

新编税法改革实务应用系列丛书

新政策更新到2015年6月30日

房地产开发企业 财税实务疑难解答

(第3版)

段光勋◎编著



中国工信出版集团



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

新编税法改革实务应用系列丛书

新政策更新到2015年6月30日

房地产开发企业 财税实务疑难解答

(第3版)

段光勋◎编著

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

本书自 2010 年第 1 版、2012 年第 2 版出版至今,受到了广大房地产开发企业同行读者、业内专家的充分认可,本次修订根据近年来最新的税收政策和法律条款,对相应的税务和会计处理进行了修改和完善,保持本书“政策更新、针对性强”的特点。本书分会计处理和税务处理两个部分,在新会计准则和房地产新税收政策的框架下采取“一问一答”的形式解答企业会计核算和涉税处理的疑难问题,协助企业财务人员,在比较短的时间内更好地掌握正确的操作原则与方法,做一个明白的纳税人。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。
版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业财税实务疑难解答 / 段光勋编著. —3 版. —北京: 电子工业出版社, 2015.7
ISBN 978-7-121-26369-9

I. ①房… II. ①段… III. ①房地产业—企业管理—财务管理—中国—问题解答②房地产业—企业管理—税收管理—中国—问题解答 IV. ①F299.233.3-44②F812.423-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 134044 号

责任编辑: 杨洪军

印 刷: 涿州市京南印刷厂

装 订: 涿州市京南印刷厂

出版发行: 电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本: 787×1092 1/16 印张: 30.25 字数: 680 千字

版 次: 2010 年 8 月第 1 版

2015 年 7 月第 3 版

印 次: 2015 年 7 月第 1 次印刷

定 价: 69.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题, 请向购买书店调换。若书店售缺, 请与本社发行部联系, 联系及邮购电话: (010) 88254888。

质量投诉请发邮件至 zlts@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线: (010) 88258888。

第3版前言

本书自2010年8月出版问世以来,已经出版发行了第1版和第2版,受到了广大房地产开发企业同行读者、业内专家的充分认可,令笔者非常欣慰,也是对笔者本人的极大鼓励与鞭策。应电子工业出版社及广大读者的要求,根据最新财税政策,在第2版总体框架不变的基础上,对该书的相关内容进行了进一步梳理与修订,从而形成了本书的第3版。现将修订的主要情况简要说明如下:

第一方面,更新和增加了关于房企成本核算、营业收入确认等相关内容。

(1)根据财政部于2013年8月16日颁发的《企业产品成本核算制度(试行)》精神,结合房地产开发企业成本核算的实际情况,增加和修订了房地产企业成本核算的内容,更新了7个成本项目核算的具体范围,尤其是对开发间接费用核算内容进行了细化。

(2)鉴于房地产开发企业营业收入确认存在不统一的问题,笔者借鉴万科等上市房地产企业营业收入确认的经验,增加列示了8个关于营业收入确认的问题解答。

第二方面,增加了近4年新发布的税收政策内容,并融入疑难问题解答。

自本书第2版问世以来的4年时间里,我国的税收政策一刻也没有停止更新,本次将最新税收政策(包括企业所得税、个人所得税、土地增值税、契税等)全部融入了疑难问题解答,更新和增加了相关内容,变化率达20%以上。

第三方面,本书疑难问题解答的法律、法规、政策依据收录截至2015年6月30日。

五年来,许多专家学者以及广大房地产开发企业的同行读者对本书提出了许多宝贵建议和意见,在此表示由衷的感谢与敬意。限于个人水平,本书的编写、内容(疑难解答)及修订等方面,定会存在较多不妥之处,恳请读者批评指正,以便续加修订。

段光勋

于四川成都人民南路仁恒置地广场37F

2015年6月

第2版前言

本书自2010年8月出版问世以来,受到了广大房地产开发企业同行读者、业内专家的充分认可,在不到9个月的时间里第1版已经售罄。这完全出乎笔者的意料之外,也是对我本人的极大鼓励与鞭策。应电子工业出版社及广大读者的要求,我对该书的相关内容进行了进一步梳理与修订,从而形成了本书的第2版。现将修订的主要情况说明如下:

