

房地产业涉税业务丛书

FANGDICHANYE SHESHUI YINAN WENTI JIEXI

房地产业 涉税疑难问题解析



蔡少优 主编



中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产业涉税疑难问题解析/蔡少优主编 —北京:

中国税务出版社, 2008. 10

(房地产业涉税业务丛书)

ISBN 978 - 7 - 80235 - 271 - 1

I. 房… II. 蔡… III. 房地产业-税收管理-中国

IV F812. 42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 156092 号

版权所有·侵权必究

书 名: 房地产业涉税疑难问题解析

作 者: 蔡少优 主编

责任编辑: 刘美英 顾露华

责任校对: 于玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: **中国税务出版社**

北京市西城区木樨地北里甲 11 号 (国宏大厦 B 座)

邮编: 100038

http: //www. taxation. cn

E-mail: taxp@tom. com

发行部电话: (010) 63908889/90/91

邮购直销电话: (010) 63908837 传真: (010) 63908835

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京天宇星印刷厂

规 格: 787 × 1092 毫米 1/16

印 张: 18.5

字 数: 339000 字

版 次: 2008 年 10 月第 1 版 2008 年 10 月北京第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80235 - 271 - 1/F · 1191

定 价: 38.00 元

如发现有印装错误 本社发行部负责调换

前 言

近年来，随着我国社会主义市场经济的迅速发展，房地产行业已成为我国社会经济发展中最热门的行业之一。税收作为国家组织财政收入的基本形式和宏观调控经济的重要政策工具，与房地产行业的发展息息相关。为促进房地产行业更加健康良性地发展，税务等有关部门出台了大量的相关政策。

涉税政策浩如烟海，房地产行业的涉税政策更有其特殊性。切实掌握相关的涉税政策既是广大税务人员对房地产业进行税收征管和纳税检查的基础，也是广大财务人员进行涉税核算和纳税筹划的依据。为了解答房地产行业在税务处理方面的种种疑难问题，我们撰写了这本《房地产业涉税疑难问题解析》，内容涵盖行业相关知识、涉税会计、营业税、企业所得税、土地增值税、印花税、房产税、土地使用税、契税、个人所得税、涉税票据、税收征管和税务稽查等十三个部分，解析了与房地产行业相关的近 500 例涉税疑难问题。

本书是作者在进行广泛调查研究的基础上撰写而成的，是国内第一本全面解析房地产行业涉税疑难问题的图书。本书主要有以下特点：

(1) 覆盖面广。本书涉及了与房地产行业有关的各类问题，既有涉税票据和涉税会计核算问题，又有税收政策及相关税种的征管、稽查问题，还有部分房地产行业的专业知识。

(2) 政策性强。本书对每个问题的解答都注重准确性、可操作性和政策的时效性，并一一提供了相应的政策依据。

(3) 指导性强。本书涉及的问题有的是作者在多年的税收征管和稽查调研与实践中遇到的；有的是房地产开发企业财务人员根据工作实际提出来希望作者解答的；有的是作者在对房地产行业进行业务培训教学工作中征集到的。这些问题是财税人员和教学工作者

普遍关注的并迫切需要解决的，本书有针对性加以解答，用以指导解决问题。

(4) 通俗易懂。本书来源于实践，通过设置实际情景的方式提出问题，回答时不仅从税务处理的角度进行分析，而且给出了具体的会计处理方法，深入浅出，力求通俗易懂，兼顾专业人员和非专业人员的需要。因此，本书既可为广大基层税务干部和房地产行业的财务人员进行税务处理、学习业务提供指导，又可作为相关财经、税务院校的培训用书。

本书由福建省税务学校（福建省地税培训中心）蔡少优副校长主编，甘肃省武威市地方税务局稽查局刘玲副局长、甘肃省委党校工商管理教研部刘金玲副教授参与编写。

具体分工是：蔡少优负责编写第一部分、第二部分、第四部分、第六部分、第七部分、第十一部分；刘玲负责编写第三部分、第十二部分、第十三部分；刘金玲负责编写第八部分、第九部分、第十部分；第五部分由蔡少优和刘玲共同编写。刘玲和刘金玲参与了全书审稿、编排及校对工作。全书由蔡少优负责总纂定稿。

