

'2012 问题解答之二

(012 ~ 018)

012. 根据《国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》(财税[2010]121号)的规定,对按照房产原值计税的房产,无论会计上如何核算,房产原值均应包含地价,包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。宗地容积率低于0.5的,按房产建筑面积的2倍计算土地面积并根据上述规定确定计入房产原值的地价。

如果我单位在“无形资产——土地使用权”科目核算的土地经过改制评估增值,那么是否能去除评估增值的价值即仅以原取得土地使用权支付的价款(即原账面价值)确认为房产原值?

答:根据《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关问题的通知》(财税[2008]152号)的规定:对依照房产原值计税的房产,不论是否记载在会计账簿固定资产科目中,均应按照房屋原价计算缴纳房产税。房屋原价应根据国家有关会计制度规定进行核算。对纳税人未按国家会计制度规定核算并记载的,应按规定予以调整或重新评估。

也就是说,你单位土地评估增值部分如果已按照会计规定处理,计入无形资产核算,应将增值部分纳入房产原值计算缴纳房产税。

013. 我单位从销货单位取得的普通发票不慎丢失,请问销货单位的发票存根联复印件(加盖发票专用章)能否作为报销凭证入账?

答:对于普通发票的丢失,根据《发票管理办法实施细则》第三十一条规定,“使用发票的单位和个人应当妥善保管发票,不得丢失。发票丢失,应于丢失当日书面报告主管税务机关,并在报刊和电视等传播媒介上公告声明作废。”

丢失普通发票会计处理,目前尚未有统一规定。由于丢失发票大多是由保管不善造成的,如果取得方用开具方提供的复印件、证明等资料入账或作为税前扣除凭据,不利于税收管理,发生的经济业务真实性会受到置疑,也不符合税前扣除的“真实性”原则。通常情况下,对用复印件、证明资料入账的,未经过税务机关同意是不允许税前扣除的。

对丢失发票的税务处理,个别地区做了明确规定,如《广东省地方税务局关于纳税人丢失已填开发票处理问题的批复》(粤地税函[2004]314号)中规定,“四、取得发票的一方丢失已填开的发票联,可向开具发票方申请出具曾于×年×月×日开具××发票,说明取得发票单位名称、购货或服务的单位

数量、单价、规格、大小写金额、发票字轨、发票编码、发票号码等的书面证明,或要求开具发票方提供所丢失发票的存根联或记账联复印件,经主管税务机关审核后作为合法凭证入账,一律不得要求开票方重复开具发票。”

因此,就贵公司丢失普通发票的会计及税务处理事项,建议应向主管税务机关咨询当地的政策规定。

014. 我公司是内蒙古地区的房地产开发企业,开发的商品房含有地下车库。该地下车库一直未能出售,也未转为我公司的固定资产。现在我公司将车库部分出租,部分供车主临时停车并收取车辆保管费。《国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策规定的通知》(国税发[2003]89号)第一条规定,鉴于房地产开发企业开发的商品房在出售前,对房地产开发企业而言是一种产品,因此,对房地产开发企业建造的商品房,在售出前,不征收房产税;但对售出前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

请问对收取车辆保管费的停车位,我公司是应接收收取的车辆保管费收入缴纳房产税还是应按房产原值缴纳房产税?

答:《财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》(财税[2005]181号)规定:

一、凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑,包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等,均应当依照有关规定征收房产税。上述具备房屋功能的地下建筑是指有屋面和维护结构,能够遮风避雨,可供人们在其中生产、经营、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。

二、自用的地下建筑,按以下方式计税:①工业用途房产,以房屋原价的50%~60%作为应税房产原值。应纳房产税=应税房产原值×[1-(10%~30%)]×1.2%。②商业和其他用途房产,以房屋原价的70%~80%作为应税房产原值。应纳房产税=应税房产原值×[1-(10%~30%)]×1.2%。③对于与地上房屋相连的地下建筑,如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等,应将地下部分与地上房屋视为一个整体按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

三、出租的地下建筑,按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

根据以上规定的精神,对于地下建筑按照自用和出租规定了两种不同的计税方式:①出租方式下的计税方式与出租地上房屋建筑相同。②在自用方式下,允许先将房屋原价(按照现行规定,即为会计账簿中“固定资产”科目记载的原价)乘以一定比例(具体折算比例由各省、自治区、直辖市和计划单列市财政和地方税务部门在上述幅度内自行确定)求得房屋计税原值,然后按照现行的房产税计税方法对房屋计税原值减除30%后求得计税余值,按照计税余值的1.2%计征房产税。

对于你公司的情况,地下车库出租部分应该按照租金缴纳房产税;未出租部分属于你公司自用,按照房屋原值缴纳房产税。

015. 未开发土地缴纳的土地使用税与已开发土地缴纳的土地使用税,会计处理是否一致?

