

## 会员尊享——财税手机报第 540 期(2017 年 09 月 22 日)

### 【焦点】

国家税务总局发布《关于进一步推进“多证合一”工商共享信息运用工作的通知》，金税三期外部信息交换系统自动将纳税人在工商部门的换照信息传递至征管系统……详见本期“财税新闻”9月22日（农历八月初三）

### 【导读】

- >新闻：税总进一步推进“多证合一”工商共享信息
- >辅导：出租住房必须了解的那些税事儿
- >答疑：销售折让开具红字增值税专用发票，调整当期收入吗
- >实务：这 10 大业务，财务做错账，企业多缴税
- >课程：全面预算管理：编制、执行与控制
- >生活：欲成大事者，不在烂事上纠缠

### 【财税新闻】

#### 1、税总进一步推进“多证合一”工商共享信息

国家税务总局发布《关于进一步推进“多证合一”工商共享信息运用工作的通知》，金税三期外部信息交换系统自动将纳税人在工商部门的换照信息传递至征管系统，各地税务机关通过征管系统相关模块，及时为纳税人办理相关涉税业务。自 2017 年 11 月 1 日施行。

#### 2、国务院办公厅推广 国地税联合办税

国务院办公厅日前发出《关于推广支持创新相关改革举措的通知》（以下简称《通知》）。《通知》要求，为进一步加大支持创新的力度，营造有利于大众创业、万众创新的制度环境和公平竞争市场环境，为创新发展提供更加优质的服务，将 13 项改革举措在全国或京津冀、上海、广东（珠三角）、安徽（合芜蚌）、四川（成德绵）、武汉、西安和沈阳 8 个改革试验区域内推广。其中，国税、地税联合办税将向全国推广。

《通知》明确，国税、地税联合办税的主要内容包括国税、地税合作共建办税服务厅，统筹整合双方办税资源，实现“进一家门、办两家事”的目标。该项改革举措将由国家税务总局作为责任部门向全国推广。此外，在原有永久居留政策基础上，新增与工资和税收挂钩的市场化渠道，外籍人员达到工资、缴税和工作年限等方面规定标准后，即可申请永久居留的改革举措，将在 8 个改革试验区域内推广。

### 3、国务院:跨境电商综合试验区将扩围

-----

下一步，一要在全国复制推广跨境电商线上综合服务和线下产业园区“两平台”及信息共享、金融服务、智能物流、风险防控等监管和服务“六体系”等成熟做法，积极探索新经验，在制定跨境电商国际标准中发挥更大作用。二要再选择一批基础条件好、发展潜力大的城市建设新的综合试验区，推动跨境电商在更大范围发展。三要围绕推动“一带一路”建设，着力打造互联互通、智能化的新型外贸基础设施，鼓励建设覆盖重要国别、重点市场的海外仓，加强物流网络等配套服务体系建设。四要按照包容审慎有效的要求加大监管创新，促进各综合试验区线上综合服务平台对接，实现信息互换、监管互认、执法互助。推动建立针对跨境电商的交易风险防范和消费者权益保障机制，大力打击假冒伪劣等违法行为。会议还决定，将跨境电商零售进口监管过渡期政策再延长一年至 2018 年底，并加快完善相关制度。

## 【纳税辅导】

### 出租住房必须了解的那些税事儿

-----

#### 一、增值税

A、一般纳税人出租住房，按照以下规定缴纳增值税：

1、一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的住房，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。

应纳税款=含税销售额÷(1+5%)×5%

2、一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的住房，适用一般计税方法计税。

应纳税款=含税销售额÷(1+11%)×11%-进项税额

预缴税款=含税销售额÷(1+11%)×3%

一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的住房适用一般计税方法计税的,按照上述规定执行。

B、小规模纳税人出租住房,按照以下规定缴纳增值税:

1、单位出租住房,按照 5%的征收率计算应纳税额。

2、个体工商户出租住房,按照 5%的征收率减按 1.5%计算应纳税额。应纳税款=含税销售额 $\div$ (1+5%) $\times$ 1.5%

3、其他个人出租住房,按照 5%的征收率减按 1.5%计算应纳税额,向不动产所在地主管地税机关申报纳税。

C、中介机构提供住房租赁服务

房地产中介机构一般纳税人提供住房租赁经纪代理服务,适用 6%的增值税税率。销项税额=含税销售额 $\div$ (1+6%) $\times$ 6%

D、小微企业税收优惠

增值税小规模纳税销售服务月销售额不超过 3 万元(按季纳税 9 万元)的,自 2016 年 5 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日,可享受小微企业暂免征收增值税优惠政策。出租住房月租金收入不足 3 万元的,或者提供住房中介服务月收入不足 3 万元的,今年年底前还能免征增值税哦!

