

土地增值税清算辅助系统

Land value added tax liquidation auxiliary system

涉税服务机构专用版

泰安协同软件有限公司

CONTENTS

1

产品介绍

Product
Introduction

2

行业背景

Industry
Background

3

产品功能

Product
Function

4

产品价值

Product
Value

▼ 产品介绍



《土地增值税清算辅助系统》

《土地增值税清算辅助系统》是面向财税服务中介提供的一款土地增值税清算智能管理系统。系统在房地产土地增值税清算鉴证工作中实现智能数据导入、实时项目数据统计、大数据风险自动预警、成本自动分摊测算、智能生成纳税申报表、鉴证报告，多个清算项目集中管控等功能，真正实现了统一工作平台、统一数据库管理的协同业务平台。

产品
定位

为税收中介服务提供的标准化、规范化、智能化、高效的工具

数字化工作模式相比于传统工作模式

协同化
减少60%以上的时间成本

60%

30%

智能化数据采集
自动分类归集
减少30%的时间成本

多方案自动生成
方案最优选择
减少90%的方案测算时间成本

90%

90%

自动根据最优方案
生成申报表、调整记录及鉴证报告
减少90%的方案测算时间成本

自动风险监测数据勾稽
减少70%发现风险的时间成本

70%

80%

线上数据共享
节约80%的沟通时间成本

开发依据

DEVELOPMENT BASIS

- ◆ 《中华人民共和国税收征收管理法》
- ◆ 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
- ◆ 《土地增值税清算管理规程》
- ◆ 《注册税务师涉税鉴证业务基本准则》
- ◆ 《土地增值税清算鉴证业务准则》



