

新编税法改革实务应用系列丛书

本套丛书根据财政部和国家税务总局
新颁布的税收法规、政策编写。

房地产开发企业 财税实务

疑难 解答

一本指导房地产企业纳税人实际操作的业务指引手册

新“31号”文件凸显了哪些变化点？
土地增值税清算扣除又有哪些新规定？
房地产企业汇算清缴应关注哪些问题？
房地产企业的哪些费用可以税前扣除？
甲供材料如何核算？

解答房地产企业纳税人关注的财税焦点问题、热点问题、难点问题



电子工业出版社

PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

新编税法改革实务应用系列丛书

本套丛书根据财政部和国家税务总局
新颁布的税收法规、政策编写。

房地产开发企业 财税实务

疑难 解答

段光勋 编著

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

前言

我国的房地产开发行业是 20 世纪 90 年代初发展起来的。它对我国住宅业、商业地产业的形成和壮大贡献巨大,对我国经济持续健康发展功不可没。中国房地产开发行业的兴起毕竟只有 20 多年的历史,在会计核算、税务处理等方面,还有很多不成熟和不规范之处。因此,国家税务总局连续 9 年将房地产行业作为税收专项检查的重点。

近年来,我国的会计改革出现了前所未有的变化,不少企业实施了新会计准则体系。房地产开发企业在执行新会计准则的过程中,也遇到了一些新情况、新问题。解决新会计准则实施过程中的疑难问题,是编写本书目的之一。

从 2008 年开始,我国不仅实施了新《企业所得税法》,改革了个人所得税制度,而且对流转税政策进行了全面修订。同时,诸如城镇土地使用税、房产税、土地增值税、契税等新政策也相继出台。这些变化无一不与房地产行业相关,对企业财税人员提出了更高的要求。帮助大家正确理解新的税收法律、法规和政策,解决房地产开发企业实际工作中的税务问题,是编写本书目的之二。

房地产开发企业涉税税种之多、涉税金额之大、涉税风险之高,是其他行业不可比拟的。因此,如何有效地降低房地产开发企业涉税风险、提高企业的综合经济效益,是编写本书目的之三。

本书分为两大部分,共 7 章。

第一部分(第 1 章),主要解决新会计准则下房地产开发企业的会计处理问题。

第二部分(第 2~7 章),主要解决房地产开发企业税务处理中遇到的疑难问题。将该部分内容分为税收征管与发票管理、企业所得税、营业税、土地增值税、个人所得税及其他税费 6 个方面。

本书具有三大特点:

其一，形式独特。本书采取了“一问一答”的形式，对每个财税实务疑难问题进行准确诠释，政策依据充分，推理严密。

其二，针对性强。所列疑难问题的解答，直接针对基层财税处理的实际情况，反映了焦点问题、热点问题、难点问题。

其三，政策新颖。对疑难问题的解答不但采用了最新的财税法律、法规和政策（本书政策截至日期为 2010 年 5 月 31 日），且囊括了房地产企业涉及的主要税种。

由于本人水平所限，加之财税政策的不断变化，书中的疏漏和不当之处在所难免，敬请广大专家学者、读者不吝赐教。

段光勳

目 录

第一部分 会计处理

第 1 章 会计科目设置与业务处理	2
1.1 会计科目的设置	2
1.2 开发成本的核算	8
1.3 管理费用	18
1.4 销售费用	24
1.5 财务费用、开发间接费用	27
1.6 应付职工薪酬	39
1.7 税金	44
1.8 固定资产	53
1.9 甲供材料	58
1.10 营业外收入	60
1.11 其他	66

第二部分 税务处理

第 2 章 税收征管与发票管理	76
2.1 税收征管	76
2.2 发票管理	100
第 3 章 房地产开发企业涉税实务	134
3.1 新所得税法相关问题	134

3.2 非居民纳税人	140
3.3 核定征收	144
3.4 收入收益	149
3.5 视同销售	160
3.6 固定资产	162
3.7 业务招待费、工资薪金	170
3.8 差旅费	178
3.9 保险费	183
3.10 职工福利费、职工教育经费、工会经费	184
3.11 利息支出	195
3.12 长期待摊费用	204
3.13 捐赠	205
3.14 手续费及佣金	207
3.15 投资、股权转让	211
3.16 预缴企业所得税	214
3.17 关于房地产新“31号”文件	218
3.18 企业所得税汇算清缴	241
3.19 资产损失	246
3.20 弥补亏损	251
3.21 税前扣除	255
3.22 其他	274
第4章 营业税	277
4.1 新营业税条例及实施细则	277
4.2 视同销售	288
4.3 预收账款及违约金、定金等	292
4.4 差额纳税	296
4.5 代收款项	301
4.6 投资、股权转让、合作建房	307
4.7 甲供材料设备	311
4.8 利息、有价证券	314

4.9 境外劳务	322
4.10 收入收益	326
4.11 其他	328
第 5 章 土地增值税	338
5.1 征收管理	338
5.2 清算管理	353
5.3 利息支出	367
5.4 投资、联营、股权转让等	371
5.5 税前扣除	378
5.6 其他	388
第 6 章 个人所得税	397
6.1 征收管理	397
6.2 工资薪金	401
6.3 年终奖金及分红	405
6.4 保险费、住房公积金等	410
6.5 利息收入、借款	414
6.6 职工报销福利费等	417
6.7 实物奖励、有奖销售	425
6.8 租房、购房等	426
6.9 股东红利	432
6.10 外籍个人	438
6.11 其他	442
第 7 章 其他税费	448
7.1 房产税与土地使用税	448
7.2 契税	470
7.3 印花税	478
7.4 其他	493
参考文献	499

第一部分

会计处理

第1章 会计科目设置与业务处理

1.1 会计科目的设置

1. 房地产开发企业新会计准则下设置哪些会计科目？

我们知道,《企业会计准则应用指南——会计科目和主要账务处理》明确规定,企业可以设置 156 个一级会计科目,它是针对所有行业而言的,不仅包括一般的工业企业、商业企业等,而且也包括银行、金融、证券、保险、租赁、农业、建筑、石油天然气开采等企业。那么,房地产开发企业到底需要设置多少会计科目,才能满足会计核算的要求?

