# 房地产业增值税纳税申报代理业务指引

# ——税务师行业涉税专业服务规范第3.1.1.2号

**（试行）**

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范税务师事务所及其涉税服务人员提供纳税申报代理服务行为，提高执业质量，防范执业风险，根据《涉税专业服务监管办法(试行)》（国家税务总局公告2017年第13号）和中国注册税务师协会《纳税申报代理业务指引（试行）》、《增值税纳税申报代理业务指引（试行）》的规定，制定本指引。

**第二条** 税务师事务所及其涉税服务人员承接房地产业增值税纳税申报代理业务适用本指引。

**第三条** 本指引所称房地产业增值税纳税申报代理业务是指税务师事务所接受委托人委托，依据税法确认房地产开发业务增值税纳税义务，代理委托人办理增值税纳税申报（以下简称“纳税申报”）准备和填报增值税纳税申报表、增值税扣缴税款报告表（以下简称“申报表”）以及相关文件，并完成增值税纳税申报的服务行为。

本指引所称房地产业是指房地产企业销售自行开发项目业务和自行开发不动产经营租赁业务。

委托人包括增值税纳税人、第三方，委托人与纳税人不一致的，委托人应能保障纳税人履行配合、协助税务师事务所正常开展代理工作的义务。

**第四条** 税务师事务所及其涉税服务人员承办房地产业增值税纳税申报代理业务应当按照法律、行政法规及相关规定的期限和内容，代理委托人如实向税务机关纳税申报和报送纳税资料，做到申报资料齐全、逻辑关系正确、税额（费）计算准确、纳税申报及时。

**第五条** 税务师事务所及其涉税服务人员承办房地产业增值税纳税申报代理服务，应当按照《税务师行业涉税专业服务程序指引（试行）》和《纳税申报代理业务指引（试行）》执行业务承接、业务委派、业务计划、归集资料、专业判断、业务实施、后续管理、业务成果、业务记录等一般流程。

**第六条** 房地产业增值税申报代理业务的实施由增值税申报表填报和申报准备工作组成。填制和申报准备工作主要包括：资料准备、数据整理、文书制作和报送安排。在进行增值税申报表的填制和申报准备时，应关注：

（一）资料准备阶段应关注项目交易资料和会计资料的准备。

（二）数据整理阶段应关注房地产项目基本情况、计税方法、销售额、销项税额、进项税额、税款缴纳的评价。

（三）文书制作阶段应关注增值税申报表的填报是否按税法规定执行。

（四）报送安排阶段应关注申报程序、申报资料归档和申报方式。

## 第二章 业务实施

### 第一节 资料收集

**第七条** 涉税服务人员应根据纳税人不同的情况及代理业务情况，要求委托方提供相应的有关证件、资料，并对委托方提供的纳税申报代理事项资料进行评价，委托方应保证相关资料的真实、准确、合法和完整，并要求委托方出具委托方声明书。

**第八条** 涉税服务人员应按照《纳税申报代理业务指引（试行）》和《增值税纳税申报代理业务指引（试行）》规定评价，并需要执行下列资料收集与整理程序。

**第九条** 应了解纳税人的企业基本环境、内部控制制度环境、会计制度环境和办税制度环境等情况，还应关注纳税人预缴税款、销项税额、进项税额、税收优惠、特殊计税等事项，取得有关材料。

**第十条** 取得与评价事项相关的、能够支持增值税纳税申报的证据，应关注证据资料的真实性、合法性、相关性。税务师事务所对房地产业增值税申报进行证据搜集时，应收集下列证据资料：

（一）企业基本情况资料，主要有：注册登记情况、一般纳税人资格登记情况、外出经营登记情况、预缴税款及申报纳税情况、税务检查及整改情况、银行开户情况、对外投资情况、分支机构情况等；

（二）会计核算资料，主要有：财务会计报告（包括报表及其附注、财务情况说明书），财务审计报告（如有，需提交），会计凭证及账簿；

（三）所有交易均已记录并反映在财务报表中的书面声明；

（四）上一税款所属期增值税申报表和期末留抵税额退税申请资料；

（五）开发项目基本情况资料，主要有：立项批复文件、开发项目“《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房销售（预售）许可证》等五证”或其他批准文件、商品房购销合同统计、开发项目竣工备案、产权转移登记等资料；

