

房地产开发企业会计和税务上岗

必备读本



房地产开发企业 会计核算与纳税实务

一本通

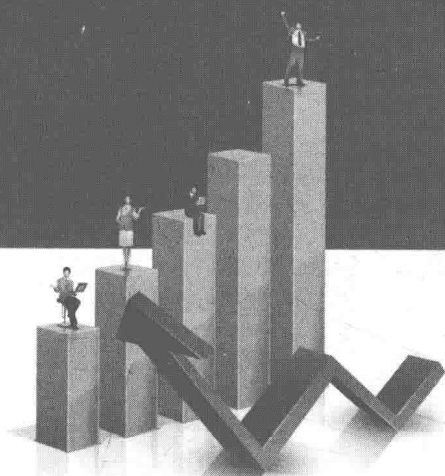
李文玲◎编著

ACC&TAX

一线房地产企业的系统实战案例

解决房地产开发企业会计和纳税遇到的难题

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE



房地产开发企业 会计核算与纳税实务

①②③
一本通

李文玲◎编著

ACC&TAX

内 容 简 介

为了加强房地产企业所得税征收管理,规范房地产企业的纳税行为,结合房地产企业开发经营的特点,国家税务总局制定了《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》,同时为了加强土地增值税清算工作,国家税务总局制定、颁发了《土地增值税清算管理规程》、《关于加强土地增值税征管工作的通知》和《关于土地增值税清算有关问题的通知》。本书充分体现了会计改革的精神,有理论、有实例,内容翔实,极富操作性。

本书根据新会计准则,结合房地产企业的特点,注重细节、内容精确、语言通俗易懂,能帮助房地产企业会计人员在短时间内适应企业会计实务在核算、程序和要求上的重大变化,能较快地掌握相应的原则和方法,行业的针对性和实务性相对较高。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计核算与纳税实务一本通 / 李文玲编著. —北京:中国铁道出版社, 2015. 10
ISBN 978-7-113-20453-2

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产企业—会计—中国②房地产企业—税收管理—中国 IV. ①F299.233.3
②F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 112699 号

书 名: 房地产开发企业会计核算与纳税实务一本通
作 者: 李文玲 编著

责任编辑: 刘 伟

读者热线电话: 010-63560056

责任印制: 赵星辰

封面设计: **MX** DESIGN
STUDIO

出版发行: 中国铁道出版社(北京市西城区右安门西街8号 邮政编码: 100054)

印 刷: 三河市兴达印务有限公司

版 次: 2015年10月第1版

2015年10月第1次印刷

开 本: 700mm×1 000mm 1/16

印张: 12.5 字数: 260 千

书 号: ISBN 978-7-113-20453-2

定 价: 39.80 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书,如有印制质量问题,请与本社读者服务部联系调换。电话:(010) 51873174

打击盗版举报电话:(010) 51873659

FOREWORD

前言

由于房地产的快速发展,房地产企业会计工作也越来越重要,作为一名房地产会计要了解其行业的自身特点。本书根据新的会计准则,同时结合行业特点及房地产企业开发的各个环节进行内容讲解和案例分析,并对税务处理做了相应的介绍。

