，因此应按照不含税价格1200万元确认土地增值税收入。

#### **26、销售合同面积与实际测量面积不一致**

案例： 某房地产开发有限公司与客户签订商品房销售合同，销售合同所载商品房面积为120平方米，房屋达到交付条件后，经有关部门实际测量后发现面积为126平方米，针对该问题经与客户协商后，客户补缴了6万元（不含税）的购房款。那么，针对客户补缴的6万元（不含税）购房款在土地增值税清算时收入额如何确认？

答： 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）规定： 销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。 因此，该房地产开发有限公司收到的客户补缴的6万元（不含税）购房款，在土地增值税清算时应予以调整。

#### **27、未开具发票或未全额开具发票，销售如何确定**

案例2 某房地产有限公司销售了两套商品房，甲套商品房合同金额200万元（不含税），由于客户只交了首付款30%，因此发票也只开了60万元；乙套商品房合同金额150万元（不含税），客户同样只交了首付款30%，但该房地产公司尚未开具发票。那么在进行土地增值税清算时，针对甲、乙两套商品房收入额应按多少确认？

答：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）规定： 未开具发票或未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入。 因此，该房地产有限公司销售的甲乙两套商品房，合同总金额合计350万元（不含税），虽然客户只交了首付款，房地产公司仅开具了部分发票，但在进行土地增值税清算时，按上述规定，则应按照合同约定的总金额350万元（不含税）确认为土地增值税收入。

#### **28、暂扣的工程质量保证金，未取得发票，计算土地增值税时，是否允许扣除**

答：房地产开发企业在工程竣工验收后，根据合同约定，扣留建筑安装施工企业一定比例的工程款，作为开发项目的质量保证金，在计算土地增值税时，建筑安装施工企业就质量保证金对房地产开发企业开具发票的，按发票所载金额予以扣除；未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除。

#### **29、发改局给房地产开发公司发的固定资产项目投资“核准证”和“备案证”有什么区别？**

答：国家把建设项目的行政许可按照投资主体的不同分为审批类、核准类和备案类三种，国家投资的建设项目都属审批类，企业或个人投资的建设项目按其规模和投资方向属于核准和备案类。其中在《政府核准的投资项目目录》内的，都是核准类，此外就是备案类。这类项目申报立项的同时都需要向同级国土资源部分提出建设项目用地预审。

#### **30、省以上人民政府批准征收的规费、基金不能加计扣除**

答：《山东省地方税务局关于房地产开发企业土地增值税预征和清算管理暂行办法》（ 鲁地税发[2004]33号）第十九条（四）项规定，经省以上人民政府批准征收的规费、基金，可视同税金予以扣除。 《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）第五条（五）项1款规定，市政公用基础设施配套费、人防工程异地建设费不得加计扣除，也不作为房地产开发费用扣除的计算基数。

#### **31、人防费、城市基础配套费是否要缴纳契税**

答：《安徽省地方税务局关于建设项目大配套费计征契税问题的批复》（皖地税函〔2012〕306号）规定：“根据财政部 国家税务总局《关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）文件规定，建设单位和个人缴纳的建设项目大配套费即城市建设基础设施配套费、白蚁预防工程费、新型墙体材料专项基金和人防工程易地建设费等，应该列入计税依据，照章征收契税。

#### **32、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**

答：房地产开发企业转让经济适用房车库等，其面积并入经济适用房面积，其合计数未超过经济适用房标准的，享受经济适用房政策，其合计数超过经济适用房标准的，所转让房产与车库等均不作为经济适用房，不应享受经济适用房优惠政策。

#### **33、房地产开发公司在土地拆迁中，拆迁合同约定对被拆迁房屋以新建房补偿，在计算土地增值税如何处里，如果补偿面积超过拆迁合同确定的补偿面积，如何处理？**

答：房地产开发公司在土地拆迁中，拆迁合同约定对被拆迁房屋以新建房补偿，在拆迁时以合同约定的房屋拆补偿款作为土地征用及拆迁补偿费，**并在新建房补偿拆迁房交付时，按合同约定的房屋拆补偿款计入转让收入。**如果实际以新建房**补偿的面积超过拆迁合同约定的补偿面积**，超过部分的面积按**企业销售同类房地产的市场价格计算销售收入。**

#### **34、房地产企业预售时已按预售收入预征了土地增值税，现在进行土地增值税清算，要补缴一部分税款，是否要加收滞纳金？**

答：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）文件第八条的规定，纳税人按规定预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金。

#### **35、地产企业在土地增值税清算时，未开票的房产应如何确认收入**

答：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）规定，土地增值税清算时，已全额开具商品房销售发票的，按照发票所载金额确认收入。**未开具发票或未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入**。销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。