CONTENTS

1

产品介绍

Product
Introduction

2

行业背景

Industry
Background

3

产品功能

Product
Function

4

产品价值

Product
Value

行业背景

Research background

金税三期全面推开

国家与地方税收数据集中覆盖纳税申报全流程涵盖所有税种实现全国税收数据大集中

01

国地税机构改革

降低税务机关的税收征管成本提高税收征管效率构建一个规范、高效、统一的税收征管体系

02

增值税专票电子化

实现业务数据，财务数据，税务数据智能链接税务管理全面数字化

03

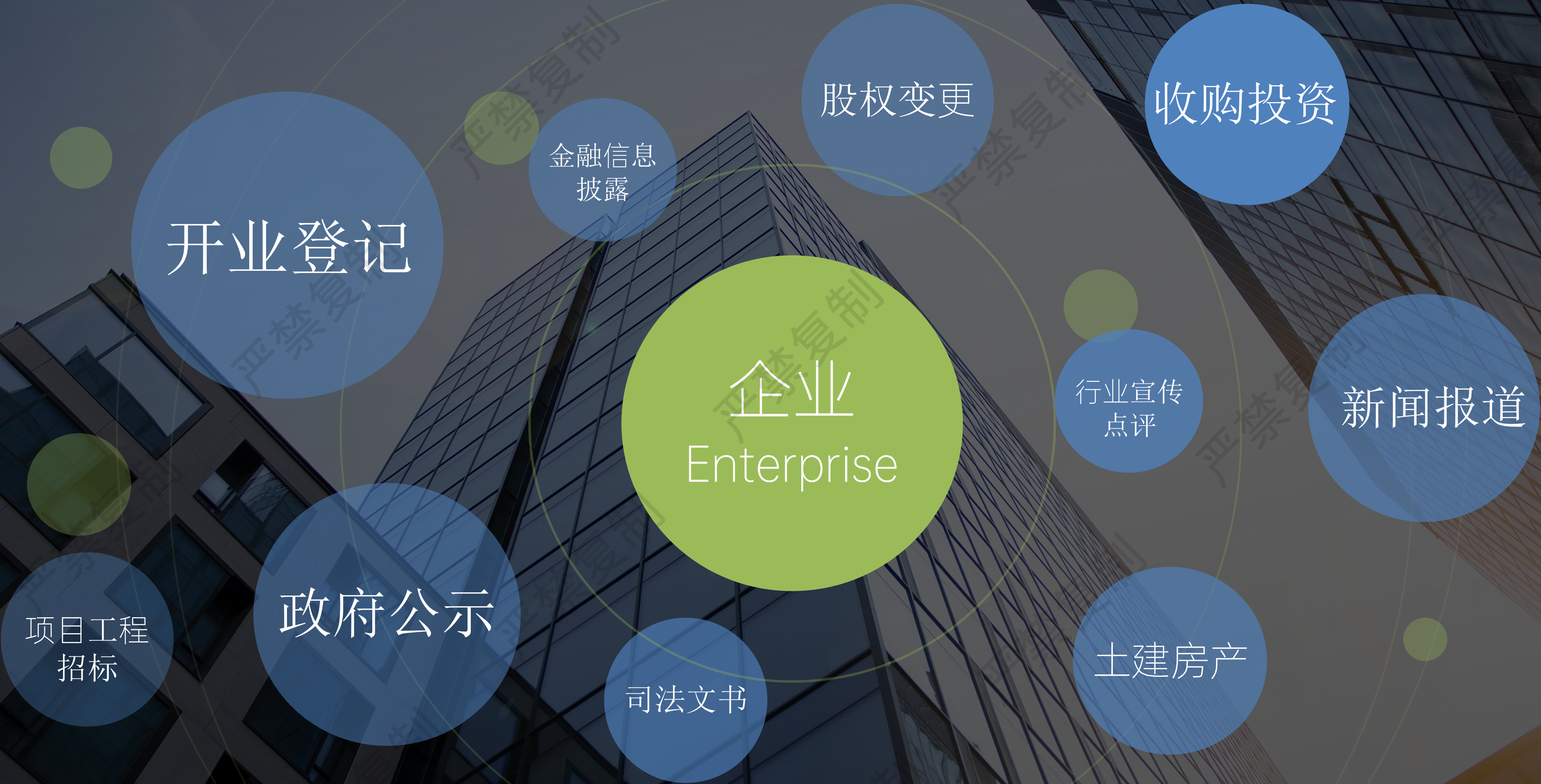
金税四期蓄势待发

系统升级，监管加严监控全方位、立体化

04

利用大数据技术管控税收的手段趋于成熟

当前财税管控的外部环境



涉税服务机构服务痛点

Pain point



土地增值税鉴证涉税金
额较高，数据采集量大、
范围广、时间长，获取
资料耗时耗力；

01



成本分摊计算繁琐、表
格逻辑关系复杂，容易
出错。

02



人员专业要求高，项目
时间长，要求人员稳定
性高，如果项目中人员
变化容易造成项目中断。

03



多个项目同时开展情况
下，中介机构高层领导
不能同步管控，不能及
时进行过控控制。

04



人工进行土地增值税清算
鉴证工作，缺少全方位的
风险评估体系，鉴证报告
结果差异较大，涉税风险
和执业风险较高。

05

CONTENTS

1

产品介绍

Product
Introduction

2

行业背景

Industry
Background

3

产品功能

Product
Function

4

产品价值

Product
Value

01 智能数据采集—支持多种导入方式，提高工作效率，降低成本

支持各种财务软件数据接口，明细账、序时账一键导入，内置13类数据采集归集模板，自动分类归集住宅类型、六大类成本费用三级明细科目，确定表间勾稽关系，实现财务明细账与成本费用、发票凭证分类之间的分摊关系。



01 智能数据采集—支持多种导入方式，提高工作效率，降低成本

支持各种财务软件数据接口，明细账、序时账一键导入，内置13类数据采集归集模板，自动分类归集住宅类型、六大类成本费用三级明细科目，确定表间勾稽关系，实现财务明细账与成本费用、发票凭证分类之间的分摊关系。

明细账

项目大类: 请选择

项目小类: 请选择

入账日期: 请选择 至: 请选择

摘要: 请输入摘要

明细账导入

凭证号: 请输入凭证号

科目编码: 请输入科目编码

入账金额: 请输入金额 至: 请输入金额

筛选条件: 请输入

查询

精确查询

+ 添加

删除

修改收款单位

调整分类

自动重分类

重置自动重分类

转入成本分类

筛选: 全部

	序号	凭证号码	入账时间	收款单位	科目编码	入账科目-借方	入账金额 (元)	操作
☐	1	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.44	关联合同 已拆分 凭证 删除
☐	2	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.63	关联合同 拆分凭证 凭证 删除
☐	3	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.14	关联合同 拆分凭证 凭证 删除
☐	4	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.15	关联合同 拆分凭证 凭证 删除
☐	5	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.75	关联合同 拆分凭证 凭证 删除
☐	6	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.84	关联合同 拆分凭证 凭证 删除
☐	7	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.29	关联合同 拆分凭证 凭证 删除
☐	8	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.49	关联合同 拆分凭证 凭证 删除
☐	9	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.26	关联合同 拆分凭证 凭证 删除
☐	10	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.50	关联合同 拆分凭证 凭证 删除
☐	11	记-0061	2020-05-12	中天建华工程咨询有限公司	1221	开发成本\滨河龙韵\开发间接费\通讯费	635,230.13	关联合同 拆分凭证 凭证 删除

<

1

2

3

...