本书在编写过程中得到了福建省地方税务局分管干部培训教育工作的有关领导和福建省税务学校有关领导的大力支持，泉州市地方税务局直属局陈志雄副局长、福建省地方税务局二处林佳良同志、福州市地方税务局税政处阮关键同志以及2008年全国地税系统稽查业务骨干培训班的学员为本书的编写提供了有价值的参考资料，福建省税务学校许锦成老师、谢庆寿老师参与一些基础工作，中国税务出版社编辑同志为本书的出版付出了辛勤劳动，同时，本书在编写中参阅了高金平教授、曾建斌同志等有关作者的参考书籍和资料，篇幅所限，难以一一列举，在此一并表示感谢。

由于我们水平有限，书中难免存在肤浅和谬误之处，恳请读者批评指正。

作 者

2008年9月

目 录

第一部分 行业概况及相关知识疑难解析

1. 估算、概算、预算、结算与决算有什么区别和联系？如何使用？	1
2. 建设项目、单项工程、单位工程、分项工程、分部工程如何区分？	2
3. 什么是项目总投资？它包含哪些内容？	3
4. 确定开发产品面积如何进行涉税审核（获取资料途径）？	3
5. 投资强度、容积率、建筑密度、绿地率、建筑系数是如何计算的？	4
6. 如何理解房地产与房地产业？房地产开发按项目运作方式可分为哪几类？	5
7. 房地产立项审批应提供哪些资料？	5
8. 土地使用权的出让、转让和划拨有何区别？	6
9. 用地收费收取标准是如何规定的？	7
10. 取得土地使用权阶段的合法有效扣除凭据主要有哪些？	8
11. 简述房地产开发项目规划程序。	8
12. 房地产开发项目规划阶段的合法有效扣除凭据主要有哪些？	9
13. 简述征收集体土地的补偿标准和基本程序。	9
14. 因房地产开发拆迁城市房屋，对被拆迁人如何进行补偿和安置？	11
15. 房地产开发项目拆迁补偿阶段的合法有效扣除凭据主要有哪些？	12
16. 简述办理施工许可的基本程序及相应的法律规定。	13
17. 房屋建设项目的一般竣工验收标准是如何规定的？	15
18. 竣工验收的程序是怎么规定的？	16
19. 项目验收备案要求申报的材料有哪些？	16
20. 内外资房地产开发企业开发产品税法规定的完工标准是什么？有何不同？	17
21. 竣工备案的含义是什么？	17
22. 交付使用的含义是什么？	18
23. 初始产权证明的含义是什么？	18
24. 房屋建设项目在竣工验收阶段主要发生的开发成本及扣除凭	

据有哪些？	19
25. 房地产开发企业预售商品房应具备哪些条件？如何办理 预售房登记？	19
26. 建设工程监理的范围有哪些？	20
27. 税法规定的房地产项目的完工标准是什么？	20
28. 什么是基准地价、宗地地价？	21
29. 何谓楼面地价？如何计算楼面地价？	21
30. 房地产开发企业开发产品的成本项目由哪些内容构成？	22
31. 房地产开发企业开发产品的配套设施分为哪几类？ 其成本如何核算？	22
32. 房地产开发企业开发产品总建筑面积、可售面积、不可售面积 之间有何关系？如何划分？	23
33. 什么是住宅的建筑面积？它是如何计算的？	24
34. 房地产建筑面积的种类有哪些？合同面积与测绘 面积有什么区别？	25
35. 何为房屋产权面积？房屋产权面积是如何组成的？	26
36. 商品房应分摊的公共面积包括哪些？如何分摊？	26
37. 对房地产开发项目公共配套设施的可销售面积如何界定？	27
38. 在税务检查中如何确定房地产项目的可售面积？	27
39. 什么是经济适用房？经济适用房的价格是怎样构成的？	28
40. 房地产开发企业的建设工程造价包括哪些内容？	28
41. 什么是土地使用费，土地使用费包括哪些内容？	28
42. 如何分配园林景观、会所等的房地产开发项目的共同成本？	29
43. 何谓在建工程抵押？在建工程尚未建造完毕以什么 依据办理抵押？	29
44. 在向交易中心办理在建工程抵押登记时应注意哪些事项？	29
45. 如何区别合作建房和委托代建？	30
46. 签订合作建房合同和委托代建合同应注意什么问题？ 税收待遇有何不同？	30
47. 建设工程项目一般要经过哪些阶段？各阶段会形成 哪些造价文件？	31
48. 接上题，在税收上如何使用这些造价文件？造价文件在税 收上能发挥什么作用？	31
49. 房地产行业中所说的“五证两书”是指什么？	32