（六）支付的土地价款的合同及相关资料；

（七）与增值税纳税有关的合同、协议书及凭证；

（八）税控装置的电子报税资料；

（九）审批、备案、备查等事项相关资料；

（十）第三方提供的数据、报告；

（十一）预缴税款的完税证明；

（十二）总机构和分支机构不在同一县（市）的，汇总缴纳增值税认定相关资料。

（十三）重大经济交易事项相关资料，包括企业重组、对外投资等；

（十四）税务机关规定应当报送的其他有关证件、会计核算资料和纳税资料。

**第十一条** 对审查后的交易类证据资料进行分类确认预缴税款、销售额、税款计算、税款缴纳等业务基础数据。

**第十二条** 预缴税款、销售额、税款计算、税款缴纳四类交易数据采集执行下列程序：

（一）调查纳税人市场交易现状，全面收集各类交易情形信息，确认采集数据范围；

（二）按照增值税计算涉及的要素标准，将交易情形信息分为预缴税款、销售额、税款计算、税款缴纳四大类；

（三）分别整理确认纳税人具体交易情形，选择应编制的工作底稿；

（四）确认交易情形与工作底稿具体项目对应关系，整理有关工作底稿的附件。

**第十三条** 会计处理与税务处理差异的事项采集程序，具体程序如下：

（一）确认存在的会计处理与税务处理差异的事项，整理相关差异数据；

（二）确认会计核算资料的差异数据、计量差异数据，依据税收规定分析、评价、确认税收金额；

（三）确认会计处理与税务处理差异的事项应填制的工作底稿，整理有关工作底稿的相关资料。

### 第二节 填制和申报准备

**第十四条** 涉税服务人员对房地产开发项目基本情况确认，应关注：

（一）开发项目批准相关的“《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房销售（预售）许可证》”等五证或其他批准文件的取得情况；

（二）开发项目用地规模，地价款的支付情况；

（三）开发项目地上可售面积情况；

（四）开发项目完工交付情况、产权转移情况；

（五）开发项目是否存在分期开发情况，存在分期开发情况时各期土地价款的确认是否准确。

**第十五条** 涉税服务人员对房地产开发项目选择的计税方法交易事项确认，应关注：

（一）纳税人是否属于开发项目的纳税义务人；

（二）纳税人开发项目《建筑工程施工许可证》或建筑工程承包合同注明的开工日期；

（三）增值税一般纳税人房地产开发企业，选择简易计税方法计算缴纳增值税，是否按规定向税务机关申请选择采用简易计税方法计算缴纳增值税备案；

（四）一般纳税人销售自行开发的房地产老项目适用简易计税方法计税的，是否在税法规定的期限保持计税方法不变。

**第十六条** 涉税服务人员对房地产业增值税预缴税款交易事项确认，应关注：

（一）开发项目《预售许可证》，关注开发项目预售时点；

（二）预售合同的签订情况，了解预售房款的收取情况；

（三）预收房款收款凭证的开具是否属于符合规定；

（四）纳税人账面预收款的核算情况，是否存在将销售不动产取得的预售收入在预收账款以外的科目核算的情况；

（五）以直接支付货币方式收取的预收房款，是否计入预收款；

（六）是否存在已符合税法规定的销售不动产销售收入确认条件，而按预收款进行增值税处理的情况；

（七）纳税人计算预缴税款时，确认为预收房款的时点，对应选择的适用税率或征收率是否正确；

（八）纳税人是否在取得预收款的次月纳税申报期内，向主管税务机关预缴税款。

**第十七条** 涉税服务人员对房地产业增值税销售额的处理方法确认，应关注：

（一）关注纳税人收入内部控制是否存在、有效且一贯遵守；

（二）销售不动产销售额的确认原则、方法，关注会计处理与增值税在收入确认上的差异；

（三）关注账面收入确认金额与增值税申报表中销售额确认的差异；

（四）纳税人向关联方销售自行开发的房地产项目,其销售价格是否符合独立交易原则。

**第十八条** 涉税服务人员对房地产业增值税销售额的范围确认，应关注：

（一）纳入开发产品价内或由企业开具发票的代收各种基金、费用和附加等各项费用，是否作为销售房款处理；

（二）纳税人在销售不动产过程中收取的价外费用，如天然气初装费、有线电视初装费等收益，是否按规定申报纳税；

（三）销售退回、销售折扣与折让业务是否真实，内容是否完整，相关手续是否符合规定，折扣与折让的计算和会计处理是否正确。重点审查给予关联方的销售折扣与折让是否合理，是否有利用销售折扣和折让转利于关联方等情况；