(1) 将本书的688个问题全部在目录中展示,便于读者分门别类地对相关具体实务疑难问题的理解和查找。

(2) 修正了书中存在的因排版、编辑、归类以及政策理解方面的错误近10处,力争使该书日臻完善。

(3) 删除了部分内容相近及政策过时的疑难解答40余条,使本书的条理更加清晰、政策更新。

(4) 根据一年来最新的税收政策,修订和完善了相关疑难解答近10条,体现了税收政策阶段性的变化。

(5) 增加了新政策下的相关实务疑难解答40余条,保持了本书“政策更新、针对性强”的特点。

(6) 本书疑难问题解答的法律、法规、政策依据收录截至2011年6月15日。

近一年来,许多专家学者以及广大房地产开发企业的同行读者对本书提出了许多宝贵建议和意见,在此表示由衷的感谢与敬意。限于个人水平,本书的编写、内容(疑难解答)及修订等方面,定会存在较多不妥之处,恳请读者批评指正,以便续加修订。

段光勋

于四川成都人民南路仁恒置地广场37F

2012年1月



第1版前言

我国的房地产开发行业是20世纪90年代初发展起来的。它对我国住宅业、商业地产的形成和壮大贡献巨大,对我国经济持续健康发展功不可没。中国房地产开发行业的兴起毕竟只有20多年的历史,在会计核算、税务处理等方面,还有很多不成熟和不规范之处。因此,国家税务总局连续9年将房地产行业作为税收专项检查的重点。

近年来,我国的会计改革出现了前所未有的变化,不少企业实施了新《企业会计准则》体系。房地产开发企业在执行新《企业会计准则》的过程中,也遇到了一些新情况、新问题。解决新《企业会计准则》实施过程中的疑难问题,是编写本书目的之一。

从2008年开始,我国不仅实施了新《企业所得税法》,改革了个人所得税制度,而且对流转税政策进行了全面修订。同时,诸如城镇土地使用税、房产税、土地增值税、契税等新政策也相继出台。这些变化无一不与房地产行业相关,对企业财税人员提出了更高的要求。帮助大家正确理解新的税收法律、法规和政策,解决房地产开发企业实际工作中的税务问题,是编写本书目的之二。

房地产开发企业涉税税种之多、涉税金额之大、涉税风险之高,是其他行业不可比拟的。因此,如何有效地降低房地产开发企业涉税风险、提高企业的综合经济效益,是编写本书目的之三。

本书分为两大部分,共7章。

第一部分(第1章),主要解决新会计准则下房地产开发企业的会计处理问题。

第二部分(第2~7章),主要解决房地产开发企业税务处理中遇到的疑难问题。将该部分内容分为税收征管与发票管理、企业所得税、营业税、土地增值税、个人所得税及其他税费6个方面。

本书具有三大特点:

