



财税教育超级交流群专家答疑整（2016.06.01）

以下专家答疑问题仅供群里学员参考！请在看完 24 小时内删除，版权由金旭红所有，不得传阅！谢谢合作！

1. 问：我们是一家建筑企业，有一个项目，我们因资质不够，就介绍给了另一家建筑公司，然后那家建筑公司就给了我们 50 万的款项，请问一下这笔款项应怎么走账？需要补充什么手续？

答：您收取的 50 万，属于佣金收入，如果在营业税时代需要按照 5% 缴纳营业税，在增值税时代如果是一般纳税人按照 6% 缴纳增值税，如果是小规模纳税人按照 3% 进行缴纳。

2. 问：在营改增的情况下，假如挂靠我们的单位是 A 单位，但采购发票的发票开具单位又是 B 单位，我们应如何解决三流不一致的问题？

答：这是三流合一的问题，如果真正存在债权债务关系是可以得，根据 2014 39 号公告您取得索取款项的凭据就可，也就是三方协议，但现实工作中建议尽量避免，因为您有时不知道合作方是否有问题。

3. 问：公司出租异地不动产怎样开票及缴税（房产税、增值税等）？

答：异地不动产，看是什么时间取得的，如果是 4 月 30 日之前取得的可以选择简易征收，按照 5% 征收，缴纳方式是在不动产所在地 = 含税销售额 ÷ (1+5%) × 5%，回机构所在地申报。

4. 问：开发商在建自持商业部分取得的进项是否可抵扣？

答：可以。

5. 问：物业公司营改增之后，代收款项包括水电费和其他费用都需要交纳增值税，那么做账的时候也需要做收入吗？

答：不是的，根据 36 号文关于价外费用的处理（一）代为收取并符合本办法第十条规定的政府性基金或者行政事业性收费。（二）以委托方名义开具发票代委托方收取的款项。



上述两项不用缴纳的

6. 问：物业公司营改增之后，代收款项包括水电费和其他费用都需要交纳增值税，那么做账的时候也需要做收入吗？交纳给供电局的电费是否相应的做其他业务成本吗？

答：可以做成本。

7. 问：附加是在地税交还是在国税交，比如房款 100 税 5 合计 105，附加的基数是 100 还是 105？

答：在地税缴纳，附加的基数不是您的销售额，而是您缴纳增值税的基数。您缴纳增值税按照 100 计算为 5 元，缴纳，然后根据缴纳的增值税 5 元计算附加如附加为 10%则缴纳 0.5

8. 问：我在同一市 2 个项目在不同区，现在机构所在地以外的个项目让办外经证，那我想问一下，税这一块怎么交，是在机构所在地以外的个项目预交按照收入 $/1.05 * 0.03$ 预交，那要回机构所在地申报吗？

答：从税法角度来说，跨县的，就属于了，您跨区了，就属于跨县了，应该在不动产所在地预缴，回机构所在地申报，当然如果当地有特殊规定，遵循特殊规定。

9. 问：我司系一家房发企业，2016 年 5 月 1 日后将以接盘形式购入未完工的房地产项目继续开发后，以自己的名义立项销售。该项目于 2014 年 06 年 03 日立项、2016 年 4 月 30 日前取得工程施工许可证并已开工建设，目前该项目主体即将封顶。甲乙双方签订的该项目转让合同日期为 2016 年 4 月 26 日。接盘后，住房与城乡建设局对转让方原取得的工程施工许可证仅办理主体变更出具文件，我司并继承转让方原签定未履行完合同的全部权利和义务，原合同以签订“三方协议”继续执行。鉴于上述情况，我司接盘该项目后，是否可以采用简易计税方法计税？

答：您的问题是购买的在建工程，从文件来说为工程施工许可证上注明的开工日期或承包合同约定的开工日期，虽然您的主体变了，但开工日期不会变的，所以可以选择简易征收。

10. 问：客户房子不要了当时收的钱不退，做违约金是否直接算入价外费用征增值税？

答：不用缴纳。

11. 问：我这边的公司开发的项目以后是出租和出售的，出租的面积占比大写，我现在还没取得收入，我要做新项目还是老项目划算？



答：这个需要测算，但如果出租的足够大的话，选择老项目简易可能划算点，但需要详细的测算，考虑所有税种，从税后净利和现金流的角度判断。

12. 问：注册地在 A 省的酒店管理公司，如要承接 B 省的酒店管理业务，在 B 省经营有三种方式：酒店管理公司自己、酒店管理公司 B 省子公司、或酒店管理公司 B 省分公司，请问：1、三种情况哪种更节税（增值税、企业所得税）？ 2、三种情况下的开票地在哪，预缴、申报如何进行？