（四）纳税人按照项目设立的“预售款备查簿”的相关内容，比对项目合同签订日期、交付使用日期、预售款确认收入日期是否与账面确认预收款时间一致；

（五）按揭款收款有无申报纳税，有无挂在往来账，如“其他应付款”，不作为销售款申报纳税的情形；

（六）纳税人申报的计税依据是否存在明显偏低或其转让房地产成交价格低于房地产评估价格且无正当理由，是否按税法规定的顺序确定销售额；

（七）不同项目的预售款与销售款，防止销售款作为预售款处理的情况。

**第十九条** 涉税服务人员对房地产业增值税销售额的时间确认，应关注：

销售额纳税义务发生时间，是否按税法的规定进行确认。是否存在未开具发票，但符合税法规定的纳税义务发生时间的销售额，而未确认增值税销项税额的情况。

**第二十条** 涉税服务人员对房地产业增值税销售额的金额确认，应关注：

（一）纳税人向政府部门支付的土地价款，是否取得符合税法规定条件的扣除凭证；对存在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用的，是否取得拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料；

（二）并确认房地产项目的计容积率地上建筑面积，并与权属证、房产证、预售证、房屋测绘所测量数据、销售记录、销售合同、有关主管部门的文件等载明的面积数据相比对。如果上述性质相同的面积所获取的各项证据发生冲突、不能相互印证时，应当追加评价程序，并按照外部证据比内部证据更可靠的原则，确认适当的面积；

（三）一般纳税人销售自行开发的房地产项目适用一般计税方法的，是否按税法规定的计容积率地上建筑面积计算当期允许扣除的土地价款的扣除额，是否建立台账登记土地价款的扣除情况；

（四）纳税人按人民币以外的货币结算销售额的，其销售额的人民币折合率是否按销售额发生的当天或者当月1日的人民币汇率中间价。选择采用的折合率，是否在1年内保持一致；

（五）纳税人在确认销售额时，是否按税法规定选择适用税率或征收率，进行不含税销售额的换算；

（六）一般纳税人销售自行开发的房地产老项目适用简易计税方法计税的，是否存在扣除对应的土地价款后作为销售额。

**第二十一条** 涉税服务人员对房地产业增值税销售额的特殊销售事项确认，应关注：

（一）纳税人转让在建项目是否按规定确认销售额；

（二）以房地产或土地作价入股投资或联营从事房地产开发，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资或联营，是否按规定确认销售额；

（三）纳税人在销售不动产中存在混合销售行为时，是否按规定并入销售不动产销售额；

（四）纳税人将开发的房地产无偿转让（用于公益事业或者以社会公众为对象的除外），发生所有权转移时是否按视同销售房地产进行销售额的确认，其视同销售行为销售额价格明显偏低或无销售额的，是否按税法规定的顺序确定销售额；

