

MANUAL FOR REAL ESTATE
FINANCE AND TAXATION

房地产 财税知识手册

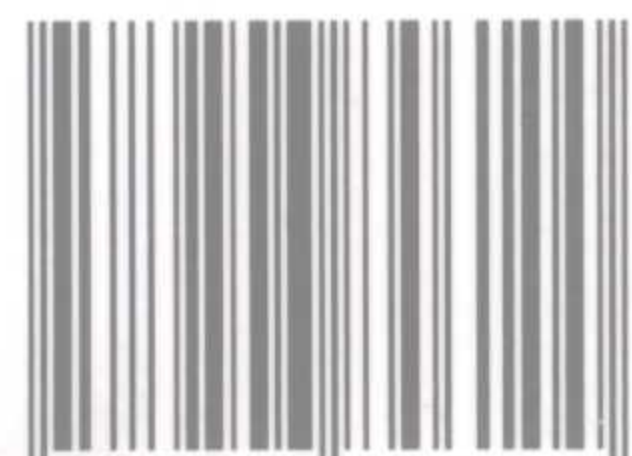
杨 宁▲主编

 大连出版社
DALIAN PUBLISHING HOUSE

MANUAL FOR REAL ESTATE
FINANCE AND TAXATION

责任编辑：魏 悦
封面设计：张 金

ISBN 978-7-80684-610-0



9 787806 846100 >

定价：80.00 元

FANG DI CHAN CAI SHUI ZHI SHI SHOU CE

房 地 产 财税知识手册

主 编 / 杨 宁
副主编 / 李 晶 宋 昌 方雁发

大连出版社

第1册：1995.10出版
第2册：1995.10出版
第3册：1995.10出版
第4册：1995.10出版
第5册：1995.10出版
第6册：1995.10出版
第7册：1995.10出版
第8册：1995.10出版
第9册：1995.10出版
第10册：1995.10出版

大连出版社
地址：大连市中山路
电话：(0411) 82511111
邮编：116001

内 容 简 介

本书汇集了1994年税制改革以来,现行有效的房地产行业相关税收政策法规、征收管理规定及财务处理规定,将政策分门别类归纳、浓缩,对其中生涩难懂的条款,还一一予以释义,力求全面系统、精炼实用。

© 杨 宁 2008

图书在版编目(CIP)数据

房地产财税知识手册/杨宁主编. —大连:大连出版社,2008.1
ISBN 978-7-80684-610-0

I. 房... II. 杨... III. ①房地产业—税收管理—财政政策—汇编—中国
②房地产业—税收管理—法规—汇编—中国 IV. F812.42 D922.200.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 001537 号

责任编辑:魏 悦
封面设计:张 金
版式设计:魏 悦
责任校对:金 琦

出版发行者:大连出版社

地址:大连市西岗区长白街10号

邮编:116011

电话:(0411)83627430/83621147

传真:(0411)83610391

网址:<http://www.dl-press.com>

电子信箱:cbs@dl.gov.cn

印 刷 者:大连天正华延彩色印刷有限公司

经 销 者:各地新华书店

幅面尺寸:185mm × 260mm

印 张:39

字 数:850千字

出版时间:2008年1月第1版

印刷时间:2008年1月第1次印刷

印 数:1~3000册

书 号:ISBN 978-7-80684-610-0

定 价:80.00元

如有印装质量问题,请与我社营销部联系
购书热线电话:(0411)83627430/83621147
版权所有·侵权必究

序

从根本上说,税收上的征纳关系是由相关的法所确定的,这种关系应当由法来指引、来调整、来规范、来约束。

在中国,法,包括法律,包括法规,包括规章……尽管它们位阶不同,但功用却是相同的——确立社会关系,维护社会秩序,巩固社会进程,保障社会和谐。

法是构建和谐征纳关系的基础。惟有法所维系的征纳关系,才不致于污浊,才有可能是清澈的、真诚的、健康的、稳固的,才能达到真正意义上的和谐。

实现这样的关系,需要征税人依法征税,纳税人依法纳税。这有一个最重要的前提,就是征纳双方都得通晓税法规定,掌握财税知识。

税法在不断地追求公平和缜密,但毕竟我们走进市场经济和法治社会的时间还太短,因此税法的废立频仍、体系庞杂,现有4部法律、20多部行政法规、3000多个规章及规范性文件,让人全面掌握、驾轻就熟,绝非易事。但这不该成为征纳双方有法不循的理由。