其一,形式独特。本书采取了“一问一答”的形式,对每个财税实务疑难问题进行准确诠释,政策依据充分,推理严密。

其二,针对性强。所列疑难问题的解答,直接针对基层财税处理的实际情况,反映了焦点问题、热点问题、难点问题。

其三，政策新颖。对疑难问题的解答不但采用了最新的财税法律、法规和政策（本书政策截止日期为2010年5月31日），且囊括了房地产企业涉及的主要税种。

由于本人水平所限，加之财税政策的不断变化，书中的疏漏和不当之处在所难免，敬请广大专家学者、读者不吝赐教。

段光勋

目 录

第 1 章 会计科目设置与业务处理

1.1 会计科目的设置	1
1. 房地产开发企业新《企业会计准则》下应设置哪些会计科目?	1
2. 是否需要设置“待摊费用”和“预提费用”会计科目?	3
3. 不设置“待摊费用”科目,待摊性质的费用如何核算?	3
4. 不设置“预提费用”科目,预提性质的负债如何核算?	5
5. 新《企业会计准则》下房地产开发企业的开(筹)办费如何核算?	5
6. 执行《企业会计准则》后原行业会计制度还可以使用吗?	6
1.2 开发成本的核算	6
1. 新制度下房地产开发企业的成本项目有哪些变化?	6
2. 房地产开发企业的成本项目有哪些?	7
3. 房地产企业如何设置开发成本的明细项目?	8
4. 如何核算“开发成本——建筑工程费用”?	12
5. 拆迁安置房的成本计入“开发成本”的哪个成本项目?	15
6. 支付的拆迁补偿费如何进行会计处理?	15
7. 预付工程款是否计入“开发成本——建筑工程费用”?	16
8. 向政府相关部门缴纳的报建费计入什么会计科目?	16
9. 购买土地缴纳的契税、耕地占用税如何核算?	16
1.3 管理费用	17
1. 房地产公司物业管理部门发生的费用如何核算?	17
2. 房地产企业的“管理费用”科目核算包括哪些内容?	18
3. 房地产企业如何设置“管理费用”的明细项目?	18
4. “管理费用——业务招待费”的核算范围有哪些?	19
5. 核算“业务招待费”时应注意哪些问题?	20

6. “业务招待费”可以在“开发间接费用”等科目核算吗？	20
7. 公司内部会议发生的餐费如何核算？	21
8. 房地产企业发生的采购保管费如何核算？	21
1.4 销售费用	22
1. 房地产企业的销售费用核算内容有哪些？	22
2. 房地产企业如何设置“销售费用”的明细项目？	22
3. 租入“售楼部”的装修费如何核算？	23
4. 售楼部、样板房的维修费如何核算？	24
5. 已交付的房屋因地震而发生“质量检测费”如何核算？	24
1.5 财务费用、开发间接费用	24
1. 房地产企业如何设置“财务费用”的明细项目？	24
2. 房地产企业的“借款费用”如何核算？	25
3. 房地产企业因贷款而发生的审计费、评估费等如何核算？	26
4. 支付金融机构的罚息计入哪个会计科目？	27
5. 房地产企业的外币汇兑损益在哪个会计科目核算？	27
6. 房地产企业如何设置“开发间接费用”的明细项目？	28
7. 房地产企业如何归集和分配开发间接费用？	29
8. 利用“开发产品”而建设样板房的装修费如何核算？	31
9. 支付的维修基金在哪个会计科目核算？	32
10. 支付的“前期物业管理费”计入哪个会计科目？	32
1.6 应付职工薪酬	33
1. 房地产企业的“应付职工薪酬”包括哪些内容？	33
2. 什么是企业职工福利费？	33
3. 如何设置“应付职工薪酬——应付福利费”明细项目？	34
4. 食堂人员的工资薪金分配到什么会计科目？	34
5. 食堂购置的炊具、餐具等计入什么会计科目？	35
6. 食堂购入的米面、粮油等如何核算？	35
7. 职工报销的餐费和医疗费如何核算？	36
8. 公司为职工租房的租金如何核算？	36
9. 为职工购买的商业保险费如何核算？	36
10. 解除劳动合同支付的补偿金如何核算？	37
11. 节日礼金、生日礼金等在什么科目核算？	37