50. 房地产开发企业的基本经济业务有哪些？各业务涉及的营业税纳税义务有无区别？	32
51. 房地产开发企业应缴纳哪些税金？对哪些税金负有代扣代缴义务？	33
52. 向农民支付的补偿费涉及哪些税收？	33
53. 房地产开发企业取得的预售收入应缴纳哪些税金？	34
54. 新征耕地应当缴纳哪些税？如何确定其纳税义务发生的时间？	34
55. 企业的土地使用权被政府征收，政府给企业一定补偿。请问此种补偿是否需要缴纳营业税、土地增值税、企业所得税？	35
56. 房地产开发企业如何计算开发产品每平方米的税收贡献？	36

第二部分 涉税会计疑难解析

57. 房地产开发企业符合收入确认条件应该怎样理解？	37
58. 房地产开发企业收到售房款如何进行会计核算？	38
59. 房地产开发企业“买一送一”的赠送业务如何进行账务处理？	38
60. 年纳税在 175 万元左右，年营业额是多少？	38
61. 房地产开发企业的存货可分为哪几类？	39
62. 房地产开发企业设备存货的采购与收发如何核算？	40
63. 房地产开发企业开发产品增加如何核算？	40
64. 开发产品减少应如何进行会计核算？	41
65. 房地产开发企业周转材料可分为哪几类？应如何核算？	41
66. 土地使用权的入账价值和摊销时间如何确定？	42
67. 无偿划拨方式取得的土地使用权如何入账？	43
68. 房地产开发企业的哪些成本费用可以预提？	43
69. 外资房地产开发企业对实际发生但未取得合法凭证的费用可否预提？	44
70. 特殊取得方式下土地使用权初始成本如何确定？	44
71. 房地产开发企业将开发产品自用和出租的，如何进行会计处理？	45
72. 房地产公司对售楼处如何进行会计核算？	46
73. 售房部（接待处）、样板房的装修费用能否视同销售？	46
74. 房地产开发企业经营租入机械设备等固定资产的，如何进行会计核算？	47
75. 房地产开发企业周转房包括哪些内容？房地产开发企业安置	

拆迁居民的周转房如何核算？	47
76. 举例说明房地产开发企业固定资产折旧的行驶里程 折旧法和台班折旧法。	49
77. 房地产开发企业的成本核算对象如何确定？	50
78. 房地产开发企业自营工程机械使用费包括哪些内容？	50
79. 机械使用费应如何进行总分类和明细分类核算？	51
80. 举例说明施工间接费用的明细分类核算及分配方法。	52
81. 房地产开发企业如何进行土地开发的成本核算？	53
82. 结转计入房屋开发成本的土地开发费用，可采取哪些办法？	55
83. 外商投资房地产开发企业 2008 年以前不同步开发配套设施 可否预提计入房屋等开发成本？	57
84. 举例说明配套设施开发成本如何核算？	58
85. 委托房地产开发企业代建房屋需要设置哪些明细科目？	59
86. 发包方自己购买材料，施工单位仅提供劳务，即“甲供材料”， 如何进行会计核算？	61
87. 开发小区成本如何进行税务和会计处理？	62
88. 房地产开发企业库存的商品房用于出租收回后发生的维修费用 如何处理，税前列支是否有比例限制？	65
89. 企业收到的搬迁补偿费是否应通过“专项应付款”科目核算？	65
90. 房地产公司收到预售房款可以直接计提营业税吗？ 会计上如何处理？	66
91. 房地产开发企业与被拆迁人以拆一还一方式进行产权调换， 如何进行会计处理？	67
92. 请评判下列经济业务的账务处理是否正确？	68
93. 举例说明所得税核算的资产负债表债务法？	69
94. 举例说明外资房地产开发企业预缴企业所得税的会计处理方法？	72
95. 房地产开发企业发生的销货退回如属于资产负债表日后事项，且发生 在所得税汇算清缴之前，如何进行税务处理和会计处理？	74
96. 房地产开发企业发生的销货退回如属于资产负债表日后事项，且发生 在所得税汇算清缴之后，如何进行税务处理和会计处理？	75
97. 实行查账征收的小规模企业在一个年度之中预缴所得税 后发生了亏损，如何进行会计处理？	76
98. 房地产开发企业以前各季度已预缴企业所得税，年底汇算清缴时 要减去以前季度的税款，这样怎么结转？分录怎么做？	77