Q⁺ 本书特点

结构新颖,语言通俗

本书有一定的专业性,但是不同于以往枯燥的内容,为了让读者更容易理解,我们尽量使用简洁清晰、通俗易懂的语言,并结合图表的形式,结构新颖。

注重层次,逐渐铺开

考虑到房地产企业的特殊性,本书从房地产企业在开发过程中遇到的会计核算方面的问题进行编写。

实例分析,力求简便

不同于教科书的纯理论,本书从实践着手具有较强的实用性和操作性。案例丰富,以房地产开发企业具体实践中的业务为基础。

Q⁺ 本书章节预览

本书共分为8章。

第1章房地产企业会计和纳税知识简介。房地产会计是以货币的形式,将房地产开发的经营过程进行监督和反映,要遵循会计的基本原则。

第2章房地产企业设立阶段的会计和纳税处理。房地产企业经营活动的主要业务是房产与地产，房地产企业既是房地产产品的生产者，同时也是房地产产品的经营者。

第3章房地产企业获取土地阶段的会计和纳税处理。房地产企业要经营就离不开土地，所以说房地产企业获取土地也非常重要，土地获取的过程中涉及的问题也不少。

第4章房地产企业开发建设环节的会计与纳税处理。房地产企业在开发产品过程中所发生的各项费用支出统一被归到开发产品成本中。

第5章房地产企业销售环节的会计与纳税处理。房地产企业的销售收入是将其自行开发的房地产在市场上进行销售获得的收入，包括土地转让收入、商品房销售收入、配套设施销售收入等。

第6章投资性房地产的会计与纳税处理。房地产开发企业中完工的成品房才能成为投资性房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。

第7章房地产企业的利润结转与分配。利润是一个差额概念，其大小反映的是企业的生产经营效益，在市场经济中，追求企业利润最大化是每个企业的重要目标，房地产企业也不例外，利润的大小也间接地反映出其为社会所做出的贡献。

第8章房地产企业的企业所得税。企业所得税是对我国企业和经营单位的生产经营所得和其他所得征收的一种税，是国家参与企业利润分配的重要手段。

适合阅读本书的读者

对想从事房地产会计的人员

1. 对房地产企业会计的迫切的需要，但又因该企业的特殊性，不知道如何着手。
2. 以房地产企业开发过程中各个环节所涉及的会计及税务内容，帮助这部分用户解决以上问题，且能迅速上手。

编者

2015年6月

CONTENTS

目 录

第 1 章 房地产企业会计和纳税知识简介

1.1	房地产企业的综合知识.....	1
1.1.1	房地产企业的相关概念	1
1.1.2	常见的房地产形态分类	2
1.1.3	房地产行业特点.....	2
1.1.4	房地产企业的经营特点	3
1.2	房地产企业会计的综合知识	3
1.2.1	房地产企业会计核算的主要内容	3
1.2.2	房地产企业会计的特点	4
1.3	房地产企业税收政策与涉及的税种.....	5
1.3.1	房地产企业开发相关税收政策.....	5
1.3.2	房地产企业开发涉及的税种.....	6
1.3.3	房地产契税	6
1.3.4	城镇土地使用税.....	7
1.3.5	耕地占用税	9
1.3.6	印花税.....	10

1.3.7 营业税.....	11
1.3.8 城市维护建设税.....	13
1.3.9 教育费附加	14
1.3.10 房产税.....	14
1.3.11 土地增值税	16
1.3.12 企业所得税	19
1.3.13 个人所得税	21

第2章 房地产企业设立阶段的会计和纳税处理

2.1 房地产企业设立阶段的基础知识	26
2.1.1 房地产企业设立的基础知识.....	26
2.1.2 房地产企业开发的经营资质.....	27
2.1.3 房地产企业开发设立的出资方式	34
2.1.4 开办费的核算	36
2.2 房地产企业开发设立环节涉及的税务问题	37
2.2.1 房地产企业筹资的纳税筹划.....	38
2.2.2 注册地选择的纳税筹划	39
2.2.3 巧设分支机构的纳税处理	40

第3章 房地产企业获取土地阶段的会计和纳税处理

3.1 房地产企业获取土地阶段的基础知识	42
3.1.1 获取土地的主要方式	42
3.1.2 我国的土地制度.....	43
3.1.3 获取土地环节的会计处理	43
3.2 获取土地环节涉及的税务问题与处理方法	46
3.2.1 增加土地开发成本的纳税筹划.....	46