E、预收租金能否按月(季度)分摊计税?

《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 23 号)规定,其他个人采取预收款形式出租不动产,取得的预收租金收入,可在预收款对应的租赁期内平均分摊,分摊后的月租金收入不超过 3 万元的,可享受小微企业免征增值税优惠政策。

二、城市维护建设税

以增值税税额为计税依据,按适用税率缴纳城市建设维护税。纳税人所在地在市区的,税率为 7%;所在地在县城、镇(县、市属镇的),税率为 5%;所在地不在市区、县城或镇(县、市属镇)的税率为 1%。

税收优惠:其他个人免征增值税的,同时免征城市维护建设税。

三、教育费附加

以增值税税额为计税依据,按适用税率 3%缴纳教育费附加。

税收优惠:根据相关规定如果月销售额或营业额不超过 10 万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元)的缴纳义务人。将免征教育费附加、地方教育附加。

#### 四、印花税

财产租赁，按租赁金额 1% 贴花，税额不足 1 元，按 1 元贴花。

税收优惠：对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。

#### 五、所得税

个人财产租赁收入减除规定费用、有关税费和实际开支的修缮费用，按 20% 比例税率征税。不过，允许扣除的修缮费用，以每次 800 元为限，一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直至扣完为止。

企业租金收入如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据《企业所得税法实施条例》规定的收入与费用配比原则，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

税收优惠：

对个人出租住房取得的所得减按 10% 的税率征收个人所得税。

个人捐赠住房作为公共租赁住房，符合税收法律规定的，对其公益性捐赠支出未超过其申报的应纳税所得额 30% 的部分，准予从其应纳税所得额中扣除。

#### 六、城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，即采用有幅度的差别税额。按大、中、小城市和县城、建制镇、工矿区分别规定每平方米城镇土地使用税年应纳税额。

税收优惠：对个人出租住房，不区分用途，免征城镇土地使用税。

#### 七、房产税

住房出租适用从租计征房产税，按房产的租金收入计征，适用税率为 12%。

税收优惠：对个人出租住房，不区分用途，按 4% 的税率征收房产税。

### 【专家答疑】

#### 1、销售折让开具红字增值税专用发票，需要调整当期收入吗

-----

问：销售折让开具红字增值税专用发票，需要调整当期收入吗？

答：2017 年度发现 2016 年度销售的货物存在质量问题，与客户协商给予折让，开具红字增值税专用发票，请问是否需要调整 2016 年度的收入？

根据下面政策规定，不需要调整 2016 年度的收入。



《国家税务总局关于确认企业所得税收入若干问题的通知》（国税函〔2008〕875号）规定，企业因售出商品的质量不合格等原因而在售价上给的减让属于销售折让，企业已经确认销售收入的售出商品发生销售折让，应当在发生当期冲减当期销售商品收入。

## 2、预收款情形下，销售房地产项目纳税义务时间如何确认

-----

问：预收款情形下，销售房地产项目纳税义务时间如何确认？

答：《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）第45条规定，纳税人发生应税行为并收讫销售款项或者取得索取销售款项凭据的当天为纳税义务发生时间；先开具发票的，为开具发票的当天。

收讫销售款项，是指纳税人销售服务、无形资产、不动产过程中或者完成后收到款项。取得索取销售款项凭据的当天，是指书面合同确定的付款日期；未签订书面合同或者书面合同未确定付款日期的，为服务、无形资产转让完成的当天或者不动产权属变更的当天。

根据房地产行业的销售特点以及相关的政策，按以下项目“孰先”的原则确定：

- （1）开具发票。
- （2）将不动产交付给买受人（含合同约定交房时间或实际交房时间孰先），同时收取款项（含合同约定收取或实际收取孰先）。
- （3）纳税义务发生之前收取的款项应作为预收款，按照规定预缴增值税。