99. 上年亏损, 本年赢利后要递减亏损, 在今年的税前递减, 计提今年的企业所得税时是以今年的利润为基数, 还是以扣除上年亏损后的数额为基数? 如何进行会计处理? 78

第三部分 营业税疑难解析

100. 房地产开发企业营业税的征税范围有哪些? 79
101. 房地产开发企业销售活动房是否应按“销售不动产”税目缴纳营业税? 79
102. 房地产开发企业将自有的开发产品对外投资入股, 是否应缴纳营业税? 80
103. 单位集资建房并有偿分配给职工, 是否缴纳营业税? 80
104. 企业因国家收回土地使用权给予的经济补偿是否应缴纳营业税? 80
105. 房地产开发企业销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权如何缴纳营业税? 81
106. 房地产开发企业与集体土地所有者之间的土地使用权转让业务如何缴纳营业税? 81
107. 房地产开发企业转让在建工程项目如何缴纳营业税? 82
108. 房地产开发企业销售已摊销完成本的周转房是否应缴纳营业税? 如何缴纳? 82
109. 房地产开发企业拆一还一部分, 按实际成本征收营业税。实际成本应当如何确定? 83
110. 自然人身份参与土地的竞标, 中标后此自然人成立房地产开发公司, 是否对该自然人征收转让无形资产营业税? 83
111. 房地产开发企业以路换地、以桥换地如何缴纳营业税? 84
112. 房地产开发企业销售房屋时代电信等部门收取的如电话初装等费用在房地产开发企业是否应计算缴纳营业税, 对方(如电信局)是否还要对此收入缴税? 84
113. 房地产开发公司自购建材是否应补缴营业税? 84
114. 个人挂靠房地产公司开发房地产的如何缴纳营业税? 85
115. 个人经营房地产如何缴纳营业税? 86
116. 个人转让商品房是否可适用财税[2003]16号文件规定, 以扣除购置或受让原价后的差额计算缴纳营业税? 86
117. 房地产开发企业销售不动产的, 如何确定营业税的

