

乙
公
司
税
收
风
险
管
控
案
例
报
告

目录

一、学习指引	1
二、行业背景	1
（一）行业特点	1
（二）行业发展趋势	1
三、企业资料	1
（一）企业基本信息	2
（二）企业经营情况	3
（三）企业项目情况	3
（四）业务说明图	4
（五）会计报表	5
（六）纳税申报表	11
（七）案头资料	17
四、案头分析	19
（一）可能存在的风险点	19
（二）判断风险点的思路和依据	20
（三）税收风险特征分析判断	25
（四）税收风险特征分析计算过程分析	26
五、约谈举证	30
六、实地调查	35
（一）调查目的	36
（二）问题调查过程	36
（三）调查结论	37
七、评估调查结论	37
八、案例总结	37
（一）案例的简要描述	37
（二）案例分析的特点	38
（三）对案例分析得失进行点评	38
九、案例大纲	40

一、学习指引

房地产业的发展为国家税收收入的平稳增长做出了相应的贡献。从税收经济关系的角度分析，房地产业的税收收入增长与房地产业繁荣发展并不完全互相协调和匹配。由于房地产开发经营具有环节多、周期长、成本核算复杂等特点，使得房地产行业税务问题较为严重。本案例以乙房地产股份有限公司（以下简称乙公司）作为具体研究对象，以乙公司在不断创新和发展中面临着各种各样的税收压力和涉税风险为例，基于其财务报表数据和纳税申报表数据，运用纳税评估相关指标，对房地产行业税务风险的发现、识别、评估和管理进行分析展现，并据此采取相应的风险应对措施。这将有助于税务机关在检查时迅速聚焦该行业的特殊风险点，有助于加强房地产业税收管理。通过对特殊风险点的精准把控，可以更加高效地开展税务检查工作，及时发现潜在问题，从而对提高房地产业税收遵从度，降低税收流失起到关键的推动作用。

二、行业背景

房地产行业涉及税种多，包括增值税、土地增值税、印花税、房产税、土地使用税、企业所得税等，税收负担较重。随着国家对房地产市场的宏观调控，房地产企业面临更加严格的税收政策和监管环境。同时房地产企业越来越重视税收筹划，以降低税务风险并实现效益最大化。

（一）行业特点

1.税种复杂：房地产企业涉及税种多样，不同税种有不同的税收政策和税率，增加了税务管理的复杂性。

2.税收筹划空间大：房地产企业在增值税和土地增值税等方面有较大的税收筹划空间，如通过合理选择上游纳税人、利用进项税抵扣额、合理利用征税范围等方式进行税收筹划。

3.政策影响显著：国家税收政策的变化对房地产企业的影响显著，如房地产税改革试点工作的开展，将直接影响企业的税负和运营成本。房地产税的推行意味着房地产企业在持有房产阶段需要承担更多的税务负担，这可能促使企业重新审视其资产配置策略，更加注重房产的高效利用和流转，以降低持有成本。

（二）行业发展趋势

1.房地产税改革：房地产税改革是未来房地产行业税务发展的重要趋势，将引导住房合理消费和土地资源节约利用，促进房地产市场平稳健康发展。

2.数字化税务管理：随着信息技术的发展，房地产企业将更多地采用数字化手段进行税务管理，提高税务筹划和税务合规的效率。

3.税收优惠政策利用：房地产企业将更加关注和利用国家提供的税收优惠政策，企业可以通过享受相关税费减免，降低开发成本，从而在价格上更具竞争力。另一方面，为提振住房消费信心，通过税费优惠刺激市场需求，增强企业的资金流动性和抗风险能力。

三、企业资料

（一）企业基本信息

纳税人名称：乙房地产股份有限公司

公司成立时间: 19*5 年 5 月 21 日

注册资本：20 亿元人民币

经济性质：股份有限公司

增值税类型：一般纳税人

法定代表人：王小戊

注册地址：中国**省**

经营范围：乙公司的经营范围包括房地产开发、物业管理、投资兴办实业、房地产经纪、房地产投资咨询、建筑材料购销、自有物业管理及相关服务、机动车停放服务的经营、国内商业、物资供销业、经营进出口业务、东西方国家园林绿化设计与施工、清洁服务、家政服务、物业管理顾问、企业管理咨询服务、市场营销策划、信息咨询、数据库服务、数据库管理、公关策划、企业管理咨询、商务咨询、投资咨询、房地产经纪、建筑设计咨询、房地产信息咨询、工程咨询、工程监理、工程建筑、装饰工程、园艺工程、空调水电安装、工程招标及代理、工程造价咨询、城市规划设计咨询、资产评估、房地产评估、房地产价格评估、房地产评估咨询、房地产项目投资策划、房地产项目营销策划等。

乙公司适用的主要税种及税率列示如下表:

表 1 乙公司适用税率表

税种	计税基础	税率
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
地方教育附加	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3%-5%
印花税	按合同类型缴纳印花税	0.03%-0.1%

（二）企业经营情况

1.公司经营产品

（1）住宅开发：乙公司致力于开发高品质的住宅项目，包括普通住宅、高端住宅和改善型住宅等。

（2）商业地产：乙公司在商业地产领域也有所涉及，包括购物中心、办公楼等商业物业的开发与运营。

（3）物业管理：乙公司提供物业管理服务，通过其子公司开展业务，涵盖住宅、商业、办公楼等多空间服务。

（4）租赁住宅：乙公司的租赁住宅业务，如某市品牌，提供长租公寓服务，满足不同客户群体的居住需求。

（5）物流仓储：乙公司还涉足物流地产，提供高标准的物流仓储服务。

2.公司经营模式

（1）开发与销售：乙公司传统的经营模式是开发后销售，通过建设住宅和商业物业，然后销售给客户。

（2）持有与运营：对于部分商业物业，乙公司采取持有并运营的模式，通过租金和管理费获得长期稳定的现金流。

（3）多元化服务：乙公司通过提供物业管理、租赁住宅等服务，实现业务的多元化，增强公司的市场竞争力。

（4）合作开发：乙公司与其他企业合作开发项目，实现资源共享和风险分担。

（5）数字化运营：乙公司利用数字化技术优化运营效率，提升客户体验。

（三）企业项目情况

1.企业投资情况（截至 2023 年 12 月 31 日）

报告期内，新增加开发项目 7 个，按乙公司权益计算的规划计容建筑面积约 1002275 平方米，总计容建筑面积约 485812 平方米。

表 2 开发项目计容表 单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
1	A 市	Q 区	47.4%	78088	218646	103682	在建
2	B 市	W 区	97.3%	59634	122860	119579	在建
3	C 市	E 区	52.9%	31245	77205	40803	在建
4	D 市	R 区	36.7%	57816	104047	38154	在建
5	E 市	T 区	46.6%	89484	218460	101889	在建

6	F 市	Y 区	32.1%	59825	124400	39943	在建
7	G 市	U 区	30.6%	54663	136657	41762	前期
合计				316267	1002275	485812	

2.企业项目租赁情况（截至 2023 年 12 月 31 日）

报告期内，本企业获得 5 个租赁项目，可租赁建筑面积约 30.90 万平方米。

表 3 项目租赁面积统计表 单位：万平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划可租赁建筑面积	权益可租赁建筑面积	项目进度
1	F 市	Y 区	65%	11.00	9.00	5.80	前期
2	G 市	U 区	30%	6.30	3.20	1.00	前期
3	H 市	C 区	100%	9.10	5.40	5.40	前期
4	I 市	O 区	100%	23.40	12.90	12.90	运营中
5	J 市	P 区	100%	5.10	5.80	5.80	前期
合计				54.90	36.30	30.90	

（四）业务说明图

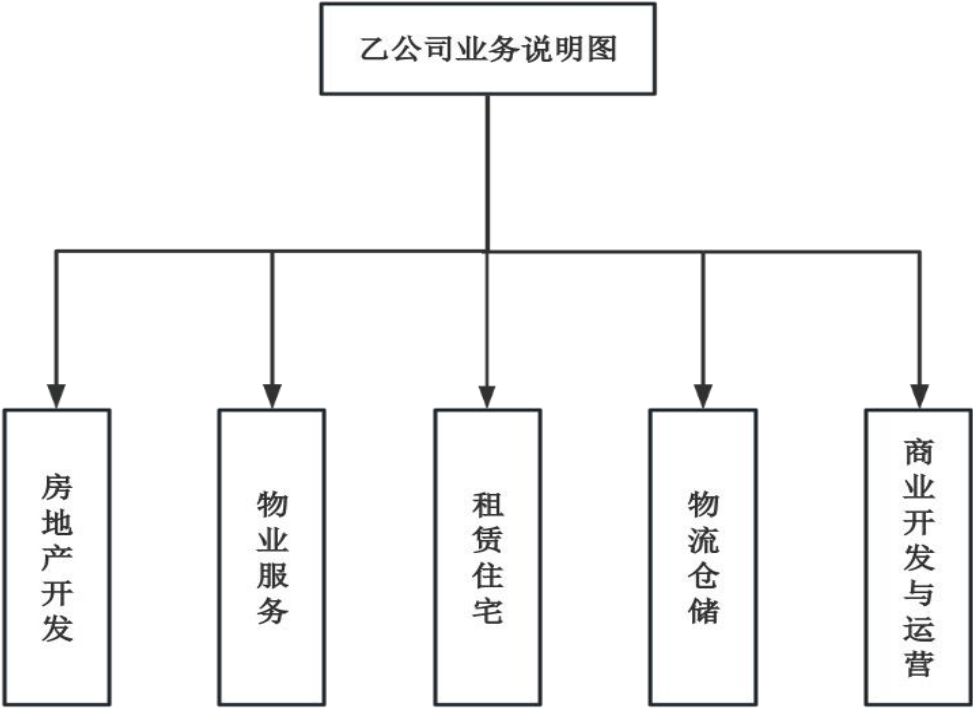


图 1 乙公司业务说明图

（五）会计报表

表 4 **2023 年资产负债表**

编制单位：乙房地产股份有限公司

2023 年度

单位：元

资产	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	16968338426.13	23325297937.30
交易性金融资产	2314398.75	3084198.59
衍生金融资产	33260730.61	7659154.96
应收票据	1295663.82	1113948.60
应收账款	1239916825.74	1275797662.65
预付款项	9646613935.39	10282201521.80
其他应收款	43322877047.17	46358095300.85
存货	161921667783.70	195564991897.62
合同资产	2325321269.73	1857677573.18
其他流动资产	2715988799.00	3299979134.20
流动资产合计	238177594880.04	281975898329.75
非流动资产：		
其他权益工具投资	174513187.40	213230926.72
其他非流动金融资产	198035930.90	659176382.77
长期股权投资	22195630210.24	22016955329.54
投资性房地产	18722777588.10	16757306812.14
固定资产	3269615940.63	2791445072.94
在建工程	496463879.36	314453313.58
生产性生物资产	37102434.92	54296847.55
使用权资产	3327548025.51	3771034598.36
无形资产	1862601310.30	1963082492.34
商誉	919490976.23	918388599.83
长期待摊费用	1372409366.71	1508933655.08
递延所得税资产	6694527694.64	6143958530.83
其他非流动资产	1009602113.77	1103991947.69
非流动资产合计	60280318658.71	58216254509.37
资产总计	298457913538.75	340192152839.12
负债及股东权益		

