

TAX
AUDIT

税务稽查业务手册



房地产业稽查实务

税务稽查业务手册编写组

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press



房地产业稽查实务

主 编

马毅民

副主编

杨绍艾 李亚民 刘建国



东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

© 税务稽查业务手册编写组 2008

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产业稽查实务 / 税务稽查业务手册编写组编. —大连 :
东北财经大学出版社, 2008. 6

(税务稽查业务手册)

ISBN 978 - 7 - 81122 - 396 - 5

I. 房… II. 房… 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 080558 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 84710523

营销部: (0411) 84710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连金华光彩色印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 165mm × 240mm 字数: 336 千字 印张: 18 3/4 插页: 1

2008 年 6 月第 1 版

2008 年 6 月第 1 次印刷

责任编辑: 方红星 孟 鑫

责任校对: 孟 鑫

封面设计: 刘小鹏

版式设计: 刘小鹏

ISBN 978 - 7 - 81122 - 396 - 5

定价: 34.00 元

目 录

第一章 房地产开发基础知识	1
第一节 房地产开发相关名词	1
一、房地产开发概念	1
二、房地产开发分类	1
三、房地产开发企业资质等级	1
四、土地使用权的划拨、出让与转让	1
五、拆迁安置补偿费及征地费	4
六、房地产建设工程预算、工程结算、竣工决算	7
七、预售许可证制度	9
八、银行按揭	9
九、房屋各种面积规定	9
第二节 房地产开发流程和经营特点	13
一、房地产开发政府审批流程	13
二、房地产开发流程	13
三、房地产开发经营特点	18
第三节 房地产开发各环节涉税信息	19
一、房地产业各环节涉及税种	19
二、房地产开发各环节涉税信息一览表	19
第二章 房地产业财务核算概要	25
第一节 会计信息质量要求与会计计量	25
一、会计信息质量要求	25
二、会计计量	26
第二节 新会计准则相关具体准则规定	27
一、收入	27
二、存货	28
三、投资性房地产	30
四、经营租赁	32
五、债务重组	33
六、非货币性资产交换	35

七、所得税	36
第三节 收入核算	38
一、经营收入范围	38
二、会计处理	39
第四节 成本核算	41
一、成本范围	41
二、会计处理	42
第五节 期间费用核算	47
一、期间费用范围	47
二、会计处理	47
第六节 税金核算	48
一、营业税金及附加	48
二、应交税金	49
第七节 会计科目对照表	49
一、《房地产开发企业会计制度》会计科目表	49
二、新会计准则会计科目表	51
第三章 房地产业税收与会计制度差异	53
第一节 收入差异	53
一、会计制度规定	53
二、税收制度规定	54
第二节 开发成本差异	60
一、会计制度规定	60
二、税收制度规定	61
第三节 期间费用差异	62
一、会计制度规定	62
二、税收制度规定	62
第四节 固定资产差异	68
一、会计制度规定	68
二、税收制度规定	69
第五节 无形资产差异	71
一、会计制度规定	71
二、税收制度规定	72
第六节 政府补助差异	73
一、会计制度规定	73

二、税收制度规定	73
第七节 其他差异	74
一、股权投资差异	74
二、投资性房地产差异	77
三、资产减值差异	77
四、应付职工薪酬差异	78
五、预计负债差异	79
六、会计调整差异	79
七、资产负债表日后事项差异	80
八、企业合并差异	81
第八节 营业税与会计制度差异	84
一、纳税义务发生时间差异	84
二、销售与转让认定差异	85
三、计税依据差异	85
第九节 其他税种与会计制度差异	86
一、土地增值税与会计制度主要差异	86
二、土地使用税与会计制度主要差异	87
三、房产税与会计制度主要差异	87
第四章 房地产业税务稽查查前准备	89
第一节 查前准备概述	89
一、查前准备概念	89
二、查前信息收集	90
三、查前案头分析	92
第二节 纳税分析	92
一、综合性指标分析	93
二、税种分析	95
第三节 会计报表分析	97
一、资产负债表分析	97
二、利润表分析	101
第四节 税务检查方法	103
一、全查法和抽查法	103
二、顺查法和逆查法	104
三、联系查法和侧面查法	104
四、比较分析法和控制计算法	105

五、专项盘存检查方法	105
六、调查方法	105
第五章 房地产业主要税收违法手段	107
第一节 主要税收违法手段类型	107
一、税收实质性减少	107
二、税收延迟入库	107
第二节 土地使用权取得环节涉税违法手段	108
一、契税	108
二、企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税、 土地增值税	109
三、土地使用税	109
四、印花税	109
第三节 征地拆迁环节涉税违法手段	110
一、营业税	110
二、企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税、 土地增值税	110
第四节 工程建设环节涉税违法手段	110
一、营业税	111
二、企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税、 土地增值税	111
三、印花税	112
第五节 经营环节涉税违法手段	112
一、营业税	112
二、企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税	113
三、土地增值税	114
四、个人所得税	114
五、印花税	114
第六节 物业管理环节涉税违法手段	115
一、营业税	115
二、企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税	115
三、房产税（城市房地产税）	115
四、印花税	115
第七节 注销环节涉税违法手段	116
一、营业税	116