1.7 税金	38
1. 为职工承担的个人所得税如何核算?	38
2. 预缴营业税、土地增值税、企业所得税如何核算?	38
3. 代扣代缴税金的手续费如何核算?	40
1.8 固定资产	41
1. 固定资产目录包括哪些内容?	41
2. 固定资产一次性计入成本费用如何进行会计处理?	41
3. 补提的固定资产折旧如何进行账务处理?	42
4. 固定资产以旧换新如何进行账务处理?	43
5. 将开发产品转作固定资产如何确认其原值?	43
6. 以房产投资的入账依据是发票吗?	43
7. 新《企业会计准则》对自建办公楼的会计处理是如何规定的?	44
8. 按公允价值计价的投资性房地产如何核算?	44
1.9 甲供材料	46
1. 房地产企业的“甲供材料”如何核算?	46
2. 甲供材料按照约定价格结算产生差额如何处理?	46
3. 房地产企业购买的工程设备如何核算?	47
4. 开发商与施工单位结算甲供材料价款的步骤有哪些?	48
1.10 营业外收入	48
1. 公司因延期交房而支付的违约金如何核算?	48
2. 无法支付的“工程质量保修金”如何核算?	48
3. 房地产企业不再退还投标保证金如何核算?	49
4. 收到政府返还的“报建费”如何核算?	49
5. 购房业主违约而放弃的购房定金如何处理?	50
1.11 营业收入的确认	50
1. 房地产企业销售收入有哪几种形式?	50
2. 房地产企业确认销售收入有哪些条件?	51
3. 房地产企业的经营特征对确认销售收入有何影响?	51
4. 如何理解房企确认收入的“商品的风险和报酬的转移”?	52
5. 如何理解房企确认收入的“成本能够可靠计量”?	53
6. 能否告知上市房地产公司是如何确认营业收入的?	53
7. 各种收款情况下如何确认营业收入?	54
8. 能否举例说明房企是如何确认营业收入、进行会计处理的?	54

1.12 其他	56
1. 拆迁补偿收入如何进行会计处理？	56
2. 未获“土地使用权证”能否作为无形资产核算？	57
3. 企业购入的理财产品如何核算？	57
4. 异地参加培训的差旅费如何进行会计处理？	58
5. 预收客户的购房定金、订金、诚意金如何核算？	58
6. 投标保证金、履约保证金（保函）如何核算？	59
7. 收取了全额发票后预留保证金如何核算？	59
8. 房地产企业收取的招标图纸费是否冲减管理费用？	60

第2章 税收征管与发票管理

2.1 税收征管	61
1. 企业所得税规定不明确的是否遵循财会处理规定？	61
2. 经济合同能改变纳税义务吗？	62
3. 房地产企业存在哪些涉税问题？	62
4. 对偷税行为既罚款又加收滞纳金是否属于重复处罚？	68
5. 对偷税行为进行查处受时效限制吗？	69
6. 如何理解《行政处罚法》的“一事不二罚”原则？	69
7. 按时申报但未按时缴纳税金应如何处罚？	70
8. 没有按时申报预缴企业所得税如何处罚？	70
9. 减免税期间少申报税额如何处罚？	70
10. 企业未按规定预缴税金是否加收滞纳金？	71
11. 计算税款滞纳金是否扣除节假日？	71
12. 纳税人因计算错误少缴税款如何处理？	72
13. 公司已补缴税款是否还要补缴滞纳金？	72
14. 没有足额代扣代缴税款需要缴纳滞纳金吗？	72
15. 加收滞纳金的起止期限是如何规定的？	73
16. 经批准缓缴税金是否应该加收滞纳金？	74
17. 外出经营许可证在国税还是地税开具？	74
18. 企业为什么不能零申报税金？	75
19. 新企业不按时建账是否符合相关规定？	75
20. 网上申报纳税后以什么凭证作为会计核算的依据？	76
21. 税务登记证遗失会受到什么处罚？	76
22. 如何应对税务机关的纳税评估？	77

23. 税务机关调取企业账簿应该多长时间归还?	78
24. 能否以企业资金拮据而申请延期缴纳税款?	79
25. 支付境外设计费如何办理售付汇税务证明?	79
26. 跨地区汇总纳税的企业能否实行核定征收?	80
27. 办理税务注销应该提供哪些资料?	80
28. 注销外资企业是否需要补缴减免的税款?	81
29. 税务注销时还需要纳税申报吗?	81
30. 税务稽查与纳税评估有什么不一样?	82
31. 清算所得是否能够弥补以前年度亏损?	83
32. 多缴纳的销售不动产营业税是否可以要求税务机关退还?	84
33. 少预缴企业所得税是否作为偷税处理?	84