流动负债：		
短期借款	180805520.13	702662058.23
交易性金融负债		32604640.00
衍生金融负债	14430556.89	32886433.80
应付票据	1355018.30	4266563.60
应付账款	37686977210.07	49166792699.50
预收款项	306890422.59	214232175.19
合同负债	52468517471.41	79148762805.41
应付职工薪酬	726675179.26	1149780075.88
应交税费	5060328383.83	5412015265.51
其他应付款	27502219957.36	29563834862.80
一年内到期的非流动负债	11037560592.83	10866752468.66
其他流动负债	4717733630.98	6931677194.44
流动负债合计	139703493943.65	183226267243.02
非流动负债：		
长期借款	33619904256.26	30731457705.73
应付债券	10178072711.32	11698646926.46
租赁负债	3339580921.61	3751173364.72
预计负债	76567856.32	70089642.11
其他非流动负债	214840617.12	191106732.02
递延所得税负债	193368692.70	199836394.45
非流动负债合计	47622335055.33	46642310765.49
负债合计	187325828998.98	229868578008.51
股东权益：		
股本	2028220610.07	1977220610.07
资本公积	4258896443.92	3887486057.39
减：库存股	-219606049.32	-219606049.32
其他综合收益	-807579312.62	-958573755.06
盈余公积	21458681265.21	20016425103.85
未分配利润	15914771321.48	16662361769.87
归属于母公司股东权益合计	42633384278.74	41365313736.80
少数股东权益	25865315982.29	27592947357.01
股东权益合计	111132084539.77	110323574830.61
负债和股东权益总计	298457913538.75	340192152839.12

表 5

2023 年利润表

编制单位：乙房地产股份有限公司

2023 年度

单位：元

项目	2023 年	2022 年
一、营业总收入	79175643039.38	85652522450.99
其中：营业收入	78666141493.54	85045378137.28
利息收入	509501545.84	607144313.71
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	67113256118.02	68904278786.54
其中：营业成本	67113256118.02	68904278786.54
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	3159383801.44	4147017817.43
销售费用	2086259665.44	2110102419.38
管理费用	980381093.74	9584138376.17
研发费用	535987748.16	116596490.18
财务费用	631520333.02	444579714.59
其中：利息费用	975370491.95	1000713802.13
利息收入	509501545.84	607144313.71
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	456931071.33	699684087.28
其中：对联营公司和合营公司的投资收益	10018767.33	-132023067.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	57819130.34	-81925658.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-64239062.85	386164.52

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-593291913.50	-76469098.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1846015.11	2168952.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4972789350.95	8844937882.84
加：营业外收入	195423551.29	221348869.08
减：营业外支出	101290120.75	156876410.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5066922781.49	8909410341.55
减：所得税费用	1589477850.99	2515275345.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3477444930.51	6394134995.78
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3477444930.51	6394134995.78
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	2067656342.70	3857053806.26
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1409788587.80	2537081189.52
六、其他综合收益的税后净额	233280561.41	-1037443478.98
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	148760114.88	-952038407.36
1.不能重分类选报益的其他综合收益	132068.41	175739.88
（1）权益法下不能转收益的其他综合收益	-38165065.77	-19564562.58
（2）其他权益工具投资公允价值变动	-41655281.51	-106311821.87
2.将重分类法损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转报益的其他综合收益	191057396.58	-734253301.77
（2）现金流量套期储备	22204921.56	-76465226.67
（3）外币财务报表折算差额	15318144.02	15443494.47
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	84520446.53	-85405071.62
七、综合收益总额	3710725491.92	5356691516.80
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	2216416457.59	2905015398.90
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1494309034.33	2451676117.90
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.03	1.96
（二）稀释每股收益	1.03	1.96

表 6

2023 年现金流量表

编制单位：乙房地产股份有限公司

2023 年度

单位：元

项目	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	50430348466.08	55001022520.97
收到其他与经营活动有关的现金	4161525525.97	7163455773.44
经营活动现金流入小计	54591873992.05	62164478294.41
购买商品、接受劳务支付的现金	39048466891.09	42541696099.96
支付给职工以及为职工支付的现金	3310696049.63	3405534298.64
支付的各项税费	8443615010.03	9223439700.53
支付其他与经营活动有关的现金	3124000974.88	6526231783.94
经营活动现金流出小计	53926778925.63	61696901883.08
经营活动产生的现金流量净额	665095066.42	467576411.33
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	967687200.18	1298974628.75
取得投资收益收到的现金	829152305.65	1170218535.21
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额	58692768.47	13231730.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	207504027.94	278698823.87
收到其他与投资活动有关的现金	533383995.57	497095610.57
投资活动现金流入小计	2596420297.81	3258219328.51
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金	1416806017.67	2180540017.09
投资支付的现金	1449747821.83	1726910557.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	409079906.36	1491500241.24
支付其他与投资活动有关的现金	105445710.02	74414615.66
投资活动现金流出小计	3381079455.88	5473365431.98
投资活动使用的现金流量净额	-784659158.07	-2215146103.47
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	2017547603.05	2443480962.04
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1428636050.17	2443480962.04
取得借款收到的现金	13907889152.59	19090851030.07
发行债券所收到的现金	1689222000.00	5108877400.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	52360000.00
筹资活动现金流入小计	17614658755.64	26695569392.11

归还投资支付的现金	2574331783.07	2681762454.57
偿还债务支付的现金	15027247791.77	17148308456.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5826558394.97	5638508917.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2064302067.70	1631065134.92
支付的其他与筹资活动有关的现金	444758708.67	642373356.76
筹资活动现金流出小计	23872896678.48	26110953185.86
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-6258237922.84	584616206.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5846227.62	94709364.06
五、现金及现金等价物净减少额	-6371955786.88	-1068244121.82
加：年初现金及现金等价物余额	22852193953.12	23920438074.95
六、年末现金及现金等价物余额	16480238166.25	22852193953.12

(六) 纳税申报表

1. 增值税及附加税费预缴表

表 7 2022 年 12 月乙房地产股份有限公司增值税及附加税费预缴表

税款所属时间：2022 年 12 月 31 日

纳税人识别号（统一社会信用代码）:91111234567890000	是否适用一般计税方法： 是 ☒ 否 ☐
纳税人名称：乙房地产股份有限公司	金额单位：元（列至角分）
项目编号：123456	项目名称：

项目地址：

预征项目和栏次	销售额	扣除金额	预征率	预征税额
销售不动产				
出租不动产	705895956.41	0	3%	21176878.69
合计	705895956.41			21176878.69

附加税费

城市维护建设税实际预缴税额	63855450.54	教育费附加实际预缴费额	27366621.66	地方教育附加实际预缴费额	18244414.44
---------------	-------------	-------------	-------------	--------------	-------------

声明：此表是根据国家税收法律法规及相关规定填写的，本人（单位）对填报内容（及附带资料）的真实性、可靠性、完整性负责。

纳税人（签章）： 年 月 日

经办人：

受理人：

经办人身份证号：代理机构签章：

受理税务机关（章）：

代理机构统一社会信用代码：

受理日期： 年 月 日

表 8

2023 年 12 月乙房地产股份有限公司增值税及附加税费预缴表

税款所属时间：2023 年 12 月 31 日

纳税人识别号（统一社会信用代码）： 91111234567890000	是否适用一般计税方法： 是 ☒ 否 ☐
纳税人名称：乙房地产股份有限公司	金额单位：元（列至角分）
项目编号：123456	项目名称：

项目地址：

预征项目和栏次	销售额	扣除金额	预征率	预征税额
销售不动产				
出租不动产	759998536.71	0	3%	22799956.10
合计	759998536.71			22799956.10

附加税费

城市维护建设税实际预缴税额	53911678.12	教育费附加实际预缴费额	23105004.91	地方教育附加实际预缴费额	15403336.61
---------------	-------------	-------------	-------------	--------------	-------------

声明：此表是根据国家税收法律法规及相关规定填写的，本人（单位）对填报内容（及附带资料）的真实性、可靠性、完整性负责。

纳税人（签章）： 年 月 日

经办人：

经办人身份证号：代理机构签章：

代理机构统一社会信用代码：

受理人：

受理税务机关（章）：

受理日期： 年 月 日

2.企业所得税纳税申报表

表 9 2022 年中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表 (A类)

税款所属期: 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

单位: 元

行次	类别	项目	金额
1	利润 总额 计算	一、营业收入 (填写A101010\1010201\103000)	85652522450.99
2		减: 营业成本 (填写A1020101\1020201\103000)	68904278786.54
3		减: 税金及附加	4147017817.43
4		减: 销售费用 (填写A104000)	2110102419.38
5		减: 管理费用 (填写A104000)	1629303523.95
6		减: 财务费用 (填写A104000)	444579714.59
7		减: 资产减值损失	2168952.25
8		加: 公允价值变动损益	835901.25
9		加: 投资收益	699684087.28
10		二、营业利润 (1-2-3-4-5-6-7+8+9)	9115591225.38
11		加: 营业外收入 (填写A1010101\1010201\103000)	221348869.08
12		减: 营业外支出 (填写A1020101\1020201\103000)	156876410.37
13		三、利润总额 (10+11-12)	9180063684.09
14	应纳 税所 得额 计算	减: 境外所得 (填写A108010)	0.00
15		加: 纳税调整增加额 (填写A105000)	0.00
16		减: 纳税调整减少额 (填写A105000)	365042391.66
17		减: 免税、减计收入及加计扣除 (填写A107010)	1085861159.76
18		加: 境外应税所得抵减境内亏损 (填写A108000)	0.00
19		四、纳税调整后所得 (13-14+15-16-17+18)	7729160132.66
20		减: 所得减免 (填写A107020)	0.00
21		减: 弥补以前年度亏损 (填写A106000)	0.00
22		减: 抵扣应计税所得额 (填写A1070301)	0.00
23		五、应纳税所得额 (19-20-21-22)	7729160132.66
24	应纳 税额 计算	税率 (25%)	25.00%
25		六、应纳税税额 (23×24)	1932290033.17
26		减: 减免所得税额 (填写A107040)	0.00
27		成: 抵免所得税额 (填写A107050)	0.00
28		七、应纳税额 (25-26-27)	1932290033.17
29		加: 境外所得应纳税额 (填写A108000)	0.00
30		减: 境外所得抵免所得税额 (填写A108000)	0.00
31		八、实际应纳税额 (28+29-30)	1932290033.17
32		减: 本年累计实际已缴纳的所得税额	205282568.04
33		九、本年应补 (退) 所得税额 (31-32)	1727007465.13
34		其中: 总机构分摊本年应补 (退) 所得税额 (填写A109000)	0.00
35		财政集中分配本年应补 (退) 所得税额 (填写A109000)	0.00
36		总机构主体生产经营部门分摊本年应补 (退) 所得税额 (填写A109000)	0.00

表 10

2023 年中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表 (A类)

