

应用 EXCEL 建立房地产开发 “四项成本”清算申报风险预警模型

李庆云

(贵州财经大学财政与税务学院 贵阳 550004)

【摘要】在土地增值税清算申报表中,对清算结果影响最大的是房地产开发前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费和开发间接费四项成本,由于其构成繁琐复杂,因而准确核算难度高。本文在 EXCEL 逻辑函数及计算功能的支撑下,构建“四项成本”清算申报风险预警模型,能快速识别“四项成本”清算申报是否准确,以便企业及时做好自查自纠。

【关键词】EXCEL 逻辑函数 房地产开发“四项成本” 土地增值税清算申报表

根据国税发[2009]91号文件第3条规定,凡是符合土地增值税清算条件的房地产企业都要在规定的时间内进行土地增值税清算,而在土地增值税清算申报表中,对清算结果影响最大的就是房地产开发的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费和开发间接费用。这“四项成本”在房地产开发产品成本中占比达到50%~60%,且其构成繁琐复杂,涉及不同专业领域,准确核算难度高,在清算申报时往往大大超出正常标准,因此各地方税务局审核土地增值税清算申报表的重中之重就是“四项成本”。那么,如何防控“四项成本”清算申报风险?本文在 EXCEL 逻辑函数及其计算功能的支持下,创建“四项成本”清算申报风险识别模型。

一、建立“四项成本”清算申报风险预警模型

1. 从项目清算案例的规划图入手,了解整体规划,摸清及获取清算项目概况及建筑面积数据。我们以贵州省某房地产企业新建项目的土地增值税清算为例。该项目立项五项批复文件齐全,属于浅度开发,获得的土地为熟地,项目总建筑面积为12 008.38M²,批准总销售面积为12 008.38M²,总自用面积为3 083.07M²,总配套设施面积为39.04M²,项目分类用途情况为住宅、商业及车库。该项目为清水房,允许分摊的配套设施面积为39.04M²,既有普通住宅,又有非普通住宅,应分别计算土地增值税。该项目符合普通标准住宅面积7 669.37M²,已售普通标准住宅建筑面积7 530.88M²,可售其他商品房建筑面积2 990.76M²,已售其他商品房建筑面积801.52M²,可售其他建筑面积1 507.09M²,已售其他项目建筑面积0。该项目的房地产开发成本总计为19 680 356元,前期工程费895 955.05元,建筑安装工程费17 967 489.59元,基础设施费332 080.41元,开发间接信息费用484 830.95元。

2. 建立“四项成本”清算申报风险预警指标,确定本次清算“四项成本”允许扣除率。总建筑面积是建筑物各层水平投影面积之和。总可售面积=总建筑面积-不可销售的公共配套

设施面积-单体中不可出售的部分(车道、人防)。可售普通标准住宅建筑面积占可售建筑面积比例=7 669.37÷11 969.34×100%=64.07%。已售普通标准住宅建筑面积占可售普通标准住宅建筑面积比例=7 530.88÷7 669.37×100%=98.19%。

已售普通标准住宅本次清算成本扣除率=(可售普通标准住宅建筑面积占可售建筑面积)×(已售普通标准住宅建筑面积占可售普通标准住宅建筑面积)=64.07%×98.19%=62.92%。可售其他商品房建筑面积占可售建筑面积比例=2 990.76÷11 969.34×100%=24.99%。已售其他商品房建筑面积占可售其他商品房建筑面积比例=801.52÷2 990.76×100%=26.8%。已售其他商品房本次清算成本扣除率=可售其他商品房建筑面积占可售建筑面积比例×已售其他商品房建筑面积占可售其他商品房建筑面积比例=24.99%×26.8%=6.7%。本次清算成本扣除率=已售普通标准住宅本次清算成本扣除率+已售其他商品房本次清算成本扣除率=62.92%+6.7%=69.62%。