2.2 发票管理

1. 新《发票管理办法》有哪些变化?	85
2. 购房业主将发票遗失如何处理?	89
3. 发票未填开付款方全称是否可以税前扣除?	89
4. 从国外取得的发票如何鉴别?	90
5. 支付违约金是否须取得发票?	90
6. 企业收取职工的赔偿费开具什么票据?	90
7. 施工企业如何向开发商开具发票?	90
8. 房地产企业应该取得哪些合法凭据?	91
9. 房地产企业常见的未按规定取得凭据的行为有哪些?	92
10. 如何审核开发企业取得的各种发票?	92
11. 企业之间是否可以转借、代开发票?	93
12. 发票内容能否开成“礼品”、“办公用品”?	93
13. 开具发票是加盖财务专用章还是发票专用章?	94
14. 房产企业支付电梯维修费应取得什么发票?	94
15. 跨省市开具发票是如何规定的?	94
16. 什么情况下需要税务机关代开普通发票?	95
17. 发票遗失为什么要罚款?	96
18. 收取厂家的质量赔偿款是否开具发票?	96
19. 从其他单位买发票未申报纳税如何处罚?	97
20. 如何鉴别和审核取得的发票?	97
21. 开具不动产发票有何要求?	98
22. 模型制作应该收取什么发票?	99

23. 转让没有产权的车库如何开具发票？	99
24. 预售房产何时向业主开具发票？	99
25. 房地产公司应该向钢结构施工公司索取什么发票？	99
26. 可以到付款方的主管税务机关代开发票吗？	100
27. 未按规定金额开具发票要罚款吗？	101
28. 银行代收费业务是否使用《银行代收费业务专用发票》？	101
29. 发票存根联可以自行销毁吗？	102
30. 商品房销售发票有误发生退票及退房时发票如何处理？	102
31. 取得跨年度的发票如何处理？	102
32. 在税控收款机打印的发票是否还需要加盖公章？	103
33. 如何开具收取借款利息的发票？	103
34. 职工福利费开支的费用也必须要发票吗？	104
35. 发票抬头能否开给公司的分支机构？	104
36. 丢失发票如何在企业所得税税前扣除？	105
37. 职工报销没有发票如何进行税务处理？	105
38. 以旧机器设备投资是否需要开具发票？	106
39. 职工福利费列支凭证如何规范？	107
40. 普通发票开具红字发票有什么要求？	107
41. 房产公司应取得安装公司的何种发票？	108
42. 我们应该获取监理公司在何地开具的发票？	108
43. 在新税法框架下如何掌握发票作为税前扣除的凭据？	109
44. 发票丢失后报销的费用是否可以税前扣除？	110
45. 去税务机关代开发票缴纳的增值税能否税前扣除？	110
46. 暂估入账的成本（无发票）是否可以税前扣除？	111
47. 房企取得建筑公司机构所在地开具的发票可以吗？	111
48. 在土地交易中心竞拍的土地应当取得什么样的票据？	111
49. 企业所得税纳税评估发现不合规发票如何处理？	112
50. 房产企业对外支付款项无法取得发票如何进行税务处理？	113

第3章 企业所得税

3.1 新《企业所得税法》相关问题 117

1. 新《企业所得税法》对权责发生制是如何规定的？	117
2. 新税法关于研发费用的税前扣除是如何规定的？	117
3. 亏损企业能否享受研发费用加计扣除的优惠政策？	118