3.2.2 选择投资时机的纳税筹划	47
3.2.3 返还土地出让金的筹划	48
3.2.4 签订等价交换合同享受优惠政策的纳税筹划	49

4.1 开发成本简介	50
4.1.1 开发产品成本的构成	50
4.1.2 开发产品成本核算对象的确定	51
4.1.3 开发产品成本计算期	52
4.1.4 开发产品成本的科目设置及核算内容	52
4.2 土地开发成本的核算	53
4.2.1 土地开发支出划分和归集的原则	54
4.2.2 土地开发成本核算对象的确定和成本项目的设置	55
4.2.3 土地开发成本的核算	56
4.2.4 已完土地开发成本的结转	57
4.3 房屋开发成本的核算	58
4.3.1 房屋开发成本的归集	58
4.3.2 房屋开发成本的科目设置	58
4.3.3 房屋开发成本核算方法举例	59
4.3.4 房屋开发成本的结转	61
4.4 配套设施开发成本核算	62
4.4.1 成本核算对象的确定和成本项目设置	62
4.4.2 配套设施开发成本的归集	63
4.4.3 配套设施开发成本核算举例	64
4.4.4 配套设施开发成本的结转	66

4.5	自营开发工程成本的核算	66
4.5.1	自营工程成本核算的对象和项目	67
4.5.2	自营工程成本中材料费的归集和分配	67
4.5.3	自营工程成本中人工费的归集和分配	68
4.5.4	机械使用费的归集和分配	68
4.5.5	其他直接费的归集和分配	70
4.5.6	间接费用的归集和分配	71
4.5.7	自营工程成本核算程序小结	73
4.6	发包开发工程及其价款结算的核算	73
4.6.1	工程价款结算的办法	74
4.6.2	应付工程款和预付备料款、工程款的核算	75
4.7	代建工程开发成本的核算	76
4.7.1	代建工程的种类及其成本核算的对象和项目	76
4.7.2	代建工程开发成本的核算	77
4.8	房地产企业开发建设阶段的纳税处理	78
4.8.1	利用建房的方式进行纳税筹划	78
4.8.2	利用扣税技术进行纳税筹划	79
4.8.3	投资联营的纳税筹划	80
4.8.4	减低房产原值的纳税筹划	81
4.8.5	利用成本费用进行纳税筹划	82

第5章 房地产企业销售环节的会计与纳税处理

5.1	房地产企业销售环节业务简介	83
5.1.1	房地产企业销售收入简介	83
5.1.2	房地产企业销售商品收入	86

5.1.3	房地产企业提供劳务收入	87
5.1.4	房地产企业让渡资产使用权收入	88
5.2	房地产开发销售环节的会计处理	90
5.2.1	开发产品销售、转让收入的核算	90
5.2.2	预收款销售商品的核算	91
5.2.3	采用分期收款方式销售房地产	92
5.2.4	合作开发建房的会计核算	93
5.2.5	采用委托代销方式销售	96
5.2.6	包销方式的核算	97
5.2.7	出租开发产品收入的核算	97
5.2.8	周转房的核算	98
5.2.9	代建工程收入的核算	99
5.2.10	销售退回、销售折扣、销售折让的核算	102
5.3	房地产开发销售环节的税务问题	103
5.3.1	将房地产销售改为股权转让的纳税筹划	104
5.3.2	销售不动产的纳税筹划	105
5.3.3	不同销售手段的纳税处理	105
5.3.4	未履行合同支付及收取的违约金纳税处理	107
5.3.5	履行合同支付及收取的违约金纳税处理	108

第6章 投资性房地产的会计与纳税处理

6.1	投资性房地产的综合知识	111
6.1.1	属于投资性房地产的项目	111
6.1.2	不属于投资性房地产的项目	112
6.1.3	投资性房地产的确认和初始计量	113

6.2	投资性房地产的会计处理	113
6.2.1	投资性房地产的后续计量	113
6.2.2	投资性房地产的转换	117
6.2.3	投资性房地产转换的账务处理	118
6.2.4	投资性房地产的处置	121
6.3	投资性房地产所得纳税处理	123
6.3.1	资产出租的纳税调整	123
6.3.2	投资性房地产的纳税调整	125

