项目报告和房源信息表常见问题解答

一、项目报告

**(一)存量项目补录项目报告，需要注意的事项有哪些？**

1.所有带\*号部分的必须填写

**2.涉及发证时间的字段都必须填写（包含不带\*部分）**

3.每个格子的填写内容不能出现特殊字符，如#

4.每个格子的填写字段尽量不要超过30个字符（15个汉字）

5.上传的附报资料必须是PDF格式

6.“是否整体竣工验收”务必谨慎填写，必须在整个项目全部竣工验收后填写

7.“竣工的建筑工程施工许可证编号”必须逐一对应前面填写的施工许可证编号，否则系统无法勾选“是否整体竣工验收”

**（二）纳税人通过电子税务局补录项目报告，保存时报异常如何处理？**

出现异常的原因主要是：

1.有必填项没有填全，如；带\*号部分、发证时间；

2.填报的内容出现了特殊字符，如#，主要会出现在预售证部分的幢号；

3.建筑工程施工许可信息以上部分未填全，如发改部门立项信息、土地使用权信息、建设用地规划许可信息、建设工程规划许可信息、建筑工程施工许可信息。【**情形一：**针对（1）2021年11月7日（含）前已发放清算通知书的项目第②、③类情况，须采集**基本信息**和**未售房源对应的预（现）售许可证信息（逐条填写），**为了能在系统中保存成功，也需要填写发改部门立项信息、土地使用权信息、建设用地规划许可信息、建设工程规划许可信息、建筑工程施工许可信息五类信息，这五类信息仅需各填写一条即可，附件仅需上传发改部门立项信息即可；**情形二：**如果是需补录项目全部信息，各类信息根据实际情况逐条填写，为提高数据补录质量，避免纳税人“往返跑”，请同时将不动产权证（土地）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证附件上传。】

**（三）为何“是否整体竣工验收”无法勾选？**

“建筑工程施工许可信息”中的“建筑工程施工许可证编号”和“建设工程竣工验收信息”中的“竣工的建筑工程施工许可证编号”必须逐一对应，否则系统无法勾选“是否整体竣工验收”。

如“建筑工程施工许可信息”部分填写了3张施工许可证信息（分别为202101、202102、202103），如项目已经整体竣工，在“建设工程竣工验收信息”中的“竣工的建筑工程施工许可证编号”也必须填写分别填写202101、202102、202103这三张证。

**（四）“最后一个销售（预售）证取得时间”如何填写？**

纳税人在取得该项目领取最后一张预售证后，勾选“是否最后一个销售（预售）证”，系统会自动获取“预售许可信息”和“现售备案信息”中最后一张证的发证日期。

**(五)在填写发改部门立项信息、建设用地规划许可信息、建设工程规划许可信息、建筑工程施工许可信息、预售许可信息等信息时，为什么会出现“编号重复”？**

在填写相关信息时，如需添行，务必一行填写完成后再添加一行，不要一次添加多行次。否则系统会自动判定为“编号重复”。

**（六）项目报告信息需要定期更新吗？**

项目报告中的所有信息都需要定期更新，如取得一张建筑工程施工许可证、预（销）售证都要及时到项目报告中进行维护更新。

二、房源信息

**（一）直接手工填报房源信息时需要注意哪些？**

1.现预（销）售许可证号必须是已经在项目报告中已经采集的，如尚未领取的，可以暂时不填

2.幢号：如1号楼，请填写 1；如A栋，请填写 A

3.单元号：如1单元，请填写 1； 如无单元（其他房源），请填写 -

4.楼层号：如一层，请填写 1（ 如负一层，请填写 -1）

5.房号：如 101室，请填写 101；如1202室，请填写1202；

6.不属于幢内的车位或车库填写规则：幢号填写CW或CK；单元号填写按区填写，如A区填写A，如不区分可填-； 楼层号：如一层，请填写 1（ 如负一层，请填写 -1）；房号填写顺序号。

7.所有带\*字段为必填项，其他请根据实际情况填写

8.不可售部分请勿填写，后续在清算申报时可以在收入明细采集中补充。

9.“\*房屋状态”不可修改，为系统自动判断，已售房源务必填写合同编号，系统自动根据是否有合同编号判断是否已售。涉及出租、自用的房源，请联系税务机关处理，电子税务局不提供修改功能。

**（二）通过模板导入方式填报房源信息，需要注意哪些？**

1.房产性质：住宅、商业用房、办公用房、车位车库、其他。从下拉框选择，不要手工填写，不要从其他表上复制黏贴；

2.结构、朝向、房产性质、 购房人证件类型，从下拉框选择，不要手工填写，不要从其他表上复制黏贴；

3.房屋类型：从下拉框选择，不要手工填写，不要从其他表上复制黏贴。也可以不填写，模板导入后系统会自动根据房产性质、面积等条件进行判断。

4.“\*房屋状态”不可修改，为系统自动判断，已售房源务必填写合同编号，系统自动根据是否有合同编号判断是否已售。涉及出租、自用的房源，请联系税务机关处理，电子税务局不提供修改功能。

5.其他字段一般都为文本格式（注意文本格式的字段在左上角有绿色小三角）

**（三）表格上已经填写完整，模板导入时显示部分字段未填写，如何处理？**

原因是部分字段不是文本格式，需将涉及字段调整为文本格式后重新导入。

调整方式一：第一步，选中需要调整格式的列；第二步，选择数据功能中的“分列”，点击下一步、下一步，勾选文本格式，点击完成。

**（四）房源信息是否需要定期更新？**

有新增房源或者房屋状态发生变化时都需要更新信息，一般都需要按月更新。