税款所属期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：元

行次	类别	项目	金额
1	利润 总额 计算	一、营业收入（填写A101010\1010201\103000）	79175643039.38
2		减：营业成本（填写A102010\11020201\103000）	67113256118.02
3		减：税金及附加	3159383801.44
4		减：销售费用（填写A104000）	2086259665.44
5		减：管理费用（填写A104000）	980381093.74
6		减：财务费用（填写A104000）	631520333.02
7		减：资产减值损失	1846015.11
8		加：公允价值变动损益	57819130.34
9		加：投资收益	456931071.33
10		二、营业利润（1-2-3-4-5-6-7+8+9）	5717746214.28
11		加：营业外收入（填写A1010101\1010201\103000）	195423551.29
12		减：营业外支出（填写A1020101\1020201\103000）	101290120.75
13		三、利润总额（10+11-12）	5811879644.82
14	应纳 税所 得额 计算	减：境外所得（填写A108010）	0.00
15		加：纳税调整增加额（填写A105000）	1485441073.19
16		减：纳税调整减少额（填写A105000）	345818525.75
17		减：免税、减计收入及加计扣除（填写A107010）	1029513615.09
18		加：境外应税所得抵减境内亏损（填写A108000）	0.00
19		四、纳税调整后所得（13-14+15-16-17+18）	5921988577.18
20		减：所得减免（填写A107020）	0.00
21		减：弥补以前年度亏损（填写A106000）	0.00
22		减：抵扣应税所得额（填写A1070301）	0.00
23		五、应纳税所得额（19-20-21-22）	5921988577.18
24	应纳 税额 计算	税率（25%）	25.00%
25		六、应纳税所得额（23×24）	1480497144.29
26		减：减免所得税额（填写A107040）	0.00
27		成：抵免所得税额（填写A107050）	0.00
28		七、应纳税额（25-26-27）	1480497144.29
29		加：境外所得应纳税额（填写A108000）	0.00
30		减：境外所得抵免所得税额（填写A108000）	0.00
31		八、实际应纳税额（28+29-30）	1480497144.29
32		减：本年累计实际已缴纳的所得税额	1152270857.57
33		九、本年应补（退）所得税额（31-32）	328226286.72
34		其中：总机构分摊本年应补（退）所得税额（填写A109000）	0.00
35		财政集中分配本年应补（退）所得税额（填写A109000）	0.00
36		总机构主体生产经营部门分摊本年应补（退）所得税额（填写A109000）	0.00

表 11

纳税调整项目明细表A105000（节选）

税款所属期：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

单位：元

行次	项目	账载金额	税收金额	调增金额	调减金额
1	一、收入类调增项目			10338702.72	186816025.45
2	（一）视同销售收入		0.00	0.00	
3	（二）未按权责发生制确认的收入	0.00	10338702.72	10338702.72	0.00
4	（三）投资收益	186816025.45	0.00	0.00	186816025.45

表 12

纳税调整项目明细表A105000（节选）

税款所属期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：元

行次	项目	账载金额	税收金额	调增金额	调减金额
1	一、收入类调增项目			11184449.32	202098312.05
2	（一）视同销售收入		0.00	0.00	
3	（二）未按权责发生制确认的收入	0.00	11184449.32	11184449.32	0.00
4	（三）投资收益	202098312.05	0.00	0.00	202098312.05

表 13

2022 年财产及行为税纳税申报表

纳税人识别号（统一社会信用代码）: 91111234567890000

纳税人名称：乙房地产股份有限公司

金币单位：人民币元（列至角分）

序号	税种	税目	税款所属期起	税款所属期止	计税依据	税率	应纳税额	减免税额	已缴税额	应补（退）税额
1	印花税	借款合同	2022.09.11	2022.12.31	4167078918.20	0.05%	20835394.59	0	0	20835394.59
2	印花税	产权转移数据	2022.09.11	2022.12.31	7843913.26	0.05%	3921.96	0	0	3921.96
3	印花税	购销合同	2022.09.20	2022.12.31	49024457.86	0.03%	14707.34	0	0	14707.34
4	印花税	产权转移数据	2022.10.15	2022.12.31	490244.58	0.05%	245.12	0	0	245.12
5	房产税	从价计征	2022.10.30	2022.12.31	19609783.14	1.20%	8236108.92	0	0	8236108.92
6	房产税	从租计征	2022.10.30	2022.12.31	2206100.60	12%	264732.07	0	0	264732.07
7	城镇土地使用税	土地使用面积	2022.01.01	2022.12.31	147073.37 平方米	2元/平方米	294146.60	0	0	294146.60
8	土地增值税	土地增值额	2022.01.01	2022.12.31	171585602.51	30%	51475680.75			51475680.75
9	合计						81124937.35			81124937.35

声明：此表是根据国家税收法律法规及相关规定填写的，本人（单位）对填报内容（及附带资料）的真实性、可靠性、完整性负责。

纳税人（签章）： 年 月 日

经办人：	受理人：
经办人身份证号：	
代理机构签章：	受理税务机关（章）
代理机构统一社会信用代码：	受理日期： 年 月 日

表 14

2023 年财产及行为税纳税申报表

纳税人识别号（统一社会信用代码）: 91111234567890000

纳税人名称：乙房地产股份有限公司

金币单位：人民币元（列至角分）

序号	税种	税目	税款所属期起	税款所属期止	计税依据	税率	应纳税额	减免税额	已缴税额	应补（退）税额
1	印花税	借款合同	2023.12.01	2023.12.31	4167078918.20	0.05%	20835394.59	0	0	20835394.59
2	印花税	产权转移数据	2023.12.01	2023.12.31	7843913.26	0.05%	3921.96	0	0	3921.96
3	印花税	购销合同	2023.12.01	2023.12.31	49024457.86	0.03%	14707.34	0	0	14707.34
4	印花税	产权转移数据	2023.12.01	2023.12.31	490244.58	0.05%	245.12	0	0	245.12
5	房产税	从价计征	2023.01.01	2023.12.31	686342410.06	1.20%	8236108.92	0	0	8236108.92
6	房产税	从价计征	2023.10.30	2023.12.31	686342410.06	1.20%	8236108.92	0	0	8236108.92
7	城镇土地使用税	土地使用面积	2023.01.01	2023.12.31	147073.37 平方米	2元/平方米	294146.60	0	0	294146.60
8	土地增值税	土地增值额	2023.01.01	2023.12.31	745171759.49	30%	51475680.75			51475680.75
9	契税	土地出让合同	2023.03.15	2023.03.15	980489157.22	3%	29414674.72	0.00	0.00	29414674.72
10	合计						118510988.92			118510988.92

声明：此表是根据国家税收法律法规及相关规定填写的，本人（单位）对填报内容（及附带资料）的真实性、可靠性、完整性负责。

纳税人（签章）： 年 月 日

经办人：	受理人：
经办人身份证号：	
代理机构签章：	受理税务机关（章）
代理机构统一社会信用代码：	受理日期： 年 月 日

（七）案头资料

表 15 指标项目表

指标序号	指标项目	风险判断
1	利息支出在不同税种的扣除计算不符合各自规定	有风险
2	计税方法选择错误简易计税	有风险
3	视同贷款服务（自有资金）未按规定确认收入	有风险
4	折扣政策与合同、发票等记录不一致，无法提供合理的折扣依据	有风险
5	计税依选择错误	有风险
6	关联企业之间的交易价格明显偏离市场价格	有风险
7	土地成本分摊比例与实际开发情况	有风险
8	税收减免、优惠政策计算错误，导致税金少计或多计	有风险
9	对税收优惠政策的理解错误，导致错误享受优惠	有风险
10	福利费和劳保费支出的明细项目界限模糊，无法准确区分	有风险
11	公司未代扣代缴个税风险	有风险
12	资金来源不符合统借统还政策规定	有风险
13	多计营业外支出行为判断	有风险
14	超额列支预提费用和超范围列支预提费用	有风险
15	重复扣除利息费用导致少缴纳土地增值税	有风险
16	合同约定应收未收房款未确认收入	有风险
17	价外费用未计收入	有风险
18	广告宣传费和业务招待费未做纳税调整	有风险

资料 1：乙公司 2022 年开发某处房地产，为取得土地使用权支付 1000 万元，为开发土地和新建房及配套设施花费 1200 万元，财务费用中可以按转让房地产项目计算分摊的利息支付为 200 万元，该企业所能扣除的费用最高额为 220 万元。

资料 2：乙公司 2022 年 4 月准备开工建设 C 城小区一期开发项目，预计开发收入 10 亿元，建筑工程投资 2.3 亿元，其他可抵扣成本 0.7 亿元，土地成本 4 亿元，销售对象为居民个人，采用简易计税方法计算增值税。

资料 3：乙公司 2023 年准备为一个住宅小区做促销活动。在开盘当日推出了一个面向客户群体的营销方案。方案一：凡在开盘日签订购房合同的客户。均可以享受免交年的物业管理费、送价值千元的冷暖空调一台和 M 地旅游。该销售优惠吸引不少消费者前来购买，在优惠期间销售住宅，实现销售收入 1600 万元，送出空调总价值 10 万元。优惠的物业管理费合计为 4 万元，送出的旅游团票价值 26 万元。方案二：公司采取折扣的方式，优惠 2.5%，直接送价值 40 万元的折扣。

资料 4：乙公司 2022 年要将 6000 万的物业资产转移到控股的C公司名下。由于所有权发生了转移需要缴纳契税，目前A市的税率为 1.5%，则要缴纳 $6000 \times 1.5\% = 90$ 万元的契税。

资料 5：乙公司 2023 年占地面积为 10000 平方米，土地出让金为 5000 万元，总建筑面积为 20000 平方米，其中住宅建筑面积为 15000 平方米，商业建筑面积为 5000 平方米。企业在办理土地增值税清算时，采用占地面积法分摊土地成本，住宅分摊的土地成本为 3000 万元，商业分摊的土地成本为 2000 万元。

资料 6：乙公司 2015 年开发一住宅小区。住宅可售面积 100000 平方米，全部都是普通住宅。销售均价为 3500 元。预计销售总收入为 35000 万元，缴纳的营业税为 1750 万元，城市建设维护税及教育费附加为 175 万元，取得土地使用权费用和开发成本为 20800 万元。直接按现状开发销售。其中可扣除项目金额为 $20800 \times (1 + 10\% + 20\%) + 1750 + 175 = 28965$ 万元，增值额为 $35000 - 28965 = 6035$ 增值率为 20.8%，应缴纳的土地增值税为 $6035 \times 30\% = 1810.5$ 万元

资料 7：乙公司 2022-2023 年向当地大型商超分多次支付劳保用品价款合计 800 万元，借记劳动保护费，贷记银行存款，应付账款等。但当地大型商超主营日常生活用品，劳保用品较少。

资料 8：根据发票数据统计，乙公司 2022 年购买了大量的超市购物卡，商场的预付卡等，已用于在公司活动中赠送客户与奖励员工。

资料 9：乙公司 2023 年为支持下属子公司A房地产开发公司的项目建设，向金融机构借款，借款利率为 5%，乙公司将借来的资金转贷给A公司，收取的利息利率为 7%，借款金额为 1500 万元。

资料 10：根据乙公司成本支出明细表，2022 年营业外支出包括：非流动资产处置损失 117311.24 元、罚没支出 156759099.13 元；2023 年营业外支出包括：捐赠支出 2885104.81 元，其他支出 19517212.65 元，罚没支出 66835712.39 元、其他支出 12052090.85 元。

资料 11：2023 年乙公司共开发了 7 个房地产项目，在项目竣工结转开发产品时，企业对部分未取得发票的应付工程款做了预提处理。预提的费用包括土地征用费、拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费及公共配套设施费，7 个项目合计预提金额约 64000 万元，对应合同总金额约 631555.6 万元。

资料 12：2022 年乙公司某项目取得土地使用权成本为 5000 万元，房地产开发成本为 3000 万元，其中“开发成本—开发间接费用”中利息支出 50 万元，“财务费用—利息支出”20 万元，发生的利息费用能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明。清算时，该企业未将平常会计核算计入房地产开发成本的利息支出调整至财务费用中计算扣除，导致利息费用重复扣除。

资料 13：乙公司 2022 年 3 月预收房款 8000 万元，签订购房合同金额 2.38 亿元（其中含合同约定分期付款当月应收而未收到的房款 800 万元）。次月申报期内，财务人员仅将预收房款