#### **36、定金、诚意金、违约金的相关规定**

答：1.房地产开发企业与购买方签订房地产销售合同后，收取的定金、诚意金等，应计入销售收入预征土地增值税。在清算土地增值税时，购买方在签订合同前因撤销购买意向而向销售方支付的违约金，不计入销售收入，不征收土地增值税。 2.企业支付的各种滞纳金、罚款和违约金等，其性质是企业正常营业活动以外发生的支出。因此在会计处理上应计入营业外支出，企业发生上述支出时，借记“营业外支出”,贷记“银行存款”等科目。《土地增值税暂行条例实施细则》规定：开发土地和新建房及配套设施的费用(即房地产开发费用)，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。根据会计制度对违约金作为营业外支出处理的办法和土地增值税政策规定，违约金不属于土地增值税扣除项目。 3.房地产开发公司因购房者在履行购房合同时违约而收取的违约金和更名费，实际构成了房屋销售价值，并在房屋转让时取得了收入。《土地增值税暂行条例实施细则》第五条规定，条例第二条所称的收入，包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。因此，该违约金和更名费应并入其房屋转让收入计征土地增值税。

#### **37、同一房地产开发公司,既有新项目也有老项目,老项目选择简易征收,相应的共同成本进项税额如何划分?因为房地产开发产品销售周期一般比较长,按销售额划分实际操作比较困难,还有一些新建的公建配套,成本分摊到新旧项目,进项如何划分？**

答：根据国家税务总局公告2016年18号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 相关规定，一般纳税人销售自行开发的房地产项目，兼有一般计税方法计税、简易计税方法计税、免征增值税的房地产项目而无法划分不得抵扣的进项税额的，应以《建筑工程施工许可证》注明的“建设规模”为依据进行划分。 不得抵扣的进项税额=当期无法划分的全部进项税额×（简易计税、免税房地产项目建设规模÷房地产项目总建设规模） 新建的公建配套也按照以上方法确定老项目不得抵扣的增值税。

#### **38、关于拆迁补偿费合法有效凭证**

答：（一）房地产开发企业支付被拆迁单位拆迁补偿费，应按规定取得被拆迁单位提供的合法有效凭证和房地产开发企业在开户银行转出对应拆迁补偿费的记录或凭证。 （二）房地产开发企业支付自然人拆迁补偿费的，应按规定取得对方个人签名或者盖章的收款收据，也可以开列有个人签名或盖章的支付清单，以及房地产开发企业在开户银行转出对应拆迁补偿费的记录或凭证。

#### **39、房地产开发企业已收取房款，未开具销售不动产发票，是否需要缴纳土地增值税？**

答：开发企业转让房地产，无论其是否与受让方办理了房地产权属证书转移或变更登记手续，只要有合同、收据、发票、判决书、裁定书等证据，其转让行为实质发生、取得了相应的经济利益，并且受让方享有占有、使用、收益或处分该房地产的权利，税务机关应当视其为所有权转移。

#### **40、开发间接费和管理费用的区别**

答：房地产开发企业的行政管理部门（总部）为管理和组织经营活动而发生的管理费用，应在房地产开发费用中列支，不应在此扣除。 开发间接费只能列支房地产开发企业内部独立核算直接组织管理开发项目发生的间接费用。 在实际工作中，往往以是否设立现场管理机构为依据进行划分，如果开发产品不建现场机构，而由公司定期或不定期地派人到开发现场组织其开发建设活动，其所发生的费用可直接并入企业的管理费用。 若企业建立现场管理机构，则所发生的费用计处开发间接费用中，开发间接费用科目用于核算企业内部独立核算单位为开发产品而发生的各项间接费用。

#### **41、什么是开发间接费用？**

答：国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发[2009]31号）第27条第（六）项规定：“开发间接费。指企业为直接组织和管理开发项目所发生的，且不能将其归属于特定成本对象的成本费用性支出。主要包括管理人员工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、工程管理费、周转房摊销以及项目营销设施建造费等。（比土地增值税的预提费用多了两项：工程管理费和项目营销设施建造费。

#### **42、房地产企业开发成本支出中已取得的合同及发票，截至土地增值税清算日尚未付款的部分，是否可以作为土地增值税的开发成本予以扣除？**

答：根据《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）第二十一条规定，审核扣除项目是否符合下列要求： 在土地增值税清算中，计算扣除项目金额时，其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除。 河北规定如下：在土地增值税清算中，其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除。对个别企业因暂时困难未支付应扣除项目的工程费用的情形，在清算完成后三年内取得合法有效票据的，企业可申请对该项目重新清算。这里笔者理解的意思是清算时的支出必须有票，否则不予扣除，并没有说有票的一定要支付。但是廊坊市地方税务局掌握的口径则是这样表达的："土地增值税清算时，扣除项目金额支付的截止时间，原则上以满足应清算条件之日起或者接到主管税务机关清算通知书之日起90日内。对于在上述期限内有关扣除项目仍未支付完毕的，房地产开发企业可向主管税务机关递交申请报告，经清算小组合议确定后可延长扣除项目金额支付的截止时间，但不得以此影响清算审核进度，清算审核结束前仍未支付的，不予扣除。"

