

外商投资房地产企业预缴所得税能否弥补以前年度亏损？

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022__E5_A4_96_E5_95_86_E6_8A_95_E8_c46_78259.htm

A公司是开发某商城项目的中外合资房地产开发公司，公司已经取得项目多年，但前几年一直没有收入，只有管理费用，累计亏损1000余万元。2003年度公司开始预售房产，收入近1.5亿元，当地主管税务机关认为A公司应按规定预缴企业所得税。由于公司资金紧张，在年度所得税汇算清缴之际，查阅了相关税收法规后，认为外商投资房地产开发企业预缴所得税也可以弥补以前年度亏损。据此向主管税务机关报送了《关于企业所得税问题的报告》，希望以2003年度预收房款按预计利润率计算的预计应纳税所得额弥补以前年度亏损。但税务机关认为，企业的预收房款还没有结转“销售收入”，没有计算“经营利润”，依照相关规定的预计利润率计算的利润，当然不能弥补以前年度亏损。税务机关的做法是否正确？预收账款在按照预计利润率预征所得税时到底能否弥补以前年度亏损？预征与预缴是一个问题的两个方面，对税务机关来说称预征，相对于纳税人来说则为预缴。预收账款在按照预计利润率预征所得税时应当允许弥补以前年度经过税务机关审核确认的亏损（所得额）。理由如下：1.预缴税款法律依据（1）《外商投资企业和外国企业所得税法》规定，外商投资企业分季预缴所得税时，应当按季度的实际利润额预缴；按季度实际利润额预缴有困难的，可以按上一年度应纳税所得额的1/4或者经当地税务机关认可的其他方法分季预缴所得税。（2）国税发[1995]153号文件规定，从事房地产开发经营的外商投资企

业预售房地产并取得预收款的，当地主管税务机关可按预计利润率或其他合理办法计算预计应纳税所得额，并按季预征所得税，待该项房地产产权转移，销售收入实现后，再依照税法有关规定计算实际应纳税所得额及应纳税所得税税额，按预缴的所得税额计算应退补税额。

2.预缴税款方法 根据以上两规定可以得到结论：外商投资企业预缴的税款包括当期预收账款增加额按预计利润计算的所得税。

3.弥补亏损法律依据 国税发[2000]152号《关于外商投资企业和外国企业所得税法若干执行问题的通知》第二条规定：外商投资企业和外国企业按照税法规定预缴季度企业所得税时#8218.弥补亏损后有余额的‚.再按其所适用的税率预缴季度企业所得税。

4.在弥补亏损的前提下预缴税款办法 按预缴所得税额（含与预收款相关的所得税额）弥补亏损后的金额预缴。应当注意，税法明确允许先弥补再预缴只是为了简化手续，即尽量减少日后退税的麻烦。

5.预缴税款计算公式 各季预缴所得税额 = 原预缴所得税额 + (季末预收账款 - 季初预收账款) × 预计利润率 × 所得税税率 其中：原预缴所得税额 = (会计利润 - 弥补亏损) × 所得税税率

6.年终汇缴清缴 全年应纳税所得额 = 会计利润 + 纳税调整 + (期末预收账款 - 期初预收账款) × 预计利润率 全年应纳所得税额 = 全年应纳税所得额 × 所得税税率 应补退所得税额 = 全年应纳所得税额 - 已预缴所得税额

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