3. 确定本次清算“四项成本”允许扣除额。①前期工程费允许扣除额:已售面积应分摊的前期工程费=前期工程费总金额×本次清算成本扣除率=895 955.05×69.62%=623 763.91(元)。已售普通标准住宅应分摊的前期工程费=前期工程费×已售普通标准住宅本次清算成本扣除率=895 955.05×62.92%=563 734.92(元)。已售其他商品房应分摊的前期工程费=前期工程费×已售非普通标准住宅本次清算成本扣除率=895 955.05×6.7%=60 028.99(元)。②建筑安装工程费允许扣除额:已售面积应分摊的建筑安装工程费=建筑安装工程费×本次清算成本扣除率=17 967 489.59×69.62%=12 508 966.25(元)。已售普通标准住宅应分摊的建筑安装工程费=建筑安装工程费×已售普通标准住宅本次清算成本扣除率=17 967 489.59×62.92%=11 305 144.45(元)。已售其他商品房应分摊的建筑安装工程费=建筑安装工程费×已售非普通标准住宅本次清算成本扣除率=17 967 489.59×6.7%=1 203 821.80(元)。③基础设施费

允许扣除额:已售面积应分摊的基础设施费=基础设施费×本次清算成本扣除率=332 080.41×69.62%=12 508 966.25(元)。
 已售普通标准住宅应分摊的基础设施费=基础设施费×已售普通标准住宅本次清算成本扣除率=332 080.41×62.92%=208 944.99(元)。
 已售其他商品房应分摊的基础设施费=基础设施费×已售非普通标准住宅本次清算成本扣除率=332 080.41×6.7%=22 249.39(元)。
 ④开发间接费允许扣除额:已售面积应分摊的开发间接费=开发间接费×本次清算成本扣除率=484 830.95×69.62%=337 539.30(元)。
 已售普通标准住宅应分摊的开发间接费=开发间接费×已售普通标准住宅本次清算成本扣除率=484 830.95×62.92%=305 055.63(元)。
 已售其他商品房应分摊的开发间接费=开发间接费×已售非普通标准住宅本次清算成本扣除率=484 830.95×6.7%=32 483.67(元)。

4. “四项成本”偏离预警值设置及评分标准。税务预警值是地方税务机关参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料,结合房屋结构、用途、区位等因素,核定的四项开发成本单位面积金额标准。税收差异=实际单位面积造价金额-税务预警值, 税收差异率=税收差异/实际单位面积造价金额。“四项成本”纳税申报风险度设置设为7级:①税收差异率≤0, 指标权重 0, 则清算数据申报正常;②0<税收差异率≤10%, 指标权重 10%, 则清算数据申报正常;③10%<税收差异率≤20%, 指标权重 30%, 则清算数据虚列或重列或提前列支有被税务一般评估;④20%<税收差异率≤30%, 指标权重 50%, 则清算数据虚列或重列或提前列支有被税务评估约谈;⑤30%<税收差异率≤40%, 指标权重 70%, 则清算数据虚列或

重列或提前列支有被税务重点现场评估约谈;⑥40%<税收差异率≤50%, 指标权重 90%, 则清算数据虚列或重列或提前列支有被税务现场特重评估约谈移交稽查;⑦税收差异率>50%, 指标权重 100%, 则清算数据虚列或重列或提前列支有被税务现场特重评估约谈移交稽查。

二、“四项成本”清算申报风险预警模型应用

1. 将贵阳市房地产开发“四项成本”单位面积金额标准表复制粘贴到 EXCEL1, 并命名为“‘四项成本’单位面积金额标准表”, 把土地增值税清算底稿中的“项目基本情况鉴证表”及“四项成本测算鉴证表”合而为一到 EXCEL2 中, 并进行改扩建, 命名为“‘四项成本’清算申报风险识别预警模型”, 整个模型上半部分为项目基本情况, 下半部分为“四项成本”清算风险预警(见下图)。