#### **43、项目怎么进行分期？**

答：一般应以发改部门发放的《河北省固定资产投资项目备案证》或《河北省固定资产投资项目核准证》所载内容为依据，如证书中标注不详细或备注中明确“以规划部门最终审批条件为准”的，则应结合规划部门审批的《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》来确定清算单位和项目分期。

#### **43、未实际支付工程款的成本确认问题？**

答：《土地增值税清算管理规程》（国税发[2009]91号）第二十一条（一）在土地增值税清算中，计算扣除项目金额时，其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除。（二）扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是实际发生的。

在对房地产开发项目进行土地增值税清算时，其成本费用应当**既取得合法凭据，也要实际发生，否则不予扣除**。

**河北省地方税务局 税收政策 一处（2017年9月）房地产企业土地增值税清算手册中“建安成本审核重点” 对已取得发票，但未实际支付的，或者已支付，但未取得有效发票的，一律不准扣除。**

#### **清算类型的分为哪几类？**

答：房地产开发项目中同时包含住宅、商铺、车库等不同类型产品的，应划分为普通住宅、非普通住宅、其他（商铺、地下室、车库、车位等）三类分别计算增值额。

房地产开发商与购房者签订地下室、车库转让合同的，其收入计征土地增值税，其成本费用允许按照对应配比原则在土地增值税清算中扣除。对于赠送地下室、车库的情形，按购买房地产的金额一并核算，收入不再区分类型，其成本费用归集到购买的房地产类型进行扣除。

#### **房企公司前期建的钢结构的售楼部，以后会拆除的，发生的费用记到哪里啊？**

答：房地产企业在开发小区内、**主体外修建临时性建筑物作为售楼部、样板房的，其发生的设计、建造、装修等费用，如果该营销设施系专门建造用于项目营销且最终未出售留作自用或自行拆除，则不得在土地增值税税前扣**。在计算土地增值税时，项目营销设施建造费应作为销售费用处理，不计入开发成本中，也不允许作为加计扣除的基数。

1. 软件问题

#### **1、问：初次用户名和密码是什么？**

答：如果第一次使用的本系统的用户，需要提供税号 单位名称 项目所属分局，先帮你维护上账号，才能登录系统。新维护的登录账号为税号 密码为abc123@

#### **2、问：原来登录过忘记密码，原密码是什么？**

答：如果没有修改过密码，用户名是税号 密码是abc123@或者是完整税号。

#### **3、问：无合同成本比例大于10%，不能进行清算申报，如何计算？**

答：无合同成本比例=无合同关联的本项目分摊金额/所有本项目分摊金额。

首先开发成本点检测合同是否关联，如果都关联后还是提示不能申报，企业填写没有合同原因，然后在鉴证模块上传说明，最后让税务人员和我们地区负责人联系从后台进行申报

#### **4、问：为什么导入创建房源的时候，选择新建房源，提示无数据，选择房屋预售有数据呢？**

答：转让表分房源信息和销售信息两部分,建房源是取前几列的房源信息，导入销售是取的后几列填写的销售信息。

#### **5、问：印花税计入管理费用的就不用录入了是吗？还有车船税也是入管理费了，也不用录了？**

答：转让房地产时缴纳的营业税、印花税、城市维护建设税，教育费附加也可视同税金扣除。

其中印花税，是指在转让房地产时缴纳的印花税。房地产开发企业按照财务会计制度的相关规定，其缴纳的印花税列入管理费用核算，已相应予以扣除，不得再扣除。

#### **6、问：清算申报报表可以导出吗？**

答：只可以导出填写数据后的申报表，空表是无法导出的。点击清算申报项，打开清算申报表，然后左上方有一键导出操作。

#### **7、问：请问，如果是定率征收方式的，还上传成本合同吗？**

答：企业端的录入都是核实录入，核实的录入全部清算数据；核定只是税务端审核的时候如果不符合核实的数据条件，在审核确认的时再转为核定的清算结果。

#### **8、问：我就想问问，建安发票金额大于十万的用上传影像资料吗？**

答：影像资料上传要求

1、所有证件模块的资料，都需上传影像资料

2、取得土地使用权所支付的金额大类须上传影像资料

3、行政事业性收费须上传影像资料

4、管理人员工资须上传影像资料

5、职工福利费须上传影像资料

6、支付管理须上传影像资料

#### **9、问：导入的前期工程费，开始提示模板不对，稍等会也都导进来了，也都对的，怎么保存呢？**

答：导入选择模板，当前界面是预览界面，点检测提示没有问题，再点保存，提示导入成功才是导入成功的过程。

导入成功的数据，在数据录入——系统录入——开发成本——前期工程费模块中查看导入成功的数据。或是“统计查询”模块查询导入成功的数据。

#### **10、问：用哪个浏览器能登录？360都找不到网页？**

答：系统不太兼容360 ，软件登录界面下载推荐的谷歌或是搜狗浏览器，点击界面中的这两个浏览器任选其中一个下载即可使用。

#### **11、问：你好，房源信息录入后怎么导出来？**

答：数据录入——系统录入——房地产收入——房源管理——房源信息维护——查询——导出到excel

#### **12、问：注册资本自己不能填吗？**

答：在投资人构成填写股东的出资额，然后数据合计汇总，自动在注册资本灰色区填充。

#### **13、问： 土地出让合同那么多页，都上传?**

答：上传的附件必须包括：施工单位、施工范围、施工期间、合同价款、签订日期、双方签章。

#### **14、问：什么情况下才申报按钮才能用啊，现在是灰色不能申报？**

答：1.已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；2.取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；3.纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