纳税义务发生时间？	86
118. 何为合作建房？合作建房有几种方式？各种方式应如何征税？	87
119. 请举例说明房地产开发企业采取前述（见上一题）各种 方式开展合作建房，应如何计算缴纳营业税？	88
120. 房地产开发企业开展合作建房，营业税纳税义务发生时间 如何确定？	90
121. 房地产开发企业的开发产品用于出租（已转作固定资产或 投资性房地产），是否应当视同销售缴纳销售不动产营业税？	90
122. 土地使用权“转让”在什么样的情况下应缴纳营业税？	90
123. 房地产开发企业在取得国有土地使用权后，以项目结转的 名义直接将土地使用证办理至其关联企业，此种土地使用 权的变更行为是否应承担纳税义务？	91
124. 经济适用住房的组成价格如何确定？	91
125. 房地产开发企业销售经济适用房是否应缴纳营业税？	91
126. 企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的 是否缴纳营业税？	91
127. 单位集资建房销售给职工如何征税？	92
128. 房地产开发企业与其他单位置换房屋，是否应缴纳营业税？ 计税价格如何确定？	92
129. 举例说明房地产公司将外购的房地产与其他单位的房地产 进行置换，如何计算缴纳营业税和企业所得税。	92
130. 中外合作开发房地产如何征收营业税？	93
131. 房地产开发企业在促销的时候销售 VIP 卡（在购房时可抵房款）， 是否应缴纳营业税？	93
132. 房地产开发企业接受委托动、拆迁取得的收入如何 计算缴纳营业税？	94
133. 房地产公司的拆迁安置业务是否应缴纳营业税？	94
134. 房地产开发公司以房产补偿给被拆迁户，是否应缴纳营业税？	95
135. 房地产开发企业补偿搬迁房屋的营业税如何处理？	95
136. 以房换地与拆迁安置在税务处理上有什么区别？	95
137. 房地产开发企业为其他单位“代建”房屋行为如何缴纳营业税？	96
138. 房地产开发企业按“代建房屋”纳税要满足哪些条件？	96
139. 房地产开发企业的代建工程，如何确定计税收入？	96
140. 房地产开发企业（或住宅办、住宅开发公司）接受委托代建房产	

行为的怎么缴纳营业税？	97
141. 房地产开发企业代建政府设施项目如何纳税？	98
142. 建筑施工企业代建工程怎样缴纳营业税？	98
143. 房地产开发企业销售毛坯房，然后代客户选取装饰公司进行装修， 代收的装修费是否应缴纳营业税？	98
144. 房地产开发企业以开发产品作为股利分配给股东是否应 缴纳营业税？	99
145. 房地产开发企业接受委托销售房产应如何征收营业税？	99
146. 房地产开发企业以“还本”方式销售建筑物的，营业税的 计税营业额如何确定？	99
147. 房地产开发企业以“购房回租”、“售后回购”等形式销售 开发产品的，如何缴纳营业税？	100
148. 外商投资企业委托销售境内房地产的营业额如何确定？	100
149. 单位和个人以集资建房名义开发房地产如何征收营业税？	100
150. 房地产开发企业抵押贷款以房屋还贷如何征收营业税？	100
151. 外商投资的房地产开发企业从事城市住宅小区建设如何 缴纳营业税？	101
152. 房地产包销业务如何申报纳税？	101
153. 请举例说明房地产开发企业包销房产，营业税如何计算缴纳？	101
154. 房产开发单位销售地下车库，取得销售收入（开具普通收款收据）， 在具备结算条件的情况下，地下车库的收入征不征营业税？	102
155. 房地产开发公司下属的不独立核算的施工队伍建造商品房 并出售的，如何征收营业税？	102
156. 某房地产开发企业开发出售精装房，装饰材料是由购房户 自行购买的，房地产开发企业如何缴纳营业税？	103
157. 房地产开发企业代收煤气费等费用要缴纳营业税吗？	103
158. 房地产开发企业代有关部门收取的费用，营业税处理和 企业所得税的处理是否一致？	104
159. 物业管理企业代有关部门收取费用，如何计算缴纳营业税？	105
160. 房地产开发企业在预售商品房时，采取“会员费”、“诚意金”、 “借款”等名义收取的款项，是否缴纳营业税？	105
161. 房地产开发企业以不动产抵押向金融机构贷款， 如何征收营业税？	105
162. 外商投资企业从事城市住宅小区建设，如何征收营业税？	105

