

的性质。按《国家税务总局关于未办理土地使用权证转让土地有关税收问题的批复》(国税函[2007]645号)规定:土地使用者转让、抵押或置换土地,无论其是否取得了该土地的使用权属证书,无论其在转让、抵押或置换土地过程中是否与对方当事人办理了土地使用权属证书变更登记手续,只要土地使用者享有占有、使用、收益或处分该土地的权利,且有合同等证据表明其实质转让、抵押或置换了土地并取得了相应的经济利益,土地使用者及其对方当事人应当依照税法规定缴纳营业税、土地增值税和契税等相关税款。当然,在取得换入房屋这一环节,你单位还涉及承受不动产的契税。到底属于政策性拆迁还是具有商业拆迁性质,建议咨询当地政府及主管税务机关。

5. 问:汽车销售中,精品装修打折后仅收3—4折的钱,甚至低于精品的成本价,我公司财务处理时,将精品按未折扣的金额计提销项税和确认收入,将折扣部分计入销售费用,但这带来的问题是销售费用中的这部分费用没有票据,税务不让税前列支。请问如何处理?

答:汽车装修属于营业税应税劳务,汽车销售则应征收增值税。那么到底应该如何征税和确认收入?首先要分析两项业务的关系,即这个问题的处理方式取决于对业务实质的认识,其关键是对装修与汽车销售业务关系的认识。如果将装修业务与汽车销售业务视为两项各自独立的业务,则单纯对装饰

业务给予过大的折扣会显得不合常规;但如果将装修业务视为销售业务的延伸,或者直接视为一种促销手段,其折扣并不只是针对装修而言,而是针对整个销售(包括汽车销售和装修)的,那么总体上才会比较合理。

如果汽车销售和装修业务由同一家企业提供,实践中可能有兼营和混合销售两种情况。对这两种情况,增值税方面,《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的第五、六、七条有较明确的规定;营业税方面,其精神实质与增值税方面规定类似,具体可见《营业税暂行条例实施细则》第六、七条。

如果汽车销售和装修企业不属于同一家企业,但基于协议等而有着关联关系,如汽车销售企业对购车客户承诺赠送一定金额的装修,这样,装修单位名义上不向购车人收取装修费,但可以从汽车销售单位收取一定金额的补偿,本质上也是有偿提供服务;另外,也有装修企业并不从汽车销售单位获得补偿,而是通过推销更多的装修项目而赚取利益,这只是折扣比例不同而已,并不会导致总体的装修业务收入低于成本的情况。

因此我们建议,企业核算时应注意区别不同情况,考虑更合理的收入确认、成本分摊和损益核算模式,以体现整体业务本质。其次,无论是哪种情况,企业制定营销策略、开具业务发票和进行账务处理时既要符合经济行为的实质,也要考虑符合税法规定,避免纳税风险。

主持人信箱:cj-0723@163.com

● 简讯

财政部制定《利用住房公积金发放保障性住房建设项目贷款相关业务会计核算办法》

为了规范有关利用住房公积金发放保障性住房建设项目贷款试点城市住房公积金支持保障性住房建设资金核算,根据住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委、中国人民银行、监察部、审计署、银监会联合印发的《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》(建金[2009]160号)的规定,财政部于近日制定了《利用住房公积金发放保障性住房建设项目贷款相关业务会计核算办法》(以下简称办法)。

根据规定,本办法适用于《关于做好利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的通知》(建金[2010]100号)规定的28个建设项目贷款试点城市住房公积金管理中心管理的住房公积金。办法规定《住房公积金会计核算办法》(财会字[1999]33号)中涉及建设项目贷款业务的相关会计科目下分别按照建设项目贷款业务和在受托银行办理住房公积金个人住房贷款(以下简称个人住房贷款)业务增设相关明细科目。其中,对于个人住房贷款业务相关明细科目会计处理沿用《住房公积金会计核算办法》相关规定,对于建设项目贷款业务相关明细科目会计处理则遵照本办法规定。办法对建设项目贷款业务涉及的委托贷款、逾期贷款、贷款风险准备、增值收益分配、业务收入、业务支出这6个科目进行了修订,规定报表中要增加《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款情况表》,并对该情况表的样式及编制说明予以了明确。

(本刊记者)