辽宁税务高等专科学校的杨宁老师和大连市开发区地方税务局编写的这本《房地产财税知识手册》,汇聚了有关房地产业税收法律、法规、规章以及财会知识,内容翔实,言简意赅,条理清晰,出处清楚,通俗易懂,简约实用,是本对征纳双方都大有裨益的工具书。

研读本书,有助于征税人依法履行职责,明明白白征税;有助于纳税人依法履行义务,明明白白纳税。当然,也就有助于形成和谐的征纳关系,营造良好的税收秩序。

诚然,出版一本只是囊括单一行业税收财会知识的工具书尚不足以解决

依法公平征税、依法诚信纳税的所有问题,但只要有助于法的功用发挥,哪怕仅仅能够解决涉及一个行业的税收问题,那也是有价值的,亦不失为营造税收法治环境的一种有益的努力。

我们愿意看到:相关征税人、纳税人都能悉心钻研此书,掌握操作本领,增强国家意识、税收意识、守法意识、诚信意识,提高思想素养,提高业务技能,提高服务水平,提高贡献能力,为国聚财,为国尽力。

我们更愿意看到:“令在必信,法在必行。”“禁民为非而使其迁善远罪。”

大连市地方税务局党组书记、局长 **刘宪茹**

二〇〇七年十一月

目 录

第一篇 房地产开发企业财税知识

第一章 房地产开发企业业务流程	1
第一节 设立房地产开发企业	1
第二节 房地产项目开发流程	2
第三节 房地产开发企业清算	8
第二章 房地产开发企业财务核算	19
第一节 房地产开发企业常用会计科目及使用	19
第二节 房地产开发企业主要账务处理	34
第三节 财务报表列报	78
第三章 房地产开发企业涉税处理	83
第一节 营业税	83
第二节 营业税附加	90
第三节 土地增值税	91
第四节 企业所得税	97
第五节 土地使用税	116
第六节 房产税	120
第七节 车船使用税	123
第八节 印花税	125
第九节 耕地占用税	130
第十节 契税	131
第十一节 个人所得税	134
第四章 房地产开发企业税务管理	146
第一节 税务登记管理	146
第二节 发票管理	148

第三节 账簿、日常备案事项管理 149

第四节 纳税申报管理..... 150

第五节 税款征收管理..... 214

第六节 税收法律责任..... 220

第二篇 非房地产开发企业和个人房地产业务处理

第一章 非房地产开发企业房地产业务处理..... 233

第一节 非房地产开发企业房地产业务财务核算..... 233

第二节 非房地产开发企业房地产业务涉税处理..... 238

第二章 个人房屋权属交易、房屋租赁涉税处理 245

第一节 个人购买房屋涉税处理..... 245

第二节 个人出租房屋涉税处理..... 246

第三节 个人销售房屋涉税处理..... 248

第三篇 附 录

税收法律法规..... 252

营业税..... 252

城市维护建设税..... 268

教育费附加..... 270

地方教育附加..... 271

土地增值税..... 272

企业所得税..... 287

外商投资企业和外国企业所得税..... 395

房产税和城镇土地使用税..... 413

车船使用税..... 429

印花税..... 433

耕地占用税..... 447

契税..... 449

个人所得税..... 460

综合法规..... 487

相关经济法规..... 498

中华人民共和国土地管理法..... 498

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例·····	505
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法·····	508
招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定·····	510
城市房地产转让管理规定·····	512
大连市城镇房屋权属登记管理办法·····	514
房地产开发企业资质管理规定·····	516
城市房地产抵押管理办法·····	519
中华人民共和国城市房地产管理法·····	524
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法·····	529
建筑工程施工发包与承包计价管理办法·····	534
建筑工程施工许可管理办法·····	536
实施工程建设强制性标准监督规定·····	537
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释 ···	539
中华人民共和国公司登记管理条例·····	541
中华人民共和国公司法·····	550
中华人民共和国合同法·····	568
中华人民共和国物权法·····	592
中华人民共和国劳动合同法·····	607
后 记·····	616