#### **15、问：支付管理是必填项吗，每个模块都要录入吗？**

答：支付管理里面录入的是对发票或政府类付款的银行凭证（实际的银行付款凭证，支付管理对付款进度的监督。需要录入支付管理的模块有：前期、建筑安装、基础、配套四个模块。

#### **16、问：因为我们项目现在税务局走核定5%，但必须录系统，主要录收入，成本这一块就简单录一些数据，所以看看成本这一块哪个是必填项？**

答：企业端的录入都是核实录入，核实的录入全部清算数据；核定只是税务端审核的时候如果不符合核实的在审核确认的时再转为核定的清算结果。

#### **17、问：请教下，间接费用中有社保，能算到开发成本中扣吗？**

答：属于工程部人员的可以，应提供工程人员名单和劳动合同

#### **18、问：决算报告和项目工程合同结算单有什么区别？**

答：竣工决算：是指整个建设工程全部完工并经验收以后，通过编制竣工决算书计算整个项目从立项到竣工验收、交付使用全过程中实际支付的全部建设费用、核定新增资产和考核投资效果的过程，计算出的价格称为竣工决算价。是整个建设工程最终实际价格。

项目工程合同结算：是指在工程施工阶段，根据合同约定、工程进度、工程变更与索赔等情况，通过编制工程结算书对已完施工价格进行计算的过程，计算出来的价格称为工程结算价。结算价是该结算工程部分的实际价格，是支付工程款项的凭据。

#### **19、问：验收报告和竣工验收合格证有什么区别？**

答：竣工验收报告是指工程项目竣工之后，经过相关部门成立的专门验收机构，组织专家进行质量评估验收以后形成的书面报告。（房地产开发项目竣工后房地产开发企业应当向项目所在地的县级以上地方房地产开发主管部门提出竣工、验收申请.房地产开发主管部门应当在30日内对涉及公共安全的内容组织工程质量监督、规划、消防等部门或者单位进行验收。）

《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》是办理房产证的先决条件，只有通过通过竣工验收，楼盘才能交付使用，并办理产证。

#### **20、问：销售每户的面积是房产局测绘的，比规划的总建筑面积小，房源面积到底按什么建呢？**

答：如果建筑面积按确权面积填写，就不用录入补退面积；如果房源面积按建筑面积填写，则录入补退面积（建筑面积+-补退=确权后的面积）

如果价款按确权后的金额填写，就不用录入补退金额；如果金额按确权前的金额填写，则录入补退金额（合同金额+-补退金额=确权后的金额）

#### **21、问：导入的时候提示增值税应该为数据值？**

答：首先选择电子表格中“数据”——“分列”——“常规”点完成；最后再选中那一列，单击右键，选择“单元格格式”，设置成数值型保留两位小数。

#### **22、问：我问一下我当期的土地使用税交了两个项目的，在一张银行回单上，如何录入系统？**

答：实缴金额既是票面金额 ，本期缴纳金额是指一张发票承担多期或多项目的税款中，本期按比例分摊的金额。

#### **23、问：导入的时候提示应税收入计算错误，增值税计算错误?**

答:首先选择电子表格中“数据”——“分列”——“常规”点完成；最后再选中那一列，单击右键，选择“单元格格式”，设置成数值型保留两位小数。

**如果合同金额粘贴过来数据不是两位小数，需要手工改成两位小数，或者用函数ROUND(某个单格,2)**

**注：各税率对应收入+已缴营业税对应的收入等于合同价款**

#### **24、问：我们没有达到清算条件，也要填写吗？**

答：对于清算的项目，软件是一个清算工具的数据采集功能；没有达到清算的，软件可以起到项目监控的作用，也可以方便查询和统计数据。

#### **25、问：地下车位怎么添加信息，地下车位没有分单元，就是420个？**

答：添加房源只选择地下部分创建房源信。息创建完成后，再在层处单击右键，设置楼层信息，在本层户数处修改房源数量即可。

#### **26、问：我自己导入数据时候提示“数据库内该房屋不存在”**

答：第一步房源创建，第二再导入销售

#### **27、问：您好，想问一下如果10万以下的成本，是专票的话，原始凭证类型、原始凭证代码、号码、收款单位是否可以不填写呀？**

答：如果专票抵扣的，不管金额大小都要填写代码、号码、收款单位

#### **28、问：原来没录地下室，现在我还能补录吗？**

答：在房源管理——单元处单击右键——设置单元基本属性，选择添加新单元或配套设施，选择房源类型——地下储藏室——单元名录入地下储藏室，录入层数为1层，再录入总个数，其他信息录入0即可。

#### **29、问：按比例扣除的话，“其他房地产开发费用”也不用录吧？**

答：房地产开发费用（销售费用 管理费用 利息支出）部分结合您单位的数据情况（是否据实扣除）以及沟通当地的税务机关是否要求录入来确定市局要求数据录入，各地需咨询主管税务机关的清算审核小组人员要求.