二、企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税	116
三、土地增值税	116
第六章 房地产业营业税检查	117
第一节 房地产业营业税基础知识	117
一、纳税义务人和扣缴义务人	117
二、计税依据	118
三、税率	123
四、纳税义务发生时间和扣缴义务发生时间	123
五、减免税	125
六、纳税申报期限	125
七、纳税地点	125
第二节 营业税检查方法	127
一、收集相关信息数据	127
二、转让土地使用权环节检查	127
三、建筑施工环节检查	130
四、经营环节检查	133
第七章 房地产业企业所得税（外商投资企业和外国企业 所得税）检查	139
第一节 房地产业所得税基础知识	139
一、纳税义务人	139
二、计税依据	140
三、税率	140
四、减免税	141
五、纳税申报期限	142
六、纳税地点	142
七、征收方式	143
八、房地产业企业所得税政策演变历程	143
第二节 一般收入检查	146
一、预售收入检查	146
二、完工标准检查	148
三、销售收入检查	149
四、视同销售收入检查	152
五、租金收入及预租收入检查	154

第三节	特殊收入检查	154
一、	以房抵债检查	154
二、	合作建房检查	156
三、	违建设施检查	156
四、	代建工程检查	156
五、	假按揭检查	157
六、	其他收入检查	158
第四节	计税成本检查	158
一、	计税成本扣除基本原则	158
二、	成本项目构成	159
三、	成本要素分析	160
四、	成本检查方法	163
五、	建安成本检查	163
六、	完工标准检查	164
七、	销售成本检查	165
八、	税金扣除检查	168
九、	财产损失扣除检查	168
第五节	期间费用检查	169
一、	期间费用范围	169
二、	期间费用检查	170
第六节	完工项目企业所得税汇算	179
一、	资料准备	179
二、	成本分摊方法	179
三、	完工项目汇算方法	180
四、	成本计算归集	182
第七节	外商投资企业和外国企业所得税检查	184
一、	预收款缴纳企业所得税的方式	184
二、	收入确认时限	184
三、	收入确认原则	185
四、	以地换房	186
五、	成本和费用	187
六、	关联企业借款费用	187
七、	配套设施预提费用	187
八、	售后回租	188
九、	视同销售	188

十、完工项目汇算方法	189
第八章 房地产业土地增值税检查	191
第一节 房地产业土地增值税基础知识	191
一、纳税义务人	191
二、计税依据	191
三、税率	195
四、减免税	195
五、纳税申报期限	197
六、纳税地点	197
第二节 收入检查	198
一、应税收入的确认	198
二、投资联营检查	199
三、无权属登记土地转让的检查	199
四、销售收入检查	199
第三节 扣除项目检查	200
一、土地成本检查	200
二、开发成本和开发费用检查	201
第四节 土地增值税清算	203
一、清算原则	203
二、清算单位	204
三、清算条件	204
四、清算注意事项	205
五、清算步骤	207
六、清算举例	208
第九章 房地产业其他税种检查	211
第一节 房地产业城镇土地使用税检查	211
一、纳税义务人	211
二、计税依据	211
三、税率	212
四、纳税义务发生时间	212
五、减免税	213
六、纳税申报期限	213
七、纳税地点	213

八、检查方法	213
第二节 房地产业房产税（城市房地产税）检查	214
一、纳税义务人	214
二、计税依据	214
三、税率	215
四、纳税义务发生时间	216
五、减免税	216
六、纳税申报期限	217
七、纳税地点	217
八、检查方法	217
第三节 房地产业印花税检查	218
一、纳税义务人	218
二、计税依据	218
三、税率	220
四、纳税义务发生时间	220
五、纳税申报期限	220
六、检查方法	221
第四节 房地产业个人所得税检查	222
一、纳税义务人和扣缴义务人	222
二、计税依据	222
三、税率	227
四、减免税	228
五、纳税申报期限	228
六、检查方法	228
第五节 房地产业契税检查	230
一、纳税义务人	230
二、计税依据	230
三、税率	231
四、纳税义务发生时间	232
五、减免税	232
六、纳税申报期限	234
七、纳税地点	234
八、检查方法	234