（五）将房地产抵债转让给其他单位和个人或被法院拍卖的房产，是否按规定确认销售额；

（六）纳税人采用“还本”方式销售商品房和以房产补偿给拆迁户时，是否按规定确认销售额。

**第二十二条** 涉税服务人员对存在不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的自行开发不动产经营租赁服务，应关注：

（一）纳税人出租的不动产所在地与其机构所在地在同一直辖市或计划单列市但不在同一县（市、区）的，该直辖市或计划单列市税务局是否决定在不动产所在地预缴税款；

（二）纳税人销售自行开发房地产项目时选择的计税方法，确定自行开发不动产经营租赁可选择的计税方法；

（三）纳税人利用自行开发的房地产项目对外出租经营，租赁合同的签订和租金的收取情况；

（四）纳税人账面租金收款的核算情况；

（五）是否存在以非货币形式收取的租金；

（六）纳税人计算预缴税款时，选择的适用税率或征收率是否正确；

（七）纳税人是否在取得租金的次月纳税申报期或不动产所在地主管税务机关核定的纳税期限预缴税款。

**第二十三条** 涉税服务人员对自行开发不动产经营租赁销售额确认，应关注：

（一）关注纳税人收入内部控制是否存在、有效且一贯遵守；

（二）不动产经营租赁销售额的确认原则、方法，关注会计处理与增值税在收入确认上的差异；

（三）纳税人按人民币以外的货币结算销售额的，其销售额的人民币折合率是否按销售额发生的当天或者当月1日的人民币汇率中间价。选择采用的折合率，是否在1年内保持一致；

（四）纳税人将开发的房地产无偿提供给向其他单位或者个人使用（用于公益事业或者以社会公众为对象的除外），是否按视同销售进行销售额的确认，其视同销售行为销售额价格明显偏低或无销售额的，是否按税法规定的顺序确定销售额；

（五）销售额纳税义务发生时间，是否按税法的规定进行确认，即按照收到承租方租金日期、收到预收款日期、合同约定付款日期和开具发票日期四者孰先原则；

（六）销售退回、销售折扣与折让业务是否真实，内容是否完整，相关手续是否符合规定，折扣与折让的计算和会计处理是否正确。重点审查给予关联方的销售折扣与折让是否合理，是否有利用销售折扣和折让转利于关联方等情况；

（七）纳税人申报的计税依据是否存在明显偏低或其转让房地产成交价格低于房地产评估价格且无正当理由，是否按税法规定的顺序确定销售额；

（八）一般纳税人自行开发不动产的经营租赁项目适用简易计税方法计税的，是否在税法规定的期限保持计税方法不变。

**第二十四条** 涉税服务人员对房地产业增值税销项税额的确认，应关注：

（一）纳税人按开发项目计税方法的选择，在计算增值税销售项税额时税率或征收率适用是否准确，不同计税方法申报表的填写是否准确；

（二）纳税人兼营不同税率的货物或者应税劳务，未分别核算销售额的，是否从高适用税率进行销项税额的计算。

**第二十五条** 涉税服务人员对房地产业增值税进项税额的确认，应关注：

（一）与进项税额核算相关的内部控制是否存在、有效且一贯遵守；

（二）相关合同、协议和项目预（概）算资料，并了解其执行情况。获取项目概预算资料，比较、分析概预算费用与实际费用是否存在明显异常，评价纳税人是否虚列各项成本费用实际支出；

（三）纳税人取得增值税扣税凭证是否符合税法有关规定的。纳税人凭完税凭证抵扣进项税额的，是否具备书面合同、付款证明和境外单位的对账单或者发票。评价进项税额的记录、归集是否正确；

（四）纳税人取得的发票，是否按规定的应税项目和适用税率开具发票，重点关注：全部或部分设备、材料、动力由房地产开发企业自行采购的甲供工程中，建筑劳务的提供方是否按规定开具发票；自产货物的同时提供建筑、安装服务的纳税人是否按规定开具发票；

（五）取得的增值税专用发票和机动车销售统一发票是否按规定期限进行认证或登录增值税发票选择确认平台进行确认。取得的海关进口增值税专用缴款书，是否按规定期限向主管税务机关报送《海关完税凭证抵扣清单》，申请稽核比对；

（六）纳税人取得的国内旅客运输服务扣除凭证是否属于进项税抵扣相关规定，抵扣的进项税额计算确认是否准确；

（七）认证、确认或比对通过的增值税进项税额，是否在规定的纳税申报期内，向主管税务机关申报抵扣进项税额；

（八）辅导期纳税人是否依据税务机关告知的稽核比对结果通知书及明细清单注明的稽核相符的增值税专用发票情况，进行增值税申报表数据填写；

（九）一般纳税人购进货物或者应税劳务，开具增值税专用发票后，发生销售货物退回或者折让、开票有误等情形，是否按税法有关规定开具红字增值税专用发票，有无及时相应扣减进项税额；

（十）纳税人以折扣方式购买应税行为，是否将价款和折扣额在同一张发票上分别注明；

（十一）纳税人以物易物、以货抵债、以物投资方式或交易的，其申报抵扣的资料是否有相关合同及与之相符的增值税专用发票、运输发票；

（十二）各项成本费用实际支出与概预算是否存在明显异常。当二者差异较大时，应从合同管理部门获取施工单位与纳税人签订的施工合同，并与相关账目进行核对；实地查看项目工程情况，必要时，向建筑监理公司取证；评价纳税人是否存在利用关联方承包或分包工程，增加或减少建筑安装成本造价的情形；

