

丛书主编 周开君



# 税务检查综合案例 (地税分册)

## 与模拟查账

陈玉琢 编著



税务检查实务与案例分析丛书 · 第 **2** 版



中国税务出版社

China Taxation Press



# 税务检查综合案例与模拟查账

(地税分册)

税务检查实务与案例分析丛书 · 第 2 版

税务检查实务与案例分析丛书

第 2 版

税务检查管理与案例分析

税务会计与税务检查要点

税务检查实务与案例分析 (国税分册)

税务检查实务与案例分析 (地税分册)

税务检查综合案例与模拟查账 (国税分册)

税务检查综合案例与模拟查账 (地税分册)

ISBN 7-80117-887-4



9 787801 178879 >

ISBN7-80117-887-4/F · 808

定价：12.00 元

税务检查实务与案例分析丛书·第2版

# 税务检查综合案例与模拟查账

(地税分册)

丛书主编 周开君

本书编著 陈玉琢



中国税务出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

税务检查综合案例与模拟查账, 地税分册/陈玉琢编著.

—北京: 中国税务出版社, 2006

(税务检查实务与案例分析丛书/周开君主编)

ISBN 7-80117-887-4

I. 税... II. 陈... III. ①税收管理-案例-分析-中国

②地方税收-税收管理-案例-分析-中国 IV. F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 150242 号

版权所有·侵权必究

---

书 名: 税务检查综合案例与模拟查账 (地税分册)

策 划: 朱承斌

作 者: 陈玉琢 编著

责任编辑: 刘美英

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: **中国税务出版社**

北京市宣武区槐柏树后街 21 号 邮编: 100053

http: //www. taxation. cn

E-mail: fxc@taxph. com

发行部电话: (010) 63182980/81/82/83 (传真)

邮购直销电话: (010) 63043870 (010) 63028884 (传真)

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京天宇星印刷厂

规 格: 880×1230 毫米 1/32

印 张: 5.625

字 数: 155000 字

版 次: 2006 年 5 月第 1 版 2006 年 5 月北京第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-80117-887-4/F·808

定 价: 12.00 元

---

如发现有印装错误 本社发行部负责调换

# 编写说明

1994年税制改革之后，扬州税务学院从事税务检查研究和教学的有关教师在调查研究和从事税务稽查工作实践的基础上，编写了《税务查账》<sup>①</sup>一书，因其较好地适应了税制改革之后税务系统培训教学的需要，因而受到了税务系统的欢迎和青睐。随着税制改革的逐步完善和税收征管体制的深刻变化，特别是《税收征管法》及其实施细则的相继出台，原培训教材的很多内容已显陈旧。为能够更好地满足全国税务系统税务检查培训的需要，自1998年起，作者开始对《税务查账》一书进行全面修订，历时4年，将其扩展为《税务检查实务与案例分析丛书》，并于2003年出版。两年多来，该书受到了全国税务系统的广泛欢迎，不少税务稽查部门将丛书作为稽查干部的指定学习用书或税务稽查人员指定考试用书。

为更好地满足税务稽查人员的自学需要，我们对原丛书的《税务检查管理与案例分析》、《税务检查实务与案例分析（国税分册）》、《税务检查实务与案例分析（地税分册）》进行了全面修订，修改幅度在50%以上，同时新增《税务会计与税务检查要点》分册，并将原《税务检查综合案例与模拟查账》修改、调整为《税务检查综合案例与模拟查账（国税分册）》、《税务检查综合案例与模拟查账（地税分册）》两个分册。这样，新修订的《税务检查实务与案例分析丛书》共有6册。这套丛书的基本特点是：

1. 实用性。丛书根据公务员培训的特点，在阐述税务检查基本方法的基础上，着力运用大量案例分析和真实税收案件，使学习者

---

<sup>①</sup> 江苏人民出版社1995年出版。

能够较快地领会和掌握税务检查的理念和方法，从而使读者在“学有所获”的基础上，能够“学有所思、学以致用”，具有较强的启迪性和实用性。

2. 实践性。本书根据现行的税收管理体制，以最新税收政策、《税收征管法》及其实施细则为依据，辅以《行政诉讼法》、《行政复议法》和《国家赔偿法》等相关法律在税务检查中的运用，具有较强的操作性和实践性。