答：从节税角度来说只要不是子公司，就节税，酒店管理服务业从目前文件没有规定在劳务所在地缴纳，您应该在机构所在地进行缴纳申报，不存在预交的规定。

13. 问：房地产企业，收到的工程罚款、业主违约金、卖废品交什么税，收取的业主更名手续费是否交增值税，按服务业 6%交？

答：收到的工程罚款，应当冲减进项，卖废要具体了解，如果属于代建类，应按 6%，如果属于建筑类，需要按 11%。

14. 问：政府的行政收据能入账抵扣吗？

答：不能。

15. 问：以后缴纳代收费是按照不含税金额计算吗？现在要预收，还有签订销售合同是按含税金额签订还是不含税金额，或是两样都要写进去？

答：是的，如果交税的情况下，按照不含税金额计算，签订销售合同也应该区分不补含税价格。

16. 问：我们公司是房开公司，租用农户土地来种植园林，农户是否要开增值税发票给我们公司入帐了？

答：别管是否免税，对方都应给开具发票。

17. 问：一般纳税人，实行简易征收，取得的进项税发票不能抵扣，还需不需要进行认证后，再做进项转出？

答：不需要。

18. 问：我们公司是盖一栋办公楼，承包给建筑公司施工，施工证与合同都是 2016 年 4 月前取得的，6 月 1 日后是一般纳税人，关于政策中所提及的：“2016 年 5 月 1 日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产或者 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产在建工程，其进项税额应自取得之日起分 2 年从销项税额中抵扣，第一年抵扣 60%，第二

年抵扣比例为 40%。”这段话是怎么理解呢，我们公司需要分两年进行抵扣吗？另外我们公司现在还没有任何的收入，所以不有销项，可以将取得的进项一次性进行认证留抵吗？

答：进项税额中，60%的部分于取得扣税凭证的当期从销项税额中抵扣；40%的部分为待抵扣进项税额，于取得扣税凭证的当月起第 13 个月从销项税额中抵扣。1、进项税额 60%的部分于取得扣税凭证的当期，记入“应交税金—应交增值税（进项税额）”科目，当期从销项税额中抵扣。2、进项税额 40%的部分为待抵扣进项税额，记入“应交税金—待抵扣进项税额”科目，暂时挂账，于取得扣税凭证的当月起第 13 个月，将其转入“应交税金—应交增值税（进项税额）”科目，并从销项税额中抵扣。

如果没有收入，没有销项税额会形成倒挂，需要在取得凭证时进行认证。

19. 问：我们是旧项目适用选用简易办法征收增值税（5%），但我们每月开具的销项发票金额与我们收到房款不一致，因为有一部分业主是先下定了，但是无确实是否成交，我们以往是按收到的房款 5%缴纳营业税的，但现在营改增后我们应是如何操作？最终那个增值税，能不能在所得税汇算之前扣除啊？

答：根据 17 条规定：一般纳税人销售自行开发的房地产项目，其 2016 年 4 月 30 日前收取并已向主管地税机关申报缴纳营业税的预收款，未开具营业税发票的，可以开具增值税普通发票，不得开具增值税专用发票。您可以放心，已经缴纳过营业税，未开发票的，将来可以开具普通发票不用再纳税。

增值税是价外税，您计算的收入的收入是不含税的，比如您收房款 105 万，在营业税时代，收入为 105 万，改革后，增值税时代收入为 100，收入直接少了，不存在您担心的是否可以在企业所得税前扣除。

20. 问：六月份做申报，发现有部分营业税多缴了，那处理是向地税申请退税还是可继续在增值税中抵掉？另外老项目原根据预收款计提缴纳的营业税，该预收款还未转收入又如何在增值税中处理？