第7章 房地产企业的利润结转与分配

7.1	房地产企业利润的核算	129
7.1.1	房地产企业利润的构成	129
7.1.2	房地产企业利润形成的核算	131
7.2	所得税的核算	134
7.2.1	所得税的计量	134
7.2.2	所得税费用的核算	136
7.3	利润分配的核算	137
7.3.1	利润分配的顺序	138
7.3.2	利润分配的核算	138

第8章 房地产企业的企业所得税

8.1	企业所得税简介	140
8.1.1	纳税义务人	140
8.1.2	征税对象	141
8.1.3	房地产企业税率	141
8.1.4	应纳税所得额的计算	142

8.2 房地产企业的企业所得税处理	144
8.2.1 企业所得税收入总额的规定	145
8.2.2 企业所得税收入总额中不征税收入的规定	145
8.2.3 收入总额中关于免税收入的规定	146
8.2.4 企业所得税税前扣除的规定	146
8.2.5 特定事项的税务处理	147
8.3 房地产企业所得税汇算清缴	149
8.3.1 房地产企业所得税纳税申报表填报	149
8.3.2 房地产企业所得税年度汇算案例	151
8.3.3 房地产企业汇算清缴申报表	153

附录 A 房地产企业所得税纳税申报表

第1章 房地产企业会计 和纳税知识简介

1.1 房地产企业的综合知识

由于房地产行业的快速发展,房地产企业会计工作也越来越“重要”,作为一名会计人员,要想做好该行业的会计工作,首先要了解它的行业特征。

1.1.1 房地产企业的相关概念

虽然我们经常说房地产这个词,但也没有具体的区分过,那么到底什么是房地产、什么是房地产开发、什么是房地产开发企业呢?下面我们就来简单地介绍一下。

1. 什么是房地产

房地产是一种不能移动或移动后会导致性质、形态发生改变的财产。主要是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分机器附带的各种权益。

2. 什么是房地产开发

房地产开发是从事房地产开发的企业为了实现城市规划和城市建设(包括城市新区开发和旧区改建)而从事的土地开发和房屋建设等行为的总称。

3. 什么是房地产开发企业

房地产开发企业是指从事房地产开发和经营的企业,它不但是房产的生产者,同时也是房产的经营者。作为房地产企业经营活动,主要内容有以下几点,见下表。

项目	具体内容
土地的开发与经营	对征用或受让的土地按城市总体规划进行地面平整、建筑物拆除、地下管道铺设和道路基础设施的建设
房地产的开发与经营	在已经开发完成的土地上继续建设房屋的行为
城市基础设施和公共配套设施的开发	根据城市建设总体规划开发建设的配套设施项目
代建工程的开发	是接受政府或其他单位的委托,代为开发的各项工程项目

1.1.2 常见的房地产形态分类

房地产根据物质形态的划分可分为土地、建成后的物业和在建工程三种类型，见下表。

项目	具体内容
土地	土地是房地产中重要的部分，分为未开发土地和已开发土地两种。前者在一定条件下可以转换为后者，通常投资者所关注的是城市国有土地规划中可以转化为城市国有土地的乡村集体土地
	根据土地所处状态的不同，城市土地可分为具备开发建设条件、立即开始建设的熟地和必须经过土地的再开发过程才能用于建设的毛地
建成后的物业	是指已通过竣工验收、可投入正常使用的建筑物及其附属物，按照建筑物用途的不同分为居住物业、商业物业、工业物业和特殊物业四种形式
在建工程	是指已经开始工程建设但尚未竣工投入使用的房地产，是一个中间环节。由于所受影响的因素较多，在建工程交易的行为常有发生，因此对这部分的分析是十分重要的

1.1.3 房地产行业特点

每个行业都有其自身的特点，房地产行业具有特定的程序性、系统性以及组织的特殊性等特征，具有运作环节多，投入金额大、时间周期长、社会影响面广等特点，具体内容见下表。

项目	具体内容
运作环节多	房地产行业都是从开发用地取得、规划设计、建筑承包、竣工验收、对外销售、售后服务等多个环节
投入金额大	做房地产项目一定要有充足的资金流量和通畅的融资渠道，因为房地产项目的产品价格都很高，建设开发周期也很长
产业链长	由于房地产企业涉及的范围广，与许多行业都有联系，所以具有很强的经济带动性。主要涉及建筑材料、施工安装、装饰装潢、家居家电、通信网络、水、电、服务业等
社会影响面广	房地产的经营与开发活动涉及环境改造、百姓安居、劳动就业等多个方面，对国民经济起到了重要的作用
投资风险高	房地产企业不仅需要占用的资金量大，而且投资周期长，市场需求变化快，宏观经济影响大，导致房地产企业的投资风险很高
业务发展地域性强	房地产企业的发展离不开地区经济，房地产发展的快慢取决于地区经济是否发达

1.1.4 房地产企业的经营特点

房地产企业的经营有自身的特点，它和施工企业是不同的，其经营特点具有以下 5 点，见下表。

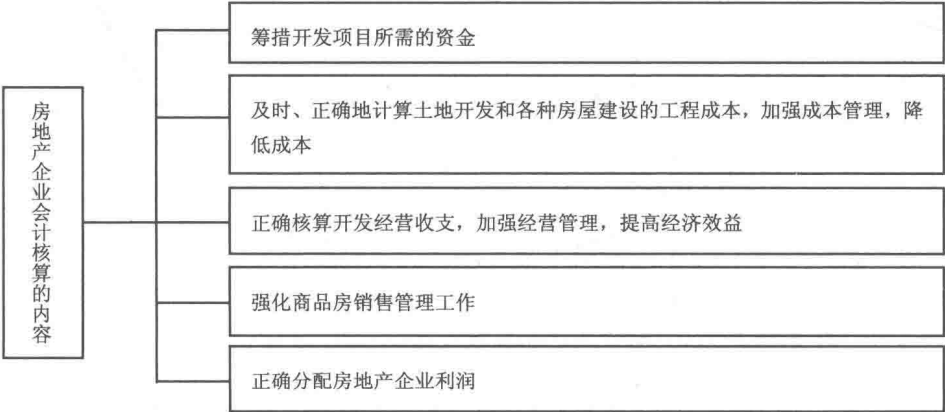
项目	具体内容
有计划的开发经营	按照国家的规定在计划范围内对土地征用、房屋建设及其他设施进行规划、征地、设计、施工、配套、管理
房地产开发产品具有商品性、单件性和不可移动性	房地产开发的产品作为商品进入市场，要按照供需双方合同协议规定的价格或市场价格作价转让或销售
复杂性和多样性	经营的内容复杂，除了有土地和房屋的开发之外，还有基础设施和公共配套设施的建设，经济往来的对象比较多，涉及面较广
	多样性主要从两个方面来说，一是建筑产品的多样性；二是企业经营目的的多样性
开发建设所耗用的时间长、投资大	房地产的开发需分几个阶段，从规划设计开始、经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、七通一平、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等少则一年，多则数年
经营风险大	开发产品单位价值高，建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多，一旦决策失误或销路不畅，将造成大量开发产品积压，使企业资金周转不灵

1.2 房地产企业会计的综合知识

房地产会计是以货币的形式，将房地产开发的经营过程进行监督和反映，要遵循会计的基本原则。

1.2.1 房地产企业会计核算的主要内容

房地产企业会计核算的主要内容如下所示。



房地产企业的核算分为几个阶段，各阶段的特点都有所不同，其核算的侧重点也不相同，主要分为设立阶段、开发项目准备阶段、项目开发阶段、销售阶段、利润分配阶段，其核算内容见下表。

项目	具体内容
出纳工作	负责办理现金、银行存款以及各种有价证券的保管、收付结算业务，并负责登记现金日记账和银行存款日记账
材料的核算工作	负责审查材料采购、加工生产和储备计划，办理材料采购、费用的收支业务的核算，监督材料的收发结存动态，考核储备资金定额的执行情况，参与材料的清查盘点，并且监督有关部门实物的收发管理工作
固定资产的核算工作	负责固定资产增减的账务处理及其明细核算，参与固定资产需要量的核定，监督固定资产的增减变动情况，并督促有关部门加强固定资产的实物管理
	参与固定资产更新改造和大修理计划的编制
	计提固定资产折旧
	参与固定资产的清查盘点工作
	分析、考核固定资产的使用效果
工资核算工作	负责应付工资的计算、审核和分配工作，计提职工福利费、工会经费等，监督工资基金的合理使用并考核其使用效果
成本核算工作	负责编制开发经营费用支出计划和开发成本计划并监督其执行情况，归集、分配生产经营费用，计算工程和开发产品成本，并对生产经营费用和开发产品成本进行分析、考核
销售以及利润的核算工作	负责参与确定销售计划，编制利润计划，办理销售货款的结算，办理销售、税金、利润的账务处理和相应的明细核算，参加产品成本的清查盘点，进行销售利润的分析、考核、预测和控制等
其他工作	有往来账款的结算，公积金、公益金核算的账务处理及其计划的编制和考核，其他会计业务的总分类核算，会计报表的编制、汇总及会计资料的归档保管等

1.2.2 房地产企业会计的特点

由于房地产行业的特殊性，其会计与其他行业的会计相比有以下的特点，见下表。

项目	具体内容
资金筹集渠道的多源性	预收购房定金或预收建设资金
	预收代建工程款
	土地开发及商品房贷款
	发行企业债券
	与其他企业联合开发，吸收其他单位投资
	发行股票，筹集股本

续表

项目	具体内容
资金占用形态的多元性	土地开发项目在建资金
	商品房项目在建资金
	配套设施项目在建资金
	代建工程项目在建资金
	市政工程项目在建资金
	经营房、周转房在建资金
结算频繁性	在经营过程中与许多单位发生经济往来,包括材料物资供应单位、建筑产品购买单位、勘察设计单位、施工企业、委托建房单位、房屋租赁单位等
核算周期长	一个项目从勘察设计、征地拆迁,到房屋建造、经营销售、交付使用直至售后服务及房屋维修,通常要跨年度进行

1.3

房地产企业税收政策与涉及的税种

房地产企业开发经营实际可获得的纯收入受相关税费影响,根据国家和地方各级人民政府颁发的有关法规,房地产企业经营者应按照相关的规定来缴纳有关税项和税外费用。

1.3.1 房地产企业开发相关税收政策

在1949年11月底至12月初召开的首届全国税务会议上,确定了全国统一的税收制度,税收政策的大方针和拟出台的主要税法基本方案,确定全国范围适用的税收为14种,其中涉及房地产的税种有房产税、地产税、工商业税、印花税和遗产税。

20世纪50年代中期,我国在实行生产资料所有制的社会主义改造后,绝大部分房地产属于国家和集体所有,土地的买卖和转让被禁止,房屋产权变动的征税范围也日益缩小,房屋的出租也被严格限制,因而房地产市场和相关的税收制度在以后的近30年时间内几乎名存实亡。在十一届三中全会以后,我国开始实行经济体制改革和对外开放,房地产税收制度也逐步进行改革,20世纪80年代初恢复了征收契税;80年代后期开征了耕地占用税;90年代前期开征了土地增值税,其他相关税种也实行了改革。

虽然我国在1994年已经形成了房地产税收制度体系的基本框架,但是到目前为止却仍然没有税制是专门针对房地产的。在现行的税制中,涉及房地产税收