

房企稽查中存在的税务问题 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/502/2021_2022__E6_88_BF_E4_BC_81_E7_A8_BD_E6_c42_502822.htm 1.虚构资金流，掩饰多列开发成本。某企业虚构资金流，多列开发成本。该企业为了多列“开发成本”，一方面取得假发票，另一方面虚列资金流出的假象，支付工程款、设计费、策划费。在稽查实践中，如果企业开发成本有多年未支付开发成本款项问题，可能引起税务机关怀疑，因此该企业虚构资金流，将资金流出，来掩饰多列成本的现实。

2.不配比结转成本。销售部门实际销售面积同财务部门当年结转成本的面积不符，造成多列成本。房地产企业的开发成本=销售面积*单位工程成本，在单位工程成本一定的情况下，在结转销售成本的时候，多列销售面积，就在当期多列了成本。

3.“先租后售”出售时资产成本的计量问题。该企业采取“先租后售”办法，在出租期间将商铺转为固定资产，并且已经计提了部分折旧，在销售的时候，直接将固定资产原值做为销售成本，未减除已经计提折旧部分。造成已经计提的折旧，实质上两次重复扣除了折旧部分。

4.外商投资企业的其他应付款科目，多年挂账，调增应纳税所得额。根据国税发「1999」195号文件规定，“企业的应付未付款，债权人逾期两年未要求偿还的，应计入企业当年收益计算缴纳企业所得税”在稽查实践中，一是关注“资本公积”科目，看是否有将无法支付的应付款项，转作资本公积的情况，如果有，则坐实了应当计入应纳税所得额。二是关注“应付账款”和“其他应付款”的账龄，若果期限较长，要看是否可以根据195号文件的规定调整应纳

税所得额。三是关注应付款项长期挂账，且已经取得了发票的情况下，其对应的开发成本是否真实，必要时可以采取外部调查的方法，查明事实真相。

5. 房地产企业少计租赁收入。地产企业取得租赁收入不记账是常见的涉税问题，主要查看其租赁合同以及租赁业发票的开具情况，查出租赁收入很重要的方法就是到现场核实是否有租户存在。

6. 房地产企业一般存在比较多的各类罚款，关注各类罚款的涉税问题。一是地产企业经常将建设局罚款、安监局罚款、规划局罚款、劳动局罚款等各类罚款在税前列支，未做纳税调整，在稽查中要注意“营业外支出”科目的构成，看是否有行政罚款列支。二是通过罚款发现其他涉税问题，例如该企业有规划局超规划面积的罚款，就要关注其超建违建部门是否出售或者出租，其取得收入是否计入应纳税所得额纳税？

7. 查增的应纳税所得额是否可以弥补以前年度亏损？在本案件中，由于被查企业是外商投资企业，2007年查增的应纳税所得额首先弥补了2006年的亏损，然后计算应补税款。内资企业则在国税发「2006」56号文件中规定，查增的应纳税所得额不允许弥补以前年度亏损。新所得税法实施后，究竟如何界定，还很难说。

8. 假按揭的税务处理。在本案件中该企业将按揭款项支付的利息在税前扣除，而这些按揭款项是以个人名义贷款而来，属于同企业无关的支出，因此不允许在税前扣除，仅此一项调增利息费用就有比较大的数额。同时对企业的企业取得按揭款项未按照预售规定缴纳税款的行为进行了处罚。该企业声称自己属于假按揭，不是实际的销售收入，不应当计入应纳税所得额，其财务费用实质是企业的融资费用应当在税前扣除。检查人员认为从法律形式上来看，既有销售

合同，也有按揭收款，而认定未假按揭则证据不充分，因此企业认为是假按揭的证据不予采信，如果不是假按揭的情况下，其财务费用属于无关支出，自然也不允许扣除。实际上，即使认定企业为假按揭，其利息属于非法性质的支出，也是不允许税前扣除的，其焦点在于假按揭取得的资金，是否按照其表面的法律形式记收入，缴纳税款，目前各地对此问题一直存在争议，本案的检查人员认定应当补税。吹牛要补税，我也同意。