11

>

转到 1 页 确定

共268条信息 50条/页

本页小计入账金额 (元) : 384,862.00 总计入账金额 (元) : 384,862.00

01 智能数据采集—发票影像资料智能采集

发票影像OCR识别，优化资源配置效率,简化票据整理工作，实现票据影像批量识别，自动生成Excel导出应用管理，解决了票据备份、手工建档、人工查询等问题，节省了大量人力资源，优化资源配置，为后期的发票数据分析提供了数据基础。

发票管理

发票列表

发票导入历史

发票列表

发票代码: 发票代码 发票号码: 发票号码 查询 导入识别 发票核对 导入excel 批量删除

发票影像



编号	导入文件名	发票代码	发票号码	开票日期	购买方名称	购买方纳税人识别号	购买方地址	购买方开户行及账号	发票金额	
☐	1	6A6ABE6A6ABE...	1300161320	21233937	2020-05-12	青龙满族自治县三泰阳...	91130321055474297L	请输入内容	请输入内容	请输入金额
☐	2	6A6ABE6A6ABE...	1300161320	22222222	2020-05-12	青龙满族自治县三泰阳...	91130321055474297L	请输入内容	请输入内容	请输入金额
☐	3	6A6ABE6A6ABE...	1300161320	21233937	2020-05-12	青龙满族自治县三泰阳...	91130321055474297L	请输入内容	请输入内容	请输入金额

< 1 2 3 ... 11 >

转到 1 页 确定

共268条信息 50条/页

01 智能数据采集—多人线上协同办公

多人协同办公，工作过程实现不同层级工作人员的合理分工和标准化工作程序，提升工作效率，提高资源配置率。

业务保障部

系统设置

当前位置：系统设置

系统设置

部门信息管理

角色管理

用户管理

项目权限管理

新增用户

温馨提示：在此模块您可以对用户信息进行维护。

编辑用户

基本信息

用户名：

姓名：

所属部门

财务部

所属角色

财务总监

可操作项目分期

测试项目一期

测试项目二期

保存

取消

操作

修改 删除 重置密码

修改 删除 重置密码

修改 删除 重置密码

修改 重置密码

02 建立风险预警监控体系，降低职业风险，增强信任度

大数据支撑指标体系，全方位挖掘评估鉴证项目潜在疑点，降低执业风险，提升服务质量。

土地增值税清算辅助系统

首页 | 项目数据 | 数据统计 | 项目画像 | 风险检测 | 审核调整 | 测算方案

VIP 0101 测试角色

测试企业001 测试项目1

系统录入

证件 (15/15)

房地产收入

开发成本

支付管理

开发费用

缴纳的税费

数据导入

表示已有数据录入

国有土地使用权出(受)让合同

国有土地使用权证

立项批文

拆迁补偿协议及花名册

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

成本合同

测绘报告

商品房预(销)售许可证

普通标准住房审核表

决算报告

验收报告

项目工程合同结算单

建设工程竣工规划验收合格证

快速测算

OCR识别

严禁复制

土地增值税清算辅助系统

数据统计

项目数据

数据统计

项目画像

风险检测

审核调整

测算方案

VIP

张无忌

超级管理员

项目

某某项目一期

风险检测

导出

风险列表

基础资料

收入

土地使用权

土地征用及拆迁补偿费

前期工程费

公共配套设施费

税金

分类名称	指标名称	疑点金额	疑点条数	疑点方向
基础资料		385,435.89	8	
基础资料	合同金额与发票金额的差	385,435.89	1	发票金额与合同金额的差大于合同金额20%以上...
基础资料	项目用地面积不一致	0.00	1	项目用地面积不一致，土地合同面积500001.00m...
基础资料	楼栋数不一致	0.00	1	系统中项目创建的楼房栋数与规划许可证规划、测...
基础资料	项目存续期间，股权发生变化	0.00	5	开发商股权发生变化，可能存在少缴税费。
合计		385,435.89	8	

02 风险提醒设计思路与税务局管理系统一致

系统涵盖房地产项目全流程，阳光透明的业务流程、可追溯的数据链路关系，还原鉴证审核过程，设计理念与税务局端应用系统一致，能辅助涉税服务机构进行全维度分析来解决税务局的不认可，而且可以借助系统的留痕让税务局随时核查所有调整。能更好的协调税企征纳关系，增强税务机关与纳税人对事务所的信任度。



03 智能分摊—自动生成多种测算方案，达到可视化

实现多方案对税负、增值率、利润率比对。



04 自动生成鉴证报告—审核表可导出，可随时审核调整

审核报告采用中税协规定模板设置，也可手工调整，满足个性化需求。减少审核人员整理工作底稿和编写审核报告所耗用时间，降低人工成本、提高工作效率。

测试项目1土地增值税清算辅助系统

申报表

鉴证报告

首页 / 鉴证报告

只读

重置文档

导出Word

保存

文件 编辑 插入 视图 格式 表格

11pt B I U S E E I x x² < > { }

— ☰ ☷ 🔗 🖼️ 👁️ 📌 🗑️ ⌚ 📅 📊 😊 A A

土地增值税清算审核报告

甲房地产开发有限公司：测试企业001

我们接受委托，对贵公司“测试项目1”截止2021年06月23日土地增值税清算税款申报进行审核。贵公司的责任是对所提供的与土地增值税清算税款相关的会计资料及证明材料的真实性、合法性和完整性负责。我们的责任是，按照国家法律法规及有关规定，对所审核的土地增值税纳税申报表及其有关资料的真实性和准确性，在进行职业判断和必要的审核程序的基础上，出具真实、合法的审核报告。

