

新昌县房地产业税源管理办法

新昌县地方税务局公告

2013 年 第 19 号

新昌县地方税务局关于发布《新昌县房地产业税源管理办法》的公告

现将《新昌县房地产业税源管理办法》予以发布,自 2014 年 1 月 1 日起施行。
特此公告。
附件:新昌县房地产业税源管理办法

新昌县地方税务局
2013 年 11 月 29 日

第一章 总则

第一条 为规范和加强房地产业税源管理,提高征管水平,促进我县房地产业健康发展,根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《中华人民共和国营业税暂行条例》、国家税务总局《不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法》等有关税收法律、法规的规定,结合我县实际,特制定本办法。

第二条 主管税务机关应运用项目登记、系统开票、数据分析等控管手段,通过采集第三方涉税信息,根据风险管理的需要,采取相应征管措施,实现对房地产业税源的全程控管。

第三条 本县房地产行业的税源管理适用于本办法。

第二章 登记管理

第四条 房地产业纳税人(以下称纳税人)应当自领取营业执照之日起 30 日内,持有关证件、资料向机构所在地主管税务机关办理税务登记。

第五条 纳税人在非机构所在地投资开发房地产项目的,应当自领取立项批复之日起 30 内,持有关证件、资料向不动产所在地主管税务机关办理税务登记。

第三章 认定管理

第六条 纳税人根据不同情况区别分为自开票纳税人和代开票纳税人:

(一)经主管税务机关审核,同时符合下列条件的纳税人确认为自开票纳税人,可以在不动产所在地主管税务机关按规定领购并自行开具销售不动产专用发票:

1. 依法办理税务登记的企业;
2. 执行国家税务总局《不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法》;
3. 按照规定进行不动产项目登记并完整报送有关资料的;
- 4.使用满足税务机关规定的信息采集、传输、比对要求的开票和申报软件。

不能同时符合上述条件的纳税人为代开票纳税人。

(二)代开票纳税人应按不动产所在地主管税务机关的要求进行项目登记,依法申报缴纳税费后,可申请代开销售不动产发票。

第四章 项目管理

第七条 纳税人销售不动产的,应在预售许可证取得之日起 30 日内,向主管税务机关进行项目登记,主管税务机关应要求纳税人按项目实际进度报送以下资料:

- (一)国有土地使用权证、建设用地批准书;
- (二)土地出让合同或土地转让合同;
- (三)项目立项批复;
- (四)建设工程规划许可证;
- (五)建筑工程施工许可证及建筑工程施工合同;
- (六)建筑工程是否存在“甲供材料”的书面说明;
- (七)预售许可证;
- (八)主管税务机关要求提供的其他有关资料。

第八条 主管税务机关对纳税人填报的登记资料进行审核。如果纳税人的登记申报信息与事实不符合的,可取消其项目登记。

第九条 主管税务机关应从纳税人取得土地使用权开始,按项目分别建立档案,设置台帐,对纳税人项目立项、规划设计、施工、预售、竣工验收、工程结算、项目清盘等房地产开发全过程情况实行跟踪监控管理。

第十条 主管税务机关应要求纳税人在不动产项目已销售完毕,且按规定期限清缴税费后 30 日内,申请项目注销登记。经审核后,办结项目注销登记。

第五章 发票管理

第十一条 对认定为房地产业自开票纳税人的,可准许领购销售不动产统一发票并自行开具,主管税务机关应加强自开票纳税人管理。

第十二条 自开票纳税人取得预收款或不动产销售收入时,必须通过不动产项目软件按房产楼

号、房号、销售价格开具销售不动产统一发票,不得使用收款收据及其他不合法凭证。

第十三条 代开票纳税人,应到主管税务机关申请代开发票。

第六章 申报管理

第十四条 纳税人应按月分项目办理项目申报,纳税人可通过网税系统,或直接向主管税务机关进行纳税申报。对撤销购房合同退房开具红字发票冲销的,纳税人应按月附相关材料(退房协议、法院判决书、相关部门的认定等)报主管税务机关备案。主管税务机关应逐笔审核房产红字发票开具信息,所退房产重新开具发票销售的,其申报计税依据以当期市场价格确定。

