

举例说明：A 房地产公司销售房屋售价为 100 万元，空调售价为 1 万元，实际收款 100 万元。则 A 房地产公司在开具发票时，开具房屋售价 100 万元，开具空调售价 1 万元，然后在同一张发票上体现 1 万元的折扣。因为销售不动产按照 5% 税率的简易计税办法计算缴纳增值税，而空调是按照销售货物，按照一般计税办法计算缴纳增值税，其税率为 17%，因此应当分别确认折扣，折扣按总的折扣金额按房屋和空调的公允价值的比例来分摊确认房屋和空调的折扣额。房屋所占的比例为 $1\,000\,000 \div (1\,000\,000 + 10\,000) = 99.01\%$ ，空调所占的比例为 $10\,000 \div (1\,000\,000 + 10\,000) = 0.99\%$ 。其中销售房屋应确认的折扣额为 $10\,000 \times 99.0099\% \div (1 + 5\%) = 9\,429.51$ (元)，销售房屋应确认收入为 $1\,000\,000 \div (1 + 5\%) - 9\,429.51 = 942\,951.44$ (元)，空调应确认的折扣额为 $10\,000 \times 0.99\% \div (1 + 17\%) = 84.62$ (元)，销售空调应确认的销售收入为 $10\,000 \div (1 + 17\%) - 84.62 = 8\,462.39$ (元)。

二是“买房送空调”中的赠送空调行为作为正常的销售处理，将总的销售金额按房屋和空调的公允价值的比例来分摊确认房屋和空调的销售收入。

仍以上述为例，按照房屋和空调公允价值的比例进行，确认房屋和空调各自的销售收入。其中确认销售房屋的收入为 990 099.01 元，其不含税收入为 942 951.44 元，确认空调销售收入为 9 900.99 元，不含税收入为 8 462.39 元，同时开在一张发票上或分别开具发票，但不论分别开具发票还是开在同一张发票，因为销售不动产的征收率和销售货物税率不同，应当在发票上分别适用不同税率和征收率。购买

空调能够取得抵扣凭证的，其进项税额可以抵扣。

上述两种方式在销售时账务处理如下(单位：元)：

借：库存现金	1 000 000
贷：主营业务收入——商品房	942 951.44
其他业务收入——空调	8 462.39
应交税费——未交增值税	47 147.57
应交税费——应交增值税(销项税额)	1 438.6

此外，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)的规定，纳税人销售货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产适用不同税率或者征收率的，应当分别核算适用不同税率或者征收率的销售额，未分别核算销售额的，按照以下方法适用税率或者征收率：1.兼有不同税率的销售货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，从高适用税率。2.兼有不同征收率的销售货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，从高适用征收率。3.兼有不同税率和征收率的销售货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，从高适用税率。A 房地产公司销售房地产老项目，可以选择简易计税办法，即按照 5% 的征收率计算缴纳增值税，而销售 2015 年 5 月 1 日以后购买的空调适用一般计税方法，销售空调的税率为 17%。因此，A 房地产公司销售房屋无偿赠送空调，如果未分别核算销售额的，应当一并按照 17% 的税率计算增值税。☐

(作者单位：武汉软件工程职业学院)

责任编辑 达青

图片新闻

福建省第二期管理型会计领军人才毕业



11 月 21 日，由福建省财政厅与厦门国家会计学院联合组织实施的福建省第二期管理型会计领军人才培养工程毕业典礼在厦门国家会计学院举行。福建省委组织部、省财政厅和厦门国家会计学院向 74 名毕业学员共同颁发了“福建省管理型会计领军人才证书”。财政部会计司会计人员管理处处长崔华清指出，福建省会计领军(后备)人才培养项目明确定位为培养高端型管理会计人才，有力促进了地方管理会计建设工作，为其他省市部门发展管理会计、培养管理会计人才积累了宝贵经验。福建省财政厅党组成员、总会计师万崇伟希望会计领军人才学以致用，强化责任，为推动实现福建省会计改革工作转型升级、建设“机制活、产业优、百姓富、生态美”的新福建做出贡献。厦门国家会计学院院长黄世忠也对领军学员提出三点希望：切实发挥带动引领作用；不断提升专业素质和胜任能力；勇于担当乐于奉献。

(本刊记者)