-
163. 房地产开发企业境外代销、包销房地产的, 如何缴纳营业税和企业所得税? 106
164. 房地产开发企业以商业折扣的方式销售开发产品的, 如何计算缴纳营业税及其他税金? 106
165. 房地产开发企业销售开发产品发生销售折让, 如何进行税务处理和会计处理? 107
166. 房地产开发企业销售房产时代收的住房专项维修基金要缴纳营业税吗? 107
167. 房地产开发企业在楼盘开盘等活动中取得的赞助款项是否要缴纳营业税? 108
168. 转让在建厂房时能否扣除已支付的工程款后缴纳营业税? 108
169. 房地产开发企业改组改制, 合并分立, 产权分割或合并, 所有权发生转移, 要缴纳营业税吗? 108
170. 企业兼并、合并涉及厂房、设备等所有权发生转移的行为, 是否要缴纳“销售不动产”税目营业税? 109
171. 个人将受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得的住房对外销售, 能否享受营业税有关优惠政策? 109
172. 房地产开发企业销售精装修的商品房, 装修费要并入营业额征收营业税吗? 110
173. 房地产公司取得的商品房预收款应何时纳税? 110
174. 房地产公司收取购房户的违约金是否缴纳营业税? 110
175. 房地产开发企业开发的产品转为自用是否缴纳营业税? 110
176. 房地产开发企业八折销售商品房, 同时约定回租无偿使用两年, 此种行为如何征收营业税? 111
177. 房地产开发企业低价销售商品房且无正当理由的, 税务机关有权调整, 在实际检查中, 应如何界定价格明显偏低? 税务机关如何调整计税依据? 111
178. 房地产开发企业的假按揭收入是否需要缴纳营业税? 111
179. 对于房地产开发企业转让土地使用权或销售不动产的预收定金, 应如何确定其营业税纳税义务发生时间? 112
180. 房地产开发企业销售只有使用权没有所有权的配套实施如何对其征税? 如转让地下停车场使用权收入是如何纳税? 112
181. 房地产开发企业购买的“烂尾楼”开发后销售的, 在确定计税营业额时是否可以扣除购买的成本? 112

182. 房地产开发企业以房抵债的, 纳税义务发生时间是什么时候? 如何取证? 计税依据是什么?	113
183. 房地产开发企业的退房业务如何进行税务处理?	114
184. 房地产开发企业销售房屋但无营业收入是否应缴纳营业税? 如果缴纳, 如何确定计税营业额?	114
185. 营业税核定计税依据中的房地产成本包括哪些内容?	115
186. 房地产开发企业分立, 原企业开发的房产划到新分立 企业作为办公用房, 如何缴纳营业税?	115
187. 房地产开发企业由于提前解除租房合同而收到承租方支付的违约金, 是否应缴纳营业税、房产税?	116
188. 营业税中的“视同销售”行为包括哪些内容? 如何缴纳营业税?	116

第四部分 企业所得税疑难解析

189. 房地产企业收入确认的法律标准是什么?	117
190. 房地产企业收入确认的专业标准是什么?	118
191. 会计实务中对房地产开发企业确认收入的时限是如何界定的?	119
192. 税法上关于房地产开发企业开发产品预租收入的确认时限是 如何规定的?	121
193. 房地产开发企业开发产品的视同销售行为有哪些? 如何确定企业所得税计税销售额?	121
194. 代建工程和提供劳务应如何进行税务处理?	122
195. 在不同销售方式下, 房地产开发企业的销售收入分别如何确定? ...	122
196. 房地产开发企业取得财政返还的“土地出让金”(非税法规定的 不计入损益的项目), 在预征企业所得税时, 是否并入返还年度的 应纳税所得额中征收企业所得税?	123
197. 税法上对房地产开发企业的开发产品“已经完工” 的标准如何界定?	123
198. 房地产开发企业在确定税前扣除的成本费用时应遵循哪些原则? ...	123
199. 房地产开发企业的债务重组损失可否在所得税前扣除?	124
200. 房地产开发企业借出的款项逾期无法收回的能否 在企业所得税前扣除?	124
201. 房地产开发企业对外投资发生的借款费用可否	