3. 实例性。本书不局限于对税务检查理论和方法进行一般解释，而是根据税务检查工作需要，针对税务检查中的重点和难点，进行了大量的案例分析，注重培养税务检查人员的综合分析能力，具有较强的操作指导性和实例性。

丛书参考了国内大量税务检查论著论文，也引用并分析了许多媒体公开披露的税务检查案例，限于篇幅，不一一列举，在这里谨向这些被引用作品的作者和媒体表示最真诚的感谢！本书在写作过程中，还得到了国内不少专家和同仁的指导和指点，得到了国家税务总局扬州税务进修学院领导和同志们的帮助，也在这里向他们表示由衷的谢意！税务检查的特点是“应变大于求变，理论与实务并重”，书中缺点和错误肯定是难免的，欢迎广大读者提出宝贵意见<sup>①</sup>。

全套丛书由周开君主编，具体负责拟订编写提纲、审定案例分析、全书文字润色与总纂统稿。

《税务检查综合案例与模拟查账（地税分册）》是丛书的第五分册，由国家税务总局扬州税务进修学院陈玉琢编写。

作者

2006年3月

<sup>①</sup> 作者征求丛书意见的电子信箱是“swjc@tax-edu.net”。

# 目 录

1. 检查要求与情况说明 .....	(1)
2. 财务会计报表和纳税申报表 .....	(4)
3. 金沙房地产有限公司会计账簿 (2005 年度部分资料) .....	(24)
4. 金沙房地产有限公司会计凭证 (部分) .....	(41)
5. 模拟查账综合分析 .....	(70)
附录一 内资房地产开发企业所得税新旧政策的不同 .....	(118)
附录二 国家税务总局关于房地产开发有关企业 所得税问题的通知 .....	(125)

- 
- 附录三 国家税务总局关于房地产开发业务征收企业  
所得税问题的通知 ..... (131)
- 附录四 中华人民共和国企业所得税暂行条例 ..... (142)
- 附录五 中华人民共和国企业所得税暂行条例实施细则 ..... (146)
- 附录六 国家税务总局关于印发《企业所得税  
税前扣除办法》的通知 ..... (158)
- 附录七 国家税务总局关于执行《企业会计制度》  
需要明确的有关所得税问题的通知 ..... (169)
- 附录八 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税  
有关政策规定的通知 ..... (174)



# 1 检查要求与情况说明

## 1.1 检查要求

金沙市地方税务局稽查局根据纳税评估选案建议，于2006年5月20日至25日派出武文、钱君两位稽查员对金沙房地产有限公司2005年度纳税情况进行检查，立案编号为金地税稽2006028。下面给出的是金沙房地产有限公司会计报表、纳税申报表、部分账簿、凭证等资料及有关情况说明，请就这些资料对该企业的纳税情况进行税务稽查。要求：

1. 扼要指出有问题业务及相关资料（包括问题涉及的凭证、账簿、报表及有关资料）。
2. 扼要指出有问题业务及相关资料存在的问题。
3. 计算各问题对营业税、城建税、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、印花税、个人所得税、企业所得税的影响金额，不考虑土地增值税。计算结果保留两位小数。
4. 就需要进行调账的业务进行跨年度的账务调整。
5. 撰写税务稽查报告，指出企业的税收违法事实，汇总计算查补的税额，并对所查处问题进行定性处理，对有处罚依据的按最高标准提出处罚建议（会计处理和税法规定不一致、未按税法规定申报纳税的，一律按偷税定性）。

## 1.2 情况说明

### 1. 金沙房地产有限公司有关情况介绍

(1) 金沙房地产有限公司坐落于金沙市金江区桂花路18号，是金钢有限责任公司（属地税征管）采取派生分立方式于2004年1月设立的企业。纳税人识别号41000800001918，法人代表为孔孝扬，财务主管为张明。开户行金沙市工商银行桂花支行，账号4321123456789876。企业所得税税率为33%，按季预缴，年终汇算清缴，采用“应付税款法”进行所得税会计处理，当地主管税务机关规定的房地产企业开发产品预售收入的利润率为15%，计税工资标准为800元/人·月，个人所得税按每月实际支付给职工的工资额已代扣代缴个人所得税，城市维护建设税的适用税率为7%，教育费附加征收率为3%，房产税从价计征的扣除标准为20%，城镇土地使用税适用年单位税额为每平方米2元。该企业不享受税收优惠。企业已申报的应纳税额均已缴纳。

