

土地增值税瘦身中江地产操作成本调查注册税务师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_A2_9E_E5_c46_645772.htm id="lpqw"

class="ccvb"> “仅今年1月到4月就出台了约135份新文件。”中国房地产税务策划网总裁李明俊每天都在注视着财税政策的变化，税收政策的密集程度前所未见，李明俊认为最近出台的《关于加强税收征管促进堵漏增收的若干意见》中，最为强调的一点是对土地增值税清算的关注，在这种情形下，土地增值税放松的说法不可取。在土地增值税的征收中，成本计算是该税种最终“肥瘦”的关键，成本过高，会大幅减免增值税。这个环节背后隐藏着巨大的“操作”空间，在最近江西省商品房成本公开的举动中，房地产企业公布的成本与房价比令人瞠目。如此公示？江西江中药业旗下房地产企业中江地产，在南昌坐拥百万大盘“紫金城”项目，在公示表中，成本已然超过其成交均价。在南昌房地产信息网中该项目公示平均成本为6200元/平方米，而在此网中的该项目累计住宅成交均价为5566元/平方米。同一货架上的面粉，已然高于面包。但是，在中江的2008年年报“营业税金及附加”一项中却显示，中江地产2008年营业收入为3.14亿元，土地增值税一项计提5032.5万元。但这只是在项目销售尚未完成时的预先提存，并不是最终清算，这就表明，中江地产对于项目的成本与利润之比，已有交纳增值税的规划。据中江地产财务部的财务人员表示，2008年年报中的土地增值税一项，这是一个计提金额，最终上缴了多少土地增值税，年报是没有显示的，现在也并不知道。因为这需要等到项目清算的时候

才知道，而且一个项目可能分几期开发，土地增值税清算时按每一期分开来算的，每一期的数据也可能不一样。但问题在于，无论何时清算，依照本次江西省商品房成本公示举措中的公示结果，土地增值税都无法清算，尽管土地增值税是分期计算，但在成本比平均房价还高的情形下，够得上清算标准的面积已然不知还有多少。采集者退散来源：考试大的美女编辑们 公示成本为何高于房价？“我们负责人不在，没法回答这个问题。现在公示成本的企业那么多，你完全可以去调查其他企业。”中江地产成本控制部的一员工说。在得到这一答复之前，记者询问的中江地产财务、销售等部门都表示对公示成本一事不了解。“紫金城”项目的成本公示文件显示，其商品住宅平均成本为6200元/平方米，其累积住宅成交均价为5566元/平方米，低于成本价；另外，“紫金城”目前在售的住宅，销售报价毛坯房均价约为5400元/平方米，同样低于公示成本价。脱缰的“成本”成本既然已公示，企业显然需要对自己提供的数据负责，但记者采访的企业对此态度模糊，中江地产以外，南昌市保利国际高尔夫花园也是如此。成本的公示内容，也在引起广泛的质疑。以中江地产的“紫金城”项目为例，项目占地575亩，2004年，中江地产的前身中江置业，通过招拍挂获得这一地块，总价13.6亿元。实际上，中江地产正是在2006年底，通过母公司江中集团重组SST江纸，由此借壳SST江纸成为上市公司。根据2006年重组的公告中关于“紫金城”项目的详细数据，该项目占地面积39.9万平方米，容积率不超过2.7，由此计算，建筑面积为107.7万平方米，楼面地价1263元/平方米。而据公告内容，该项目地上地下总建筑面积更是高达134.5万平方米。由此推

论，“紫金城”平均楼面地价不会超过当初的1263元/平方米。而在此次的成本公示中，楼面地价为1693元/平方米，超过成交价400多元/平方米。建筑成本也属于可估算范围。来源：考试大百考试题论坛来源：www.examda.com 建筑成本相对可控，在一个城市区域，有一定的参照标准。紫金城项目的“建筑工程安装费”为2826元/平方米，而绿地中央广场的“建筑工程安装费”则高达6700元/平方米。由南昌市建委主管的南昌市工程造价管理站，一直承担全市建设工程造价管理工作，该管理站对本报表示：不考虑具体项目做工、材料的差异，一般情况下，南昌市房屋的建筑安装工程费，多层建筑为850元/平方米，小高层为1100元/平方米，高层为1300元/平方米。而在地产商的成本公示中所看到的数据，则与此差距甚大。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