8000 万元确认收入并申报了企业所得税，合同约定分期付款当月应收未收房款 800 万元未确认销售收入。

资料 14：2022 年乙公司开发住宅项目。在销售商品房过程中，除了房屋售价外，还向购房者直接收取了一系列费用。该项目共有房屋 200 套，平均每套房屋售价为 150 万元。同时，乙公司向购房者收取了有线电视开户费每套 2000 元、管道煤气开户费每套 3000 元。整个项目共计收取有线电视开户费 40 万元、管道煤气开户费 60 万元，两项合计 100 万元。

资料 15：2023 年期间费用中含广告费和业务宣传费 490244580.00 元，业务招待费 980489160.00 元。并结转上年度未扣除的广告费和业务宣传费 245122300.00 元，资料显示当年的广告宣传费、业务招待费均据实扣除。

表 16 **2023 年费用限额扣除明细** 单位：元

期间费用名称	实际发生	销售收入	限额扣除比例	上年结转额度
业务招待费	490244580.00	78666141493.54	60%；5%（孰低）	
广告宣传费	980489160.00		15%	245122300.00

四、案头分析

（一）可能存在的风险点

- 1.可能存在利息扣除不符合规定风险。
- 2.可能存在计税方法选择错误风险。
- 3.可能在外购礼品赠送客户费用全额扣除。
- 4.可能存在折扣处理不符合税务规定，导致多缴纳税款的风险。
- 5.可能存在计税依据准确性风险。
- 6.可能存在关联交易税务风险。
- 7.可能存在办理土地增值税清算时，土地成本分摊是否符合规定。
- 8.可能存在税金计算风险。
- 9.可能存在税收优惠政策利用风险。
- 10.可能存在福利费和劳保费混用。
- 11.可能存在未代扣代缴个税风险。
- 12.可能存在融通资金不符合统借统还政策。
- 13.可能存在多计营业外支出行为判断。
- 14.可能存在超限额列支预提费用和超范围列支预提费用。
- 15.可能存在重复扣除利息费用导致少缴纳土地增值税。
- 16.可能存在合同约定应收未收房款未确认收入。

17.可能存在价外费用未计收入。

18.可能存在广告宣传费和业务招待费未做纳税调整。

（二）判断风险点的思路 and 依据

1.根据案头资料 1 得出，计算实际扣除费用与规定最高扣除费用的比例。实际扣除费用为 220000 万元，假设理论上根据法规准确计算出的最高扣除费用为 310000 万元。220000 万元与 310000 万元相比明显偏低，可能存在利息扣除不符合规定风险，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。检查利息支出的计算分摊是否合理，乙公司无金融机构证明，没有按最高可扣除金额进行扣除。

政策依据：N 市税务局《关于印发》进一步规定：对财务费用中的利息支出凡不能按清算项目计算分摊或者提供金融机构利息证明的，利息不能单独扣除，房地产开发费用采用按率扣除的方法，以取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本计算的金额之和的 5% 计算扣除。

2.根据案头资料 2 得出，房地产定价税务筹划主要利用土地增值税的四级超率累进税率展开即（30%，40%，50%，60%）且存在住房增值率没有超过 20% 的免征增值税优惠。因此，企业可利用土地增值税的有关税率特点，确定税收临界点的方法，通过调整房地产的销售价格影响房地产的应纳税额。根据简易计税方法，应纳税额=销售额×征收率。对于房地产企业销售自行开发的房地产老项目可以选择简易计税方法，征收率为 5%。首先计算不含税销售额，不含税销售额=含税销售额÷（1+征收率），即 $10 \div (1+5\%) \approx 9.52$ 亿元。应纳税额=9.52×5%≈0.48 亿元。采用一般计税方法应缴纳增值税 0.30 亿元。企业计算的应纳税额比 0.48 亿元少，可能存在高风险。

政策依据：房地产老项目（一般指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目）才可以选择简易计税方法。需要查看该项目的施工许可证日期来核实是否符合条件。

3.根据案头资料 3 得出，直接给业主免交物业管理费用，赠送空调和旅游。这些赠送的实物和劳务要视同销售。在销售商品房的同时送实物和劳务，等于发生了混合销售行为，所以要将所赠送的实物和劳务的价值加到房屋的销售收入中合并缴纳增值税。

政策依据：《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》，单位或者个体工商户的下列行为，视同销售货物：将货物交付其他单位或者个人代销；销售代销货物；设有两个以上机构并实行统一核算的纳税人，将货物从一个机构移送其他机构用于销售，但相关机构设在同一县（市）的除外；将自产或者委托加工的货物用于非增值税应税项目；将自产、委托加工的货物用于集体福利或者个人消费；将自产、委托加工或者购进的货物作为投资，提供给其他单位或者个人；将自产、委托加工或者购进的货物分配给股东或者投资者；将自产、委托加工或者购进的货物无偿赠送其

他单位或者个人。特殊情况，在房地产行业中，像案例中房地产公司赠送空调、旅游服务、免物业管理费等行为可能涉及视同销售。

4.根据案头资料 3 得出，公司将实物和服务优惠的价值直接作为购房折扣，在成交价中抵减，则可以直接按折扣后的金额作为营业额。核对销售合同中约定的折扣方式与实际发票开具情况是否一致。如果合同明确规定了 2.5%的折扣方式，但发票没有按照规定体现折扣，这就可能产生税务风险。

政策依据：《国家税务总局关于折扣额抵减增值税应税销售额问题通知》（国税函〔2010〕56 号）规定，纳税人采取折扣方式销售货物，如果销售额和折扣额在同一张发票上分别注明的，可按折扣后的销售额征收增值税；如果将折扣额另开发票，或仅仅在发票的备注栏注明折扣额的，则不论其在财务上如何处理，均不得从销售额中减除折扣额。在房地产销售中，这条规定同样适用。如果企业未按照此规定操作，就不能按照折扣后的金额计算增值税，从而可能导致多缴纳税款。

5.根据案头资料 4 得出，物业资产的估值是否准确可能存在疑问。如果 6000 万元的估值过高或过低，会影响契税的计税依据。例如，若实际价值为 5000 万元，但为了某种目的（如关联公司之间的利益输送）抬高价值，会导致多缴纳契税；反之，若实际价值为 7000 万元，而故意低估价值，则可能存在少缴纳契税的风险。查看物业资产的评估报告，评估其评估方法是否科学合理，是否符合市场公允价值。比较该物业资产在类似市场交易中的价格水平，判断 6000 万元的定价是否合理。同时，检查资产转移过程中的财务记录，看是否存在人为调整资产价值的迹象

政策依据：《中华人民共和国契税法》规定，契税的计税依据包括：土地使用权出让、出售，房屋买卖，为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。土地使用权互换、房屋互换，为所互换的土地使用权、房屋价格的差额。土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，为税务机关参照土地使用权出让、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。这意味着在乙公司将物业资产转移到A公司的案例中，正常情况下应按照双方合同确定的成交价格 6000 万元来计算契税。但如果合同价格明显偏离市场价格，税务机关有权进行调整。

6.根据案头资料 4 得出，分析乙公司和A公司之间的股权结构和控制关系，确定关联程度。根据独立交易原则，比较该资产转移交易与非关联方之间类似交易的价格、条件等因素。如果存在显著差异，需要进一步审查是否存在通过关联交易操纵利润、逃避税收等行为。

政策依据：根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，关联企业之间的业务往来，应当按照独立企业之间的业务往来收取或者支付价款、费用。这是关联交易税务处理的核心原则。企业与其关联方之间的业务往来，不符合独立交易原则而减少企业或者其关联方应纳税收入或者所得额的，税务机关有权按照合理方法调整。在乙公司将物业资产转移至控股的A公司的案例中，如果资产转移价格低于市场公允价值，且不符合独立交易原则，税务机关可以采用可比非受控价

格法、再销售价格法、成本加成法、交易净利润法、利润分割法等合理方法进行调整。如采用可比非受控价格法，税务机关会寻找非关联企业之间类似物业资产交易的价格作为参照，来确定该关联交易的合理价格，进而调整企业的应纳税所得额。

7.根据案头资料 5 得出，在土地增值税清算中，不同的分摊方法适用于不同的情况，需要根据项目的实际情况进行选择。判断企业选择的建筑面积法是否合理，是否存在其他更合适的分摊方法，而该企业选择了土地占地面积进行分摊，不符合规定应选用建筑面积分摊法进行分摊。

政策依据：根据《土地增值税清算管理规程》规定，土地成本分摊方法包括占地面积法、建筑面积法、直接成本法和预算造价法等。纳税人应根据房地产开发项目的实际情况，选择合理的土地成本分摊方法，并在清算申报时向主管税务机关报送土地成本分摊方法的说明。

8.根据案头资料 6 得出，已缴纳的营业税、城市建设维护税及教育费附加的计算可能存在错误。特别是在房地产行业税收政策变化（如营改增）的情况下，可能出现对税金计算基础和税率适用错误的情况。如果税金计算有误，会影响可扣除项目金额的准确性，进而影响土地增值税的计算。核对营业税（或增值税转换前）、城市建设维护税及教育费附加的计算过程。检查计税依据是否正确，税率是否适用准确。特别是在营改增后，需要检查是否正确将营业税相关数据转换为增值税及附加税费的数据处理方式。

政策依据：根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国营业税暂行条例》（已废止）明确规定了营业税的征税范围、纳税人和计税依据等内容。它是检查历史营业税数据准确性的重要文件依据。

9.根据案头资料 6 得出可能存在未充分利用普通住宅土地增值税税收优惠政策的情况。例如，根据规定，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。该公司增值率为 20.8%，非常接近免税标准，有可能存在通过合理规划成本或收入确认方式来享受免税政策但未实施的情况。重新审视公司的财务数据和业务操作，看是否有可能通过合理调整收入确认时间、成本分摊等方式使增值额不超过扣除项目金额的 20%，从而符合免税条件。同时，检查公司是否对税收优惠政策进行了充分了解和研究。

政策依据：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定了有下列情形之一的，免征土地增值税：（一）纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的。这一政策体现了国家对普通住宅开发销售的税收优惠导向，鼓励房地产企业开发普通住宅。同时，对于普通住宅的界定，各地可能会根据实际情况有具体的标准，例如在住宅建筑容积率、单套建筑面积、实际成交价格等方面做出规定。

10.根据案头资料 7 得出，房地产行业属于人员密集型企业，福利费，劳保费发生额往往较大，企业可能存在将职工福利费直接列入劳保费中，从而少缴企业所得税的风险点。

政策依据：《中华人民共和国企业所得税法》第八条：“企业实际发生的与取得收入有关的、合理的支出、包括成本、费用、税金、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。”《中

华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第 512 号）第四十条：“企业发生的职工福利费支出、不超过工资薪金总额 14% 的部分，准予扣除。《国家税务总局关于企业工资薪金及职工福利费扣除问题的通知》（国税函〔2009〕3 号）第三条：“企业职工福利费，包括为职工卫生保健、生活、住房、交通等所发放的各项补贴和非货币性福利，包括企业向职工发放的因公外地就医费用、未实行医疗统筹企业职工医疗费用、职工供养直系亲属医疗补贴、供暖费补贴、职工防暑降温费、职工困难补贴、救济费、职工食堂经费补贴、职工交通补贴等。

11. 根据案头资料 8 得出，乙公司于 2022 年购买了大量的超市购物卡、商场的预付卡，已用于在公司活动中赠送客户与奖励员工。因此，企业向员工发实物，应按职工获得非货币性福利的金额并入发放当月职工个人的“工资薪金”收入中计算扣缴个人所得税。若企业将其购买的超市、商场预付卡作为礼品赠送给客户或作为员工福利，则存在未足额扣缴个人所得税的风险；若是用于与取得收入无关的个人消费支出，则存在多列支费用、少缴纳企业所得税的风险。