(2) 该企业采用新企业会计制度，会计资料较齐全，账表、账账、账证、证证、账实相符，借、贷平衡，会计凭证戳记手续齐全。所给业务和发票视为真实，因此不需考虑发票检查问题。

### 2. 会计资料等方面有关情况说明

(1) 该企业流转税以一个月为一个纳税期，企业已按账面记载的“主营业务收入”和“预收账款”按税法规定计算缴纳了营业税。企业已记“预收账款”或“主营业务收入”的金额均已按规定计算缴纳了印花税。

(2) 该公司2004年初以拍卖方式取得土地使用权20000平方米。已开工的项目于2005年11月份完工两个，其中：湘园规划占用土地4000平方米，总可售面积16000平方米，已售面积11000平方米；韶园规划占用土地2000平方米，总可售面积8000平方米，已售面积5000平方米；这两个项目都是从2005年初开始预售。秀园规划占用土地5000平方米，至2005年底尚未完工。

(3) 12月31日291号凭证将湘园1号楼转作商用楼(面积4000平方米,包括在湘园总可售面积中),实际上在11月份已与某饭店签订租赁合同,合同金额600万元,租赁期限5年,从11月1日开始出租,企业未申报缴纳相关税金。

(4) 资产折旧、摊销明细表中本年增加的固定资产为:除由湘园中的商用楼转入的固定资产外,另一固定资产是当年2月份购置的房屋,原值478750.25元,面积120平方米,土地使用权证上记载的面积为50平方米。固定资产中的办公设备为办公用器具、工具、家具等。

(5) 该企业的开办费在2004年已摊销195000元。

(6) 为职工缴纳的补充养老金每人20000元。假设当月工资每人1000元。

(7) 资产负债表中的预提费用为企业预提的汽车大修费用。

(8) 至检查日止,企业未申报缴纳2005年度应纳城镇土地使用税和房产税。企业的营业账簿、借款合同、建安合同均已按规定申报缴纳了印花税。

### 1.3 模拟查账建议

1. 建议从凭证检查开始,然后再对照情况说明、会计报表和纳税申报表、账簿资料进行检查。

2. 建议在对某一凭证或资料进行检查时,将涉及各税种的有关问题全部说明。

# 2 财务会计报表和 纳税申报表

表 2-1

## 损 益 表

2005 年 12 月

编制单位：金沙房地产有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本月数	本年累计数
一、主营业务收入	1	67937289.70	67937289.70
减：主营业务成本	2	59564482.66	59564482.66
营业费用	3	1985466.84	2130021.40
主营业务税金及附加	4	2120501.09	3804488.22
二、主营业务利润	5	4266839.11	2438297.42
加：其他业务利润	6		
减：管理费用	7	167371.09	1139597.30
财务费用	8	-2031428.38	-28955.15
三、营业利润	9	6130896.40	1327655.27
加：投资收益	10		
补贴收入	11		
营业外收入	12		
减：营业外支出	13	17035.14	28851.14
加：以前年度损益调整	14		
四、利润总额	15	6113861.26	1298804.13
减：所得税	16	39487.86	39487.86
五、净利润	17	6074373.40	1259316.27

单位负责人：孔孝扬      财会负责人：张 明      复核：      制表：张 明

表 2-2

## 资 产 负 债 表

2005 年 12 月 31 日

编制单位: 金沙房地产有限公司

金额单位: 元

资 产	行次	年 初 数	期 末 数	负 债 及 所 有 者 权 益	行 次	年 初 数	期 末 数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	5789946.95	5234539.82	短期借款	30	10000000.00	15000000.00
短期投资	2			应付票据	31		
应收票据	3			应付账款	32		695201.03
应收账款	4			预收账款	33		
减: 坏账准备	5			其他应付款	34	66009685.74	28479438.86
应收账款净额	6			应付工资	35		
预付账款	7	72699431.67	69199670.95	应付福利费	36		
其他应收款	8	12356613.67	8116939.30	未交税金	37		2482800.82
存货	9	3716301.65	4288239.77	未付利润	38		
其中: 在建开发产品	10	3670667.75	2912239.08	其他未交款	39	19715.90	8630.52
待摊费用	11			预提费用	40		29375.00