第十章 房地产业税务稽查取证	236
第一节 税务稽查证据概述	236
一、证据概念	236
二、税务稽查证据种类	237
三、取证基本要求	238
四、税务稽查取证权限	239
第二节 房地产业税务稽查证据	240
一、房地产业税务稽查证据主要内容	240
二、房地产业税务稽查证据提取方法	242
三、开发各环节主要证据材料及运用	243
四、房地产业典型违法手段取证要求	246
第十一章 房地产业税务稽查案例	249
第一节 房地产业账外账偷逃税稽查案例	249
第二节 企业所得税稽查案例	259
第三节 外商投资企业所得税稽查案例	269
第四节 土地增值税稽查案例	275
附录	283
一、会计制度类	283
二、税收制度类	283
三、其他制度类	287
后记	289

第一章 房地产开发基础知识

房地产业，是国家固定资产投资项下的重要组成部分。作为一个专门行业，它具有区别于其他各行业的经营模式和规律。税务稽查人员要依法对房地产业纳税人实施检查，不仅要具备税收管理知识，还必须了解房地产业的相关基础知识，熟悉该行业的开发流程和特点。这是税务机关实现对房地产业有效税务稽查的前提条件。

第一节 房地产开发相关名词

一、房地产开发概念

房地产开发，是指由具有开发资质的房地产开发企业，对房地产项目进行投资、建设和管理，使之改变用途或使用性质，从而获得经济利益的过程。

二、房地产开发分类

房地产开发类型丰富多样，下面选取三种标准进行划分（如下页图示）。

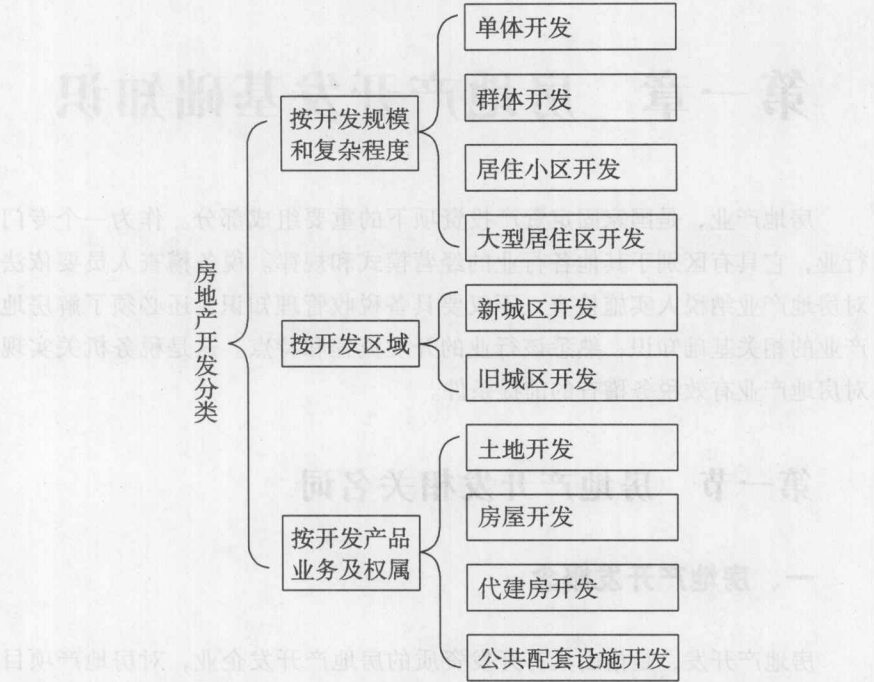
三、房地产开发企业资质等级

《房地产开发企业资质管理规定》（建设部部长令第77号）对我国房地产开发企业划分了4个资质等级，并就不同资质等级应当具备的条件和开发适用范围做出了规定，具体内容见下页表。

四、土地使用权的划拨、出让与转让

（一）土地使用权划拨

土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该宗土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交



付给土地使用者使用的行为。划拨土地使用权的条件是：国家机关用地和军事用地；城市基础设施用地和公益事业用地；国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；法律、行政法规规定的其他用地。国有企业的原有用地一般属政府划拨范围。

项目 等级	注册资本	经营 年限	累计竣工面积	业务范围
一级	≥5 000 万元	5 年	近三年房屋建筑面积累计竣工 30 万平方米	不受限制，全国范围承揽
二级	≥2 000 万元	3 年	近三年房屋建筑面积累计竣工 15 万平方米	承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定
三级	≥800 万元	2 年	房屋建筑面积累计竣工 5 万平方米以上	
四级	≥100 万元	1 年	—	

(二) 土地使用权出让

土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土

地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。城市规划区内的集体所有土地,经依法征用转为国有土地后,该宗国有土地的使用权可以有偿转让。

土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。2002年7月1日起施行的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第11号)规定:商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地,必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让,商业、旅游、娱乐和商品住宅以外用途的土地的供地计划公布后,同一宗地有两个以上的意向用地者的,也应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。