2. 在上半部分相应的单元格内输入清算楼盘名称和项目类型。在 B4~H6 栏中输入项目数据, G7=SUM(G4:G6), H7=SUM(H4:H6), I4=G4-H4, J4=H4/G4, K4=H4/\$B\$7, L4=G4/\$G\$7, M4=J4×L4, N4=M4×\$B\$7, 用自动填充功能, 选中 I4~N4 单元格, 按住 N4 单元格右下方的“+”填充柄往右拖拽至 N6, 系统根据这 6 个单元格默认的公式, 在拖拽到的单元格内一次填充有规律的数据, 选中 G7 单元格, 按住 G7 单元格右下方的“+”填充柄往右拖拽至 N7, 系统根据 G7 单元格默认的公式, 在拖拽到的单元格内一次填充有规律的数据, 删除已售面积占可售面积比例的合计栏比例数。

3. 在下半部分的“四项成本”栏中输入上述案例申报数。在 H10=“‘四项成本’单位面积金额标准”!Q6, H11=“‘四项成本’单位面积金额标准”!Q7, H12=“‘四项成本’单位面积

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	土地增值税“四项成本”清算申报风险识别预警模型													
2	贵阳市**广建新苑2号一十二小高层商住楼项目										面积单位: 平方米			
3	项目类型	测绘报告提供总建筑面积	拆迁户回迁面积	出租不征面积	(总)公共配套设施面积	自用不征面积	房产证或预售证提供总面积	已售面积	未售面积	已售面积占可售面积比例	已售面积占总建筑面积比例	建筑总面积成本分摊率	清算建筑成本扣除率	本次清算建筑面积
4	普通住宅	7,669.37	0	0	0	0	7,669.37	7,530.88	138.49	98.19%	62.71%	64.08%	62.92%	7,555.44
5	其他商品房	3,029.80	0	0	39.04	3,029.80	2,990.76	801.52	2,189.24	26.80%	6.67%	24.99%	6.70%	804.13
6	其他项目(自用地下车库)	1,309.21	0	0			1,309.21	1,309.21	0.00%	0.00%	10.94%	0.00%	0.00	
7	合计	12,008.38					11,969.34	8,332.40	3,636.94		69.39%	100%	69.61%	8,359.58
8			扣除金额											
9	2011年1月-12月止四项成本	申报额	普通住宅	其他商品房	其他项目	“四项成本”总额	实际单位面积造价金额	税收预警值	税收差异率	纳税风险度	“四项成本”清算数据申报风险警示			
10	前期工程费	1,505,995.00	947,543.28	100,848.09	0	1,048,391.37	125.41	170	-35.55%	0%	清算数据申报正常			
11	建筑安装工程费	17,967,489.59	11,304,801.10	1,203,182.65	0	12,507,983.75	1,496.25	1110	25.81%	50%	清算数据虚列或重列或提前列支有被税务评估约谈			
12	基础设施费	3,032,808.41	1,908,185.10	203,090.28	0	2,111,275.37	252.56	160	36.65%	70%	清算数据虚列或重列或提前列支有被税务重点现场评估约谈			
13	开发间接费	484,830.95	305,046.37	32,466.43	0	337,512.80	40.37	50	-23.84%	0%	清算数据申报正常			
14	“四项成本”总额	22,991,123.95	14,465,575.84	1,539,587.45		16,005,163.29	1,914.59	1490	22.18%	50%	清算数据虚列或重列或提前列支有被税务评估约谈			

小微工业企业作业成本法的 EXCEL 应用软件设计

党晓峰

(贺州学院人文与管理系 广西贺州 542899)

【摘要】 由于小微工业企业生产工艺技术的发展,采用传统成本核算方法不如作业成本法能更好地发挥此职能。然而,作业成本法计算工作量较大,阻碍了小微工业企业成本核算中作业成本法的运用。本文为小微工业企业设计作业成本法 EXCEL 应用软件提供了基本思想及方法,并用具体案例进行了示范设计。