（十三）纳税人上期留抵税额与上期申报表中“期末留抵税额”是否一致。

**第二十六条** 涉税服务人员对房地产业增值税进项税额转出的确认，应关注：

（一）取得增值税专用发票且属于贷款服务范围的支出，是否存在认证抵扣的情况。

（二）非正常损失的购进货物、劳务和应税行为，是否转出进项税额；

（三）实地查看、询问调查和核实，评价用于集体福利或者个人消费的购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产和不动产，是否转出进项税额；

（四）一般纳税人销售自行开发的房地产项目，兼有一般计税方法计税、简易计税方法计税、免征增值税的房地产项目而无法划分不得抵扣的进项税额的，是否以《建筑工程施工许可证》注明的“建设规模”为依据进行划分；

（五）选择适用增值税期末留抵税额退税制度的纳税人，本期经税务机关批准的上期留抵税额退税额是否正确。

**第二十七条** 涉税服务人员对房地产业增值税税款缴纳交易事项确认，主要包括期初未缴税额、实收出口开具专用缴款书退税额、本期已缴税额、期末未缴税额、本期应补(退)税额、即征即退实际退税额、期初未缴查补税额、本期入库查补税额、期末未缴查补税额。应关注：

（一）纳税人税款缴纳交易事项所涉及的与上一税款所属期存在勾稽关系的数据，勾稽关系是否正确。

（二）纳人本期已缴税额中，分次预缴税额从本期增值税应纳税额中抵减的已缴纳的税款，是否按税规定的抵扣办法进行抵扣，是否取得完税凭证作为合法有效凭证。

（三）关注纳税人被纳税评估、稽查、审计、会计信息质量抽查而作出行政处理或者被其他部门行政处罚、刑事处罚、审计调整等，对本期申报数据的影响。

**第二十八条** 涉税服务人员对房地产业增值税会计处理事项确认，应关注：

（一）取得资产或接受劳务等业务对应的增值税进项税额会计核算是否符合规定；

（二）预售自行开发房地产项目取得的预收款，是否按税法规定进行预缴增值税的核算；

（三）自行开发不动产经营租赁业务取得的收入，是否按税法规定进行预缴增值税的核算；

（四）销售自行开发房地产项目达到税法规定的增值纳税义务发生时点时，是否按税法规定进行增值税销项税额的核算；

（五）销售自行开发房地产项目选择一般计税方法的，是否按规定计算允许在销售额中扣减的地价款并按规定进行会计处理；

（六）采取不同销售模式进行自行开发房地产项目销售，是否按税法规定的时点进行预缴增值税款和销项税额的核算。

（七）发生增值税视同销售行为，是否按税法规定进行预缴增值税款和销项税额的核算。

（八）营改增前已确认收入但未产生营业税纳税义务而未计提营业税的，在达到增值税纳税义务时点时的增值税核算是否正确。

（九）因发生非正常损失或改变用途等，原已计入进项税额、待抵扣进项税额或待认证进项税额，是否按现行增值税制度规定进行转出核算。

**第二十九条** 涉税服务人员在进行增值税申报表填报时，应关注：

（一）应当按照增值税纳税申报表填报说明的要求和口径填报申报表；

（二）表内逻辑关系、申报表及附表表间关系；

（三）备案事项相关资料间关系等。

**第三十条** 税务师事务所应按照《税务师行业涉税专业服务程序指引（试行）》和《增值税纳税申报代理业务指引（试行）》规定实施专业判断和质量的控制相关复核程序。

### 第三节 实施申报和备案

**第三十一条** 税务师事务所应按照《纳税申报代理业务指引(试行)》和《增值税纳税申报代理业务指引（试行）》规定进行增值税申报表的实施申报和备案。在实施申报时应关注：

（一）是否按照《全国税务机关纳税服务规范》所规定的纳税人报送资料要求、基本流程、基本规范，完成纳税申报程序；

（二）是否在税法规定的申报期限实施申报；

（三）是否按规定将报送资料进行归档。

**第三十二条** 代理纳税申报可根据税务机关的要求采用批量申报和一键申报。采用批量申报时应及时到税务机关按要求备案所服务的客户及代理申报的服务人员信息。采用一键申报，税务师事务所要生成税务机关电子税务局或网上办税厅可接受的数据，并在申报前做好数据的核实工作，保证数据的准确性。