- 作为当期费用在税前列支? 125
202. 关于房地产企业企业所得税预缴问题有新政策吗? 125
203. 房地产开发企业假借企业职工的名义从银行取得借款,
借款利息能否在税前扣除? 125
204. 房地产开发企业在亏损期间对固定资产既未计提折旧也未在税前
扣除,以后实现盈利时能否在税前扣除以前亏损期间未扣的折旧?
..... 125
205. 小区的总成本,包括建安费、配套费、基础设施费等有一个预算数,
但目前部分工程款未付,应该如何确定销售成本? 126
206. 开发产品的销售成本应如何在税前扣除? 126
207. 土地征用及拆迁补偿费、公共设施配套费如何在税前扣除? 126
208. 开发产品共用部位、共用设施设备维修费应如何在税前扣除? 127
209. 土地闲置费应如何在税前扣除? 127
210. 成本对象报废或损毁损失应如何在税前扣除? 127
211. 新办的房地产开发企业发生的广告费和业务宣传费应如何
在税前扣除? 127
212. 折旧费应如何在税前扣除? 127
213. 2006 年房地产企业在征地、规划等运作过程中,还没有销售
开发产品,发生的对外捐赠能否进入开发成本或期间费用?
如果可以的话,需要以什么样的单据入账? 税务机关
如何能看出是否通过国家机关已经转给受赠方? 128
214. 房地产开发企业与分公司之间的借款费用如何扣除? 128
215. 房地产开发企业如何计算确定已销开发产品的计税成本? 128
216. 计入产品开发成本的费用包括哪些内容? 如何计算确定
已销开发产品负担的费用? 请举例说明。 128
217. 企业高管读 MBA 学费可否从职工教育经费列支? 129
218. 房地产开发企业为开发项目支付了前期费用,但项目因故未
开发,支付的前期费用能否在所得税前扣除? 130
219. 房地产开发企业应付未付的开发成本如何计算所得税? 131
220. 请说明根据国税发[2006]31号文件规定,房地产开发企业的
下列义务应如何处理? 132
221. 房地产开发企业销售毛坯房,然后代客户选取装饰公司
进行装修,代收的装修费是否应缴纳企业所得税? 133
222. 房地产开发企业将开发产品转作经营性资产对外出租时,

如何征税？	133
223. 房地产开发企业采取先出租再出售方式销售开发产品， 如何计算缴纳所得税？	134
224. 某内资房地产开发企业，为了生产经营需要，将商品房或土地 使用权抵押取得借款，是否要视同销售征收企业所得税？	134
225. 房地产开发企业采取基价（保底价）并实现超过基价分成方式 委托开发房地产如何缴纳企业所得税？	134
226. 房地产开发企业以视同买断的方式委托代销商品房， 如何计算缴纳所得税？	135
227. 房地产开发企业先出租再出售开发产品的， 如何计算缴纳所得税？	135
228. 房地产开发企业将开发产品用于投资或转为自用房产如何纳税？ ...	136
229. 一方提供土地，另一方进行开发，双方如何缴纳企业所得税？	136
230. 房地产业开发企业与被拆迁人以拆一还一方式进行产权调换， 如何缴纳企业所得税？	137
231. 合作建造开发产品在企业所得税方面如何处理？	138
232. 某县房地产开发商在房地产开发上进行了“精心包装”，与购房人 签订合伙开发协议。税务机关检查时为何对合伙人取得的 商品住房视同房地产开发商销售行为征税？	139
233. 执行新的财务通则后，职工福利费余额如何处理？	139
234. 房地产开发公司的样板房在税收上如何处理？	140
235. 企业所得税新旧法衔接期间，房地产开发企业预售房 如何预缴企业所得税？	140
236. 房地产开发企业的开发产品，在其未完工前采取预售方式 销售的，如何计算缴纳所得税？	141
237. 预收的租金如何缴纳营业税和企业所得税？	142
238. 房地产开发企业收取的定金是否可以按照预售款 征收企业所得税？	143
239. 实行查账征收企业所得税的房地产开发企业在年度中间 如何申报缴纳企业所得税？	143
240. 连年亏损的企业如何进行纳税申报？	144
241. 纳税人因应享受未享受减免税政策，因此而多缴的企业 所得税能否申请归还？	145
242. 房地产开发企业因为土地增值税清算补缴税款，影响相应年度企业	