## 【实务技巧】

### 这 10 大业务，财务做错账，企业多缴税

-----

企业在税收缴纳的过程中，往往只关注各税种的税收缴纳规定，却忽视了财务人员对企业经营业务的账务处理，很多“冤枉税”都是由于财务人员的错误账务处理所造成的。

今天就来同小伙伴们讲一讲，由于财务人员的错误账务处理，使得企业多缴“冤枉税”的 10 大业务，希望能引起大家的重视。

错账一

将独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒

精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等，会计核算时错误的计入房产原值，造成多缴房产税。

#### 错账二

注册资本认缴制下，未收到股东实缴资本，仍然做“借：其他应收款 贷：实收资本”，纳税时，根据“实收资本”增加额，计缴印花税，造成提前缴纳印花税。

#### 错账三

电梯销售企业，财务未将“电梯销售”与“电梯安装”分别核算，致使造成从高适用税率，多缴增值税。

#### 错账四

营改增后，房地产企业，取得建筑安装服务公司开来的增值税发票时，备注栏未注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称或备注栏填写错误，使得计算土地增值税时不得扣除该项目金额，造成多缴土地增值税。

#### 错账五

将印有企业 logo 的产品赠送给客户，本应计入宣传费，却计入了招待费，使得费用支出在所得税前费用享受低标准扣除，有利润的企业，将会造成多缴企业所得税。

#### 错账六

“买一送一”不开票，企业对外促销，“买一送一”未在同在张发票上体现折扣，所开发票只销售货物，未开赠送货物。实收金额与货物销售金额未在同一张发票上以折扣体现，使得赠送货物需要视同销售，造成多缴增值税。

#### 错账七

将支付给不在公司任职的董事、监事人员的费用，按工资薪金列支，造成多代扣代缴个人所得税，如：月度支付董事费 1 万元。

#### 错账八

酒店行业，客人入住期间损坏地毯、茶杯等，收到赔款，应按住宿服务的外费列支收入，却错误的按销售货物核算，适用 17% 的税率，造成多缴增值税。

#### 错账九

酒店行业，客人消费房间内陈列的避孕药品和用具，财务未单独核算，本应属于享受免征增值税的项目，却同其他销售货物或服务一道缴纳增值税，造成多缴增值税。

#### 错账十

支付给劳务派遣人员的工资，未在职工薪酬中核算，错误的列入劳务费用，使得影响职

工福利费、职工教育经费、工会经费限额标准计算，有可能造成企业多缴企业所得税。

## 【课程预告】

**职场晋升：全面预算管理：编制、执行与控制**

-----

上课时间：10月13日（周五 09:30~12:00 14:00~17:00）

课程定价：非会员 800 元（会员扣 1 次）

课程简介：预算的编制主要涉及利润表预算、投融资预算、税收筹划表预算和现金流量表预算。通过企业的收入和支出两条主线来贯通企业全年预算编制，通过编制收入与费用预算来完成利润表预算的编制。通过编制投融资预算、税收筹划表预算和利润表预算来完成现金流量表的预算编制。

通过实际工作中存在的现象来讲解预算在执行过程中所遇到的困难，如何化解。如何掌握预算控制方法，如何做好预算分析，通过分析找到差异原因。如何进行预算调整，通过预算调整使企业全面预算正常实施保证。

面向学员：财务经理、财务主管、会计主管以及想提升的财务人员。

老师简介：徐老师，硕士研究生，高级会计师资格、注册税务师。20年财务工作及13年财务管理经验，在预算编制、预算执行和把控方面有多年实际操作经验。对企业的财务分析及财务核算等方面有很深的研究，并有多年的实操经验。在大型国有企业、集团公司、外商投资企业做过财务经理、财务总监等职务。参与过企业内部及外部大型培训讲座，通过理论与实践相结合原则，切合实际经验讲解做好财务工作的实用技能，教学内容通俗、易懂。

授课大纲：

第一部分 全面预算编制实操

第一章 前 言

老师手把手教大家如何编制预算，如何掌握预算编制要点，准确、恰当地做好预算。专

门为学员设计了 30 张预算模板，供学员们学习使用。本次培训主要通过工作中的实例来讲解预算的编制。

## 一、全面预算重要性

(一) 全面预算作用体现

(二) 为什么好多财务人员抱怨预算没有用实施不下去，领导不重视？

(三) 举例讲解“老板半夜开会”意义何在？对预算的实施有何影响？

## 二、预算编制逻辑和顺序

1. 预算编制是一个先自上而下，再自下而上，最后又自上而下的一个闭环。

### 2. 预算编制前提

#### 第二章 利润表预算的编制

##### 一、销售收入预算的编制

##### 二、成本费用预算的编制

(一) 成本费用预算特点：“碎、杂、散”