在审核过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、有关政策规定，按照《土地增值税清算审核业务准则》的要求，实施了包括抽查会计记录等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、土地增值税清算税款申报的审核过程及主要实施情况

我们在审核过程中，经实施控制测试，未发现不能有效贯彻执行内部控制制度的证据，准备合理充分信赖被审核单位的内部控制制度。

我们实施审核过程未受到限制，可以确认土地增值税的具体纳税金额，出具无保留意见的审核报告。

二、审核结论

经对贵公司“测试项目1”土地增值税清算税款申报进行审核，我们确认：

1.收入总额： 0.00元；

其中：

普通标准住宅： 0.00元；

非普通住宅：0.00 元；

其他类型房地产： 0.00元；

2.扣除项目金额： 0.00元；

其中：

普通标准住宅： 0.00元；

04 自动生成土地增值税纳税申报表—简单快捷

减少审核人员整理工作底稿和编写审核报告所耗用时间，降低人工成本、提高工作效率。

土地增值税清算辅助系统

首页 | 项目数据 | 数据统计 | 项目画像 | 风险检测 | 审核调整 | 测算方案

VIP张无忌 超级管理员

项目

某某项目一期

清算审核

● 房地产收入审核

● 取得土地使用权所支...

● 房地产开发成本审核

● 与转让房地产相关的...

● 房地产开发费用审核

● 代收费用审核

● 其他不允许加计扣除...

● 审核确认

合同号: 请输入合同号

购房者姓名: 请输入购房者姓名

楼号: 请输入楼号

单元: 请输入单元

房号: 请输入房号

房产类型: 请选择

审核状态: 请选择

清算类别:

转让日期: 请输入开始日期 - 请输入结束日期

房产类型: 请选择

查询

高级查询

数据补录

保存

批量修改房屋类型

批量产权信息确认

	编号	合同号	楼号-单元-房号	购房者姓名	房产类型	审定房屋类型	清算类别	面积	调整面积	审定面积
☐	1	hs201606123215	2-3-2403	翟铁岭	其它住宅	请选择	其它住宅	30.44	30.44	30.44
☐	2	hs201606123215	地下车位-1-1	牟宝勤	地上车位	请选择	地上车位	30.63	30.63	30.63
☐	3	hs201606123215	2-1-2401	翟铁岭	地下储藏室	请选择	地下储藏室	230.14	230.14	230.14
☐	4	hs201606123215	2-3-2403	牟宝勤	其它住宅	请选择	非普通住宅	30.15	30.15	30.15
☐	5	hs201606123215	地下车位-1-1	翟铁岭	地上车位	请选择	其它住宅	30.75	30.75	30.75
☐	6	hs201606123215	2-1-2401	牟宝勤	地下储藏室	请选择	地上车位	30.84	30.84	30.84
☐	7	hs201606123215	2-3-2403	翟铁岭	其它住宅	请选择	地下储藏室	30.29	30.29	30.29
☐	8	hs201606123215	地下车位-1-1	牟宝勤	地上车位	请选择	非普通住宅	230.49	230.49	230.49
☐	9	hs201606123215	2-1-2401	翟铁岭	地下储藏室	请选择	地下储藏室	30.26	30.26	30.26
☐	10	hs201606123215	2-1-2401	牟宝勤	地下储藏室	请选择	非普通住宅	30.50	30.50	30.50
合计								8530.49	8530.49	8530.49