房 地 产 财税知识手册

主 编 / 杨 宁
副主编 / 李 晶 宋 昌 方雁发

大连出版社

序

从根本上说,税收上的征纳关系是由相关的法所确定的,这种关系应当由法来指引、来调整、来规范、来约束。

在中国,法,包括法律,包括法规,包括规章……尽管它们位阶不同,但功用却是相同的——确立社会关系,维护社会秩序,巩固社会进程,保障社会和谐。

法是构建和谐征纳关系的基础。惟有法所维系的征纳关系,才不致于污浊,才有可能是清澈的、真诚的、健康的、稳固的,才能达到真正意义上的和谐。

实现这样的关系,需要征税人依法征税,纳税人依法纳税。这有一个最重要的前提,就是征纳双方都得通晓税法规定,掌握财税知识。

税法在不断地追求公平和缜密,但毕竟我们走进市场经济和法治社会的时间还太短,因此税法的废立频仍、体系庞杂,现有4部法律、20多部行政法规、3000多个规章及规范性文件,让人全面掌握、驾轻就熟,绝非易事。但这不该成为征纳双方有法不循的理由。

辽宁税务高等专科学校的杨宁老师和大连市开发区地方税务局编写的这本《房地产财税知识手册》,汇聚了有关房地产业税收法律、法规、规章以及财会知识,内容翔实,言简意赅,条理清晰,出处清楚,通俗易懂,简约实用,是本对征纳双方都大有裨益的工具书。

研读本书,有助于征税人依法履行职责,明明白白征税;有助于纳税人依法履行义务,明明白白纳税。当然,也就有助于形成和谐的征纳关系,营造良好的税收秩序。

诚然,出版一本只是囊括单一行业税收财会知识的工具书尚不足以解决

依法公平征税、依法诚信纳税的所有问题,但只要有助于法的功用发挥,哪怕仅仅能够解决涉及一个行业的税收问题,那也是有价值的,亦不失为营造税收法治环境的一种有益的努力。

我们愿意看到:相关征税人、纳税人都能悉心钻研此书,掌握操作本领,增强国家意识、税收意识、守法意识、诚信意识,提高思想素养,提高业务技能,提高服务水平,提高贡献能力,为国聚财,为国尽力。

我们更愿意看到:“令在必信,法在必行。”“禁民为非而使其迁善远罪。”

大连市地方税务局党组书记、局长 **刘宪茹**

二〇〇七年十一月

目 录

第一篇 房地产开发企业财税知识

第一章 房地产开发企业业务流程.....	1
第一节 设立房地产开发企业.....	1
第二节 房地产项目开发流程.....	2
第三节 房地产开发企业清算.....	8
第二章 房地产开发企业财务核算	19
第一节 房地产开发企业常用会计科目及使用	19
第二节 房地产开发企业主要账务处理	34
第三节 财务报表列报	78
第三章 房地产开发企业涉税处理	83
第一节 营业税	83
第二节 营业税附加	90
第三节 土地增值税	91
第四节 企业所得税	97
第五节 土地使用税.....	116
第六节 房产税.....	120
第七节 车船使用税.....	123
第八节 印花税.....	125
第九节 耕地占用税.....	130
第十节 契税.....	131
第十一节 个人所得税.....	134
第四章 房地产开发企业税务管理.....	146
第一节 税务登记管理.....	146
第二节 发票管理.....	148

第三节	账簿、日常备案事项管理	149
第四节	纳税申报管理	150
第五节	税款征收管理	214
第六节	税收法律责任	220

第二篇 非房地产开发企业和个人房地产业务处理

第一章	非房地产开发企业房地产业务处理	233
第一节	非房地产开发企业房地产业务财务核算	233
第二节	非房地产开发企业房地产业务涉税处理	238
第二章	个人房屋权属交易、房屋租赁涉税处理	245
第一节	个人购买房屋涉税处理	245
第二节	个人出租房屋涉税处理	246
第三节	个人销售房屋涉税处理	248

第三篇 附 录

税收法律法规	252
营业税	252
城市维护建设税	268
教育费附加	270
地方教育附加	271
土地增值税	272
企业所得税	287
外商投资企业和外国企业所得税	395
房产税和城镇土地使用税	413
车船使用税	429
印花税	433
耕地占用税	447
契税	449
个人所得税	460
综合法规	487
相关经济法规	498
中华人民共和国土地管理法	498