第十五条 纳税人取得土地使用权后,应按规定申报缴纳耕地占用税、契税。

第十六条 城镇土地使用税征收管理

(一)纳税人用于建造商品房的土地 是以出让或转让方式有偿取得土地使用权的,应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税;合同未约定交付土地时间的,由受让方从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。
(二)纳税人将开发产品出租或自用,应按规定征收房产税和城镇土地使用税。

(三) 纳税人因房产、土地的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税、城镇土地使用税纳税义务的,其应纳税款的计算应截止到房产、土地的实物或权利状态发生变化的当月末。

第十七条 土地增值税征收管理

(一)纳税人销售未完工开发产品的,土地增值税按率预缴。纳税人符合土地增值税清算条件的,按《土地增值税暂行条例》及实施细则、国家税务总局《土地增值税清算管理规程》规定进行项目土地增值税的清算。

(二)对符合税收法律法规规定核定征收条件的房地产企业,按照《新昌县地方税务局房地产企业土地增值税征收管理办法》办理。

第十八条 企业所得税征收管理

纳税人应根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例,国税发[2009]31 号及其它相关规定,进行企业所得税纳税申报。纳税人应将其开发项目的绿化工程预(概)算及单棵花木价值超过一万元的明细清单向主管税务机关报备;工程施工过程中,如遇追加或减少投资与预算差距超过 10%以上的,应及时持相关材料向主管税务机关报备。

纳税人销售未完工开发产品的计税毛利率不低于 20%。

第七章 风险管理

第十九条 开发产品销售收入风险管理

(一)关注开发产品销售收入是否足额申报纳税。根据房管部门提供的销售合同备案情况、初始产权证办理情况、房产证办理情况等信息,结合不动产建筑业项目管理系统对销售数量进行核对。审核纳入开发产品价内的代收款项是否申报纳税,是否存在将销售的阁楼、车库(位)、地下室和精装修房装部分等取得的价款单独开具收款收据问题。

(二)关注房屋售价明显偏低、赠与房屋、自用房屋等情况。

如无正当理由,以明显偏低价格将商品销售或赠与的,主管税务机关应参照当地同期同类房地产的市场价格或评估价格等合理方法确认计税收入。对先租后售、预租等行为,要关注是否正确确认租赁收入,租赁价格是否合理、公允。

(三)关注视同销售行为。比对不动产建筑业项目管理系统登记的开发项目产品数量与已确认相关收入的开发项目产品数量,核实未售房产的真实性。审核合作建房协议,是否存在以房屋所有权换取土地使用权、股权等行为;核实长期挂账的大额未支付款项的真实性,分析是否存在抵偿债务的行为;审核企业各项会议纪要、董事会决议,核实有无将开发产品用于捐赠、赞助、职工福利、奖励、对外投资、分配等特殊事项发生。

(四)关注企业分支机构房屋预售情况,核实是否将分支机构的预售收入合并计入。

(五)加强项目竣工后的存量房产的管理。对尚未销售的房产的动态情况要进行有效的过程监控,及时了解房产的去向和使用情况。

第二十条 开发成本费用风险管理

(一)关注土地拆迁补偿费。了解拆迁补偿政策,掌握补偿形式、补偿金额、支付方式、安置用房面积等情况。对金额大的拆迁补偿支出,要将企业现金账和银行账进行比对,分析有无资金回流的情况,核实资金支付行为的真实性。

(二)控制前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用四项成本。对“四项成本”发生额高于预警值的项目,企业应提供相关机构的鉴证报告,主管税务机关进行重点审核。

(三)掌握开发企业与关联方情况。审核企业是否从关联方购入材料、向关联方发包或分包工程以及相互间资金拆借等情况。

(四)关注大额成本。根据大额成本发票的开具信息,对照合同、协议、预(决)算,向发票开具单位进行询证,同时关注资金流是否与开具单位一致。

(五)审核成本结转方法。重点核实企业销售成本明细账,将销售成本与销售收入比对,复核计入销售成本的户数、面积与销售收入的统计口径是否一致,有无存在自用、投资和销售的成本结转方式不一致情形。