< 1 2 3 ... 11 >

转到 1 页 确定

共268条信息 50条/页

05 手机电脑同步

管理者随时一手掌握项目数据资料和审核进度，增强管理能力和体验感。

房税控

热搜：土地增值税

为CFO到财务人员
定向精准提供整体赋能

课程咨询：如何破解房地产税收征管难题？

法规查询

案例解析

常见问题

课件资料

精准课堂

专家智囊

图文识别

附件扫描

我的项目

查看项目

法规专题

土地增值税法规专题汇编

土地增值税法规专题汇编

以房地产项目清算业务为主线，以常见问题为指引，中央与地方规定分类梳理。

税收优惠检测

最新税收优惠政策梳理拆解 根据优惠属性判定

首页

课程

咨询

我的

9:41

协同家园一期

总体情况

总收入：365,000.00万

开发成本：225,000.00万

毛利润：140,000.00万

实际毛利率：1.5%

支出总额：140,000.00万

销售情况

销售比例 97.18%

98.96%

住宅类

20.63%

商业类

99.09%

无产权类

总套数

3600套

已销售

3468套

销售额

89,624,000元

销售面积

58,000m²

商业单价

6789元/m²

普通住宅单价

6894元/m²

其他单价

6682元/m²

成本情况

合同数量

869

合同金额

7999.25

万元

发票开具情况

发票数

869

票面金额

7999.25

万元

本项目分摊金额

2000.00

万元

开发成本分类占比

前期工程费

32.68

%

类别

取得土地使用权所支付的金额

581.77

581.77

前期工程费

468.83

468.83

建筑安装工程费

362.34

362.34

基础设施费

210.61

210.61

公共配套设施费

627.80

627.80

开发间接费

478.60

478.60

收入支出趋势分析

单位：万元

收入

支出

2019年

收入：2057.21万元

支出：3200.00万元

2017

2018

2019

2020

均价趋势(住宅类)

单位：元

2019年

均价：6689.37元

2017

2018

2019

2020

已显示全部

06 业务数据化规模化管理服务

多个项目同时在线管理，事务所项目负责人随时掌握工作进度，实现工作过程监督管理，降低人员成本；将业务数据化，数据资产化，将个人隐性知识显性化，增强执业能力，促成高质量智力生产传递。



06 业务数据化规模化管理服务

多个项目同时在线管理，事务所项目负责人随时掌握工作进度，实现工作过程监督管理，降低人员成本；将业务数据化，数据资产化，将个人隐性知识显性化，增强执业能力，促成高质量智力生产传递。

土地增值税清算辅助系统

首页 | 项目数据 | 数据统计 | 项目画像 | 风险检测 | 审核调整 | 测算方案

VIP张无忌
超级管理员

全部项目

测试项目二期

当前位置：项目画像>测试项目二期

数据更新日期：2019-05-11

项目概况

面积相关

证件信息

房屋销售

成本及其他

项目概要

项目名称：测试项目二期

项目地址：等等省等等市cuo区朝阳路彩彩小区综合楼A区....

税务机关：国家税务总局等等市等等区税务局

法人代表：高高云

开发商：[等等省等等市房地产开发有限公司](#)

开发商社会信用代码：qq855323112

注册资本：5000万

注册地址：等等省等等市等等区等等路等等小区等等等楼501铺

销售比例：99.64%

自行申报销售收入	10000.00元	应缴土地增值税	1000.00元
扣除项目总金额	200.00元	已缴土地增值税	200.00元
增值额	9800.00元	应补(退)缴土地增值税	800.00元

项目标签 (75)