#### **30、问：录了拆迁补偿协议及花名册了，在开发成本里还录这笔支出吗？**

答：拆迁成本在支付土地金模块录入，拆迁协议和花名册在证件的拆迁协议中录入并上传附件，录入协议是为了拆迁成本提供扣除依据。

#### **31、问：我要修改每户的面积他怎么操作？**

答：数据录入——系统录入——房地产收入——房源管理——房源信息维护——查询——双击面积——录入正确的面积——点击“保存”即可。

#### **32、问：录入出让合的时候提示请求项目信息失败，用的是IE浏览器？**

答：系统不太支持IE9以下的版本，所以打开系统从登录界面下载谷歌或是搜狗浏览器进行操作。

#### **33、问：我们普通住宅税率没超过20%，应该选哪个免税代码，没有汉字提示呢？**

答：把鼠标放到编码处，有文字提示，根据提示选择减免编码即可

#### **34、问：开发成本与支付管理录入是不是重复了工作量？**

答：成本录入是发票或政府类的原始凭证，则支付管理里面录入的是对发票或政府类付款的银行凭证（实际的银行付款凭证，支付管理对付款进度的监督。需要录入支付管理的模块有：前期、建筑安装、基础、配套四个模块。

#### **35、问：这个风险应对是干啥的？**

答:税务端会对当前数据进行风险扫描，然后下发到企业，企业对疑点解释。有资料证明不是疑点的，对疑点可以不认可，如果没有资料证明不是疑点只能认可，认可的疑点成本可能就会被剔除或是调增收入等等

#### **36、问：后续管理是干啥的？**

答：对清算完的项目，再次发生销售的，在后续管理中录入销售和税金情况

#### **37、问：合同中建筑面积这块怎么填写，是填写合同中的施工面积还是项目的整个建筑面积？**

答：合同有注明施工面积的按合同填写，合同没有的可以填写建筑面积

#### **38、问：是不是不用导入也能在系统直接录入数据？**

答： 数据录入两种方式，一是用模板整后导入 二是直接在系统里面录入。

#### **39、问：建设工程竣工规划验收合格证是什么证？**

答：建设单位在建设工程竣工后交付使用前，必须向城市规划行政主管部门申请规划验收。由城市规划行政主管部门办理《建设工程竣工规划验收合格通知书》，作为办理房屋产权登记的法律凭证。

#### **40、问：房屋销售版块，房屋面积填写错误，需要更改，怎么改？**

答：第一步：房产收入——房屋销售——双击小房子打开销售录入界面，删除销售

第二步：房产收入——房源管理——房源信息维护——查询——双击面积处，录入修改后的面积——保存

#### **41、问：我直接在系统里输入的怎么传到税务局系统？**

答：企业端数据会定期同步到税务端，税务端可以时时查看企业端录入的数据。

#### **42、问：我想问问为什么统计数据里已交营业税的金额和模版里的数据不符呢？**

答：收入中计税方法选择全额营业税的，已缴营业税在统计查询的时候不显示，所以在统计的时候也没有统计。

#### **43、问：取得土地使用权所支付的金额这个模块，金额大的上传附件吗？**

答：因为得土地使用权所支付的金额面都是政府类单据，拆迁的应该是自制的凭证，所以不论金额多小都需要上传。

#### **44、问：开发间接费用中职工工资下面应该附的表是计提的表还是实际发工资的表？**

答：企业支付给工人发生的支出时，根据工人的工资发放表(收款人签字确认或银行支付证明)结合劳动合同进行确认。

#### **45、问：这个混合计税怎么理解？如何录入系统？**

答：一户房屋即缴了营业税又缴了增值税，则计税方法选择“混合计税”。

操作方法：录入”已经营业税“税额，再录入合同价款和其他增值税税率下面对应的价税收入（各税率对应收入+已缴营业税对应的收入等于合同价款），应税收入和增值税款自动计算。

一户房屋即有11%、10%、9%税率的发票的，计税方法选择“混合计税”

操作方法：录入时选择计税方法11%、10%、9%，再录入对应税率的价税合计，再录入合同价款（各税率对应收入+已缴营业税对应的收入等于合同价款），应税收入和增值税款自动计算。