答:《企业会计准则第3号——投资性房地产》第三条规定,本准则规范下列投资性房地产:(一)已出租的土地使用权。(二)持有并准备增值后转让的土地使用权。(三)已出租的建筑物。

第四条规定,下列各项不属于投资性房地产:(一)自用房地产,即为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产。(二)作为存货的房地产。

同时,根据企业会计准则的规定,除了与投资性房地产相关的房产税、土地使用税在“营业税金及附加”科目核算外,其他土地的土地使用税均在“管理费用”科目核算。

因此,未开发土地如果属于已出租的或持有并准备增值后转让的土地使用权,计提土地使用税时,记入“营业税金及附加”科目,否则记入“管理费用”科目。

016. 我是个体双定户,请问去国税机关代开普通发票、增值税专用发票有无金额限定?代开票太多了会不会强制要求变更为增值税一般纳税人?

答:《增值税暂行条例实施细则》第二十九条规定:年应税销售额超过小规模纳税人标准的其他个人按小规模纳税人纳税;非企业性单位、不经常发生应税行为的企业可选择按小规模纳税人纳税。

第三十四条规定:有下列情形之一者,应按销售额依照增值税税率计算应纳税额,不得抵扣进项税额,也不得使用增值税专用发票:(一)一般纳税人会计核算不健全,或者不能够提供准确税务资料的;(二)除本细则第二十九条规定外,纳税人销售额超过小规模纳税人标准,未申请办理一般纳税人认定手续的。

根据上述规定,个体工商户年销售收入达到规定标准必须认定为一般纳税人,否则根据《增值税暂行条例实施细则》第三十四条的规定,会受到相应的处理。但非企业性单位、不经常发生应税行为的企业可选择按小规模纳税人纳税。

所以贵公司代开单张发票的金额没有限定,但年累计数不要超过80万元,否则会面临增值税的风险,相关具体问题建议和当地主管税务机关沟通。

017. 我公司是一家贸易公司,在会计处理上遇到以下问题:比如,合同金额订的是10 000元,收到的发票金额也是10 000元,但付给供应商的金额是8 000元。双方都同意按照8 000元供货。应付账款按照10 000元记账,现冲销8 000元,还有2 000元怎么进行账务处理?开给对方的发票按一定比例加成10%,发票开给对方的是11 000元。而且我单位这种情况很多,有很多都是隔月的。请问应当怎么处理?

答:对于你公司业务而言,比较合适的账务处理为:

(1)企业购入商品时:借:在途物资——×商品10 000;贷:应付账款10 000。

(2)所购商品到达验收入库:借:库存商品——×商

品8 000;贷:在途物资——×商品8 000。

(3)实际按8 000元履行合同,支付货款:借:应付账款8 000;贷:银行存款8 000。

(4)这样“应付账款——某单位”账户中的贷方余额2 000元,要有合法的原始凭证来对转。可以采用以下两种不同方式进行转销,一种是由供应方出具红字发票2 000元,另一种是由一方出具转账通知单经对方确认。会计分录为:借:在途物资——×商品2 000(红字);贷:应付账款2 000(红字)。

(5)该商品按加成10%售出:借:应收账款(或银行存款等)8 800;贷:主营业务收入——×商品8 800。借:主营业务成本——×商品8 000;贷:库存商品——×商品8 000。

为了简化,以上会计处理未考虑增值税和商品进销差价。

018. 我公司有一在建项目,在建期间发现原来的设计有问题,导致全部工程报废,需重新设计建设。请问原在建工程支出应该怎样进行会计处理?税务上如何扣除?

答:按照企业会计准则及其应用指南的相关规定,由于自然灾害等原因造成的在建工程报废或毁损,减去残料价值和过失人或保险公司等赔款后的净损失,借记“营业外支出——非常损失”科目,贷记“在建工程——建筑工程、安装工程”等科目。由于设计原因导致工程报废的会计处理可以参照该规定,但应注意取得充足的证明资料作为附件备查。

税务方面,按照《财政部 国家税务总局关于企业资产损失税前扣除政策的通知》(财税[2009]57号)的规定:对企业毁损、报废的固定资产或存货,以该固定资产的账面净值或存货的成本减除残值、保险赔款和责任人赔偿后的余额,作为固定资产或存货毁损、报废损失在计算应纳税所得额时扣除。但企业对其扣除的资产损失,应当提供能够证明资产损失确属已实际发生的合法证据,包括具有法律效力的外部证据、具有法定资质的中介机构的经济鉴证证明、具有法定资质的专业机构的技术鉴定证明等。

同时,按照《国家税务总局企业资产损失税前扣除管理办法》(国税发[2009]88号)的规定,贵公司在在建工程报废属于须经税务机关审批后才能扣除的资产损失。按规定企业发生的该资产损失,应在按税收规定实际确认或者实际发生的当年申报扣除,不得提前或延后扣除。因各种原因导致资产损失未能在发生当年准确计算并按期扣除的,经税务机关批准后,可追补确认在损失发生的年度税前扣除,并相应调整该资产损失发生年度的应纳税所得额。企业发生的资产损失,须经有关税务机关审批的,应在规定时间内按程序及时申报和审批。

在建工程停建、废弃和报废、拆除损失,其账面价值扣除残值后的余额部分,依据下列证据认定损失:国家明令停建项目的文件;有关政府部门出具的工程停建、拆除文件;企业对报废、废弃的在建工程项目出具的鉴定意见和原因说明及核批文件,单项数额较大的在建工程项目报废,应当有专业技术鉴定部门的鉴定报告以及工程项目实际投资额的确定依据。

(武汉铁路职业技术学院 王建安 蔡雪晴)