• 标签类别名

• 标签类别名

建筑结构 主要销售期间 主要建设期间 住宅平均售价 建设周期

建筑结构 主要销售期间 主要建设期间 住宅平均售价 建设周期

建筑结构 主要销售期间 主要建设期间 住宅平均售价

建筑结构 主要销售期间

展开查看更多标签

07 快速测算

可以根据不同的区域配置相应的政策，在没有录入详细数据的情况下，填写汇总数，进行快速的方案结果生成。

快速测算

我的方案

新建方案

方案1 加入比对

方案2 加入比对

方案3 加入比对

方案4 取消比对

方案5 取消比对

方案6 取消比对

分摊方法选择

土地分摊比例计算

开发成本分摊比例计算

开始测算

重置未调整

查看申报表及鉴证报告

导出

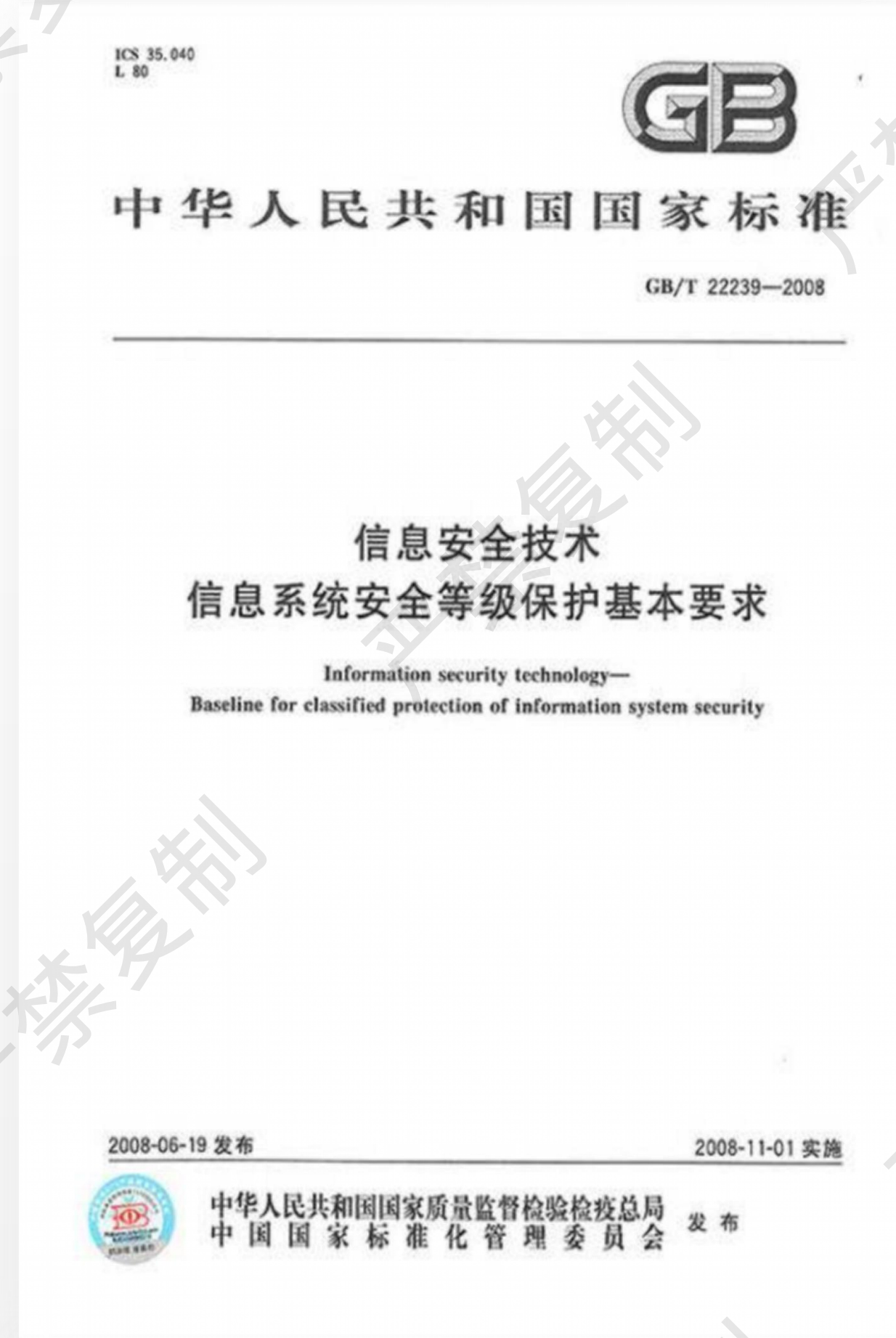
项目	行次	预计审定后数据	主表	普通住宅	非普通住宅	其他类型房地产
一、房地产收入总额	1	532,508,259.30	532,508,259.30	223619464.13	13406705.14	295482090.03
二、扣除项目金额合计：5=6+7+14+17+21+22	5	588,163,062.11	481,990,319.12	259,935,777.59	15,721,092.80	206,333,448.73
1、取得土地使用权所支付的金额	6	93600000.00	65,011,613.91	17,218,180.72	903,302.64	46,890,130.55
2、房地产开发成本7=8+9+10+11+12+13	7	362,844,869.88	306,495,061.58	184,815,397.31	11,318,945.71	110,360,718.56
其中						
土地征用及拆迁补偿费	8	79769841.59	67,381,585.19	40,630,848.58	2,488,420.21	24,262,316.40
前期工程费	9	8430748.00	7,121,452.83	4,294,209.92	262,997.18	2,564,245.73
建筑安装工程费	10	243444340.19	205,637,434.16	123,998,618.12	7,594,246.19	74,044,569.85
基础设施费	11	26558060.55	22,433,593.75	13,527,374.70	828,478.70	8,077,740.35
公共配套设施费	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发间接费用	13	4641879.55	3,920,995.65	2,364,345.99	144,803.43	1,411,846.23
3.房地产开发费用：14=15+16	14	22,822,243.49	18,575,333.78	10,101,678.90	611,112.42	7,862,542.46
其中						
利息支出	15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他房地产开发费用	16	22,822,243.49	18,575,333.78	10101678.90	611112.42	7862542.46
4.与转让房地产有关的税金等17=18+19+20	17	17,606,974.76	17,606,974.75	7,393,805.05	443,282.36	9,769,887.34