批量申报是税务师事务所登陆申报系统后无须逐户登陆所服务的客户，对所服务的客户完成网上申报。一键申报是指在登陆网上申报系统后，将所服务的客户生成申报数据一键导入税务机关的申报系统当中，无需逐项填制申报表。

## 第三章 业务记录

**第三十三条** 房地产业增值税纳税申报服代理务工作底稿包括三个大类:企业环境资料、基础数据整理、业务报告。

**第三十四条** 企业环境资料工作底稿包括：企业基本环境、内部控制制度环境、会计处理环境、税务处理环境。

**第三十五条** 基础数据工作底稿包括: 预缴税款、销售额、税款计算、税款缴纳。

**第三十六条** 为了方便适用工作底稿选择，设计基础数据大类工作底稿应关注以下六个方面：

（一）增值税一般纳税人和小规模纳税人采集数据范围的区别；

（二）计税方法对采集数据的影响；

（三）适用不同税率对采集数据的影响；

（四）征收方式的对采集数据的影响；

（五）特殊业务对采集数据的影响；

（六）纳税人组织形式对采集数据的影响。

**第三十七条** 业务报告工作底稿包括：增值税预缴税款表、增值税纳税申报表（一般纳税人适用）,该业务报告工作底稿属于应提交委托方的成果资料，在代理业务完成之后全部移交给委托方。

业务报告工作底稿是依据基础数据，采取手工方式编制，或采取软件方式编制，基本功能是数据的计算和信息传递。

业务报告类工作底稿应按税法规定的样式进行提交。

**第三十八条** 税务师事务所应当从管理层获取其承担恰当房地产业增值税纳税申报代理业务所需的财务信息和批准财务信息的责任的书面声明。该声明还应当包括管理层对财务数据的真实性和完整性负责，以及已向税务师事务所完整提供所有重要且相关的纳税申报信息。

## 第四章 业务成果与档案

第三十九条 税务师事务所承办房地产业增值税纳税申报代理业务应按照《税务师行业涉税专业服务程序指引（试行）》、《纳税申报代理业务指引(试行)》和《增值税纳税申报代理业务指引（试行）》规定，办理报告确认、留存备查、整理归档、报告提醒、保密要求等业务报告事项。

第四十条 税务师事务所承办房地产业增值税纳税申报代理业务应当按照《税务师行业涉税专业服务程序指引（试行）》、《纳税申报代理业务指引(试行)》和《增值税纳税申报代理业务指引（试行）》等相关规定建立档案管理制度。

## 第五章 附 则

**第四十一条** 本指引自2019年8月1日起试行。

**附件：**

**房地产业增值税纳税申报业务报告（参考文本）**

报告号：

备案号：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_：

我们接受委托[纳税申报服务业务合同书编号：\_\_\_\_\_，对贵单位税款所属期间\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日的委托事项约定资料进行归集、分析和复核，并出具纳税申报服务业务报告。

贵单位的责任是，及时提供与纳税申报服务事项相关的资料，并保证相关资料的真实、准确、合法和完整，以确保纳税申报业务报告符合《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则以及其他税收法律、法规、规范的要求，并如实纳税申报。

我们的责任是，依据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则、《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则和有关政策、规定，按照《增值税纳税申报代理业务指引（试行）》、《房地产业增值税纳税申报代理业务指引（试行）》和其他有关规定，对相关资料进行归集、分析和复核、出具报告。

在服务过程中，我们考虑了与委托事项相关的材料证明能力，考虑了与编制相关的内部控制制度的存在性和有效性，考虑了证明材料的相关性和可靠性，对贵单位提供的委托事项相关资料等实施了计算、复核、验证和职业判断等必要程序。现将服务结果报告如下：

一、纳税申报情况

经对贵单位\_\_\_\_\_\_\_年度增值税申报事项进行评价，我们认为，本报告后附的《增值税纳税申报表》已经按照《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则、《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则，以及其他税收法律法规的相关规定填报。部分数据摘录如下：