政策依据：《中华人民共和国个人所得税法实施条例》规定：个人取得的所得的工资、薪金范围，是指个人因任职或者受雇而取得的工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴以及与任职或者受雇有关的其他所得；个人所得的形式，包括现金、实物、有价证券和其他形式的经济利益。

12. 根据案头资料 9 得出，乙公司与下属子公司 A 公司之间的资金融通行为是否符合统借统还政策的要求。如果不符合，就存在税收风险。

政策依据：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文附件三第 19 条第 7 款规定，统借统还业务中，应按不高于支付给金融机构的借款利率水平，向下属单位收取利息。统借方向下属单位收取的借款利率水平高于本身支付给金融机构的借款利率水平的，应全额缴纳增值税。

13. 根据案头资料 10 得出，营业外支出是企业常用的会计科目、主要核算企业发生的与其经营活动无直接关系的各项净支出、包括处置非流动资产损失、非货币性资产交换损失、债务重组损失、罚款支出、捐赠支出、非常损失等、项目比较繁杂，税会差异较多，税务风险较高。乙公司 2021-2023 年营业外支出分别为：52292136.79 元、156876410.37 元、101290120.70 元；近三年营业外支出波动异常、2022 年增长较大，可能存在多计营业外支出的风险，具体原因还需进一步分析。

14. 根据案头资料 11 得出，在某些情况下，企业可能会因为对税法规定理解不足或操作失误，导致违规列支预提费用，导致少缴税款。

政策依据：国税发〔2009〕31 号文件规定了房地产开发成本中预提费用的涉税处理，明确指出除以下几项预提（应付）费用外，计税成本均应为实际发生的成本：（1）出包工程未最终办理结算而未取得全额发票的，在证明资料充分的前提下，其发票不足金额可以预提，但最高不得超过合同总金额的 10%。（2）公共配套设施尚未建造或尚未完工的，可按预算造价合理预提建造

费用，但此类公共配套设施必须符合已在售房合同、协议或广告、模型中明确承诺建造且不可撤销，或按照法律法规规定必须配套建造的条件。（3）应向政府上交但尚未上交的报批报建费用、物业完善费用可以按规定预提。物业完善费用指按规定应由企业承担的物业管理基金、公建维修基金或其他专项基金。

15.根据案头资料 12 得出，企业进行清算时，未将平常会计核算计入房地产开发成本的利息支出调整至财务费用中计算扣除，导致利息费用重复扣除。可能会导致少缴纳土地增值税。

政策依据：根据《土地增值税暂行条例实施细则》第七条第（三）项的规定，利息支出属于房地产开发费用中的财务费用。纳税人未必能够按照实际发生的费用扣除，而应视情形适用税法规定的标准扣除。具体到利息支出的扣除，有以下规定：（1）对于能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，利息支出允许据实扣除。允许扣除的房地产开发费用为利息支出与按税法规定标准计算扣除的其他房地产开发费用之和。（2）对于不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用整体在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的 10%以内计算扣除。

16.根据案头资料 13 得出，财务人员仅将预收房款 8000 万元确认收入并申报了企业所得税，合同约定分期付款当月应收未收房款 800 万元未确认销售收入，产生涉税风险。

政策依据：公司可能存在合同约定应收未收房款未确认收入的政策依据主要包括企业所得税法、房产税暂行条例以及增值税法的相关规定。这些规定要求企业在特定条件下确认收入，如开发产品满足特定条件后应及时确认收入，以及委托代销业务中收入的确认时点等。违反这些规定可能导致税务违规风险和法律责任。

17.根据案头资料 14 得出，按照规定房地产企业销售商品房时直接收取的有线电视开户费、管道煤气开户费等属于价外费用，应合并到收入中申报缴纳增值税。该项目适用增值税税率为 9%。少缴纳的增值税金额为 $100 \text{ 万元} \times 9\% = 9 \text{ 万元}$ 。如果被税务机关查处，乙企业将面临罚款。罚款金额通常根据少缴税款的一定比例确定，假设罚款比例为 50%，则罚款金额为 $9 \text{ 万元} \times 50\% = 4.5 \text{ 万元}$ 。同时，还需要补交少缴的税款 9 万元，并可能面临滞纳金处罚。滞纳金按照每日万分之五计算，从应缴纳税款的期限届满次日起算，直至实际缴纳之日止。假设从应缴纳税款之日起经过了 60 天，则滞纳金为 $90000 \times 0.05\% \times 60 = 2700 \text{ 元}$ 。

根据《增值税暂行条例实施细则》第十二条规定，价外费用包括价外向购买方收取的手续费、补贴、基金、集资费、返还利润、奖励费、违约金、滞纳金、延期付款利息、赔偿金、代收款项、代垫款项、包装费、包装物租金、储备费、邮资费、运输装卸费以及其他各种性质的价外收费。在《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）等文件精神下，房地产企业的经营活动纳入增值税应税范围后，其销售行为相关的价外费用规定依然延续了增值税的基本理念，即确保税收收入完整，防止企业通过不合理划分收费项目来逃避纳税义务。在本案例中，乙公司销售商品房时收取的有线电视开户费和管道煤气开户费，属于在

销售房屋这一主要业务之外向购买方收取的其他性质的费用，符合价外费用的定义范畴。因此，这些费用应当并入销售额计算缴纳增值税。）

18.根据案头资料 15 得出，企业发生的业务招待费和广告宣传费均为企业所得税限额扣除项目，应分别按照销售（营业）收入的 5%、实际发生额的 60%孰低，以及营业收入的 15%限额扣除，业务招待费超额部分不得结转至下一年度扣除，广告宣传费未扣除部分可结转至下一年度进行扣除。该企业的业务招待费、广告宣传费均未做纳税调整，因此可能存在风险点。

政策依据：《企业所得税法实施条例》第四十四条：“企业发生的符合条件的广告费和业务宣传费支出，除国务院财政、税务主管部门另有规定外，不超过当年销售（营业）收入 15%的部分、准予扣除部分、准予在以后纳税年度结转扣除”。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 512 号）第四十三条：“企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5%；

（三）税收风险特征分析判断

1.利息扣除不符合规定风险：企业可能因超过规定利率范围、关联企业间债资比不合理等原因导致利息扣除不恰当，从而少缴企业所得税，易引起税务机关关注。同时，可能在计算土地增值税时，利息扣除方式选择错误，影响土地增值税计算准确性。

2.计税方法选择错误风险：错误选择计税方法可能导致增值税计算错误，进而影响企业整体税负水平。例如，应适用一般计税方法却选择了简易计税方法，可能在业务链条中造成上下游企业税负不均衡，也可能使企业自身少缴或多缴税款。

3.外购礼品赠送客户费用全额扣除风险：企业可能将外购礼品赠送客户的费用全额在企业所得税税前扣除，未视同销售处理，导致少缴增值税和企业所得税。同时，可能影响企业的业务招待费等费用的列支准确性。

4.折扣处理不符合税务规定风险：如果折扣处理不符合规定，可能导致企业多缴纳增值税和企业所得税。例如，未在同一张发票上注明折扣，使得销售额不能按照折扣后的金额计算，增加了企业税负。

5.计税依据准确性风险：计税依据不准确可能使企业少缴或多缴各种税款。少计收入或多计成本会导致少缴税款，面临税务稽查和处罚风险；多计收入或少计成本则可能多缴税款，影响企业资金流和经济效益。

6.关联交易税务风险：关联企业之间可能通过不合理的交易价格、费用分摊等手段转移利润，以达到少缴税款的目的。这种行为容易被税务机关重点关注，一旦被查处，将面临税务调整、补缴税款、滞纳金和罚款等风险。

7.土地成本分摊不符合规定风险：土地成本分摊方式错误会影响土地增值税的计算准确性，可能导致企业少缴或多缴土地增值税。同时，也可能影响企业所得税等其他税种的计算。

8.税金计算风险：税金计算错误可能导致企业整体税负不准确，少缴税款会引发税务稽查风险，多缴税款则会影响企业资金使用效率和经济效益。

9.税收优惠政策利用风险：不符合条件却享受税收优惠政策，可能在税务稽查中被要求补缴税款、滞纳金和罚款；符合条件但未正确享受税收优惠，则会增加企业税负，降低企业竞争力。

10.福利费和劳保费混用风险：混用福利费和劳保费会导致费用列支不清晰，影响企业所得税的准确计算。可能使企业少缴企业所得税，一旦被税务机关查处，将面临补缴税款和处罚风险

11.未代扣代缴个税风险：未履行代扣代缴义务会导致员工个人少缴个人所得税，同时企业也会面临税务处罚。这不仅影响企业的税务合规形象，还可能导致企业承担额外的经济损失。

12.融通资金不符合统借统还政策风险：不符合统借统还政策会使企业多缴增值税，增加企业税负。同时，可能影响下属单位的所得税税前扣除，导致税务风险在内部传递。

13.多计营业外支出行为判断：多计营业外支出可能使企业少缴企业所得税，容易引起税务机关的关注和稽查。特别是对于一些项目繁杂、税会差异较多的营业外支出项目，如处置非流动资产损失、罚款支出等，风险更为突出。

14.超限额列支预提费用和超范围列支预提费用风险：超限额和超范围列支预提费用会导致企业在计算企业所得税时少计应纳税所得额，从而少缴企业所得税。一旦被税务机关查处，将面临补缴税款、滞纳金和罚款等风险。

15.重复扣除利息费用导致少缴纳土地增值税风险：重复扣除利息费用会使土地增值税计算不准确，少缴土地增值税。这种行为容易在土地增值税清算时被发现，企业将面临税务调整和处罚风险。

16.合同约定应收未收房款未确认收入风险：未确认应收未收房款收入会导致企业少缴增值税、企业所得税等税款。随着房地产行业的监管加强，这种行为容易被税务机关重点关注，给企业带来税务风险。

17.价外费用未计收入风险：企业可能将有线电视开户费、管道煤气开户费等价外费用未合并到收入中申报缴纳增值税，导致少缴增值税及相关附加税费。同时，可能影响企业税负率的准确性，引起税务机关的稽查。

18.业务招待费和广告宣传费未作纳税调整，根据相关税法规定，企业发生的符合条件的广告费和业务宣传费支出，除国务院财政、税务主管部门另有规定外，不超过当年销售（营业）收入 15%的部分，准予扣除；超过部分，准予在以后纳税年度结转扣除。

（四）税收风险特征分析计算过程分析

1.根据案头资料 1 分析计算：纳税人不能按清算项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构利息证明的，利息不能单独扣除，但允许采用按率扣除的办法计算房地产开发费用：房地产项目开发费用=（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×10%；如果不提供金融机构证明，

则该企业所能扣除的费用最高额为： $(1000000+1200000) \times 10\% = 220000$ 万元，如果提供金融机构证明，该企业所能扣除费用的最高额为 $200000 + (1000000+1200000) \times 5\% = 310000$ 万元。可见，在这种情况下，提供金融机构证明是有利的选择。企业所得税是对企业的应纳税所得额征税，应纳税所得额=收入总额-不征税收入-免税收入-各项扣除-允许弥补的以前年度亏损。少扣除利息会使各项扣除减少，应纳税所得额增加，导致企业所得税增加。

2.根据案头资料 2 分析：首先找到两种方式的税负平衡点，设可以抵减的土地成本为X，开发收入为Y，假设建筑工程及其他可抵扣成本占收入的比例为 30%。则： $Y / (1+5\%) \times 5\% = (Y-X) / (1+11\%) \times 11\% - 30\%Y / (1+11\%) \times 11\%$ 。解： $X=0.2197Y$ ， $X/Y=21.97\%$ 。即土地成本占到开发收入的 21.97%时两种方式税负相同，超过这个比例适用一般计税方法对房地产企业有利。案例中 $40000 \div 100000 = 40\%$ ，采用简易计税方法应缴纳增值税 0.4762 亿元，采用一般计税方法应缴纳增值税 0.2973 亿元。采用一般计税方法对房地产企业来说，税收成本低。

