

- 1、及时取得合法有效凭据，确保各项成本费用能够税前扣除。
- 2、合理归集开发间接费，优化期间费用。
- 3、掌握项目所在地的预计毛利率政策。开发产品完工前，先按预售收入和预计毛利率计算应纳税所得额；完工后，计算实际毛利与预计毛利的差额，并按差额调整应纳税所得额。
- 4、按税法规定的完工条件，及时计算完工产品的计税成本。注意完工标准界定问题：《税法》界定的完工标准与《建筑法》之间有区别；《税法》界定的完工标准与会计准则之间有区别。
- 5、收入和成本费用的确认口径，税法与会计规定不一致的，年度汇算清缴时要按照税法规定进行纳税调整，并建立纳税调整事项台账（列明业务日期、凭证号、金额以及调整原因等）。
- 6、注意收入与成本费用的配比，防止前期多缴税后期出现亏损得不到弥补。

成本费用凭据的管控要点

1、凭据管控的重要性

目前实行以票控税，只有取得符合税法规定的合法有效凭据后，相关成本费用才能在税前扣除。为避免因凭据不合规产生不必要的税收损失，必须要加强凭据的税收风险控制，确保凭据的合法性有效性。尤其房地产企业所得税和土地增值税在票据方面存在关联，且土地增值税对于发票尤其关注。

2、必须在业务流程中进行管控

首先要从源头开始控制，业务经办人员要及时取得与业务内容相符的合法有效凭据，然后财务人员要按规定加强审核管理。只有在业务流程的各环节中进行防范，也只有在各环节对于企业所得税存在问题进行分析，才能有效管控潜在风险。

3、合法有效的凭据类型及扣除原则

企业发生经营活动和其他事项时，从其他单位、个人取得的用于证明其支出发生的凭证，包括但不限于发票（包括纸质发票和电子发票）、财政票据、完税凭证、收款凭证、分割单等。

2018年28号公告明确了凭“票”扣除的大原则，这里的“票”应理解为相应的合法有效凭证，发票只是合法有效凭证中外部凭证的一类。除28号公告规定的特殊情况外，企业发生相关的成本费用，需按规定取得相应凭证才能在税前扣除。仅有税前扣除凭证，不足以证明支出的真实、合法、有效。企业发生的支出要想在税前扣除，除了需要有合法有效的税前扣除凭证外，还需要准备其他的相关资料，如合同协议、支出依据、付款凭证等留存备查。

4、合法有效的内部凭据应具备的条件

自制表单必须由制表人或经办人、审核人以及业务部门负责人签字；内部审批手续齐全；业务真实发生；表单内容完整，符合会计和税法规定，且与内部财务管理制度相符。

5、合法有效的外部凭据应具备的条件：

（1）形式合法：根据业务内容和性质，取得相应的行政事业收据、发票等。不合规发票：①未填开付款方全称的，②变更品名的，③跨地区开具的，④发票专用章不合规的，⑤票面信息不全或者不清晰的，⑥应当备注而未备注的，⑦从2017年7月1日起，未填写购货方企业名称、纳税人识别号或社会统一信用代码的增值税普通发票，⑧从2018年3月1日起，加油票为以前的机打发票的，⑨商品和服务税收分类编码开错的。

（2）内容完整规范

日期、业务内容、数量、单价、金额等填写齐全（汇总开具的必须附销货清单），大小写金额一致，抬头为单位全称（简化发票无效）。

(3) 签章齐全

开票单位签章规范清晰，发票要加盖“发票专用章”，开票单位名称应与合同单位名称一致。注意：总公司签订合同的应由总公司开具发票，分公司签订合同的应由分公司开具发票。

(4) 业务真实发生

票据内容要与经济合同、业务资料相符，原则上收款单位与开票单位应一致。

(5) 及时取得票据

一方面业务经办人员办理报销手续时要及时取得票据，另一方面业务取得票据后应及时办理报销手续，尤其要避免跨年报销。

(6) 发票补救措施

发票补救时间规定：最长 5 年的追补期限仅仅适用于企业在费用实际发生年度向后 5 年期间没有被税务机关发现（包括日常征管、评估、稽查中发现）。如果支付发生当年汇缴后，税务机关检查发现没有取得合法有效凭证的，则 28 号公告第十五条，企业应当自被告知之日起 60 日内补开、换开符合规定的发票、其他外部凭证。此处只有 60 天的期限。

特殊情况无法换开发票：企业在补开、换开发票、其他外部凭证过程中，因对方注销、撤销、依法被吊销营业执照、被税务机关认定为非正常户等特殊原因无法补开、换开发票、其他外部凭证的，可凭相关资料证实支出真实性后，其支出允许税前扣除。