#### **46、问：开发成本发票是10万以上的录入发票代码和票号，10万以下的不录入发票代码和票号吗？**

答：所有成本、费用中单笔记账凭证大于等于十万的，须选择原始凭证类型，原始凭证类型为国税和地税发票的，填写原始凭证代码及原始凭证号码，单笔成本额度低于十万的原始凭证类型、原始凭证代码、号码信息根据企业情况自行决定是否填写，原要求额度为一万提高为十万

#### **47、问：申报表有效凭证金额和本次扣除金额的区别？**

答：申报表中“有效凭证 金额”栏，应该是反映符合税收规定凭证的对应数据，“本次扣除金额”反应本次土地增值税清算时可扣除的金额，而“本次未扣除金额”反映的是本次土地增值税清算时未能扣除的金额。

#### **问：们点击清算申报以后，系统提示按照施工年份、建筑结构、建筑种类等分别与同地区同类同期的单位建安成本相比偏高，那系统计算的口径是怎么样的您知道吗？**

答：建筑安装的单位成本标准我们是按照施工年份、建筑结构、层高、施工地点等不同类别，根据全国建筑工程量清单计价规范（2008）、（2013），河北省建筑安装工程消耗量定额（2008）、（2012），河北省定额工程费用标准、年度造价信息等文件政策，根据计算公式和调整系数计算得出的同期同类型同地区的建筑安装单位成本标准值。

#### **开发间接费哪儿的凭证和发票怎么录呢？金额很小很杂。**

答：可以按凭证录入，如果单张凭证超过10万的，需要单张发票录入一条数据，录入发票代码和号码,小于10万的自行决定是否填写；其中小于10万的收款单位可以写“无“；工资表中收款单位也可以写”无“

#### **在哪里可以修改合同金额呢？**

答：数据录入——系统录入——房地产收入——双击小房子——房屋销售信息录入界面中，可以修改计税方法、合计金额、身份证、合同号、签订日期、购房者——保存

#### **销售汇总表中房屋结算价是指哪个数据？**

答：不含增值税的确权后的收入（加减补退之后的金额）

#### **主要建设期是取得证件模块里面的那个日期？**

答：首先是验收报告上日期，如果没有验收报告，就是项目基本情况表，如果项目基本情况没有填写就是最早的建筑施工许可证上的合同竣工时间。

#### **不可售需要上传什么资料**

**答：**1.产权属于全体业主的，如物业管理用房等，应提供房地产开发企业无偿移交给全体业主使用的移交文件、业主委员会选举文件等资料，并在小区内进行公开承诺。未成立业主委员会的住宅小区，由办理入住手续50%以上的业主签字确认移交。对于物业用房面积超过规划面积的，还应提供大连市国土资源和房屋局关于明确该项目物业管理用房的文件以及大连市国土资源和房屋局出具的关于暂时限制该项目预留物业管理用房交易的文件。

2.无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，应提供与相关部门的移交手续；

公共配套设施为幼儿园、学校的，企业应提供与县级（含县级）以上教委签署的交接协议；

公共配套设施为居委会的，企业应提供与所属街道签订的交接协议；

公共配套设施为人防工程的，企业应提供人防工程证、人民防空（民防）办公室出具的该项目结建人防工程批复等证明材料。

3. 公共配套设施为设备间、变电所、泵房、消防间等的，企业应进行书面说明。

#### **输入值非法。其他用户已经限定了可以输入该单元格的数值**

答：在模板中选择，数据——有效性——全部清除格式即可

#### **保障房异地建设费往哪里录入？**

答：本质上说按照政府规定配建的廉租房、公租房是企业所必须承担的一项责任。不管是无偿移交还是按建安成本回购，单独的这两部分都不可能有盈利，而且建成后所有权要完全转移给政府，所以将配建支出作为公共配套设施费核算比较合适。

#### **风险中提示少缴契税，契税缴纳的基数怎么算？**

答：根据纳税人录入的土地金、拆迁补偿、城市建设配套费计算应缴契税

#### **我的一单元有个101被删了，怎么能加上这个房间**

答：房源管理——在层处单击右键——选择“设置楼层信息”——修改本层户数——房源信息维护——查询——双击房号，修改房号——保存

#### **如何删除楼？**

答：房源管理——在层处单击右键——选择“删除楼房”，即可删除整栋楼（已经销售的，删除楼的同时，删除收入）

#### **如何删除楼层？**

答：房源管理——在层处单击右键——选择“删除楼层”即可删除楼房信息。

#### **IE浏览器登录的时候咋还死机啊**

答：系统要求IE9以上版本 所以一般用系统推荐的浏览器最好，在软件登录界面下载谷歌或是搜狗浏览器，点击界面中的这两个浏览器任选其中一个下载即可使用。

#### **导入销售的时候提示合同金额不能为零，无法导入？**

答：如果销售合同上有“赠送”字样的转让类型选择“视同销售”，合同金额录入“0”；如果不是赠送的根据合同价款填写合同金额。

#### **单位在营改增前有部份房产已缴了营业税，但是等交房确权时需要补面积差额，这类房产我是录到营改增前还是营改增后**

答：合同金额已缴了营业税，补退的部分也缴营业税的，价税合计可以填写加减补退后的金额；合同金额已缴了增值税，补退的部分也缴增值税的，价税合计可以填写加减补退后的金额；如果合同金额已缴了营业税，补退时缴增值税的，价税合计必须填写合同金额，补退的金额填写到补退处（补退面积同样处理）。