3.根据案头资料 3 视同销售风险计算：涉及房地产行业促销赠品等情况对于自产自用应税消费品用于其他方面（如馈赠等）的视同销售情况。从价计征消费税的应纳税额=组成计税价格 $\times$ 比例税率。组成计税价格=（成本+利润） $\div$ （1-消费税税率）如前所述，视同销售的税额为 3.36 万元。计算该税额占应纳税额的比例，假设企业应纳税额为 $1600 \div (1+9\%) \times 9\% = 131.19$ 万元，则比例为 $3.36 \div 131.19 \approx 2.56\%$ 。根据风险认定标准，可能处于低风险或中风险范围。

4.根据案头资料 3 折扣处理风险计算：乙公司折扣额另开发票，那么需要按照未折扣的销售额计算增值税。假设该房地产销售适用的增值税税率为（一般计税方法下销售不动产的税率），则应缴纳的增值税为 $1600 \times 9\% = 144$ （万元）。如果企业同一张发票上分别注明了销售额和折扣额，那么按照折扣后的销售额计算增值税。折扣后的销售额为 $1600 - 40 = 1560$ （万元），应缴纳的增值税为 $1560 \times 9\% = 140.4$ （万元）。多缴增值税金额=不符合规定操作缴纳的增值税 - 符合规定操作缴纳的增值税，即 $144 - 140.4 = 3.6$ 万元。则若未正确处理折扣多缴纳的增值税为 3.6 万元。占应纳税额的比例为 $3.6 \div (1560 \div (1+9\%) \times 9\%) \approx 2.48\%$ 。同样根据风险认定标准判断风险程度。

5.根据案头资料 4 计税依据准确性风险计算，假设经核实，物业资产实际价值为 5000 万元，而多计了 1000 万元的计税依据。多缴纳的契税为 $1000 \times 1.5\% = 15$ 万元。多缴纳的契税占应纳税额按实际价值计算应为 $5000 \times 1.5\% = 75$ 万元的比例为 $15 \div 75 \times 100\% = 20\%$ ，处于中风险范围。若实际价值为 7000 万元，少计了 1000 万元计税依据，少缴纳的契税为 $1000 \times 1.5\% = 15$ 万元。少缴纳契税占应纳税额按实际价值计算应为 $7000 \times 1.5\% = 105$ 万元的比例为 $15 \div 105 \times 100\% \approx 14.3\%$ ，也处于中风险范围。

6.根据案头资料 4 关联交易税务风险计算：假设该资产转移不符合独立交易原则，被税务机关调整，调增应纳税所得额为 200 万元（因关联交易价格不合理导致少计收入等情况），企业所

得税税率为 25%，则多缴纳企业所得税为 $200 \times 25\% = 50$ 万元。多缴纳企业所得税占企业正常应纳税所得额（假设为 1000 万元）的比例为 $50 \div (1000 \times 25\%) \times 100\% = 20\%$ ，处于中风险范围。

7. 根据案头资料 5 假设采用占地面积法进行分摊土地成本。先计算单位占地面积土地成本： $5000 \div 10000 = 0.5$ （万元/平方米）。住宅部分占地面积假设按照建筑面积比例计算（假设建筑密度均匀），住宅部分占地面积为 $10000 \times 15000 \div 20000 = 75$ 平方米。则住宅部分按占地面积法分摊的土地成本为 $7500 \times 0.5 = 3750$ 万元。商业部分占地面积为 $10000 \times 5000 \div 20000 = 2500$ 平方米。商业部分按占地面积法分摊的土地成本为 $2500 \times 0.5 = 1250$ 万元。在这个案例中，企业应该采用建筑面积法分摊的土地成本与采用占地面积法分摊的土地成本结果相同。所以从这个角度看，土地成本分摊在数值上是符合规定的。但如果实际情况中，土地成本与占地面积的关联性更强，而企业仍然采用建筑面积法分摊，处于中风险范围。

8. 根据案头资料 6 税金计算风险计算，假设发现城市建设维护税及教育费附加少计算了 50 万元，重新计算可扣除项目金额为 $28965 - 50 = 28915$ 万元，增值额为 $35000 - 28915 = 6085$ 万元，增值率为 $6085 \div 28915 \times 100\% \approx 21\%$ ，新的应缴纳土地增值税为 $6085 \times 30\% = 1825.5$ 万元，与原计算应纳税额 1810.5 万元相比，少缴税款金额为 $1825.5 - 1810.5 = 15$ 万元。少缴税款占原应纳税额比例为 $15 \div 1810.5 \times 100\% \approx 0.83\%$ ，处于低风险范围。

9. 根据案头资料 6 假设通过合理调整成本分摊方式，可使开发成本增加 300 万元，重新计算可扣除项目金额为 $28965 + 300 = 29265$ 万元，增值额为 $35000 - 29265 = 5735$ 万元，增值率为 $5735 \div 29265 \times 100\% \approx 19.6\%$ 。按新的增值率计算，应缴纳土地增值税为 0（因为增值率未超过 20%，符合免税条件），与原计算应纳税额 1810.5 万元相比，少缴税款金额为 1810.5 万元。少缴税款占原应纳税额比例为 100%，属于高风险范围。但这种情况是从税务筹划未充分利用角度考虑，如果企业是合理利用税收优惠政策，不属于税务风险范畴。

10. 根据案头资料 7 分析计算：乙公司 2022 年可能将福利费和社保费混用，企业所得税超限税前列支、税法规定职工福利费应按工资总额的 14% 限额扣除的情况，因此针对该项业务应进一步核查企业向大型商超购买的物品是否为保护职工安全的劳保用品。

11. 根据案头资料 8 分析计算：乙公司购买大量的超市、商场的预付卡，根据个人所得税法规定对于公司给员工发放实物福利，需按“工资、薪金所得”代扣代缴个人所得税。企业在年会、座谈会、庆典以及其他活动中向本单位以外的个人赠送礼品，对个人取得的礼品所得，按照“偶然所得”项目，全额适用 20% 的税率缴纳个人所得税。在类似情况下容易忘记代扣代缴个人所得税，风险点还需进一步确认。

12. 根据案头资料 9 分析计算：由于乙公司向 A 公司收取的利息利率 7% 高于向金融机构借款的利率 5%，不符合统借统还政策，应全额缴纳增值税。

增值税计算公式：应缴纳增值税税额 = 贷款服务利息收入 $\times$ 金融服务增值税税率。假设金融服务增值税税率为 6%。则应缴纳增值税税额 = $1500 \times 7\% \times 6\% = 63$ 万元。对于 A 公司来说，超出

金融企业同期贷款利率计算的数额部分的利息支出不得在所得税前扣除。超出部分利息支出 $=1500 \times (7\%-5\%)=30$ 万元。假设A公司的企业所得税税率为 25%，若这部分利息支出在税前扣除，可减少所得税支出 $30 \times 25\%=7.5$ 万元。但由于不符合统借统还政策，这部分利息支出不得在税前扣除，A公司需多缴纳企业所得税 7.5 万元。综上所述，乙公司与下属子公司A公司之间的资金融通行为因不符合统借统还政策，面临增值税全额缴纳以及A公司企业所得税税前扣除受限的风险。企业应规范资金融通行为，确保符合税收政策要求，以降低税收风险。

13.根据案头资料 10 分析计算：企业营业外支出波动较大，2021-2023 年分别为 52292136.79 元、156876410.37 元、101290120.70 元。根据其他资料，2021 年罚没支出为 52255606.27 元，增加了 36530.52 元的其他支出。根据其他资料，发现 2021 年和 2023 年的营业外支出已进行纳税调增，风险点可排除。2022 年营业外支出中有 103699020.62 元由税收行政处罚造成且已进行纳税调增，剩余的 53177389.75 元（29210582.82 元剩余罚没支出，23966806.93 元其他支出）进行了税前扣除。企业在 2022 年剩余的罚没支出与其他支出可能存在虚增营业外支出的风险，具体情况需向企业核实，风险点还需进一步确认。

14.根据案头资料 11 分析计算：房地产企业预提费用不能超过出包合同总金额的 10%。案头中 $631555.6 \times 10\%=631555.6$ 万元 <64000 万元预提费用超过限额，导致少缴纳企业所得税，具有涉税风险；同时预提范围也有要求，只有出包工程、公共配套设施、报批报建费用和物业完善费用才可预提。

15.根据案头资料 12 分析计算：企业应该将已经计入开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除。材料中“开发成本 - 开发间接费用”中利息支出 50 万元，企业在清算时未将利息支出调整至财务费用中计算扣除，导致少缴纳了土地增值税。

16.根据案头资料 13 分析计算：房地产企业通过正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入，应确认为销售收入的实现。其中，采取分期收款方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款和付款日确认收入的实现。材料中，企业未收入应收未收预收款 800 万元，却依旧缴纳了增值税，导致企业多缴纳了增值税。这表明，如果合同约定应收未收房款未确认收入，那么企业在收到预收款时应该预缴的增值税就会受到影响，因为收入的确认与税法的规定存在差异，可能会导致税会差异问题。

17.根据案头资料 14 增值税风险分析及计算：首先确定价外费用总额为 100 万元。该项目单件 150 万元/套，销售数量为 200 套，房屋销售额 30000 万元。若未将价外费用计入收入，少计的销售额为 100 万元。该项目适用增值税税率为 9%，则少缴纳的增值税额为 $100 \times 9\%=9$ 万元。

城市维护建设税风险分析及计算：假设企业位于市区，城市维护建设税税率为 7%。则少缴纳的城市维护建设税为 $9 \times 7\%=0.63$ 万元。教育费附加风险分析及计算：教育费附加率为 3%。少缴纳的教育费附加为 $9 \times 3\%=0.27$ 万元。

地方教育附加风险分析及计算：地方教育附加率一般为 2%。少缴纳的地方教育附加为 $9 \times 2\% = 0.18$ 万元。

综上所述，如果乙房地产企业未将有线电视开户费和管道煤气开户费等价外费用计入收入申报纳税，将面临少缴增值税及相关附加税费的风险，总计少缴税 $9 + 0.63 + 0.27 + 0.18 = 10.08$ 万元。同时，企业还可能面临税务机关的罚款、滞纳金等处罚风险。

18. 根据案头资料 15 分析计算：2023 年该企业业务招待费计算业务招待费发生额的 60%： $980489160 \times 60\% = 588293496$ 元；按照销售收入 5‰ 计算的扣除限额： $78666141493.54 \times 5\text{‰} = 393330707.47$ 元。由于 $588293496 > 393330707.47$ ，所以业务招待费扣除限额为 393330707.47 元；业务招待费应纳税调增金额： $980489160 - 393330707.47 = 587158452.53$ 元。广告宣传费扣除限额： $78666141493.54 \times 15\% = 11799921224.03$ 元，广告宣传费实际发生额加上上年结转额： $490244580 + 245122300 = 735366880$ 元，因为 $735366880 < 11799921224.03$ ，所以广告宣传费可全额扣除，并且可以扣除上年结转部分，纳税调减金额为 245122300 元。应补缴企业所得税计算，应纳税所得额调增金额： $587158452.53 - 245122300 = 342036152.53$ 元应补缴企业所得税： $342036152.53 \times 25\% = 85509038.13$ 元

