

'2012 问题解答之九

(075 ~ 085)

075. 我公司执行的是企业会计准则,现在公司要搬迁至新办公楼,面临以下问题:①需要购置大批办公设备,有固定资产也有低值易耗品,是不是可以成批作为固定资产处理?②搬迁费用是否归集到长期待摊费用,分期摊销?③新办公楼设计支出是否可以列为固定资产/装修支出?

答:(1)现行会计准则对固定资产的定义为:固定资产是指同时具有下列特征的有形资产:①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的;②使用寿命超过一个会计年度。准则并没有给出具体的单位价值判断标准。另外准则不仅没有给出低值易耗品的定义,也没有设定“低值易耗品”一级科目,而是将《企业会计制度》下的“低值易耗品”和“包装物”合并并在“周转材料”科目核算。可以将低值易耗品简单理解为企业不能作为固定资产核算的各种用具物品。因此,如何判断固定资产和低值易耗品,除了遵循《企业会计准则第4号——固定资产》第4条对固定资产规定的两大特征,主要看企业自己的管理要求。

(2)搬迁费用不应该计入待摊,它没有发生后的一个固定的收益回报期,应该直接计入管理费用。

(3)办公楼建成之前的所有费用(包括设计费、审批费等)都应列入“在建工程”科目核算,待完工交付使用时一并列入“固定资产”科目。

076. 我单位有一笔加工业务,我们出了材料成本并将产品加工好,委托方提了货但一直不付款,价款约200万元。因为委托方不付款,从而我单位未开具发票。这笔款项拖了几年,估计已很难收回。

目前面临的问题是:税务局查账,发现库存产品量太大(加工业务完成后结转了材料成本,计入产成品,但实际上提货之后已没这笔库存),查出可能是货已发出但未开票,则必须补交增值税及所得税;如果做坏账损失,又要涉及进项税转出。请问怎样处理比较合适?

答:根据权责发生制原则,凡是在本期内已经收到和已经发生或应当负担的一切费用,不论其款项是否收到或付出,都作为本期的收入和费用处理;反之,凡不属于本期的收入和费用,即使款项在本期收到或付出,也不应作为本期的收入和费用处理。因此,在当时对方提货后无论是否付款,你单位都应确认收入。但你单位未确认收入,导致存货出现账实不符的问题,理应补交增值税及所得税。

077. 2011年9月委托外贸公司出口一批家具,并在2011年12月份给外贸公司开具了增值税专用发票,会计处理为:借:应收账款(外贸公司);贷:主营业务收入,应交税费。2012年7月份外贸公司把出口退税又返还给了我们,请问:该出口退税应如何做账?

答:按照财政部、国家税务总局《关于进一步推进出口货物实行免抵退税办法的通知》(财税[2002]7号)的规定:自2002年1月1日起,生产企业自营或委托外贸企业代理出口自产货物,除另有规定外,增值税一律实行免、抵、退税管理办法。其中免税是指对生产企业出口的自产货物免征本企业生产销售环节增值税;抵税是指生产企业出口自产货物所耗用的原材料、零部件、燃料、动力等所含应予退还的进项税额,抵顶内销货物的应纳税额;退税是指生产企业出口的自产货物在当月内应抵顶的进项税额大于应纳税额时,对未抵顶完的部分予以退税。

出口退税账务处理为:①企业当期未实际收到退税款时:借:其他应收款——应收出口退税(增值税);贷:应交税费——应交增值税(出口退税)。②企业实际收到退税款时:借:银行存款;贷:其他应收款——应收出口退税款(增值税)。

078. 增值税一般纳税人销售使用过的旧固定资产可以开增值税普通发票,那么营业税纳税人销售使用过的旧固定资产,开什么发票呢?

答:《增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令2008年第50号)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。

贵公司为营业税纳税人,应按小规模纳税人进行管理。根据《国家税务总局关于增值税简易征收政策有关管理问题的通知》(财税[2009]90号)的规定:“小规模纳税人销售自己使用过的固定资产,应开具普通发票,不得由税务机关代开增值税专用发票。”

079. 我公司是生产型出口企业,产品100%出口,退税率为17%。我公司依法应缴纳城建税和教育费附加,但是我们认为因产品全部出口无内销,没有抵减内销应缴纳的增值税,所以不需要缴纳城建税和教育费附加。地税局要求我公司按《生产企业出口货物免、抵、退税申报汇总表》第二十五栏当期免抵税额来缴纳城建税和教育费附加。请问我公司该如何处理?

答:按照《财政部 国家税务总局关于生产企业出口货物实行免抵退税办法后有关城市维护建设税教育费附加政策的通知》(财税[2005]25号)规定,应对相关出口企业免、抵的增值税征收城建税、教育费附加。即“经国家税务正式审核批准的当期免抵的增值税额应纳入城市维护建设税和教育费附加的计征范围,分别按规定的税(费)率征收城市维护建设税和教育费附加”。贵公司虽然没有抵减内销应缴纳的增值税,但有免征的增值税,按照上述规定,对免征的部分也应缴纳城建税和教育费附加。

080. 企业为员工租房的支出能否税前扣除?