(二) 成本费用预算编制的七种武器

(三) 主营业务成本预算的编制方法

(四) 主营业务税金及附加预算的编制方法。

#### 第三章 税收筹划表预算的编制

##### 税收筹划表预算的编制方法

1. 编制税收筹划预算表时，如何利用利润预算表？

2. 利润预算表哪些项目是编制税收筹划预算表的关键？

3. 编制税收筹划表预算时，需要考虑哪些税种？

4. 税收筹划表是否与现金流量有相关？

#### 第四章 投资、融资预算预算表的编制

##### 一、普通固定资产预算的编制

##### 二、大型投资项预算的编制

#### 第五章 现金流量表预算的编制

##### 现金流量表预算

总结一下前述所讲的利润表、资本性支出、税收筹划表这三个预算表的特点：

利润预算表—销售收入—产生现金流入

利润预算表—成本、费用—产生现金流出



资本性支出预算表—采购生产设备、办公设备等—产生现金流出

税收筹划预算表—缴纳税金—产生现金流出

根据这些特点不难看出，这三个预算涉及企业现金流入、流出的各环节，为下面讲解现金流量表预算奠定了基础。接下来实例讲解简易现金流量表预算：

1.编制现金流量表预算时，如何利用利润预算表、资本性支出预算表和税收筹划预算表？

2.编制现金流量表预算时注意的关键点是什么？

## 第二部分 全面预算执行与控制

### 第一章 全面预算的执行与控制反馈

#### 一、全面预算的执行

1.全面预算的分解

2.全面预算如何执行？执行包括哪几个方面？

#### 二、全面预算控制与反馈

1.预算控制的依据是什么？如何分类？

2.预算控制不严、监控不到位会给企业带来哪些风险？监管部门将承担哪些责任？

3.预算支出如何控制

### 第二章 预算差异分析与调整

#### 一、预算的差异分析

#### 二、预算差异调整

### 第三章 全面预算的考核评价

#### 一、全面预算的考核

二、考核对象及内容是什么？

三、考核流程与风险控制？

详情请致电全国 24 小时客服热线 010-82318888 或 400 810 4588，或与当地财税服务中心联系，更多课程请登录中华会计网校|税务网校

## 【会乐生活】

## 生活分享：欲成大事者，不在烂事上纠缠

-----

你现有的圈子里面，都是一群负能量爆棚，喜欢诋毁、攻击别人的人，你要想的不是如何打败他们，你应该加快你的脚步，脱离这个圈子，进阶到一个更高级的、充满正能量的圈子。

01 有一年，我和老板在珠海过关去澳门的时候，被一个乞丐扯住了。

乞丐身强力壮，一副不给钱不让你走的样子。

那个时候我 23 岁，年轻气盛，顿时非常气愤，和他僵住了。

我当时的态度是：

你这是抢钱还是乞讨？你还这么年轻，不知道自己去赚钱啊？就算你扯住了我，我也不会给你钱！

老板发现我没有跟上来，原路返回找到了我。

他大致了解清楚后，和那个乞丐赔了个笑脸，马上从皮夹里掏出 10 元给了他，带着我匆匆离开。

一路上，我有点闷闷不乐，老板看穿了我的心思说：是不是还为刚才的那个事情感到憋屈？

我说：

是啊，这种人就不应该惯着他，不能认怂，憋了一口恶气在心里有点不舒服。

老板对我嘿嘿一笑说

和他纠缠下去，客户还在澳门等着我们，耽误了时间怎么办？你以后要记住一句话：想做大事的人从来不会在烂事上面纠缠。

老板说的话，我当时根本没有听进去，当时只顾着自己的憋屈和难受了。

02 记得有一次高校毕业季，公司在大学里面招聘了一批应届大学生。

其中有个女孩，长得高挑漂亮，口才和能力都不错，她和副总的关系处的比较好。

在他们的那一批应届大学生中，大部分人都不喜欢这个女孩，尤其是女性，那个时候流言四起，有人说她勾搭副总，企图获得职务晋升，甚至有人说，有一次看到她脸红扑扑的从副总办公室出来，肯定是两个人做了见不得人的事情。

