

# '2012 问题解答之十一

(099 ~ 108)

**099.** 我公司为增值税一般纳税人。2010年10月份购进了一项固定资产,当时是向小规模纳税人企业购进,取得代开的3%税率的发票,且已经过认证。现在准备销售这笔固定资产,应该按什么税率缴纳增值税?需要开票吗?

**答:**根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)第四条规定:自2009年1月1日起,纳税人销售自己使用过的2009年1月1日以后购进或者自制的固定资产,按照适用税率征收增值税。

根据上述规定,一般纳税人销售2009年1月1日以后购进的固定资产,按照适用税率(或者17%)征收增值税,应按规定开具增值税专用发票。

**100.** 非房地产开发公司还在筹建期,买过来的土地尚未开始施工,但是已经在进行项目宣传了,现有以下疑问:①从公司注册到土地开工有将近一年的时间了,这段时间买的电脑、彩电、空调等,都是入固定资产吗?这些固定资产可以等到年底一次性提一年的折旧吗?②买的这块地是要先入无形资产再转入在建工程吗?还没办到土地证就准备开工了,可以直接入在建工程吗?

**答:**(1)根据有关规定,企业筹建期发生的资本化支出不准在开办费中列支,包括购建机器设备、建筑设施、各项无形资产等支出。《企业会计准则第4号——固定资产》第三条规定:“固定资产,是指同时具有下列特征的有形资产:(一)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的;(二)使用寿命超过一个会计年度。使用寿命,是指企业使用固定资产的预计期间,或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。”该公司购进的电脑、彩电、空调等均应作为固定资产核算。

根据《企业会计准则第4号——固定资产》第十八条的规定:“固定资产应当按月计提折旧,并根据用途计入相关资产的成本或者当期损益。”

(2)根据《企业会计准则第6号——无形资产》应用指南规定:“企业取得的土地使用权通常应确认为无形资产,但改变土地使用权用途,用于赚取租金或资本增值的,应当将其转为投资性房地产。自行开发建造厂房等建筑物,相关的土地使用权与建筑物应当分别进行处理。”即土地使用权用于自行开发建造厂房等地上建筑物时,土地使用权的账面价值不与地上建筑物合并计算其成本,而仍作为无形资产进行核算,土地使用权与地上建筑物分别进行摊销和提取折旧。

**101.** 关联企业为同一老板但是实行独立核算,则关联企业间转存款、往来款应如何做好凭证附件及签批手续呢?

**答:**关联企业间的交易(包括资金调拨),应当在授权的范围内进行操作,一般来说不仅需要本企业相关领导的确认,还需共同上级公司的相关领导确认并报财务部批准。往来款项通过“其他应收款”科目核算。付款、收款用收据作为原始凭证记账。

**102.** 我单位用的是用友财务软件,原来是单机版,现在升级为网络版,总共费用3万多元。用友公司开具两张发票:一张是软件一套两万余元;另一张是服务费6千元。财务软件原来是随同电脑一起作为固定资产入账,请问现在是直接增加固定资产价值吗?

**答:**《企业会计准则第4号——固定资产》第六条规定:“与固定资产有关的后续支出,符合本准则第四条规定的确认条件的,应当计入固定资产成本;不符合本准则第四条规定的确认条件的,应当在发生时计入当期损益。”

为了保障计算机软件运行正常,需要经常进行维护,为了提高其使用效率或增加新的功能需要进行升级。若是平常的售后服务或小规模升级,则可以把后续支出费用化,借:管理费用;贷:银行存款。若是大规模功能升级或软件二次开发,则后续支出资本化,直接增加固定资产价值,借:固定资产;贷:银行存款。

**103.** 我公司与甲公司签订了购销合同,甲公司为销货方,乙公司代甲公司收了该笔货款并开了增值税专用发票,我公司取得该发票可以抵扣吗?

**答:**不能抵扣。销货方为甲公司,由甲公司开具的增值税专用发票才能抵扣。乙公司已涉嫌虚开发票。

**104.** 矿山企业发生的征地拆迁排危费用及给政府的工作经费能否记入“无形资产——土地使用权”科目?

**答:**按《企业会计准则第6号——无形资产》及其应用指南的规定,企业取得的土地使用权通常应确认为无形资产。无形资产应当按照成本进行初始计量。外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

按上述规定精神,结合实践经验,计入土地使用权价值的费用支出通常包括(但不限于):①征地费;②拆迁补偿费;③土地凭证改造费用;④税金;⑤土地开发费(不包括应计入工程项目的开发费用);⑥与土地征用、拆迁等有关的行政事业性收费;⑦与征地有关的管理费;⑧应予资本化的利息等。

由此,我们初步判断:①征地拆迁通常直接计入无形资产(土地使用权)价值;②排危费用发生在所征用土地转入无形资产之前的,计入土地使用权价值,发生在之后的,计入当期损益;③给政府的工作经费,如果属于与征地有关的管理费以及类似性质的,计入土地作用权价值,如果是与形成无形资产无关的其他支出,就不应该计入土地使用权价值。