4. 研发人员的社保费能否加计扣除?	118
5. 企业享受安置残疾职工工资 100%加计扣除有哪些条件?	119
6. 分支机构能否独立享受企业所得税优惠政策?	119
3.2 非居民纳税人	119
1. 非居民纳税人计缴企业所得税是否可以扣除其他税费?	119
2. 支付境外销售佣金是否代扣代缴企业所得税?	120
3. 向境外股东分配利润何时代扣代缴企业所得税?	121
4. 新税法实施前外企未分配利润是否缴纳企业所得税?	121
5. 向中国香港母公司分配税后利润如何缴纳所得税?	121
6. 新税法下外国企业分回的利润如何缴纳企业所得税?	122
3.3 核定征收	123
1. 新《企业所得税核定征收办法》的征收范围是否有变化?	123
2. 房地产开发企业可以核定征收吗?	123
3. 新《企业所得税核定征收办法》要求企业要汇算清缴吗?	124
4. 核定征收企业所得税的能否税前弥补以前年度亏损?	124
5. 为什么会计师事务所的企业所得税不能核定征收了?	125
6. 实行核定征收的企业营业额等发生变化如何处理?	126
7. 新税法下核定征收办法对核定征收率是如何规定的?	126
8. “查账”改“核定”后往年亏损能否弥补?	127
3.4 收入收益	127
1. 企业取得的代扣税手续费收入是否缴纳企业所得税?	127
2. “权益性投资收益”是否需要补税?	128
3. 新税法对利息收入的确认是如何规定的?	129
4. 新税法下预收账款确认为收入的年限有强制规定吗?	129
5. 股权投资人民币升值部分是否缴纳企业所得税?	130
6. 企业无法支付的款项如何进行税务处理?	130
7. 购买基金获取的利润是否缴纳企业所得税?	131
8. 房地产企业取得政府奖励基金如何进行税务处理?	131
9. 拆迁补偿收入如何进行税务处理?	132
10. 跨年收取的租赁费如何进行所得税处理?	133
11. 以房产抵偿工程款如何缴纳企业所得税?	134
12. 以前年度取得的捐赠收入如何处理?	134
13. 开发商以“买别墅送汽车”的方式促销企业所得税如何处理?	135

14. 开发商的股东放弃公司的债权是否缴纳企业所得税？	135
3.5 视同销售	136
1. 哪些事项需要视同销售缴纳企业所得税？	136
2. 开发产品转作自用是否视同销售缴纳企业所得税？	136
3. 用非货币性资产投资是否视同销售缴纳企业所得税？	137
3.6 固定资产	137
1. 新《企业所得税法》的固定资产有哪些变化？	137
2. 新《企业所得税法》下如何划分固定资产与低值易耗品？	138
3. 新《企业所得税法》下固定资产的折旧年限是如何规定的？	139
4. 企业购入的财务软件如何摊销？	139
5. 职工食堂计提的折旧费用是否可以税前扣除？	139
6. 新《企业所得税法》关于固定资产的净残值是如何规定的？	140
7. 投资者购买的汽车公司使用折旧费能否税前扣除？	140
8. 暂估入账的固定资产折旧是否可以税前扣除？	141
9. 未办竣工手续的房屋出租其折旧是否可以税前扣除？	141
10. 补提以前年度固定资产折旧如何税前扣除？	142
11. 固定资产的会计折旧年限大于税法折旧年限是否纳税调减？	142
12. 新的固定资产加速折旧政策有哪些变化？	143
3.7 业务招待费、工资薪金	144
1. 业务招待费的税前扣除有哪些要求？	144
2. 视同销售收入能否作为“业务招待费”等的计提基数？	145
3. 企业在筹建期的业务招待费如何税前扣除？	146
4. 税务机关是否有权调整“工资薪金”？	147
5. 企业税前扣除的工资薪金是否包括临时工工资？	147
6. 工资薪金和劳务报酬在税前扣除有哪些要求？	147
7. 国税函〔2009〕3号文件规定的“实际发放”是计提还是支付？	148
8. 组织职工旅游的费用如何税务处理？	148
9. 支付职工工伤期间的医疗费及工资应如何处理？	149
10. 没有为员工缴纳社保费支付的工资薪金是否可以税前扣除？	149
3.8 差旅费	150
1. 企业发生的差旅费如何税前扣除？	150
2. 企业为其他单位的职工报销差旅费是否可以扣除？	150
3. 报销差旅费时“伙食补助费”、“公杂费”是否需要票据？	151