续表

资产	行次	年初数	期末数	负债及所有者权益	行次	年初数	期末数
待处理流动资产净损失	12			一年内到期的长期负债	41		
一年内到期的长期债券投资	13			其他流动负债	42		
其他流动资产	14						
流动资产合计	15	94562293.94	86839389.84	流动负债合计	43	76029401.64	46695446.23
长期投资：				长期负债：			
长期投资	16	5500000.00	5500000.00	长期借款	44	98659.60	30065572.85
固定资产：				应付债券	45		
固定资产原价	17	271233.00	11091729.49	长期应付款	46		
减：累计折旧	18	5713.50	95980.00	其他长期负债	47		
固定资产净值	19	265519.50	10995749.49	其中：住房周转金	48		
固定资产清理	20			长期负债合计	49	98659.60	30065572.85
在建工程	21			递延税项：			
待处理固定资产净损失	22			递延税款贷项	50		
固定资产合计	23	265519.50	10995749.49				

续表

资 产	行次	年 初 数	期 末 数	负 债 及 所 有 者 权 益	行 次	年 初 数	期 末 数
无形资产及递延资产：		195000.00	100000.00	负债合计	51	76128061.24	76761019.08
无形资产	24			所有者权益			
递延资产	25			实收资本	52	26000000.00	26000000.00
				资本公积	53		
无形资产及递延资产合计	26	195000.00	100000.00	盈余公积	54		
其他长期资产：				其中：公益金	55		
其他长期资产	27			未分配利润	56	-1605247.80	674120.25
递延税项：				所有者权益合计	57	24394752.20	26674120.25
递延税款借项	28						
资产总计	29	100522813.44	103435139.33	负债及所有者权益总计	58	100522813.44	103435139.33

补充资料：1. 已贴现的商业承兑汇票\_\_\_\_\_元；2. 融资租入固定资产原价\_\_\_\_\_元；3. 国家资本\_\_\_\_\_元；4. 法人资本\_\_\_\_\_元；5. 个人资本\_\_\_\_\_元；6. 外商资本\_\_\_\_\_元。

单位负责人：孔孝扬

财会负责人：张 明

复核：

制表：张 明



表 2-3

## 企业所得税年度纳税申报表

税款所属期间 2005 年 1 月 1 日至 2005 年 12 月 31 日

单位金额：元

纳税人识别号：110102200597001

纳税人名称：金沙房地产有限公司

纳税人地址		×市金江区桂花路 18 号	邮政编码	410008
登记注册类型		有限责任公司	行业	房地产业
纳税人开户银行		×市工商银行桂花支行	账号	4321123456789876
收入总额	行次	项 目		金 额
	1	销售(营业)收入(请填附表一)		67937289.70
	2	减:销售退回		
	3	折扣与折让		
	4	销售(营业)收入净额(1-2-3)		67937289.70
	5	其中:免税的销售(营业)收入		
	6	特许权使用费收益		
	7	投资收益(请填附表二)		
	8	投资转让净收益(请填附表二)		
	9	租赁净收益		
	10	汇兑净收益		
	11	资产盘盈净收益		
	12	补贴收入		
	13	其他收入(请附明细表)		
14	收入总额合计(4+6+7+8+9+10+11+12+13)		67937289.70	
扣除项目	15	销售(营业)成本(请填附表一)		59564482.66
	16	销售(营业)税金及附加		3804488.22
	17	期间费用合计(18+...+42)		3269514.69
	18	其中:工资薪金(请填附表四)		350049.80
	19	职工福利费、职工工会经费、职工教育经费(请填附表四)		87998.48
	20	固定资产折旧(请填附表五)		128993.20