**105.** 企业向独立核算的内部食堂收取水费的增值税税率是多少?

**答:** 这种情况属于转售货物行为。

虽然《增值税暂行条例》规定, 纳税人销售或者进口自来水、暖气、冷气、热水、煤气、石油液化气、天然气、沼气、居民用煤炭制品等适用13%的低税率, 但根据实际情况, 又有补充规定。如财政部、国家税务总局《关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》(财税[2009]9号)规定: ①一般纳税人销售自产的自来水, 可选择按照简易办法依照6%征收率计算缴纳增值税。这种情况只适用于生产自来水的企业。②对属于一般纳税人的自来水公司销售自来水按简易办法依照6%征收率征收增值税, 不得抵扣其购进自来水取得增值税扣税凭证上注明的增值税税款。这种情况适用于从自来水生产企业(如独立的自来水厂)购入自来水并对外销售的自来水公司。①、②两种情况应该都不适用其他有转售自来水行为的企业。

因为自来水属于特殊商品(电力、燃气等货物也具有此特点), 从各地方的实践看, 即使转售行为的接受方也是增值税一般纳税人, 也通常不允许一般企业直接开具自身的专用发票收取转售水电的费用, 而是规定只能开具普通发票, 这样转售方适用13%销项税率(因为已经抵扣了进项税)。有些地方规定转售方要到税务机关申请。

对于本问题, 如果供水、供电企业对生产企业的生产用水电与职工生活、福利用水电统一开具票据, 而企业对生活福利区用水电单独计量, 并按增值税条例精神, 合理划分生产及生活、福利的数额, 对生活福利用水电所包含进项税做了转出处理(属于将购进货物用于集体福利或个人消费), 或者对生活福利区的水电单独开具票据, 以及用水用电企业本身不是增值税一般纳税人, 企业并没有抵扣进项税, 这种情况下则应该比照增值税小规模纳税人, 按3%征收率计征增值税。

**106.** 有关违约金的会计和税务处理, 特请教如下:

(1) 员工合同期内离职, 向我公司支付的违约金。

(2) 一公司提前中止向我公司提供咨询服务的合同, 而支付给我公司的违约金。

(3) 拍卖公司未能按委托拍卖合同规定的时间完成拍卖, 而支付给我公司的违约金。

请问: 以上三笔违约金如何做账? 是否涉及交税问题?

**答:** 会计处理: 企业收到的各种滞纳金、罚款和违约金等, 其性质是企业正常营业活动以外发生的收入。因此对于这三笔违约金都应计入营业外收入。

税务处理: 根据《财政部 国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知》(财税[2003]16号)的相关规定, “单位和个人提供应税劳务、转让无形资产和销售不动产时, 因受让方违约而从受让方取得的赔偿金收入, 应并入营业额中征收营业税。”这三笔违约金不满足以上条件, 因此不必缴纳营业税。

根据《企业所得税法》第六条, “企业以货币形式和非货币形式从各种来源取得的收入, 为收入总额。”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。”

因此, 收到违约金的一方应按规定计入收入总额, 按规定缴纳企业所得税; 支付违约金的一方, 如果支付的违约金是在企业生产经营活动产生的与生产经营有关的、合理的支出, 可以在企业所得税税前扣除, 其他的违约金支出不得在税前扣除。

**107.** 总承包人将项目工程的劳务部分分包给建筑劳务公司, 请问总承包人和建筑劳务公司分别如何计算交纳营业税?

**答:** 根据《营业税暂行条例》第一条规定, 在中华人民共和国境内提供本条例规定的劳务、转让无形资产或者销售不动产的单位和个人, 为营业税纳税人, 应当依照本条例缴纳营业税。第五条第三项规定, 纳税人将建筑工程分包给其他单位的, 以其取得的全部价款和价外费用扣除其支付给其他单位分包款后的余额为营业额。

暂行条例第十一条取消了原“建筑安装业务实行分包或者转包的, 以总承包人为扣缴义务人”的规定。在现行条例下, 建筑安装业务总承包人对分包收入不再负有法定扣缴营业税的义务, 而应该由分包单位以其取得的分包收入全额自行申报缴纳营业税, 不管总包方与分包方关于税金负担问题如何约定, 均改变不了分包方营业税纳税义务人的性质。

故分包单位应当就其取得的分包收入全额向总包单位开具建筑业发票。如果分包单位属于提供建筑业务的同时销售自产货物的, 则应按规定分别开具建筑业发票和增值税发票。

**108.** 房地产开发企业土地增值税清算后尾房销售问题: 对已竣工验收的房地产开发项目, 主管税务机关规定, 已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上, 或该比例虽未超过85%, 但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的, 即可要求纳税人进行土地增值税清算, 那么对于清算后的尾盘发生销售如何申报?

**答:** 房地产企业土地增值税清算后的尾房销售, 应根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号)第八条处理, 在土地增值税清算时未转让的房地产, 清算后销售或有偿转让的, 纳税人应该规定进行土地增值税的纳税申报, 扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用(单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积)乘以销售或转让面积计算而得。纳税人已清算项目继续销售的, 应在销售的当月进行清算, 不再先预征后重新启动土地增值税清算。

这是因为, 土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算, 对于分期开发的项目, 以分期项目为单位清算。也就是说, 土地增值税是以一个项目为单位进行清算的, 对属于同一清算单位所发生的房地产开发成本费用是不得从其他的房地产开发项目中扣除的, 对同一项目也不能作为两个清算单位。所以对一个开发项目实施清算后, 剩余的房产再转让时不能再单独作为一个清算单位计算土地增值税。

(武汉铁路职业技术学院 王建安 蔡雪晴)