4. 出差期间的餐费是否在差旅费中列支?	151
5. 实行住宿费包干办法的是否不需要住宿费发票?	151
6. 购买飞机票的保险费是否可以税前扣除?	152
7. 私车公用时企业为职工报销的车辆费用是否可以税前扣除?	152
8. 职工出差伙食补助费如何进行税务处理?	153
3.9 保险费	154
1. 补充养老及补充医疗保险费如何税前扣除?	154
2. 为职工购买的储蓄保险是否可以税前扣除?	154
3. 补缴以前年度的社保费是否可以税前扣除?	155
3.10 职工福利费、职工教育经费、工会经费	155
1. 新税法对三项费用的税前扣除是如何规定的?	155
2. 职工福利费的开支范围包括哪些?	156
3. 非货币性福利是否按照 14%以内税前扣除?	156
4. 支付职工的购房补贴是否可以税前扣除?	157
5. 支付职工的午餐费属于职工福利费吗?	157
6. 职工福利费的税前扣除是否必须要有发票?	158
7. 支付退休职工的生活补贴费是否可以税前扣除?	158
8. 个人报销的养老保险、医疗保险是否可以税前扣除?	159
9. 职工教育经费的开支范围包括哪些?	159
10. 未实际使用的职工教育经费能否税前扣除?	160
11. 高层管理人员的境外培训费是可否计入管理费用税前扣除?	161
12. 取得文凭的学费是否可以在职工教育经费列支?	162
13. 主管税务机关代扣代缴的工会经费均可以税前扣除吗?	162
14. 已计提未用完的工会经费是否要做纳税调整?	162
3.11 利息支出	163
1. 新税法下企业的利息支出如何税前扣除?	163
2. 特别纳税调整中对加收利息是如何规定的?	164
3. 支付个人的借款利息支出是否可以税前扣除?	165
4. 向金融机构支付的罚息可以在税前列支吗?	166
5. 以前年度未预提的贷款利息是否可以税前扣除?	166
6. 如何确定金融机构同期同类贷款利率?	167
7. 集团内的子公司之间拆借资金是否必须收取利息?	168
8. 房地产开发前期的利息支出如何税前扣除?	169

9. 新税法下计算利息支出可以使用浮动利率吗？	169
10. 跨年度借款的利息支出如何税前扣除？	169
3.12 长期待摊费用	171
1. 房地产企业的“长期待摊费用”包括哪些内容？	171
2. 房屋装修费如何进行税务处理？	172
3.13 捐赠	172
1. 企业向地震灾区的捐款如何税前扣除？	172
2. 汶川地震捐赠导致亏损以后年度可弥补吗？	173
3. 计算公益捐赠的基数是否应该包括捐赠额？	173
3.14 手续费及佣金	173
1. 手续费和佣金税前扣除有新规吗？	173
2. 财税〔2009〕29号文件规定的“手续费及佣金”包括哪些内容？	174
3. 如何界定代理业是否属于财税〔2009〕29号文件的规定范畴？	174
4. 手续费及佣金税前扣除有哪些条件？	175
5. 企业在核算“手续费及佣金”时应该关注哪些问题？	175
6. 如何界定支付手续费及佣金的凭证是合法真实的？	176
3.15 投资、股权转让	177
1. 以土地投资时被投资企业是否按照评估价值进行税前扣除？	177
2. 投资性房地产以公允价值计价的收益是否缴纳企业所得税？	177
3. 开发企业能否以自行评估的价值作为税前扣除的依据？	178
4. 外资企业是否因股权转让而补缴已抵免的企业所得税？	178
3.16 预缴企业所得税	179
1. 预缴企业所得税应关注哪10个问题？	179
2. 季度预缴企业所得税时需要调整业务招待费吗？	181
3. 预缴的营业税金、土地增值税是否可以税前扣除？	182
3.17 关于房地产新“31号”文件	182
1. 房地产企业的新“31号”文件有哪14个方面的变化？	182
2. 房地产开发企业为什么要预缴企业所得税？	192
3. 如何确认房地产企业的应税收入？	194
4. 储藏室、地下车位的开发成本如何结转？	197
5. 房地产开发项目尚未进行竣工决算能结转开发成本吗？	197
6. 房地产企业如何确认开发产品已完工？	198