答：六月份做申报，发现有部分营业税多缴了，应向地税机关退税，不可以直接在增值税中抵扣掉。预收款未转收入就还在预收账款就可以，待转收入时候，结转就可以了

21. 问：开发商将架空层的一部分转为房产自用，没有产权的，在性质上仍然属于公配部分，现在税局不允许这部分的成本在已售成本中分摊，要求剔除。请问这部分架空层的成

本怎么计算？能否确认为固定资产？如确认，是否涉及到缴纳相关税费？

答：您描述的性质为公共配套，不知道是否属于全体业主，如果不是，税局做的有道理。成本如何核算，一般税局会按照面积比例进行剔除。您也可以按照预算造价法处理，但需要和税局沟通，如果产权不属于全体业主，可以确认为固定资产，如果转固定资产的话，将来可能涉及自用房产税的问题，因具体情况不了解，您可根据我的回答进行判断。

22. 问：房地产应交税费-应交增值税明细科目怎么设置比较好？能否提供版本参考？

答：有关增值税会计处理的基本规定，请参考《财政部关于增值税会计处理的规定》（[1993]财会字第 83 号）。有关欠交增值税税款和待抵扣增值税的会计处理规定，请参考《财政部关于对增值税会计处理有关问题补充规定的通知》（财会字[1995]22 号）。有关营改增试点会计处理规定，请参考《营业税改征增值税试点有关企业会计处理规定》（财会〔2012〕13 号）。

23. 问：房地产企业收取供应商的总包配合管理费需要交税吗？按什么税目税率交？

答：交不交税，看房地产开发企业是否真正提供管理了，如果没有提供管理，您看您收取的费用是否符合下面规定：因销售折让、中止或者退回而收回的。
增值税额，应当从当期的进项税额中扣减。如果符合的话应该从进项税额中扣减少。

24. 问：房地产老项目已向国税申请按简易计税征收，我每月都按照预收款缴纳营业税（现在是增值税），请问我要填报‘增值税纳税申报表’还是填报‘增值税预缴税款表’（即是按照 5%征收率还是预缴 3%）？若是填报增值税纳税申报表及附表我只填主表及附列资料（一），其他表格不填了，是吗？我目前的帐套只接受增值税普通发票，开给客户的也是增值税普通发票（客户是个人的，若对方是公司并一般纳税人有需要才开专用发票），在应交税费科目下只设应交增值税（销项税额）可以吗？不再设应交增值税下的三级科目了。在收款时：借：银行存款贷：其它应付款 应交税费-应交增值税（销项税额，妥吗）？

答：1、一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。如果您卖的现房需要收到款项时候，确认销项税额。

2、需要填写《增值税预缴税款表》，如果没有交房，附表一的销售额填 0 的，后面的也需要填，如进项税按规定填。



3、借银行存款 贷 其他应付款肯定不对，应该借银行存款 贷预收账款。待确认销项税额时候，借：预收帐款 贷主营业务收入 贷应交税费-应交增值税（销项税额）

25. 问：我公司向政府购买的已完工房地产，原交营业税时是按超过购买原价部分交营业税，营改增后是否继续享受，若继续享受如何填写申报表？

答：可以，依据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告，具体填列请见《增值税纳税申报表附列资料（三）》（服务、不动产和无形资产扣除项目明细）填写说明。

敬请关注我公司 6 月课程公告：

时 间	地 点	主 讲	课 程 内 容	联 系 方 式
6 月 17 - 19 日	北京	林佳良	房地产企业全面营改增政策最新解析与实务操作专题之向内部管理税收筹划要利润	010-52106881
6 月 16-18 日	郑州	董春辉	建筑与房地产企业营改增全程实操模拟与演练专题班	010-52106881
6 月 23 - 25 日	重庆	许明信	2016 年房地产业营改增税收风险控制与实务操作专题之——实操模拟演练与量身定制高端财税答疑研讨——	010-52106426
6 月 23-25 日	贵阳	王皓鹏	房地产业营改增核心问题解析与申报表填报及纳税实战训练班	010-52106881
6 月 29-7 月 1	深圳	陈萍生	营改增下房地产开发各税种纳税检查疑难问题剖析与案例精解及操作实务训练专题	010-52106749

具体详细课程内容可咨询我公司课程顾问，咨询电话：400-0066-906



网 址：www.fdcqygl.com

电 话：400-0066-906

微信公众号：fdctax