单位：元

序号 项目 本期金额

1 （一）按适用税率计税销售额

2 其中：应税货物销售额

3 应税劳务销售额

4 纳税检查调整的销售额

5 （二）按简易办法计税销售额

6 其中：纳税检查调整的销售额

7 （三）免、抵、退办法出口销售额

8 （四）免税销售额

9 其中：免税货物销售额

10 免税劳务销售额

11 销项税额

12 进项税额

13 上期留抵税额

14 进项税额转出

15 免、抵、退应退税额

16 按适用税率计算的纳税检查应补缴税额

17 应抵扣税额合计（12+13-14-15+16）

18 实际抵扣税额（如17<11，则为17，否则为11）

19 应纳税额（11-18）

20 期末留抵税额（17-18）

21 简易计税办法计算的应纳税额

22 按简易计税办法计算的纳税检查应补缴税额

23 应纳税额减征额

24 应纳税额合计（19+21-23）

二、优惠备案情况

根据贵单位可以享受\_\_\_\_\_税收优惠政策，并已按照根据政策规定履行相应的税务备案或备查程序。

本报告仅供贵单位\_\_\_\_\_时使用，不作其他用途。因使用不当造成的后果，与执行本纳税申报服务业务的机构及其服务人员无关。

涉税服务人员：（签章）

法人代表：（签章）

税务师事务所（盖章）

地址：

日期：

附送资料:

1.增值税纳税申报服务业务报告说明

2.增值税纳税申报表

3.企业年度（月度）财务报表

4.事务所执业证复印件

**房地产业增值税纳税申报业务报告说明**

一、企业基本情况说明

（一）工商登记情况说明

被评价单位名称： ，纳税人识别号： ；注册地址： ；法定代表人: ；注册资本：万元；经营范围：。

被评价单位享受的税收优惠政策：\_\_\_\_\_年度享受的税收优惠政策为\_\_\_\_\_。

是否为增值税汇总纳税企业：

是否存在境外关联交易：

是否为上市公司：

（二）税务登记情况说明

被评价单位纳税识别号： ；主管税务机关： ；档案号：。

（三）分支机构情况说明

是否设置分支机构： ；

分支机构设置情况： 。

二、主要会计政策和估计

（一）适用的会计准则或会计制度

执行《企业会计准则》/《企业会计制度》/《金融企业会计制度》/《小企业会计制度》/《小企业会计准则》，《民间非营利组织会计制度》/《事业单位会计准则》（根据实际情况删减）。

（二）会计核算软件：

（三）记账本位币：

（四）会计政策和估计是否发生变化：（如果发生变化列明）

（五）税务处理环境调查情况

1.增值税纳税义务确认政策依据

2. 增值税计税方法选择

3. 增值税申报方式选择

三、增值税纳税申报说明

（一）纳税申报总体情况

经评价，被评价单位\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月增值税应纳税额为\_\_\_\_\_元；已交纳的增值税为\_\_\_\_\_元，其中本期交纳上期增值税为\_\_\_\_\_元，本期实际预交增值税为\_\_\_\_\_元；本期应补（退）税额为\_\_\_\_\_元。

（二）按适用税率计算应纳税额

经评价，被评价单位\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月账面核算按适用税率增值税销项税额为\_\_\_\_\_元，当期可抵扣进项税额为\_\_\_\_\_元，上期留抵税额为\_\_\_\_\_元，当期进项税额转出额为\_\_\_\_\_元。增值税按适用税率核算应纳税额为××元。

1. 按适用税率计算销项税额评价情况

（1）未开具发票销售额及销项税额的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度发生未开具发票的销售行为，账面未做销售处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，评价确认未开具发票的销售额\_\_\_\_\_元，评价确认销项税额\_\_\_\_\_元。

（2）视同销售收入及销项税额的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度发生视同销售行为，账面未做销售处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，评价确认视同销售额\_\_\_\_\_元，评价确认销项税额\_\_\_\_\_元。