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例·····	505
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法·····	508
招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定·····	510
城市房地产转让管理规定·····	512
大连市城镇房屋权属登记管理办法·····	514
房地产开发企业资质管理规定·····	516
城市房地产抵押管理办法·····	519
中华人民共和国城市房地产管理法·····	524
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法·····	529
建筑工程施工发包与承包计价管理办法·····	534
建筑工程施工许可管理办法·····	536
实施工程建设强制性标准监督规定·····	537
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释 ···	539
中华人民共和国公司登记管理条例·····	541
中华人民共和国公司法·····	550
中华人民共和国合同法·····	568
中华人民共和国物权法·····	592
中华人民共和国劳动合同法·····	607
后 记·····	616

第一篇

房地产开发企业财税知识

第一章 房地产开发企业业务流程

第一节 设立房地产开发企业

一、房地产开发企业的类型

根据《房地产开发企业资质管理规定》(建设部令第 77 号)第二条,本规定所称房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。根据出资形式的不同可以分为内资企业和外商投资企业;根据所有制性质的不同,可以分为全民所有制企业、集体所有制企业、私营企业和混合所有制企业;根据企业的注册登记类型不同,可以分为有限责任公司和股份有限公司,其中有限责任公司是现阶段房地产公司最主要的公司形式,其在房地产行业公司中占大部分。

二、房地产开发企业设立的主要法律依据

内资企业				外资企业		
全民所有制企业	集体企业	有限责任公司	股份有限公司	中外合资经营企业	中外合作经营企业	外资企业
《中华人民共和国企业登记法》、 《中华人民共和国公司登记管理条例》				《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》		
				商务部、国家外汇管理局《关于加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》 国家外汇管理局、建设部《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》 《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》 商务部办公厅关于贯彻落实《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》有关问题的通知		
				《中华人民共和国中外合资经营企业法》、 《中华人民共和国中外合资经营企业法实施细则》	《中华人民共和国中外合作经营企业法》、 《中华人民共和国中外合作经营企业法实施细则》	《中华人民共和国外资企业法》、《中华人民共和国外资企业法实施细则》

三、房地产开发企业设立的流程

(一)内资房地产开发公司的设立程序

公司设立准备——申请办理企业名称预先核准——企业验资——办理工商注册登记——

30 日内办理税务登记、到房地产开发企业主管部门备案并申请领取《房地产开发企业资质证书》。

(二) 外资房地产开发公司的设立程序

申请办理企业名称预先核准——送审合资或合作合同、章程等材料——申请外商投资企业批准证书——办理企业登记——商务部备案——30 日内办理税务登记、到房地产开发企业主管部门备案并申请领取《房地产开发企业资质证书》。

四、房地产开发企业设立的条件

(一) 名称、组织机构和章程

其中,企业法人章程应载明的法定事项为:

1. 宗旨;
2. 名称和住所;
3. 经济性质;
4. 注册资金数额、出资形式及其来源;
5. 经营范围和经营方式;
6. 组织机构及其职权;
7. 法定代表人的产生程序和职权范围;
8. 财务管理制度和利润分配形式;
9. 劳动用工制度;
10. 章程修改程序;
11. 终止程序;
12. 其他事项。

(二) 固定的经营场所和必要的设施。

(三) 符合国家规定并与其生产经营和服务规模相适应的资金数额和从业人员。

在具体操作过程中,内资企业注册资金限定为 800 万元以上,外商投资企业注册资金限定为 500 万美金以上,注册资本要占投资总额的 50% 以上。

(四) 能够独立承担民事责任。

(五) 符合国家法律、法规和政策规定的经营范围。

第二节 房地产项目开发流程

一、房地产开发企业资质认定

房地产开发企业办理房地产开发和经营业务时,应当出示《房地产开发企业资质证书》(见附件 1)。

(一) 房地产开发企业资质等级

按照企业条件分为四个资质等级,分别是一级资质、二级资质、三级资质和四级资质,不同的资质要求的注册资本和从事房地产开发经营的期限不同。

(二) 房地产开发企业资质认定报备资料

新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内,持下列文件到房地产开发企业主管部门备案: