

畅销
品牌

最新房企“营改增”调整内容敬请关注封底微博并留言索要相关资料



房地产开发

企业会计与纳税实操

图解案例版

从新手到高手

经营中实际业务流程及其实务案例通透解析

麦绮敏 编著



- 线索：企业设立、项目立项报批等具体**业务流程**
- 补充：房地产开发企业的**会计流程**结构体系
- 分析：企业各阶段涉及的**税务与会计**事项
- 重点：企业的业务、会计和**税务处理**

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE



房地产开发

企业会计与纳税实操

图解案例版

从新手到高手

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

内 容 简 介

本书是一部解决企业日常会计核算和税务问题的“实务操作指南”。以房地产开发企业设立、获取土地、项目立项报批、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为线索,以会计流程为补充的结构体系,对房地产开发各阶段涉及的税务与会计事项进行了分析,重点介绍了房地产开发企业的业务、会计和税务处理,并给企业经营者提供了一个简易的“开发产品成本”估算模型和分析方法。

本书不仅适合有意从事房地产企业会计岗位的人员,以及想快速提升自己业务能力的在岗人员,对房地产企业的管理人员、内部审计人员、会计师事务所人员也很有帮助。同时也非常适合房地产企业经营者、研究房地产会计与税务的财会专业学生、会计学的学习者参考学习,具有极强的实操性。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计与纳税实操从新手到高手:图解案例版 / 麦绮敏编著. — 北京:中国铁道出版社, 2015.5

ISBN 978-7-113-19555-7

I. ①房… II. ①麦… 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 (2014) 第 266404 号

书 名: 房地产开发企业会计与纳税实操从新手到高手 (图解案例版)
作 者: 麦绮敏 编著

策 划: 武文斌

读者热线电话: 010-63560056

责任编辑: 王 宏

特邀编辑: 安云飞

责任印制: 赵星辰

封面设计: 多宝格

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: 三河市宏盛印务有限公司

版 次: 2015 年 5 月第 1 版

2015 年 5 月第 1 次印刷

开 本: 700mm×1 000mm 1/16 印张: 24.5 字数: 307 千

书 号: ISBN 978-7-113-19555-7

定 价: 49.00 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

在 2013 年岁末“央视”连续炮轰土地增值税征管不到位、大批房企“欠缴”土地增值税之后，在国家税务总局的要求下，加强土地增值税征管已经成为 2014 年各地方税务机关工作的重点之一。以广东省为例，能说明很多问题。

FOREWORD

前言

写作目的

羊城晚报记者近日获悉，《广东省地方税务局土地增值税清算管理规程（暂行）》（以下简称《规程》）经广东省政府法制办公室审查通过并于近日下发，自 2014 年 7 月 1 日起施行。

有业内人士指出，《规程》的出台表明广东土地增值税清算政策更加完善、规范，《规程》施行后，清算效率与进度有望提高，对房地产企业而言，一轮清算高潮即将来袭。

如何规避税务风险需要从最基础的会计工作做起。此外，房地产企业与一般企业相比，具有开发周期长、投入资金量大、投资回收期长等特点，房地产企业的生产经营特点决定其会计税务方面特点。所以编者产生了对房地产企业的会计与税务进行系统梳理的想法，并著成本书。

本书特点

本书是一部解决企业日常会计核算问题和税务问题的“实务操作指南”。采用以房地产开发企业设立、获取土地、项目立项报批、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为线索，以会计流程为补充的结构体系，

对房地产开发各阶段涉及的税务与会计事项进行分析，重点介绍房地产开发企业的业务、会计和税务处理。

本书主要以房地产经营过程中遇到的实际业务为例来介绍会计的基本核算理论和税务处理方法，并给企业经营者提供了一个简易“开发产品开发成本”的估算模型和分析方法。

本书的主要特点在于：

（1）操作的规范性。系统地介绍会计核算范围的理论与方法。

（2）内容的更新。本书采用最新的企业会计准则，针对性强。结合房地产企业的特性，突出房地产企业会计核算的特点，介绍了房地产企业经济业务全流程中各环节的会计核算内容和方法，对房地产企业会计的概念、企业会计政策的选择、会计科目的设置与使用、账务处理的基本流程及方法、财务报表的编制与披露等方面进行了详细的论述。

（3）实用性。本书采用了以房地产开发企业设立、获取土地、项目立项报批、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为线索，以会计流程为补充的结构体系，对房地产开发各阶段涉及的税务与会计事项进行了分析，能让读者将所学知识直接应用到实务工作中。

（4）很强的可操作性，本书并非针对所有类型的企业泛泛而谈，而是聚焦房地产行业，以人人乐房地产开发公司为例，列举大量的会计与涉税业务实例，并对会计处理的确认、计量进行了详细的分析，如针对具体业务发生后“何时进行确认”、“依据什么确认”进行了详细的介绍，都充分考虑到了房地产企业面临的实际业务。

（5）给经营者提供了一个简易“开发产品开发成本”估算的分析方法。如第四章房地产开发企业开发建设阶段，提供一个“开发产品开发成本”的估算模型和分析方法，以便房地产经营决策者可以不需要等到房地产开发项目结算后，才知道整体开发产品开发成本。直接根据目前掌握的财务数据进行开发产品开发成本估算，为经营决策提供极大帮助。

（6）新增“热点难点问题解答”专栏。在每一个业务流程的最后，收集和整理了目前与房地产会计与税务有关的问题进行集中解答和分析，具有相当的实用价值。

适合阅读本书的读者



适用于以下读者：

房地产企业经营者。

有意从事房地产企业会计岗位的人员。

达成目标：

熟悉和掌握房地产企业的财务报表特点。

熟悉和掌握各阶段的财务数据特点。

适用于以下读者：

房地产企业的会计人员和管理人员。

内部审计人员。

会计师事务所人员。

达成目标：

可以参照本书案例重新检视和分析房地产企业存在的财务和税务风险，提前做好应对。

本书提供的“热点难点问题解答”，更有效帮助解决有关房地产会计与税务的疑问。



适用于以下读者：

研究房地产会计与税务财会专业的学生。

会计学习者。

达成目标：

通过阅读本书了解房地产行业的财务和税务特点，为会计专业学生、会计学学习者提供一个更全面的认识。



CONTENT

目 录

第一篇 房地产开发企业会计税务基础篇

第 1 章 房地产开发企业概述全图解	3
1.1 通俗概述房地产开发企业生产经营特点	3
1.2 图解房地产开发企业按开发类型分类	4
1.3 图解房地产开发企业的开发经营业务流程	4
1.4 图解房地产开发企业会计核算特殊性	5
1.5 房地产开发企业会计科目的设置	7
1.5.1 房地产开发企业会计科目表	8
1.5.2 房地产开发企业专用的会计科目	9
1.6 图解房地产开发企业的建账流程	10
1.6.1 总分类账	11
1.6.2 日记账	11
1.6.3 明细分类账	12
1.6.4 备查账簿	15
1.7 图解房地产开发企业纳税业务流程	15

常用单据及案例索引

表 1.1 房地产开发企业会计科目表	8
表 1.2 人人乐房地产开发公司的总分类账格式	11
表 1.3 房地产开发企业的库存现金日记账格式	12
表 1.4 房地产开发企业的银行存款日记账格式	12
表 1.5 房地产开发企业的预收账款明细账格式	13



表 1.6 房地产开发企业的原材料明细账格式	14
表 1.7 房地产开发企业的开发成本明细账格式	14
表 1.8 房地产开发企业的开发间接费用明细账格式	15
表 1.9 房地产开发企业开发经营各阶段应纳税种及税率	15
案例 1.1 人人乐房地产开发公司先建立总分类账	11
案例 1.2 人人乐房地产开发公司从银行取出备用金	12
案例 1.3 人人乐房地产开发公司预收到个人房款	13
案例 1.4 人人乐房地产开发公司购买建筑用原材料	13
案例 1.5 人人乐房地产开发公司，支付地块、前期工程费、 该项目的水电费	13

第 2 章 我国房地产开发企业初始阶段及前期调研阶段业务实操..... 17

2.1 房地产开发企业初始阶段业务	17
2.1.1 设立房地产开发企业的特殊规定	17
2.1.2 房地产开发企业开发经营资质	18
2.1.3 图解房地产开发企业开发经营资质核定流程	18
2.1.4 房地产开发企业开发经营资质年检	19
2.2 房地产开发企业初始阶段会计处理	19
2.2.1 房地产开发企业首次出资会计处理	19
2.2.2 房地产开发企业首次出资会计处理真账实操	20
2.2.3 图解房地产开发企业增资会计处理	23
2.2.4 房地产开发企业初始阶段开发费的会计处理	27
2.3 房地产开发企业初始阶段纳税处理	28
2.4 房地产开发公司前期调研阶段会计及纳税处理	28
2.5 热点难点问题解答	30
2.5.1 土地投资是否缴纳营业税、土地增值税	30
2.5.2 投资于政府土地改造项目是否缴纳营业税	32
2.5.3 筹建期的业务招待费可否税前扣除	33
2.5.4 以不动产投资入股的税务问题	34

常用单据及案例索引

表 2.1 房地产开发企业不同资质审批及经营范围	18
表 2.2 房地产开发企业资质年检	19
表 2.3 房地产开发企业实收资本（或股本）的增减变动表	19
表 2.4 房地产开发企业资本公积的概念与核算内容	24



案例 2.1 人人乐房地产开发公司以货币资金出资	20
案例 2.2 人人乐房地产开发公司以非货币资金出资	21
案例 2.3 人人乐房地产开发公司投入非货币资产价值高于注册资本	21
案例 2.4 人人乐房地产开发公司接受第三方投入资本	23
案例 2.5 人人乐房地产开发公司将资本公积转为实收资本或者股本	24
案例 2.6 人人乐房地产开发公司将盈余公积转为实收资本或者股本	25
案例 2.7 人人乐房地产开发公司发行股票增资	26
案例 2.8 人人乐房地产开发公司依据银行转账凭证和相关发票做会计处理	27
案例 2.9 人人乐房地产开发公司印花税处理	28
案例 2.10 人人乐房地产开发公司前期的调研费用处理	28
案例 2.11 人人乐房地产开发公司未成功获取土地时调研费处理	30
第 3 章 房地产开发企业获取土地阶段	37
3.1 房地产开发企业获取土地阶段业务概述	37
3.1.1 图解房地产开发企业获取土地使用权主要方式	37
3.1.2 与土地所有权与使用权制度相关的制度	38
3.1.3 闲置土地处置制度	39
3.1.4 闲置土地处置方案	39
3.1.5 闲置土地相关处罚规定	40
3.1.6 土地使用权期限	41
3.1.7 其他用途土地限制政策	42
3.2 房地产开发企业获取土地阶段纳税处理	43
3.2.1 契税	43
3.2.2 耕地占用税	44
3.2.3 土地使用税	45
3.2.4 印花税	46
3.3 房地产开发企业获取土地阶段会计处理	47
3.3.1 确认土地使用权会计处理	47
3.3.2 发生拆迁补偿费会计处理	50
3.3.3 用于赚取租金的土地使用权	52
3.4 热点难点问题解答	53
3.4.1 房地产企业收到拆迁补偿款的财税处理	53
3.4.2 取得土地支付的土地开发成本如何计缴契税	57
3.4.3 房地产开发企业“以房换地”涉税问题	59
3.4.4 以路换地、以桥换地或以 BT 项目拿地的税务处理与 纳税筹划	61



3.4.5 通过股权收购间接获取土地的涉税问题.....	64
3.4.6 通过资产收购获取土地的涉税问题.....	65
3.4.7 通过“招、拍、挂”获取土地的涉税问题.....	66
3.4.8 企业租用政府的土地是否缴纳城镇土地使用税.....	67
3.4.9 工业用地上如何操作转非工业物业.....	67

常用单据及案例索引

表 3.1 房地产开发企业不同资质审批及经营范围	39
表 3.2 闲置土地处置方案.....	39
表 3.3 闲置土地罚则	40
表 3.4 土地使用权届满时处理方式.....	42
表 3.5 其他关于土地用途政策.....	42
案例 3.1 人人乐房地产开发公司通过出让方式取得土地使用权进行房地 开发的契税会计处理.....	44
案例 3.2 人人乐房地产开发公司为建造自用办公楼购买土地使用权的契税 会计处理.....	44
案例 3.3 人人乐房地产开发公司购置耕地土地使用权的会计处理	45
案例 3.4 人人乐房地产开发公司在持有土地期间缴纳土地使用税	45
案例 3.5 人人乐房地产开发公司缴纳产权转移书据印花税	47
案例 3.6 人人乐房地产开发公司确认取得的土地使用权会计处理	47
案例 3.7 人人乐房地产开发公司拆迁补偿费会计处理	50
案例 3.8 人人乐房地产开发公司用于赚取租金的土地使用权会计处理	52
案例 3.9 人人乐房地产开发公司取得政府给予的拆迁补偿款的会计处理 ..	56
案例 3.10 人人乐房地产开发公司取得政府给予的拆迁补偿款少于实际 发生拆迁补偿支出会计处理.....	56
案例 3.11 人人乐房地产开发公司“以房换地”问题的会计处理	60
案例 3.12 人人乐房地产开发公司“以地补路”问题的会计处理	63

第 4 章 房地产开发企业开发建设阶段..... 75

4.1 房地产开发企业开发建设阶段业务	75
4.1.1 项目的报批报建手续.....	75
4.1.2 项目的施工建设具体工作	76
4.1.3 工程竣工验收备案的办理.....	77
4.1.4 产权初始登记.....	78
4.2 房地产开发企业开发建设阶段成本费用核算	79
4.2.1 房地产开发企业成本核算程序.....	79



4.2.2	房地产开发企业成本核算程序的运用	79
4.3	房地产开发企业开发建设阶段应设置的会计科目	84
4.3.1	房地产开发企业土地开发成本核算举例	84
4.3.2	房地产开发企业房屋开发成本核算	87
4.3.3	房地产开发企业配套设施开发成本核算	93
4.3.4	房地产开发企业开发间接费用核算	95
4.4	房地产开发企业自营开发工程会计核算	97
4.4.1	自营工程材料费核算	98
4.4.2	自营工程人工费核算	100
4.4.3	自营工程机械使用费核算	101
4.4.4	自营工程辅助生产费用的核算	103
4.4.5	自营工程成本核算程序小结	105
4.5	房地产开发企业外包工程会计核算	105
4.5.1	投标保证金的核算	106
4.5.2	预付备料款、工程款的核算	107
4.5.3	质量保证金的核算	110
4.6	职工薪酬会计核算	111
4.6.1	职工薪酬核算的内容	111
4.6.2	应付职工薪酬的核算	111
4.7	开发产品会计核算	112
4.7.1	应设置哪些会计账户核算	112
4.7.2	开发产品的核算	113
4.7.3	周转房的核算	114
4.8	开发产品开发成本估算	117
4.8.1	建设项目投资估算	117
4.8.2	房地产项目投资与总成本费用估算	117
4.8.3	房地产开发项目总成本费用构成估算	119
4.8.4	房地产开发项目的经营收入测算	124
4.8.5	房地产开发项目租售收入的估算	124
4.8.6	房地产开发项目税金估算	125
4.8.7	借款还本付息的估算	130
4.9	开发建设阶段纳税及纳税业务的会计处理	135
4.9.1	房地产开发企业印花税的会计处理	135
4.9.2	“甲供材”涉税处理	136



4.9.3 其他税种	136
4.10 热点难点问题解答	136
4.10.1 不承担经营风险而只收取固定利益的合作建房清算 单位的 确定	136
4.10.2 营业税计税依据应区分“甲供设备”和“甲供材”	137

常用单据及案例索引

表 4.1 房地产开发项目报批报建手续表	76
表 4.2 房地产开发项目施工建设工作	77
表 4.3 开发建设阶段应设置的会计科目	84
表 4.4 青源市 ES60114 地块开发产品成本归集分配表	85
表 4.5 房地产开发企业开发建设的房屋分类	87
表 4.6 房地产开发企业六大成本项目对应的业务类型	88
表 4.7 开发产品成本结转明细表	92
表 4.8 配套设施分类表	93
表 4.9 开发间接费用组成、归集和结转表	96
表 4.10 开发间接费用分配表	97
表 4.11 自营工程特点及成本核算表	98
表 4.12 自营工程材料费用分配表	98
表 4.13 自营工程机械使用费分配表	102
表 4.14 自营工程辅助生产费用明细账	103
表 4.15 自营工程辅助生产费用分配表	104
案例 4.1 人人乐房地产开发公司成本核算程序	80
案例 4.2 人人乐房地产开发公司土地出让金、拆迁补偿费、勘察设计费、 地下管道安装工程费和编制开发产品成本卡	84
案例 4.3 人人乐房地产开发公司依据土地开发成本归集分配表 会计处理	86
案例 4.4 人人乐房地产开发公司自用土地开发完成后立即投入房屋 开发工程的建设会计处理	87
案例 4.5 人人乐房地产开发公司开发的商品房 A、商品房 B 和周转房 发生业务	90
案例 4.6 人人乐房地产开发公司各配套设施发生有关支出	93
案例 4.7 人人乐房地产开发公司开发间接费	96
案例 4.8 人人乐房地产开发公司自营工程材料费用合作	98
案例 4.9 人人乐房地产开发公司人工费核算	100
案例 4.10 人人乐房地产开发公司机械使用费核算	102



案例 4.11	人人乐房地产开发公司辅助生产费用的核算	103
案例 4.12	人人乐房地产开发公司投标保证金的核算	106
案例 4.13	人人乐房地产开发公司预付备料款、工程款的核算	107
案例 4.14	人人乐房地产开发公司按期结算预付备料款、 工程款的核算	109
案例 4.15	人人乐房地产开发公司质量保证金的核算	110
案例 4.16	人人乐房地产开发公司应付职工薪酬的核算	112
案例 4.17	人人乐房地产开发公司根据竣工验收单所做的会计处理	113
案例 4.18	人人乐房地产开发公司开发产品的核算	114
案例 4.19	人人乐房地产开发公司周转房的核算	116
案例 4.20	人人乐房地产开发公司投资与总成本费用估算	118
案例 4.21	人人乐房地产开发公司土地增值税的计算实操	128
案例 4.22	人人乐房地产开发公司计算应纳土地增值税的税额	129
案例 4.23	人人乐房地产开发公司借款利息的计算	131
案例 4.24	人人乐房地产开发公司编制项目借款还本付息估算表	132
案例 4.25	人人乐房地产开发公司印花税会计处理	133
案例 4.26	人人乐房地产开发公司“甲供材”涉税处理	134

第 5 章 房地产开发企业转让及销售阶段 138

5.1	图示房地产开发企业转让及销售阶段	138
5.1.1	土地使用权转让概念、条件及方式	138
5.1.2	商品房预售和现房销售	140
5.1.3	商品房自行销售与委托销售	142
5.1.4	商品房一次性付款、分期付款、按揭付款	142
5.1.5	商品房销售流程	144
5.1.6	销售其他建筑物	147
5.1.7	代建工程	147
5.1.8	其他业务	148
5.2	转让及销售阶段纳税处理	148
5.2.1	营业税及附加税费：应税行为	148
5.2.2	营业税及附加税费：计税依据	149
5.2.3	营业税及附加税费：税目税率	151
5.2.4	营业税及附加税费：应纳税额的计算	152
5.2.5	营业税及附加税费：纳税义务发生的时间	152
5.2.6	营业税及附加税费：营业税纳税地点	153
5.2.7	印花税	153



5.2.8	土地增值税：征收范围	154
5.2.9	土地增值税：征收方式	157
5.2.10	土地增值税：纳税地点	158
5.2.11	土地增值税：纳税申报	159
5.2.12	企业所得税：季（或月）度预缴	159
5.2.13	企业所得税：汇算清缴	161
5.3	土地增值税清算	162
5.3.1	土地增值税的清算程序	162
5.3.2	土地增值税的清算单位	163
5.3.3	土地增值税的清算条件	163
5.3.4	土地增值税自行清算：税率	163
5.3.5	土地增值税自行清算：应纳税额的计算	164
5.3.6	土地增值税自行清算：税收优惠	170
5.3.7	土地增值税自行清算：土地增值税清算申报	171
5.3.8	土地增值税自行清算：清算后再转让房地产的处理	172
5.4	转让及销售阶段会计处理	172
5.4.1	应设置的会计账户	172
5.4.2	土地使用权转让的会计核算	175
5.4.3	商品房销售的会计核算：商品房预售的会计处理	177
5.4.4	商品房销售的会计核算：商品房销售的会计处理	182
5.4.5	商品房销售的会计核算：特殊情况下商品房销售的处理	184
5.4.6	面积差的会计核算	188
5.4.7	代建工程的会计核算：收取手续费方式的代建工程	188
5.4.8	代建工程的会计核算：实行划拨结算方式的代建工程	190
5.4.9	房地产开发企业其他业务的会计核算	195
5.4.10	土地增值税的会计核算	197
5.5	热点难点问题解答	198
5.5.1	销售以按揭方式购买的住房，期间支付的贷款利息，是否可以在转让所得中扣除	198
5.5.2	房地产开发企业在取得土地使用权之前，需向国土管理局征地测量事务所支付测绘费、交易费等费用，并取得相关发票。这些费用能否作为“取得土地使用权所支付的金额”在计算土地增值税时扣除	199
5.5.3	人人乐房地产开发公司自 2008 年起承担政府部分经济适用房的建设项目，从事开发的经济适用房需要缴纳土地增值税吗	199



5.5.4	职工集资建房是否应缴纳土地增值税.....	199
5.5.5	用于出租的商业用房是否需要缴纳土地增值税.....	200
5.5.6	房地产企业 VIP 卡抵房款是否缴纳土地增值税	200
5.5.7	三个疑难问题分析	201
5.5.8	房地产开发企业将开发的商品房进行对外投资, 在计算土地 增值税时, 应如何确认对外投资房产的收入.....	202
5.5.9	土地增值税清算时, 地下车库车位可售建筑面积与已售 建筑面积如何确定	202
5.5.10	人人乐房地产开发公司清算后“尾盘销售”是否需要重新 计算增值率	203
5.5.11	人人乐房地产开发公司与星源东建房地产开发公司在 项目中谁是清算单位	204
5.5.12	销售无偿赠送的房屋是否应当差额征收营业税? 差额 征收营业税是否必须凭销售不动产发票	204
5.5.13	个人转让住房的所得是否征收个人所得税	206
5.5.14	个人转让住房计征个人所得税时, 计税价格如何确定	206
5.5.15	个人转让住房时, 如何确定房屋原值	207
5.5.16	个人转让住房过程中缴纳的税金包括哪些	208
5.5.17	个人转让住房计征个人所得税时, 可扣除的合理费用 包括哪些	208
5.5.18	个人因离婚办理房屋产权过户手续, 是否征收个人所得税... 209	
5.5.19	人人乐房地产开发公司以资抵债的疑难问题	209
5.5.20	人人乐房地产开发公司支付给工程管理公司的“工程管理 咨询费等问题”	211

常用单据及案例索引

表 5.1	土地增值税四级超率累进税税率表	164
表 5.2	土地增值税清算申报表及附表清单	171
表 5.3	工程资料表	190
案例 5.1	人人乐房地产开发公司销售或转让其购置的不动产或受让的 土地使用权时的营业额计算	150
案例 5.2	人人乐房地产开发公司发生退款业务时的营业额计算	150
案例 5.3	人人乐房地产开发公司营业税及附加税费的计算	152



案例 5.4	人人乐房地产开发公司印花税计算	153
案例 5.5	人人乐房地产开发公司销售未完工开发产品会计处理	160
案例 5.6	人人乐房地产开发公司扣除项目的确定	167
案例 5.7	人人乐房地产开发公司应纳税额的计算	169
案例 5.8	人人乐房地产开发公司土地使用权转让的会计核算	175
案例 5.9	人人乐房地产开发公司按揭保证金	178
案例 5.10	人人乐房地产开发公司代收配套设施费、办证费、 维修基金的核算	179
案例 5.11	人人乐房地产开发公司相关已发生或将发生的成本能够 可靠计量	183
案例 5.12	人人乐房地产开发公司委托方式销售商品房收入的确定	185
案例 5.13	人人乐房地产开发公司分期收款销售商品房 (商品房交付前) 收入的确定	186
案例 5.14	人人乐房地产开发公司分期收款销售商品房 (商品房交付后) 收入的确定	187
案例 5.15	人人乐房地产开发公司面积差的会计核算	188
案例 5.16	人人乐房地产开发公司收取手续费方式的代建工程	189
案例 5.17	人人乐房地产开发公司结果能够可靠估计的代建合同	190
案例 5.18	人人乐房地产开发公司结果不能可靠估计的代建工程合同	193
案例 5.19	人人乐房地产开发公司合同预计损失的处理	194
案例 5.20	人人乐房地产开发公司商品房售后服务的核算	196
案例 5.21	人人乐房地产开发公司材料销售的核算	196
案例 5.22	人人乐房地产开发公司土地增值的会计核算	197

第 6 章 投资性房地产 213

6.1	投资性房地产的特征和范围	213
6.1.1	图解投资性房地产的特征	213
6.1.2	例说投资性房地产的范围	214
6.2	投资性房地产纳税处理	217
6.2.1	营业税和附加税	217
6.2.2	印花税	218
6.2.3	房产税	219
6.2.4	特殊情况纳税处理及税收优惠	220
6.3	投资性房地产会计处理	222
6.3.1	投资性房地产的确认	222
6.3.2	投资性房地产的初始计量: 外购的投资性房地产	223



6.3.3 投资性房地产的初始计量：自行建造的投资性房地产	224
6.3.4 与投资性房地产有关的后续支出：资本化的后续支出	225
6.3.5 与投资性房地产有关的后续支出：费用化的后续支出	227
6.3.6 投资性房地产的三种后续计量模式与转换	228
6.3.7 投资性房地产的后续计量：成本计量模式	228
6.3.8 投资性房地产的后续计量：公允价值计量模式	229
6.3.9 投资性房地产的后续计量：后续计量模式的变更	231
6.3.10 投资性房地产的转换：投资性房地产转换形式	232
6.3.11 投资性房地产的转换：投资性房地产转换日的确定	233
6.3.12 投资性房地产的转换：投资性房地产转换为非投资性 房地产	233
6.3.13 投资性房地产的处置	239
6.4 热点难点问题解答	241

常用单据及案例索引

表 6.1 投资性房地产的特征	213
表 6.2 房产税的计税方式	219
表 6.3 投资性房地产的确认时点	223
表 6.4 投资性房地产后续计量模式	228
表 6.5 转换日的确定标准	233
案例 6.1 人人乐房地产开发公司与其他公司签署土地使用权租赁协议	214
案例 6.2 人人乐房地产开发公司持有并准备增值后转让的土地使用权	215
案例 6.3 人人乐房地产开发公司的已出租建筑物属于投资性房地产的 情况	215
案例 6.4 人人乐房地产开发公司的已出租建筑物不属于投资性房地产的 情况	216
案例 6.5 属于乐比得物业管理有限公司投资性房地产的情况	216
案例 6.6 人人乐房地产开发公司营业税和附加税处理	218
案例 6.7 人人乐房地产开发公司印花税处理	218
案例 6.8 人人乐房地产开发公司持有以备经营出租空置房屋的 每年纳房产税计算	219
案例 6.9 人人乐房地产开发公司出租办公楼每年应纳房产税计算	219
案例 6.10 人人乐房地产开发公司成本模式计量	223
案例 6.11 人人乐房地产开发公司公允价值模式计量	224