保存

继续

08 功能展示—信息安全

专业安全保证，采用阿里云盾的数据加密机制，数据保存云端，关键数据加密传输，多重权限设置，多重安全加密。



09 服务跟随—综合服务平台

人工客服长期在线服务解答。系统根据项目特征推送同类案例、相关税收法规政策、地方政府文件、房地产行业相关的法规，并可以通过智能机器人即时响应。

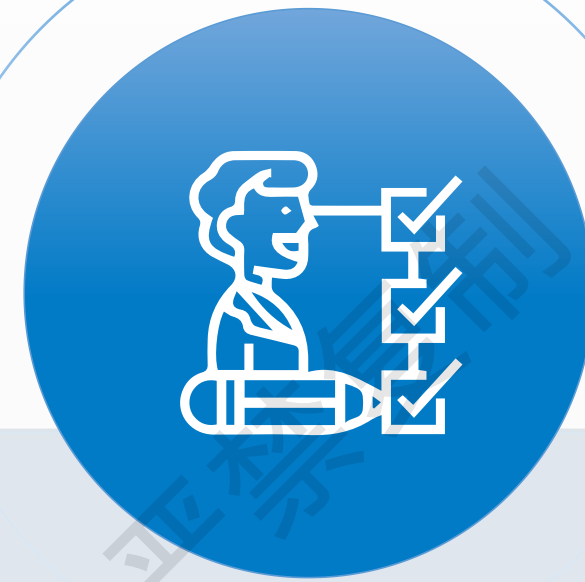


10 应用模式

网络服务方式，不占用内存。多角色协同录入数据，将数据采集工作分散各个业务部门，更高效更便捷。实现了房地产项目数据共享，实现分公司多项目管理，解决多项目分散式管理的难题。利于人才资源的优化配置，方便了内部的多级复核。