她和副总的八卦成了他们那一帮人私下同事聚会、闲谈，最重要的谈资。

有一次我和她一起外出，聊天的时候，我忍不住点了她一下，"你知不知道现在公司都在传你和副总的绯闻，你要不要避讳或者澄清一下？"

她却对我付之一笑，说：“没事，身正不怕影子歪，我现在真的特别忙，没有闲工夫去扯这些烂事。”

后来，她依然我行我素，根本没有去理会那些嚼舌根子的人。

和她接触之后，我发现她真的是很忙，上班的时候工作做得尽善尽美，为了业绩非常拼，PPT美得像画卷一样，数据也都非常翔实。

下班的时候，她不是上英语补习班、考职称，就是在健身房，每一天都过得很充实。

而那些喜欢嚼舌根子的人貌似都闲得蛋疼，不仅工作做得差劲，而且没事就喜欢聚到一起聊别人的八卦和隐私，仿佛他们就靠着这些东西度过闲得无聊的日子。

一年后，戏剧性的一幕来了。

副总结婚了，新娘不是她，而她也新交了男朋友，她和副总的绯闻不攻自破，那些散布谣言的人，被啪啪啪打脸。

两个月后，更戏剧性的一幕来了。

公司提升了那个女孩的职务，成为了那些嚼舌根子人的顶头上司，提升的理由也简单粗暴，因为她一个人的业绩是那一批人总和的一半。

这个时候，那些之前嚼舌根子的人，纷纷掉转枪头，一个劲得拍她马屁，有的从家里拿来特产送给她，有的时不时得送零食给她吃，甚至有的人出卖朋友，和她打小报告，说之前的谣言是谁谁谁传出来的。

记得之前听过的一句话：离太闲的人远一点。

深以为然。

闲人要是只是清闲就好了，他们还喜欢搬弄是非，造谣生事，不然他们的世界就没有一点趣味了。

她非常清楚这一点，不去理会这些烂事，和这些闲人争个高下，没有任何意义。斗赢了一堆闲人，你有什么成就可言？

有一句话说的特别好，看一个人的价值，去看他的对手就行了。

我不是不想和你斗，而是你不值得让我斗，我不屑于和你斗。

通过这件事情，我也真正明白了老板说的那句话：想做大事者，从来不会在烂事上面纠缠。

烂事之所以烂，是因为你越在乎它，它越烂，让你跟着它一起烂，永远陷在里面。即便最后你搞赢了它，你所耗费的时间，人力、物力、财力，一去不复返，非常不值得。

周国平曾经写过一篇文章，大意是说为什么成功的人会在小事上面认怂。

其实并不是成功的人懦弱无能，而是因为他们的时间值钱，去和小事纠缠的功夫已经失去大把赚钱的机会，他们不过是理性平衡之后做出的最佳选择。

一个月赚 100 万的人和一个月赚 1 千块钱的人，他们每分钟值的钱，能一样吗？

03 不在烂事上纠缠，是一种处世哲学，它还适用在很多方面。

你带女朋友去吃饭，遇到流氓向你女朋友吹口哨，你每天想的应该不是怎么对付流氓的这些烂事，你应该努力挣钱带她去高档的餐厅吃饭，因为那里没有流氓。

你深爱你的女朋友，你就不要去在意别人和你说你女朋友过去的恋爱史，这些小事没有必要在意，谁没有过去呢？你要想的是如何和她过好以后的人生。

你陷在一段不幸的婚姻里，你要想的应该不是怎么和渣男撕逼，怎么报复他和小三的那点烂事，你应该想的是怎么快速离开渣男，提升自己的生活品质，过好往后的生活。

你现有的圈子里面，都是一群负能量爆棚，喜欢诋毁、攻击别人的人，你要想的不是如何打败他们，你应该加快你的脚步，脱离这个圈子，进阶到一个更高级的、充满正能量的圈子。

人生苦短，我们要做的事情很多，如果你想要收获一个丰盛美满的人生，就千万不要和烂事如纠缠。

（来源：富兰克林读书俱乐部）

### 【更多精彩】

更多精彩内容，请登录“中华会计网校-税务网校”网站查阅。