综上，业务招待费应纳税调增 587158452.53 元，广告宣传费纳税调减 245122300 元，应补缴企业所得税 85509038.13 元。

五、约谈举证

在进行了详尽的分析之后，我们制定了约谈计划和关键点，并采取了从“外围”到“核心”的策略来进行约谈。首先，我们与非财务人员（如业务人员、仓库管理人员等）进行约谈，以了解公司的中标、开发、销售、清算等环节。然后，我们与财务人员进行深入沟通。由于公司的财务人员通常对税收政策有较高的敏感度，他们可能会提前准备，避免直接回答关键问题。2024 年 8 月 8 日，我们向乙公司发出了《税务约谈通知书》，明确指出了其可能存在的税务问题，并要求公司对 2023 年度的纳税情况进行自查，并真实、完整地填写《纳税情况报告表》。同时，我们要求公司在收到通知书后 15 天内，委派财务负责人或单位负责人到税务部门办公室就相关税务问题进行面对面的沟通。依据纳税评估的初步分析结果和我们制定的评估计划，评估人员对乙公司的业务负责人和财务经理进行了约谈。关于业务负责人的约谈内容在此不做详细展示。以下是与财务经理进行约谈的详细记录：

表 17

纳税评估约谈情况表

纳税评估序号：12345678

纳税评估所属期：2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

纳税人名称	乙房地产股份有限公司		纳税人识别号	91111234567890000	
被约谈人姓名	XXX	被约谈人职务	财务经理	约谈人 在职年限	3 年
税务代理人姓名	无	税务代理人单位名称	无	约谈人	税务 1
约谈时间	2024.08.16	约谈地点	XX路XX号XX室	记录人	税务 2

告知：根据《中华人民共和国税收征收管理法》第五十四条第（四）项的规定，税务机关向你作询问，你若发现询问人员少于两人或执法工作与身份不符的，有权拒绝询问，你若认为询问人员与你或询问的事实有直接利害关系的，有权申请回避。

你负有如实反映情况、回答询问、提供有关资料的义务。如提供虚假资料，不如实反映情况，或者拒不提供有关资料的，将依照《中华人民共和国税收征收管理法》第七十条，《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第九十六条第（一）项规定追究法律责任。

1.问：你对上述告知是否明白？

答：明白。

2.问：请先介绍一下公司的业务情况？

答：乙房地产公司成立于 19*5 年 5 月，法定代表人王小戊，注册资本 20 亿。作为国内领先的城乡建设与生活服务商，其业务聚焦全国经济活跃区域。在主营业务方面，涵盖房地产开发、物业服务、商业运营、物流仓储和长租公寓。房地产开发涵盖多种业态，提供高品质居住和商业空间；物业服务不断创新，为多种物业类型提供优质服务；商业运营打造高品质商业空间；物流仓储提供高效物流服务；长租公寓为年轻人提供个性化居住空间。在纳税方面，涉及增值税、土地增值税、企业所得税等多种税种，税率因税种和情况不同而各异。公司组成架构包括股东大会、董事会、监事会和高级管理层，分别行使最高权力、决策、监督和执行职能。

3.问：我们之前给您发送过一份关于你们公司的涉税风险评估报告，请问您是否知悉？

答：嗯，收到了。

4.问：针对风险 1，关于利息扣除方面，我们注意到贵公司在某些项目中财务费用里的利息支付似乎与规定不太相符。比如在一个项目中，为取得土地使用权和开发项目支付了利息，但企业所能扣除的费用有最高额限制，而贵公司的处理方式让人产生疑问。请详细说明一下贵公司在利息扣除方面的具体操作依据是什么？

答：关于利息扣除问题，我们是依据公司的财务记录和相关税务法规进行处理的。但是可能在理解和执行上存在一些偏差，我们会重新梳理相关业务，对照法规进行调整。对于扣除费用的最高额限制，我们会进一步研究法规，确保今后的处理符合规定。

5.问：针对风险 2，在计税方法选择上，我们发现部分项目采用了简易计税方法。请解释一下选择这种计税方法的具体考虑因素是什么？是否对所有可能的计税方法都进行了充分评估，以确保选择的是最合理的方法？

答：在计税方法选择上，我们考虑到项目的实际情况和政策要求。比如针对销售对象为居民个人的项目，我们认为简易计税方法更符合实际情况。对于房地产企业销售自行开发的房地产老项目采用简易计税方法，征收率为 5%。在选择计税方法时，我们也参考了专业税务顾问的意见，但可能在全面性上还有所欠缺。我们会重新评估所有的计税方法，确保选择最合理的方式。

结论：评估人员认为被约谈人的解释无从考证，具体情况仍需进行实地核查。

6.问：针对风险 3，我们还关注到公司在促销活动中有外购礼品赠送客户的情况。这些费用是否进行了正确的税务处理？是否存在全额扣除的情况？请说明一下这些外购礼品赠送在税务处理上的具体做法。

答：外购礼品赠送客户是为了促销活动，我们在税务处理上可能没有完全理解相关规定。我们以为这些费用可以作为营销成本进行扣除，但现在看来可能存在问题。我们会重新审查这些费用的税务处理，确保合规。

结论：评估人员认为被约谈人的解释无从考证，具体情况仍需进行实地核查。

7.问：针对风险 4，在折扣处理方面，贵公司的一些营销方案是否完全符合税务规定呢？是否存在因折扣处理不当而导致多缴纳税款的风险？请详细介绍一下折扣处理的具体流程和税务考虑。

答：折扣处理方面，我们的营销方案主要是为了吸引客户，在制定方案时可能没有充分考虑税务规定。我们会重新评估折扣处理的流程，确保符合税务要求。在今后的营销活动中，我们会更加注重税务合规。

结论：评估人员认为被约谈人的解释无从考证，具体情况仍需进行实地核查。

8.问：针对风险 5 计税依据的准确性对税务申报至关重要。贵公司如何确保各项收入和成本的计算是准确无误的？特别是在一些复杂的交易和费用计算中，采取了哪些措施来保证计税依据的准确性？

答：计税依据的准确性一直是我们的重点。我们有严格的财务管理制度和核算流程，对各项收入和成本进行仔细的核算和记录。但是在一些复杂的交易中，可能存在理解和计算上的误差。我们会加强内部培训和审核，确保计税依据的准确性。

9.问：针对风险 6，关联交易方面，贵公司是否存在税务风险呢？请介绍一下公司与关联方之间的业务往来情况，以及在税务处理上是如何确保合规的。

答：关联交易方面，我们与关联方之间的业务往来都是基于正常的商业需求。在税务处理上，我们按照独立交易原则进行核算和申报。但是我们也认识到可能存在一些潜在的风险，我们会进一步加强对关联交易的管理和监督。

结论：评估人员认为被约谈人的解释无从考证，具体情况仍需进行实地核查。

10.问：针对风险 7，土地成本分摊在办理土地增值税清算时非常关键。请说明一下贵公司采用的土地成本分摊方法是否符合规定？有哪些具体的依据和计算过程？

答：土地成本分摊方面，我们采用占地面积法进行分摊，认为这种方法符合项目的实际情况。但是对于是否完全符合规定，我们会重新审查相关政策和法规，确保分摊方法的合理性。

11.问：针对风险 8，税金计算是一个复杂的过程，贵公司如何确保税金计算的准确性呢？是否有专门的税务审核机制和专业人员负责？是否少缴税款金额为 15 万元。

答：税金计算方面，我们有专业的财务人员负责，并且会参考税务法规和政策进行计算。但是可能存在一些理解上的偏差和计算错误。我们会建立更加严格的税务审核机制，确保税金计算的准确性。

12.问：针对风险 9，对于税收优惠政策，贵公司是否充分且正确地利用了相关政策呢？请介绍一下公司在税收优惠政策方面的研究和应用情况。

答：税收优惠政策方面，我们会积极关注和研究相关政策，但是在应用上可能还不够充分和准确。我们会加强对税收优惠政策的学习和理解，确保公司能够充分享受合法的税收优惠。

13.问：针对风险 10，福利费和劳保费是否存在混用的情况呢？如果有，是出于什么原因？如何进行整改以确保税务合规？

答：福利费和劳保费方面，可能存在一些混淆。我们会对相关费用进行重新分类和核算，确保福利费和劳保费的使用符合规定。

结论：评估人员认为被约谈人的解释无从考证，具体情况仍需进行实地核查。

14.问：针对风险 10，公司在代扣代缴个税方面是否存在风险呢？请介绍一下公司在员工薪酬和其他涉及个税的业务中的具体操作流程，以确保履行了代扣代缴义务。

答：代扣代缴个税方面，我们一直认为公司在员工薪酬和其他涉及个税的业务中履行了代扣代缴义务。但是我们也会重新审查相关流程，确保没有遗漏和错误。

结论：评估人员认为被约谈人的解释无从考证，具体情况仍需进行实地核查。

15.问：针对风险 11，融通资金方面，贵公司与下属子公司的资金往来是否符合统借统还政策呢？请详细说明资金融通的具体情况和操作流程。

答：融通资金方面，我们与下属子公司的资金往来是为了支持项目建设。但是对于是否符合统借统还政策，我们会进行深入的研究和整改。如果不符合政策要求，我们会及时调整资金融通方式。

结论：评估人员认为被约谈人的解释无从考证，具体情况仍需进行实地核查。

16.问：针对风险 12，营业外支出方面，我们发现有一些数据比较异常。请解释一下贵公司在营业外支出的核算和申报上是如何确保合理性和准确性的？

答：营业外支出方面，我们会对各项支出进行详细的审查和分析，确保支出的合理性和准确性。对于异常的数据，我们会找出原因并进行整改。

17.问：针对风险 13，在预提费用方面，贵公司是否存在超限额列支和超范围列支的情况呢？请介绍一下预提费用的具体项目和依据。

答：预提费用方面，我们是根据项目的实际情况进行预提的。但是可能在理解和执行法规上存在问题。我们会对预提费用进行全面的梳理和调整，确保不超限额和超范围列支。

18.问：针对风险 14，土地增值税计算中，是否存在重复扣除利息费用导致少缴纳土地增值税的情况呢？请说明利息费用在土地增值税计算中的具体处理方式。

答：土地增值税计算中，我们会重新审查利息费用的扣除情况，确保没有重复扣除的问题。如果发现问题，我们会及时进行调整。

结论：评估人员认为被约谈人的解释无从考证，具体情况仍需进行实地核查。

19.问：针对风险 16，合同约定应收未收房款未确认收入是怎么回事呢？请解释一下这种情况的原因和公司的整改措施。

答：合同约定应收未收房款未确认收入是财务人员的疏忽。我们会立即进行整改，确认所有应确认的收入。在今后的财务处理中，我们会加强对合同约定收入的管理和确认。

20.问：针对风险 17，在销售商品房过程中收取的有线电视开户费和管道煤气开户费等价外费用未计入收入申报纳税，这是为什么呢？总计少缴税款为 10.08 万元税款。贵公司将如何进行整改？

答：对于价外费用未计入收入申报纳税的问题，我们认识到这是错误的。我们会尽快调整申报，将有线电视开户费和管道煤气开户费等价外费用计入收入，并补缴相应的税款。

结论：评估人员认为被约谈人的解释无从考证，具体情况仍需进行实地核查。

21.问：谢谢你们的配合，本次谈话还需要补充说明的问题吗？

答：没有，谢谢。

填表说明：

- 1.本约谈记录由纳税评估实施人员填写。
- 2.本约谈记录应当用钢笔（碳素笔）、毛笔书写或计算机操作，不得使用圆珠笔、铅笔。
- 3.记录人与约谈人不能为同一人，并不得相互代为签名。
- 4.因约谈内容较多，请使用附页，每页须由约谈人、被约谈人、记录人签名。
- 5.被约谈人必须注明：“以上笔录我已看过，与本人所述相符。”