【关键词】 小微工业企业 作业成本法 EXCEL 应用软件设计

一、小微工业企业作业成本法 EXCEL 应用软件设计的意义

1. 更符合企业自身成本管理需要。小微工业企业作业成本法 EXCEL 应用软件,一般是由企业骨干人员完成或以企业骨干人员为主完成,更符合企业自身生产工艺特点、生产组织特点以及企业对成本信息的特殊要求,能更好地发挥作业成本法的优势,有效提高成本管理工作质量。

金额标准"!Q8,H13="“四项成本”单位面积金额标准"!Q9, H14=SUM (H10:H13),I10=(G10-H10)/H10,J10=IF(AND (I10<=0),0,IF (AND (I10<=10%,I10>0),10%,IF (AND (I10<=20%,I10>10%),30%,IF (AND(I10<=30%,I10>20%), 50%,IF (AND(I10<=40%,I10>30%),70%,IF (AND (I10<= 50%,I10>40%),90%,IF (AND (I10>50%),100%)))))), K10=IF(J10<10%,"清算数据申报正常",IF(J10<=30%,"清算数据虚列或重列或提前列支有被税务一般评估",IF (J10<= 50%,"清算数据虚列或重列或提前列支有被税务评估约谈", IF(J10<=70%,"清算数据虚列或重列或提前列支有被税务重点现场评估约谈",IF(J10<=90%,"清算数据虚列或重列或提前列支有被税务现场特重评估约谈移交稽查",IF(J10>100%,"清算数据虚列或重列或提前列支有被税务现场特重评估约谈移交稽查"))))))),用自动填充功能,选中 I10~K10 单元格,按住 K10 单元格右下方的"+"填充柄往右拖拽至 K14,系统根据这 3 个单元格默认的公式,在拖拽到的单元格内一次填充有规律的数据,将 K10~N10 单元格合并成一个单元格,按住 K10 单元格右下方的"+"填充柄往右拖拽至 K14,系统根据这个单元格默认的公式,在拖拽到的单元格内一次填充有规律的数据。

三、“四项成本”清算申报风险申报识别模型检验

房地产企业在进行土地增值税清算申报之前,只要把清

2. 降低会计人员劳动强度。企业应用作业成本法 EXCEL 应用软件可将作业成本法下大量需要以手工方式完成的数据处理工作通过电子计算机完成,大大降低成本会计人员的劳动强度,使其有机会从事需要更高智力的工作,如成本预测、成本决策,更好地履行企业经营管理的参谋角色。

3. 降低成本会计办公费用。相对于外购,小微工业企业自行设计作业成本法 EXCEL 应用软件,为企业节约了费用,

算项目的基本情况、“四项成本”数据及本地区税收预警值或者第三方采集的数据录入该模型,该模型将自动快速编辑并识别“四项成本”申报风险。如上述案例“四项成本”数据在该模型中警示:建筑安装工程费可能“清算数据虚列或重列或提前列支有被税务现场评估约谈”风险,基础设施费可能“清算数据虚列或重列或提前列支有被税务重点现场评估约谈”风险,“四项成本”综合清算申报风险:“清算数据虚列或重列或提前列支有被税务评估约谈”。为防范清算申报风险,如果工程是发包给关联公司,房地产企业还需审核工程结算资料,如果“四项成本”是真实合法可靠,要在土地增值税清算申报表

中注明原因,并与税务机关多沟通,使送达税务机关的“四项成本”清算申报数据安全与税务端对接。

【注】 本文系 2011 年贵州省教育厅高校人文社会科学研究拟立项目——基地项目(项目编号:11JD002)的阶段性研究成果。

主要参考文献

1. 李锦玲.准确掌握报告内涵降低是审核风险.注册税务师,2011;6
2. 李锦玲.规范会计核算提高清算质量.注册税务师,2011;5
3. 李锦玲.谙熟政策是提高清算质量的关键.注册税务师,2011;5