9. 汇算清缴期满后，未取得发票在税前扣除。该问题其实就是所谓白条列支成本，本案中不允许税前扣除。

10. 外商投资企业自行预提配套设施费用。根据国税发「2001」142号文件规定，外商投资企业报经税务机关批准后，可以预提配套设施费用，在检查过程中最常见的是企业自行预提配套设施费用，未经税务机关批准，因此被调增应纳税所得额，本来可以享受到的政策变成了补税。

11. 混淆有扣除比例的项目与无扣除比例的项目。一是将应当在应付福利费中列支的科目直接在管理费用中列支，由于外商投资企业应付福利费税前扣除有14%实际发生的限制，因此如果该单位福利费超标的话，就要调整应纳税所得额。二是将有扣除限额比例的业务招待费，在业务招待费超标的情况下，列入差旅费直接在税前列支。因此在税务稽查中，要特别注意差旅费、会议费与业务招待费的区别，防止企业将业务招待费列入会议费与差旅费。

12. “皮之不存，毛之焉付”。一是固定资产账目上没有汽车，或者没有那么多汽车，却支付养路费、汽油等各种费用。二是固定资产账簿上没有打印机，却支付墨盒、复印机打印机修理费等。在稽查中要特别注意发生费用与接受劳务的固定资产的关联性。联系检查增值税的

时候，要特别注意对运费同购进货物、运费与销售货物的关联项，以确定业务的真实性。

13.计算单位工程成本的时候，未将拆迁面积计算在内，使得总可售面积减少，单位工程成本加大，当期销售成本加大。单位工程成本=总成本/总可售面积，如果减少可售面积，就可以加大单位工程成本，而销售成本=单位工程成本*已售面积，就加大了当期的销售成本，少计应纳税所得额。在稽查中，在成本方面，要特别注意以下几个要素的确认，一是确认总开发成本的发生是否真实，是否虚列开发成本，开发成本所有项目是否都取得了合法的扣税凭证。二是确认总可售面积的计算是否准确，尤其是存在拆迁户的情况下，拆迁面积是否计入总可售面积的问题要引起充分注意。三是确认计算销售成本的时候已售面积是否符合事实情况。销售成本=单位工程成本*已售面积，因此在计算销售成本的时候，要注意其已售面积的确认是否正确，同销售部门要进行核对。销售成本=总开发成本*已售面积/总可售面积，这个公式实质上就是按照销售面积的比例确认开发成本，加大分母和减少分子都会影响销售成本的确认，因此对以上三个要素，在稽查中要充分注意。

14.某公司汇缴期间，开发产品已完工，因为没有支付款项，对方不开具发票，因此以预算数字作为列支开发成本的依据，少缴纳企业所得税。说来说去，还是发票的问题，这个项目很好检查，检查开发成本的发票要抓住几个要素。一是有没有。即所有列支开发成本的项目，是否有发票。可以列表检查。二是真不真。列支开发成本虽然有发票，看发票是否真实，对于货物发票，可以通过ctais系统查询。对于地税发票可以到地税局外调，因为营业税发票要求属地征收，因此营业税发票均

在当地开具，比较容易开具。三是实不实。虽然发票是真实的，但是要通过其他的辅助资料判断业务是否真实发生，业务实不实。即所谓的真票虚开问题。以发票未起点，围绕以上三个方面就可以将开发产品的总开发成本真实性检查清楚。总开发成本检查清楚后，将围绕开发成本的计算去检查，重点核查总可售面积和已售面积的真实性。以上几个方面是检查开发成本的简单流程。

15.利用军转干税收优惠政策，套取税收优惠。本案中，该企业利用财税「2003」26号文件，军队专业干部占企业总职工人数60%以上三年免所得税的规定，套取税收优惠政策。并且该企业的账目混乱，在预售阶段将预售收入计未销售收入，按照预计成本结转成本，在完工后却不记销售收入，全乱套了。

16.以借款的方式收取预售房款。有以下几个特征，一是借款没有利息，二是借款将来要转为房款。这样的借款在税收上定性为房款定金，不但要缴纳营业税，而且要缴纳所得税。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com