(六)分析管理费用和销售费用的合理性。计算分析各期管理费用

和销售费用占主营收入的比率,并与上年度进行比较,对有重大波动和异常情况的应重点关注,分析原因,判断变动的合理性。严格区分广告支出与赞助支出,审核销售佣金的合规性,监控大额或异常的营业费用。

(七)主管税务机关对门征代开金额 10 万元以上、收款人为个人、付款方为房地产企业的发票,要加强核查,以防虚列成本、偷逃税费的情况发生。

(八)关注大额资金流向分析“短期借款”、“长期借款”账户,结合每笔贷款的金额、利率、用途、贷款期限和利息支付方式,查清每笔借款资金的流向,核实有无转给其他单位使用并为其负担利息的情况。

审核“财务费用”明细账记录与有关凭证,核实是否有将高于金融机构同类、同期利率以上的利息支出,是否在企业所得税纳税申报表中作了调整。

关注关联方企业间的利息支出。第一,审查企业成立章程等,核实企业资金来源、购销渠道,确定企业间是否在资金、经营、购销等方面存在直接或者间接的控制关系;是否直接或者间接地同为第三者控制;是否在利益上具有相关联的其他关系,以此确认双方企业是否构成关联关系。第二,核实签定的借款合同,明确关联企业投资的性质。第三,核实企业从其关联方接受的债权性投资与权益性投资的比例是否超过规定标准,不超过标准的借款利率是否超过金融机构同类、同期利率。

第二十一条 预警管理

(一)土地增值税预警指标值。将前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用按不同类型的房产项目结合项目开工年度,设置单位建筑面积“四项成本”预警值,按《新昌县房地产企业土地增值税征收管理办法》执行。

(二) 企业所得税预警指标值。税负预警值为 2%。

第八章 第三方涉税信息管理

第二十二条 主管税务机关应加强与发改、国土、建设、房管等部门的联系,按项目取得相关信息后与房地产开发企业申报信息进行比对,将比对情况进行分析整理,对存在的风险点分类别推送至相关岗位进行排查。

第九章 附则

第二十三条 本办法未尽事宜按有关税收法律、行政法规、规章办理。

第二十四条 本办法由新昌县地方税务局负责解释。

第二十五条 本办法自 2014 年 1 月 1 日起施行。原新昌县地方税务局 2011 年第 3 号公告《新昌县房地产开发业务税收管理办法》同时废止。

信息广场

出售

嵊州市三江 B 区桥里,茶坊段有 35 亩工业用地转让,已建好标准厂房约 20000m²,可分割出售,有意者请联系史女士。电话:13506759752

老板专卖

厨柜特价 550 元 / 米起
电话:86227969
地址:人民西路 160 号

百姓应急用钱的快速通道

方便百姓急需用钱,单笔当额可小至壹仟元大至叁佰万元。民间金银首饰、玉器古玩、名表车辆、证券股票、房产等质(抵)押。鼓山西路 530 号 86268111 通教程典当

求租

厂房 500m² 左右。
电话:13706850441

售房

出售三花和庄双联别墅,电话:13806766066

出租

磕下煤场现有房子 300m² 左右,空地 1000m² 左右,手续齐全,适合办厂做仓库。
电话:18905759922

招租

南明路 269 号临街楼房,建筑面积 2737m²,柏星假日酒店合同于 2013 年 12 月 31 日到期。现公开对外招租(11 月 30 日前有效)
电话:86049556 15657569689

古玩抵押 小额借款

杨经理 15105857126

售商铺

亏本出售茶市商铺。
电话:18069060272

热玛吉—提升祛皱 找小芳

地址:桂花新村 22 幢 86225000

“男人国”喜讯

斯蒂文(SDV)、男人国引进意大利原装进口巴利宝品牌鞋子。另新昌家友券、嵊州国商券、杭州大厦券可在两家店等值消费。
阳光路 10-20 号(张氏骨科对面)
电话:86181188

招租

胜利路 18 号 2-4 层营业房,700 平方米,适合办公用房等,长期出租。
电话:13819565590

本栏目广告联系地址:钟楼南村 33 号
联系人:陈河 热线:86046188