答:《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)第三条规定,“《实施条例》第四十条规定的企业职工福利费,包括以下内容……(二)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。”

根据上述规定,企业为员工租房,直接签订租赁协议并取得发票,可以作为职工福利费列支。企业以货币形式向职工提供住房补助,或以非货币形式提供住房的支出也应列入职工福利费。若员工以个人名义签订租房协议,租金发票应开具给员工,则房租费用发生的主体不是企业而是员工,因此作为企业发生的与生产经营无关的支出,房租不允许从税前扣除。

081. 企业转让旧房及建筑物,如何缴纳土地增值税?

答:根据《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)规定,纳税人转让旧房及建筑物,凡不能取得评估价格,但能提供购房发票的,经当地税务机关确认,《土地增值税暂行条例》第六条第一项、第三项规定的扣除项目的金额,可按发票所载金额从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。

对纳税人购房时缴纳的契税,凡能提供契税完税凭证的,准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除,但不作为加计5%的基数。

082. 我们受让一宗土地使用权,支付财政款3 900万元,加上经评估的该宗土地上建筑物等重建成本600万元,计无形资产4 500万元。根据我们提供给政府有关这宗土地的财务支出成本审计报告,财政部门经过审批后拨付土地成本(即前期开发成本返还款)1 500万元。请问:

(1)该款是否做补贴收入处理?

(2)经查,审计报告中对600万元重建成本做了核减,只有300万元,会计上是否可以据此调减无形资产?

答:根据会计准则的规定,土地使用权属于无形资产,而地上建筑物属于固定资产。因此将4 500万元计入无形资产不正确。

1. 1 500万元是企业从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,应作为补贴收入核算。

2. 不得调减资产。按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定,首先判断资产是否发生减值,如果存在减值迹象,再估计可收回金额,最后,资产的可收回金额低于其账面价值的,应当将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。而贵公司只是向政府部门提供成本审计报告,这300万元不是地上建筑物的真正市场价值,也不是估计的资产可收回金额,因此企业不得计提减值。

083. 一家物流公司损害了客户的货物,需赔偿客户,赔偿支出通过什么科目核算?若外购实物赔偿给客户,取得了增值税专用发票,请问此发票可以认证吗?另外,汽车损坏,保险公司日后理赔,现在取得修理费发票,可以去认证吗?

答:赔偿支出属于企业非日常活动发生的支出,应计入营业外支出。外购实物赔偿给客户,应视同销售,相应的进项税额可认证抵扣。

修理费发票可以去认证。但如果是全额理赔,修理费其实是保险公司给付的,则不需认证。

084. 我公司是一家房地产企业,在房屋达到预售状态(封顶)前,举办认筹1万元抵5万元的优惠活动。这样的话,开盘后认筹客户可优惠4万元房款。请问实际确认收入时,这4万元是否计入财务费用,还是直接按成交价确认收入?另外我公司对一次全额缴纳房款的客户实行九五折优惠,应如何计算应税所得?

答:贵公司房产销售过程中的认筹活动,可以理解为开发商或代理商在所开发或代理的房地产项目即将达到预售条件之前,面向购房者所采取的一种意向性认购行为。其实质对于购房者来说,是一种房屋认购意向,此时购房者所购房的价格、房号(甚至面积)等主要因素均处于不确定状态。

对于开发商的这种预售行为,根据《关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》(国税发[2009]31号)第六条规定,“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。”也就是说,如果房地产开发企业与购房者签订了预售合同或销售合同,房地产开发企业收取了购房者的款项(如定金、预付款等),均应该按照规定预缴企业所得税;反之,房地产公司没有与购房者签订相关合同,所收取的款项(如定金、诚意金、vip会员费等),是不需要缴纳企业所得税的。

至于贵公司对于一次全额缴纳房款的客户打九五折的行为,根据文件精神,同样应以签订的预售合同或销售合同价款计算应税所得。

085. 我公司是一般纳税人,购买的发票1.6元/份。我单位现行的销售结算办法是:除客户要求开发票的,其余先用自制的调拨单提货,在月底结算时,把自制调拨单收入汇总起来后,开具总的发票,只注明金额,自制调拨单作为附件,请问这种做法是否可行?

答:这种做法不妥。根据《国家税务总局关于修订〈增值税专用发票使用规定〉的通知》(国税发[2006]156号),一般纳税人销售货物或者提供应税劳务可汇总开具专用发票。汇总开具专用发票的,同时使用防伪税控系统开具《销售货物或者提供应税劳务清单》,并加盖财务专用章或者发票专用章。因此,你公司开具增值税专用发票的,必须使用增值税专用发票所专用的销售货物或者提供应税劳务清单,而不应用自制调拨单。

(武汉铁路职业技术学院 王建安 蔡雪晴)