土地使用权出让年限:居住用地70年,工业用地50年,教育、科技、文化、卫生、体育用地50年,商业、旅游、娱乐用地40年,综合用地或者其他用地50年。

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定,以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权;但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

(三) 土地使用权转让

土地使用权转让,是指经出让方式获得土地使用权的土地使用者,通过买卖、赠与、交换或者其他方式将土地使用权再转移的行为。房地产转让,应当签订书面转让合同,合同中应当载明土地使用权取得的方式。

以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:

(1) 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书。

(2) 按照出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的25%以上;属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件。

(3) 转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。

以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,受让人改变原土地使

用权出让合同约定的土地用途的,必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的,转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

五、拆迁安置补偿费及征地费

房屋拆迁补偿主要有以下三种形式:产权调换、货币补偿、产权调换和货币补偿相结合。安置费用包括搬家补助费、临时安置补助费和经济损失补偿费。征地费用包括土地补偿费、青苗补偿费、地上附着物补偿费、安置补助费、新菜地开发建设基金、耕地占用税、土地管理费。

(一) 拆迁安置补偿费

1. 城市房屋拆迁补偿费

(1) 补偿对象

房屋拆迁将对被拆除房屋的所有人造成一定的财产损失,因此,拆迁补偿的对象应是被拆除房屋及其附属物的所有人,包括产权人、代管人和国家授权的国有房屋及其附属物的管理人。

(2) 补偿形式

房屋拆迁补偿主要有以下3种形式:

①产权调换,是指拆迁人以原地或异地建设的房屋补偿给被拆迁房屋的所有人,继续保持其对房屋的所有权。产权调换的面积按照被拆迁房屋的建筑面积计算。

②货币补偿,是指拆迁人将拆除房屋的价值,以货币结算的方式补偿给被拆迁房屋的所有人。作价补偿金额的计算,按照被拆除房屋建筑面积的重置价格结合成新度因素计算。

③产权调换和货币补偿相结合。产权调换和货币补偿相结合是指拆迁人按照被拆除房屋的建筑面积数量,以其中一定面积的房屋补偿给被拆迁房屋的所有人,其他面积按照作价折合成货币支付给被拆迁房屋的所有人。

3. 补偿标准

产权调换的补偿标准。按照被拆除房屋的建筑面积计算。即采取产权调换方式的补偿标准是被拆除房屋的建筑面积。其中, 偿还面积与原面积相等的部分, 按重置价格计算结构差价; 偿还面积超过原面积部分, 按商品房价格结算; 偿还面积不足原面积部分, 按重置价格结合成新度结算。

货币补偿标准。按照被拆除房屋的建筑面积的重置价格结合成新度计算。实行货币补偿的, 应由房屋所在地房地产管理部门或法定评估机构对被拆除房屋进行评估, 以评估价格作为计算依据。

(4) 补偿的几种特殊情况

拆除出租住宅房屋, 应当实行产权调换, 原租赁关系继续保持, 因拆迁而引起变动原租赁合同条款的, 应当做相应的修改。

拆除有产权纠纷的房屋, 在房屋拆迁主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的, 由拆迁人提出补偿安置方案, 报县级以上人民政府房屋拆迁主管部门批准后实施拆迁。

拆除设有抵押权的房屋, 对拆除设有抵押权的房屋实行产权调换的, 抵押人在房屋拆迁主管部门公布的规定期限内达不成抵押协议的, 由拆迁人参照有产权纠纷房屋的拆迁补偿规定实施拆迁; 拆除设有抵押权的房屋实行作价补偿的, 由抵押权人和抵押人重新设立抵押权或抵押人清偿债务后, 再给予补偿。

2. 房屋拆迁安置费

(1) 安置对象

拆迁人在拆迁活动中除了对拆迁房屋的所有人给予补偿外, 还应对被拆除房屋的使用人给予安置, 以切实保障被拆除房屋使用人的使用权。由此可见, 安置的对象是被拆除房屋的使用人而不是所有人。

(2) 安置形式

安置形式分为一次性安置和过渡安置。一次性安置是指被撤离拆迁房屋的使用人直接迁入安置房, 没有周转过渡期, 拆迁人与被拆迁安置对象就房屋问题一次处理完毕。过渡安置是指拆迁人不能一次解决安置用房, 可以由拆迁人先对被拆迁安置对象进行临时安置, 过一段时间后再迁入安置房。因此, 临迁房的提供和过渡期的长短是过渡安置中要重点解决的问题。

(3) 安置标准

拆迁安置的标准因被拆除房屋的性质不同而有所区别: 拆除非住宅房屋, 按照原建筑面积安置; 拆除住宅房屋, 由省、自治区、直辖市人民政府根据当地实际情况, 按照原建筑面积, 也可以按照原使用面积或原居住