具体数据如下：

①将货物交付其他单位或者个人代销视同销售收入\_\_\_\_\_元；

②销售代销货物视同销售收入\_\_\_\_\_元；

③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，视同销售收入\_\_\_\_\_元；

④将自产、委托加工的货物用于集体福利或者个人消费，视同销售收入\_\_\_\_\_元；

⑤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体工商户，视同销售收入\_\_\_\_\_元；

⑥将自产、委托加工或者购进的货物分配给股东或者投资者，视同销售收入\_\_\_\_\_元；

⑦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，视同销售收入\_\_\_\_\_元。

（3）适用税率的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度发生相关销售行为，账面适用税率为\_\_\_\_\_，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，评价确认此项销售业务应适用\_\_\_\_\_ %，评价确认调整销项税额\_\_\_\_\_元。

2.抵扣进项税额评价情况

（1）取得失控增值税专用发票不得抵扣进项税额的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度取得的失控发票，账面已做进项税额抵扣处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，取得失控发票对应的进项税额为××元，评价确认调减当期可抵扣进项税额××元。

（2）取得适用税率错误增值税专用发票不得抵扣进项税额的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度取得适用税率错误的增值税专用发票，账面已做进项税额抵扣处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，此类增值税专用发票不得抵扣进项税额。评价确认调减当期可抵扣进项税额\_\_\_\_\_元。

（3）取得与实际业务不相符增值税专用发票不得抵扣进项税额的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度取得与实际业务不相符的增值税专用发票，账面已做进项税额抵扣处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，此类增值税专用发票不得抵扣进项税额。评价确认调减当期可抵扣进项税额\_\_\_\_\_元。

（4）取得三流不一致增值税专用发票不得抵扣进项税额的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度取得与实际业务不相符的增值税专用发票，账面已做进项税额抵扣处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，此类增值税专用发票不得抵扣进项税额。评价确认调减当期可抵扣进项税额\_\_\_\_\_元。

（5）购进不动产增值税专用发票分期抵扣进项税额的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度购进不动产取得的增值税专用发票，账面已做进项税额一次性抵扣处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，此类增值税专用发票应分期抵扣进项税额。评价确认调减当期可抵扣进项税额\_\_\_\_\_元。

（5）不得抵扣进项税额其他事项评价\_\_\_\_\_

3.进项税额转出评价情况

（1）购进货物或服务用于免税项目，未作进项税额转出的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度取得用于免税或简易计税方法项目的增值税专用发票，账面已做进项税额抵扣处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，此类增值税专用发票应作进项税额转出。评价确认调减当期可抵扣进项税额\_\_\_\_\_元。

（2）购进货物或服务用于集体福利或者个人消费，未作进项税额转出的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度取得用于集体福利或者个人福利的增值税专用发票，账面已做进项税额抵扣处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，此类增值税专用发票应作进项税额转出。评价确认调减当期可抵扣进项税额\_\_\_\_\_元。

（3）购进货物或服务发生非正常损失，未作进项税额转出的评价

被评价单位\_\_\_\_\_年度购进货物或服务发生非正常损失，账面已做进项税额抵扣处理，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则的规定，此类增值税专用发票应作进项税额转出。评价确认调减当期可抵扣进项税额××元。

（4）其他事项的评价

（三）按简易计税方法计算应纳税额

经评价，被评价单位\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月账面核算按简易计税方法计算的应纳税额为××元，简易计税方法应纳税额减征额为\_\_\_\_\_元，简易计税方法的应纳税额为\_\_\_\_\_元。

本次评价调整事项为：\_\_\_\_\_

（四）预缴增值税评价情况

经评价，被评价单位\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月账面核算预缴增值税额为\_\_\_\_\_元，其中出租不动产预交增值税\_\_\_\_\_元，转让不动产预交增值税\_\_\_\_\_元。

本次评价调整事项为：\_\_\_\_\_

（五）增值税减免税评价情况

经评价，被评价单位\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_年度\_\_\_\_\_月增值税减免税额\_\_\_\_\_元，其中购置税控专用设备减免税额\_\_\_\_\_元，提供免税的技术服务、技术转让减免增值税\_\_\_\_\_元，其他优惠事项减免增值税\_\_\_\_\_元。

减免税事项需要提供的备案资料为：\_\_\_\_\_

四、其他需要说明事项

经评价，\_\_\_\_\_年度除上述说明事项外，未发生应当披露的其他事项。

经评价，\_\_\_\_\_年度除上述说明事项外，发生应当披露的其他事项，具体事项如下：

本报告格式适合房地产企业使用，正文的具体内容应根据实际情况进行删减。

税务师事务所（盖章）

年月