项目数据共享



多角色参与，高效快捷



多项目集中管理

CONTENTS

1

产品介绍

Product
Introduction

2

行业背景

Industry
Background

3

产品功能

Product
Function

4

产品价值

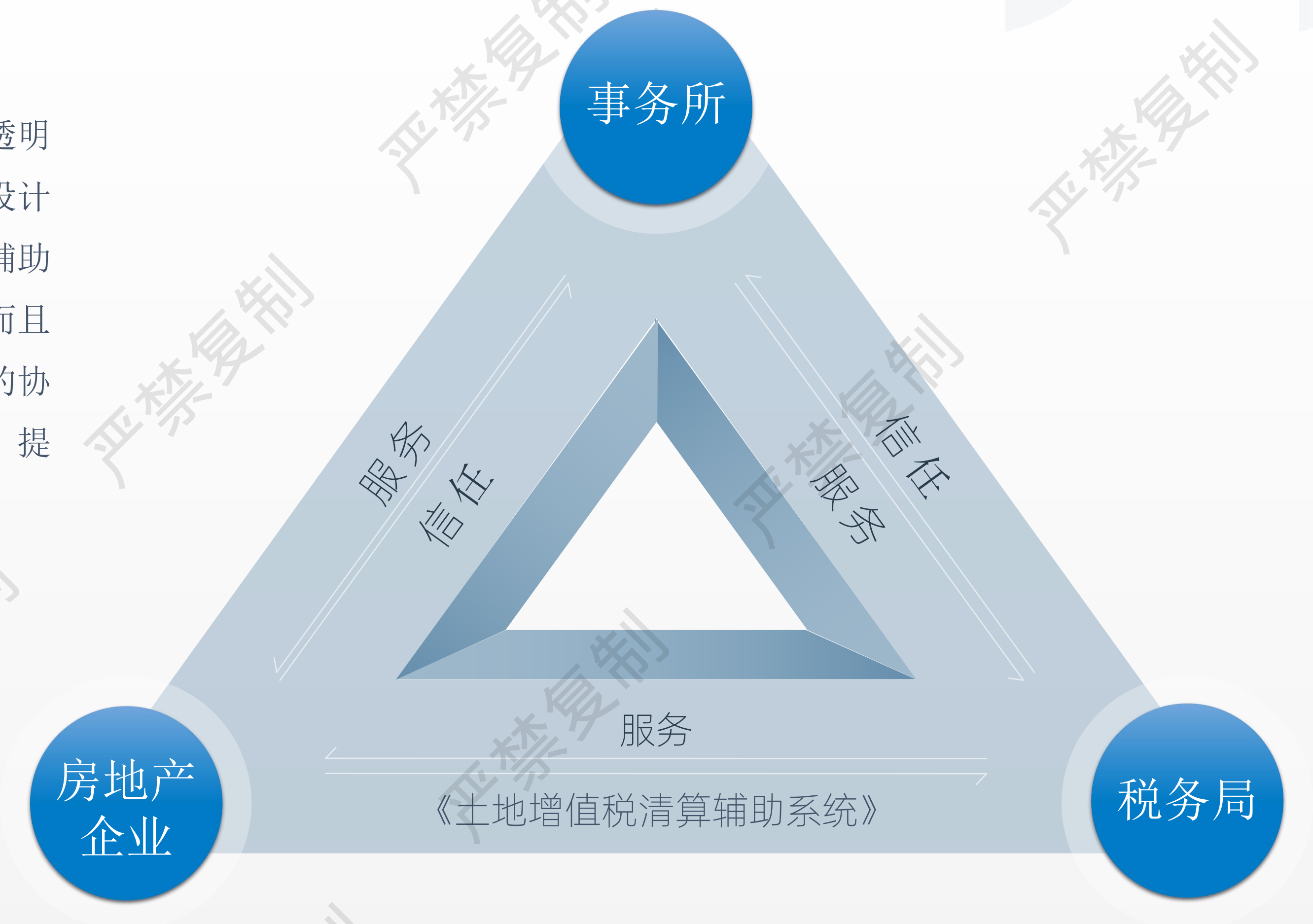
Product
Value



给涉税服务机构带来了哪些价值？

扩大涉税服务机构的拓客、获客渠道

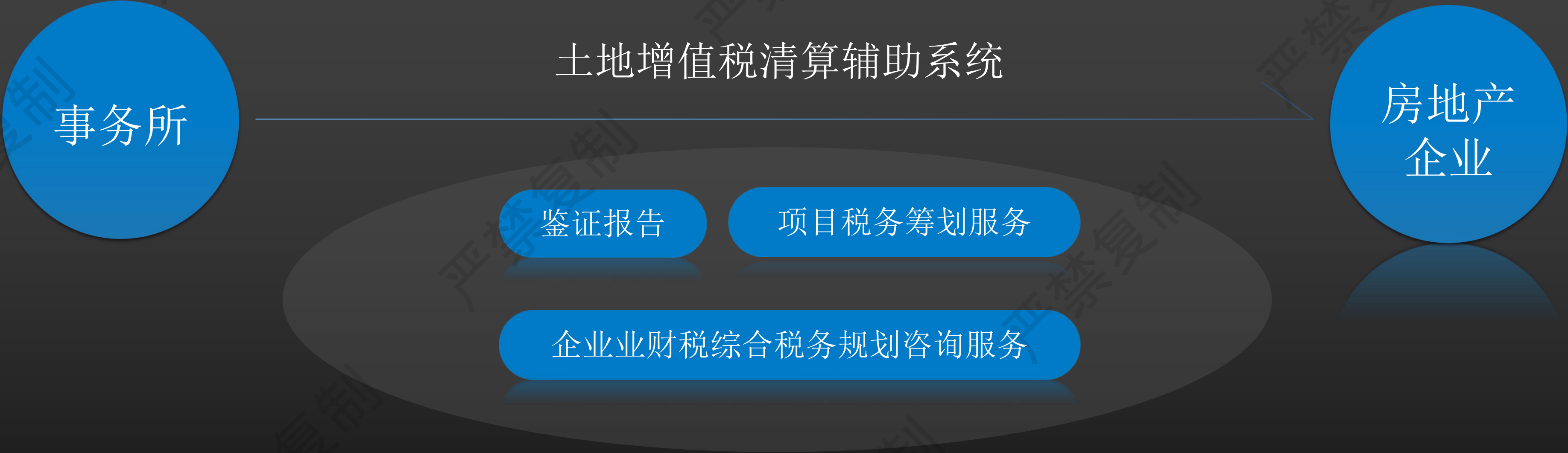
《土地增值税清算辅助系统》涵盖房地产项目全流程，阳光透明的业务流程、可追溯的数据链路关系，还原鉴证审核过程，设计理念与税务局端应用的《房地产税收一体化系统》一致，能辅助涉税服务机构进行全维度数据分析来解决税务局的不认可，而且可以借助系统留痕让税务局随时核查所有调整过程。能更好的协调税企征纳关系，增强税务机关与纳税人对事务所的信任度，提升获客能力。



给涉税服务机构带来了哪些价值？

扩大涉税服务机构的拓客、获客渠道

《土地增值税清算辅助系统》涵盖房地产项目全流程，阳光透明的业务流程、可追溯的数据链路关系，还原鉴证审核过程，设计理念与税务局端应用的《房地产税收一体化系统》一致，能辅助涉税服务机构进行全维度数据分析来解决税务局的不认可，而且可以借助系统留痕让税务局随时核查所有调整过程。能更好的协调税企征纳关系，增强税务机关与纳税人对事务所的信任度，提升获客能力。



给涉税服务机构带来了哪些价值？

解决涉税机构不被信任的窘境

01

《土地增值税清算辅助系统》研发设计理念与税务局的《房地产税收一体化管理系统》一致，规避风险，解决税务师事务所不被税务局信任的困境；

02

《土地增值税清算辅助系统》审核全过程留痕，房地产企业可以全程了解进度和过程，解决了不受房地产企业纳税人待见的窘境问题。

税务局

土地增值税清算鉴
证报告不采信

事务所

无法了解过程，不
信任

房地产
企业

土地增值税清算辅助系统

解决问题

解决问题

感谢您的观看

Thank you for watching

涉税服务机构专用版

泰安协同软件有限公司