所得税额的, 能否申请调整或退还多缴的企业所得税款?	145
243. 房地产开发企业的灯箱广告能否作为广告费用在企业 所得税前计算扣除?	145
244. 在对房地产开发企业视同销售行为的认定和税收处理上, 营业税、土地增值税和企业所得税有何异同?	146
245. 自 2008 年 1 月 1 日起实施的《企业所得税法》中, 如何应用公允价值作为计税基础?	146
246. 在税法上如何认定外商投资企业的内部资产处置行为? 外商投资企业内部处置资产是否应缴纳企业所得税?	147
247. 外商投资企业或外国企业如何计算缴纳 3% 的地方所得税?	148
248. 外商投资的房地产开发公司将预收账款按照预计利润率 预缴所得税时能否弥补以前年度亏损?	148
249. 建筑安装企业从事跨地区建筑安装业务, 企业所得 税在何地缴纳?	149
250. 房地产开发企业执行新《企业会计准则》后, 将出租的开发产品 转作投资性房地产并采用公允价值计量的, 税收上如何处理?	150
251. 房地产开发企业(内资)企业所得税计算实例。	151
252. 房地产开发企业(外资)企业所得税计算实例。	153

第五部分 土地增值税疑难解析

253. 如何确定土地增值税的纳税申报时间?	156
254. 如何确定土地增值税的纳税地点?	156
255. 土地增值税的征收方式有几种?	156
256. 国家税务总局对土地增值税的清算单位是如何规定的?	157
257. 国家税务总局关于土地增值税的清算条件是如何明确的?	157
258. 如何认定“普通标准住宅”? 有哪些优惠政策?	158
259. 以房地产进行投资、联营的是否征收土地增值税?	158
260. 房地产开发企业合作建房是否要缴纳土地增值税?	159
261. 企业兼并转让房地产的是否要征收土地增值税?	159
262. 企业之间互换房产可以免缴土地增值税吗?	159
263. 个人互换住房是否征收土地增值税?	159
264. 职工集资建房是否应缴纳土地增值税?	159
265. 房地产开发企业将开发产品转作固定资产是否应	

缴纳土地增值税？	160
266. 房地产开发企业以房地产作价入股进行投资或联营的， 是否需要缴纳土地增值税？	160
267. 房地产开发企业的土地增值税预征范围包括哪些？	160
268. 《土地增值税暂行条例》及其实施细则中规定的“赠与” 包括哪些范围？	161
269. 房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、 分配给股东或投资人、抵偿债务、拆迁还建换取其他单位和 个人的非货币性资产或者不动产，价格低于正常销售价格并且 没有该企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格， 应税收入如何确定？	161
270. 房地产开发企业非直接销售和自用开发产品时，土地增值税计税 收入如何确定？	161
271. 地方政府要求房地产开发企业代收的费用如何计征土地增值税？ ...	162
272. 计算土地增值税的扣除项目时，对代收费用的扣除上常见的 错误做法是什么？正确的做法应该怎样？	162
273. 土地增值税的其他扣除项目包括哪些？	162
274. 转让旧房如何确定扣除项目及金额？	163
275. 房地产开发企业缴纳的印花税是否可以在计算土地增值税时扣除？	163
276. 房地产开发企业实际缴纳的契税在计算土地增值税时能否扣除？ ...	164
277. 对转让旧房时支付的评估费用是否允许在计算缴纳 土地增值税时扣除？	164
278. 计算土地增值税扣除项目金额时，利息支出如何计算扣除？	164
279. 房地产开发企业成片受让土地、分期分批开发时，如何确定 已转让部分应分摊的土地使用权金额？	164
280. 土地增值税清算中，纳税单位向关联单位、其他单位或者个人 借款（资金占用费）而发生的利息，是否应在税前扣除？	165
281. 房地产开发公司为业主免费办理产权证，支付的办证费用在 计算土地增值税和营业税时能否从计税营业额中扣除？	165
282. 如果开发企业同时开发多个项目，土地增值税清算 单位也确定为两个以上清算单位，一笔或几笔借款 各开发项目共同受益，利息支出应如何分摊？	165
283. 如何正确认定和分摊开发间接费用？	166