#### **占地面积如何填写？**

答：根据冀地税征便函（2014）3号文件规定，占地面积审核统一按照《建筑工程规划许可证》所附的一层施工平面图标注的地税面积计算。

#### **系统中集中建设期是指什么？**

答：--针对房地产项目数据不全的情况，在获取项目主要建设期时，主要建设期的开始时间根据优先级进行确定：首先判断是最早一个竣工验收报告中的竣工时间，如果竣工报告中没有录入或是没有时间约定的，再按照项目基本情况表中的项目集中建设期起的时间，如果此表中没有填写的，则按照最早一个建筑工程施工许可证的合同竣工时间确定

--针对房地产项目数据不全的情况，在获取项目主要建设期时，主要建设期的截止时间根据优先级进行确定：首先判断是最后一个竣工验收报告中的竣工时间，如果竣工报告中没有录入或是没有时间约定，再按照项目基本情况表中的项目集中建设期止的时间，如果此表中没有填写的，则按照最后一个建筑工程施工许可证的合同竣工时间确定。

#### **房地产转让价格明显偏低的标准如何掌握？**

答：转让价格达不到交易时交易地的指导价或者市场交易价百分之七十的，且无正当理由的，一般可以视为明显不合理的低价。（同项目中同楼高同楼层同时间同类型房产的平均售价比的10%）

#### **添加层数不知怎么操作？**

答：在单元处单右键选择“设置单元的基本信息”，然后选择房屋类型“地下车位或是储藏室”，录入添加的层数、户数、面积点保存即可

#### **预收的批量删除操作**

答：房屋销售——销售信息录入——销售状态选择“预收”查询——全选(选择的是当前页，多页的需要翻页选择）——删除

#### **税务端看不到申报的项目？**

答：原因是项目分期中所属分局选择错误。具体操作：项目列表——项目分期——编辑——项目管理税务机关——选择对应的分局——保存。（税务端数据两个小时同步一次）

#### **成本合同需要整本合同上传吗？**

答：上传的附件必须包括：施工单位、施工范围、施工期间、合同价款、签订日期、双方签章。

#### **购房者是夫妻双方，两个身份证号码怎么录入**

答：录入两个姓名和身份证号，人名和人名之间用空格隔开，身份证也一样处理。

#### **预收转销售在哪里操作？**

答：房地产收入——房屋销售——双击绿色小房子——在预 收款基本信息界面——点转入——补录部分信息——保存即可。

#### **系统计税方法为空如何处理**

答：数据录入——房地产收入——房屋销售——计税方法修改量修改——选择计税方法为空——查询——选择需要调整为的计税方法——确认调整（需要一页一页的修改）

#### **成本合同中附件上传内容要求？**

答：附件必须清晰，最好是原件，合同内容包括施工单位、施工范围、施工期间、合同价款、签订日期、双方签章，有分包事项的上传分包合同内容，要求与前面一致。施工范围标有工程量清单、图纸所示内容的需要上传工程量清算明细和图纸附件。

1. 模板

#### **1、问：开发成本发票表中成本是录入含税的还是不含税的？**

答：只有一般计税项目，收到增值税专用发票，并且发生抵扣的才选择计税方法和税率，系统自动计算不含税的成本，扣除时候按不含增值税的成本记入成本

#### **2、问：老师，房屋转让信息填写时，购房者姓名这个字段是3个人，这三个人的名字都得写上是吗，还有身份证号码3个人也都得写上吗？我可不可以将这块设置成自动换行呢？**

答：每个姓名之间用; 符号隔开，每个身份证之间也是用; 符号隔开。

#### **3、问：有开票的，有开收据的按哪个日子？**

答：对于清算的项目：1、收全款按合同价款录入转让表，日期填写合同的签订日期2、未收全款录入预收表，预收款可以录入多条预收款信息，有开票的按开日期，未开票的按收据日期填写。

#### **4、问：现在发票号码和代码还可以用“无”代替了吗？**

答：所有成本、费用中单张原始凭证大于等于十万的，须选择原始凭证类型，原始凭证类型为国税和地税发票的，填写原始凭证代码及原始凭证号码，单张成本额度低于十万的原始凭证类型、原始凭证代码、号码信息根据企业情况自行决定是否填写。

#### **5问：填写的时候提示填写范围请输入-5到50之间的数值？**

答：在模板中选择，数据——有效性——全部清除格式即可

#### **6、问：我预征税是3%，不含税的自动增值税是5%，系统没有办法选择3%呢？**

答：在《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）发布之前，预售期，土地增值税和增值税的计税基数均为当期预收账款通过除以（1+适用税率/征收率），预征计税基础相同，均可以不含增值税的金额计算应预缴税额，简洁方便。