以下是对乙房地产公司约谈结果中存在问题的总结：

1.计税方法选择方面：选择简易计税方法虽考虑了项目实际情况和政策要求，但全面性有所欠缺，可能存在计税方法选择错误风险。

2.外购礼品赠送客户方面：税务处理未完全理解相关规定，可能存在将外购礼品赠送费用全额扣除的风险。

3.折扣处理方面：营销方案制定时未充分考虑税务规定，可能存在折扣处理不符合税务规定导致多缴纳税款的风险。

4.关联交易方面：虽按照独立交易原则进行核算和申报，但认识到可能存在潜在风险，需进一步加强对关联交易的管理和监督。

5.福利费和劳保费方面：存在混淆，需重新分类和核算以确保使用符合规定。

6.代扣代缴个税方面：虽认为履行了代扣代缴义务，但需重新审查流程以确保没有遗漏和错误，存在公司未代扣代缴个税风险。

7.融通资金方面：需深入研究与下属子公司资金往来是否符合统借统还政策，可能存在融通资金不符合统借统还政策的风险。

8.营业外支出方面：对异常数据需找出原因并进行整改，存在多计营业外支出行为判断的风险。

9.预提费用方面：可能在理解和执行法规上存在问题，需梳理和调整以确保不超限额和超范围列支，存在超限额列支预提费用和超范围列支预提费用的风险。

10.土地增值税计算方面：需重新审查利息费用扣除情况，可能存在重复扣除利息费用导致少缴纳土地增值税的风险。

11.价外费用方面：未将有线电视开户费和管道煤气开户费等价外费用计入收入申报纳税，存在价外费用未计收入的风险。

六、实地调查

（一）调查目的

确定乙公司在各个特定风险点上的实际状况，准确评估税务风险的程度，为公司提供针对性的整改建议，确保税务合规，降低税务风险。

（二）问题调查过程

1. 计税方法选择方面查阅采用简易计税方法的项目文件，包括项目规划、销售合同等，了解项目的具体情况选择简易计税的原因。与财务人员和税务顾问进行访谈，询问选择计税方法的决策过程和考虑因素。对比其他类似项目或同行业企业的计税方法选择，分析公司选择的合理性。

2. 外购礼品赠送客户方面检查促销活动的相关记录，包括活动方案、礼品采购合同、发放清单等。审查财务账目，查看外购礼品费用的列支情况。与营销部门人员沟通，了解礼品赠送的目的、对象和税务处理的认知情况。

3. 折扣处理方面分析营销方案中的折扣政策，查看销售合同和发票，确定折扣的具体计算方式和执行情况。与销售部门人员交流，了解折扣处理的流程和考虑因素。对比税务规定，检查折扣处理是否符合要求。

4. 关联交易方面梳理公司与关联方的业务往来记录，包括交易合同、资金往来凭证等。审查财务报表，分析关联交易的价格、费用分摊等是否合理。与管理层和财务人员进行访谈，了解关联交易的决策过程和税务处理情况。

5. 福利费和劳保费方面审查费用支出凭证，区分福利费和劳保费的列支情况。与人力资源和财务部门人员沟通，了解费用分类和核算的方法。对比税务规定，检查费用的使用是否符合规定。

6. 代扣代缴个税方面检查员工薪酬发放记录和其他涉及个税的业务凭证，如奖金发放、劳务报酬支付等。与人力资源和财务人员交流代扣代缴流程，了解是否存在遗漏和错误的可能性。对比税务规定，核实公司代扣代缴义务的履行情况。

7. 融通资金方面审查公司与下属子公司的资金往来记录，包括借款合同、利息支付凭证等。分析资金往来的利率、期限等是否符合统借统还政策的要求。与财务人员交流资金融通的情况和决策过程。

8. 营业外支出方面分析营业外支出的明细项目，查看相关的财务凭证和合同文件。与财务人员沟通，了解异常数据的原因和处理情况。对比税务规定，检查营业外支出的合理性和合法性。

9. 预提费用方面检查预提费用的项目和金额，查看相关的合同和文件，核实预提费用的依据是否充分。与成本核算人员交流预提费用的情况和计算方法。对比税务规定，检查预提费用是否超限额和超范围列支。

10. 土地增值税计算方面重新审查土地增值税计算过程，重点关注利息费用的扣除情况。查看土地增值税清算资料、财务成本核算资料，确定利息费用的计算和扣除是否正确。与税务专员交流土地增值税计算方法和利息费用扣除的依据。

11.价外费用方面审查销售商品房过程中的收费记录，包括有线电视开户费和管道煤气开户费等。查看销售合同和收费凭证，确定价外费用是否计入收入申报纳税。与销售部门人员交流价外费用的处理情况和税务认知。

（三）调查结论

1.在计税方法选择方面，虽考虑了项目实际情况，但与其他类似项目和同行业对比，合理性有待进一步确认，可能存在选择错误风险。

2.外购礼品赠送客户，营销部门对税务处理认知不足，费用列支情况可能存在风险。

3.折扣处理上，销售部门制定方案时对税务规定考虑不充分，可能不符合要求。

4.关联交易中，价格和费用分摊合理性需加强监管。福利费和社保费存在列支混淆，需规范分类核算。

5.代扣代缴个税流程需进一步审查以确保无遗漏。

6.融通资金与下属子公司往来可能不符合统借统还政策。

7.营业外支出存在异常数据，需明确原因确保合法合理。

8.预提费用需核实是否超限额和超范围列支，土地增值税计算中利息费用扣除需严格审查。价外费用未计入收入申报纳税，销售部门税务认知有待提高。

总体而言，乙房地产公司在多个方面存在税务风险，需加强内部管理，规范财务和业务流程，提高各部门对税务规定的理解和执行力度，以降低税务风险，确保公司税务合规。

七、评估调查结论

评估小组以公司的财务报表分析为基础，运用纳税评估相关指标、结合房地产行业特点展开分析，共提出 18 个风险点，经过案头分析、税务约谈、评估处理、完成评估，确认公司存在 8 个风险点，公司在 2023 年少缴增值税 812.93 万元、城市维护建设税及附加税费 97.55 万元、企业所得税 1358 万元、土地增值税 276.25 万元、房产税 15 万元、契税 180 万元、城镇土地使用税 1 万元、少代扣代缴个人所得税 46.79 万元，乙公司愿意补缴这部分税款及滞纳金。

八、案例总结

（一）案例的简要描述

本案例选取房地产行业代表作为评估对象。在评估分析环节，评估小组调取了公司 2022 年和 2023 年的基本情况表、财务报表、纳税申报表以及备案相关资料，并向公司了解经营信息。运用财务报表洞察法、申报表验证法等风险识别方法，结合房地产行业自身特点，针对性地对企业进行纳税评估。以公司财务报表分析和纳税申报表为基础，依据采集的数据，运用人工占营业成本比例、期间费用变动率与营业收入变动率配比、增值税税负率、应收（付）账款变动率、预收账款变动率、发票作废率（额）、申报收入与网签收入比率、资产负债率、营业收入变动率

与营业成本变动率配比等纳税评估相关指标，结合房地产行业特点进行分析，查找公司存在的疑点。经过分析、约谈、评估处理和实地调查，公司 2023 年少缴增值税、城市维护建设税及附加税、企业所得税、房产税、印花税等税额，并愿意补缴税款及滞纳金。

（二）案例分析的特点

该案例分析具有四个显著特点。其一，综合性强，涵盖众多数据指标与纳税评估方法，既有助于读者学习纳税评估和税收风险管理知识，又能提升其对纳税评估模型、指标及税法知识的实际运用能力，促进读者形成对税收风险和纳税评估的高层次认知。其二，贴近业务实践，案例基于真实案例改编，能更好地反映实际问题与情况，实用性高。其三，具有系统性，可从多个角度和维度对问题进行分析研究，便于读者将理论知识应用于实际，形成完整的分析框架和解决方案。其四，具有可比性，能够对不同案例进行比较对比，使读者更直观地理解不同理论点之间的差异。

（三）对案例分析得失进行点评

1.行业总体背景

优点：我们从A网、B度以及N市税务局官网、N市财政局官网等多种渠道了解房地产行业的发展历史、经营特征、税收风险控制点和风险指标，并进行了详细的介绍和阐述，同时在N市房地产协会官方网站、获取了房地产行业历年的相关数据并将其绘制成数据图，从而更为清晰直观地体现出房地产行业发展趋势。

缺点：前期搜索的渠道有限，加之对房地产行业的知识储备不充足不仅使得对行业整体背景的分析比较笼统，还不够深入细化，而且导致准备工作时间较长，通过后续翻阅房地产行业的相关数据、论文，才对行业的了解逐渐深入。

2.公司资料

优点：我们基于对房地产行业的知识储备，以及从税务局、财政局官网等其他相关资料中了解到的信息，自己编写了案例，包括基本信息、经营情况、项目情况以及项目介绍，内容详细完整，财务报表、所得税申报表以及各税种纳税申报表的数据之间勾稽关系清晰明了、符合逻辑。

缺点：由于自身没有接触过乙公司内部的体系制度与管理模式，缺乏对其内部实际经营情况和运营模式的了解，加之本身专业水平有限，因此在案例编写过程中可能存在与有关乙公司实际不完全相符或者理想化的情况。

3.案头分析

优点：我们在分析乙公司潜在的税收风险点时，遵循了合理的逻辑顺序。一方面，计算预警值，发现预警值均超过合理范围时，认为该公司存在较高的税收风险。另一方面，通过对财务报表、纳税申报表以及合同等相关资料进行系统排查和计算，确定了乙公司在采购环节、生产环节、销售环节等环节共存在 18 个税收风险点，并且在确认各个风险时，展示了详细的计算过程与政策依据。

缺点：一方面，案头分析基于的是已有的文献、数据和信息，缺乏一些实地观察和实时数据。另一方面，我们在编写时仅采用了官方数据和公开信息，而对于企业内部运营和税务等敏感领域的的数据，可能没有涉及。

4. 举证约谈和实地调查

优点：我们按照在各个环节发现的税收风险点，依次与甲公司的相关人员展开详细约谈，最终确认了 8 个税收风险点，排除 10 个风险点。

缺点：由于我们未在现实生活中接触过举证约谈和实地勘察方面的内容，在对企业受访者进行约谈时，其可能出于保密、商业敏感性等考虑而无法提供部分信息，导致信息获取不全面。同时，实地调查可能会受到场地限制，无法全面观察某些生产环节或业务流程，可能无法获取全貌。

九、案例大纲

表 18

乙房地产股份有限公司案例分析大纲

案例 基础 信息	企业名称	乙房地产股份有限公司				
	所属行业	房地产业				
	企业会计政策	☒ 企业会计准则/ ☐ 企业会计制度/ ☐ 小企业会计准则				
主要风险指标						
序号	税种	风险点	风险指标	数据期数	会计报表	纳税申报表
1	企业所得税	风险 1、2、3、10、11、13、14、16、18	指标 1、2、3、10、11、13、14、16、18	2	利润表	企业所得税
2	增值税	风险 2、3、16、17	指标 2、3、16、17	2	利润表	增值税申报表
3	土地增值税	风险 1、2、7、8、15	指标 1、2、7、8、15	2		
4	个人所得税	风险 11	指标 11	2		
5	契税	风险 5	指标 5	2		
6	城市维护建设税	风险 8	指标 8	2		
7	教育费附加	风险 8	指标 8	2		
合计						