70号公告规定：为方便纳税人，简化土地增值税预征税款计算，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款。”

举例：

某房企采用一般计税，当月含税销售收入1,100万元，增值税预征率3%，土地增值税预征率2%

①按原方法计算应预缴的土地增值税：1100/1.10\*2%=20万元

②按70号公告计算：

应预缴的增值税=1100/1.10\*3%=30万元

应预缴的土地增值税=（1100-30）\*2%=21.40万元

按70号公告，纳税人会多预缴1.4万元。（公告中规定的是可按照，不是必须的应按照，所以纳税人有选择权）

#### **7、问：一个工作表中有的税种数据传不上去，企业所的税没数据是怎么回事呀？**

答:首先选择电子表格中“数据”——“分列”——“常规”点完成；最后再选中那一列，单击右键，选择“单元格格式”，设置成”数值型”保留两位小数。

#### **8、问：转让表和预收表的区别？**

答：房屋转让表：录入所有房源信息包括可售、不可售，**根据转让表里面数据创建房源**；录入的销售信息包括“收了全款的”、“出租的”、“自用的”部分。

预收款信息表：是清算为止仍未收到全款或者只收到定金,未签销售合同，需要填写预收款表，此房源需要在转让表中体现（销售状态显示未售即可）

#### **9、问：签订了销售合同，但贷款还没下，这个项目清算了，怎么录入收入？**

答：如果要清算了，即使没有收到贷款，签了销售合的，一般录入收入的时候也是按合同价款录入转让表；如果只是在建项目，你可以把没有收到全款的或是银行贷款没有下来的，可以录入到预收

#### **10、问：录入预收款 只录入房屋预收款信息 表吗 ？**

答导入销预收两步，第一步点房源创建导入房源，第二步导入预收

房屋转让表：录入所有房源信息包括可售、不可售，**根据转让表里面数据创建房源**；录入的销售信息包括“收了全款的”、“出租的”、“自用的”部分。

预收款信息表：是清算为止仍未收到全款或者只收到定金,未签销售合同，需要填写预收款表，此房源需要在转让表中体现（销售状态显示未售即可）。

#### **11、问：导入成本的时候总提示无效合同？**

答：导入成本前，先导入合同，合同导入成功后再导入成本或是支付

#### **12、问：房源导入时需要填房屋转让的这个表格吗？**

答：房屋转让表：录入所有房源信息包括可售、不可售，根据转让表里面前几列数据创建房源，根据录入的销售信息包括“收了全款的”、“出租的”、“自用的”部分导入收入部分。

#### **13、问：我问一下成本模板上传时，分摊比例以百分比的形式模板规定只能保留两位小数，这样的话可能导致分摊金额和账上差点钱，那这些差额，怎么录入？**

答：如果很特殊的可以在系统里面直接录入，因为系统里面可以直接入分摊金额自动计算分摊比例，系统取值是本项目分摊金额。

#### **14、问：模板导入不用先建房源吗？**

答： 导入销售分两步，第一步点房源创建导入房源，第二步导入收入

#### **15、问：导入房源是所有的房源还是只是卖出去的房源呢？**

答：房屋转让表：录入所有房源信息包括可售、不可售；根据转让表里面数据创建房源；录入的销售信息包括“收了全款的”、“出租的”、“自用的”部分。

#### **16、模板中开发成本发票录入要求？**

答：1、项目是一般计税的，增值税专用发票录入时需要选择项目计税方法，再选择发票上的税率，填写价税合计金额，自动计算“实际可抵扣进项税额”

2、简易计税的项目不需要选择计税方法和税率"

3、所有成本、费用中单笔记账凭证大于等于十万的，须选择原始凭证类型

4、凭证类型国税和地税发票的，填写原始凭证代码及原始凭证号码

5、单笔成本额度低于十万的原始凭证类型、原始凭证代码、号码信息根据企业情况自行决定是否填写

#### **17、土增销售收入模板录入方法？**

答：1、一户房屋缴纳全部是营业税，转让日期为合同的签订日期 ，计税方法选择“全额营业税”,录入价税合计金额即可。

2、一户房屋缴纳的全部增值税，计税方法只有一种的，选择简易计征（5%）或是一般计税（11%、10%、9%），录入合同金额

3、一户房屋即缴了营业税又缴了增值税，则计税方法选择“混合计税”，录入”已缴营业税“再录入合同价款和其他增值税税率下面对应的价税收入（各税率对应收入+已缴营业税对应的收入等于合同价款），应税收入和增值税款自动计算。

4、一户房屋即有11%、10%、9%税率的发票的，计税方法选择“混合计税”，再录入计税方法11%、10%、9%对应的价税合计，再录入合同价款（各税率对应收入+已缴营业税对应的收入等于合同价款），应税收入和增值税款自动计算。