答:房地产开发企业是比较特殊的行业,其特点决定了它的成本核算、收入确认、成本结转、税金缴纳等方面的会计处理,不同于其他企业。笔者按照新会计准则的要求,结合房地产开发企业会计工作的实际,总结了新会计准则下房地产开发企业一级会计科目一览,如表 1-1 所示。

表 1-1 新会计准则下房地产开发企业一级会计科目一览

序号	科目编号	一级会计科目名称	序号	科目编号	一级会计科目名称
一、资产类			45	2221	应交税费
1	1001	库存现金	46	2231	应付利息
2	1002	银行存款	47	2232	应付股利
3	1012	其他货币资金	48	2241	其他应付款
4	1101	交易性金融资产	49	2314	代理业务负债
5	1121	应收票据	50	2801	预计负债
6	1122	应收账款	51	2401	递延收益

续表

序号	科目编号	一级会计科目名称	序号	科目编号	一级会计科目名称
7	1123	预付账款	52	2501	长期借款
8	1131	应收股利	53	2502	应付债券
9	1132	应收利息	54	2701	长期应付款
10	1221	其他应收款	55	2702	未确认融资费用
11	1231	坏账准备	56	2711	专项应付款
12	1402	在途物资	57	2901	递延所得税负债
13	1403	原材料	三、共同类		
14	1405	开发产品	58	3101	衍生工具
15	1406	发出商品	59	3201	套期工具
16	1408	委托加工物资	60	3202	被套期项目
17	1411	周转材料	四、所有者权益类		
18	1471	存货跌价准备	61	4001	实收资本
19	1501	持有至到期投资	62	4002	资本公积
20	1502	持有至到期投资减值准备	63	4101	盈余公积
21	1503	可供出售金融资产	64	4103	本年利润
22	1511	长期股权投资	65	4104	利润分配
23	1512	长期股权投资减值准备	66	4201	库存股
24	1521	投资性房地产	五、成本类		
25	1531	长期应收款	67	5001	开发成本
26	1532	未实现融资收益	68	5101	开发间接费用
27	1601	固定资产	69	5201	劳务成本
28	1602	累计折旧	70	5301	研发支出
29	1603	固定资产减值准备	六、损益类		
30	1604	在建工程	71	6001	主营业务收入
31	1606	固定资产清理	72	6051	其他业务收入
32	1701	无形资产	73	6101	公允价值变动损益
33	1702	累计摊销	74	6111	投资收益
34	1703	无形资产减值准备	75	6301	营业外收入

续表

序号	科目编号	一级会计科目名称	序号	科目编号	一级会计科目名称
35	1711	商誉	76	6401	主营业务成本
36	1801	长期待摊费用	77	6402	其他业务成本
37	1811	递延所得税资产	78	6403	营业税金及附加
38	1901	待处理财产损益	79	6601	销售费用
二、负债类			80	6602	管理费用
39	2001	短期借款	81	6603	财务费用
40	2101	交易性金融负债	82	6701	资产减值损失
41	2201	应付票据	83	6711	营业外支出
42	2202	应付账款	84	6801	所得税费用
43	2203	预收账款	85	6901	以前年度损益调整
44	2211	应付职工薪酬			

从表 1-1 可以看出, 房地产开发企业设置 85 个一级会计科目, 即可满足会计核算的基本要求。各企业也可以根据其实际情况, 自行增设、分拆、合并会计科目。不存在的交易或者事项, 可以不设置相关的会计科目。本表的会计科目编号, 供企业填制会计凭证、登记会计账簿、查阅会计账目、采用会计软件系统时参考, 企业也可以根据本规定, 结合本企业的实际情况自行确定会计科目编号。

2. 是否需要设置“待摊费用”“预提费用”会计科目?

根据《企业会计准则应用指南——会计科目和主要账务处理》明确的 156 个一级会计科目中已经没有了“待摊费用”和“预提费用”科目, 是否意味着企业以后不可以再设置这两个科目了?

答: 关于实施新会计准则后是否设置“待摊费用”“预提费用”科目, 财政部没有明确的说法。

(1) 根据 2007 年 1 月 1 日开始实施的《企业会计准则——基本会计准则》中关于“资产”与“负债”定义的要求, “待摊费用”“预提费用”科目已不是严格意义上的“资产”与“负债”了。

(2) 我们知道《企业会计准则应用指南——会计科目和主要账务处理》(征求意见稿) 所列举的会计科目是有“待摊费用”“预提费用”科目的, 而财政部以“财会[2006]18 号”文件正式发文《企业会计准则应用指南——会计科目和

主要账务处理》时，又没有了这两个科目。这应该不是一种“疏忽”，而是有意取消了，当然也就不能使用了。

(3) 既然财政部已经取消了“待摊费用”和“预提费用”科目，如果再使用，可能存在较大的涉税风险。

从上述可见，按照新会计准则要求，企业不需要再设置“待摊费用”“预提费用”科目了。至于属于“待摊”或“预提”的相关经济业务，按照新会计准则规定，可以在“预付账款”“应付账款”“应付利息”等科目中核算。

❓ 3. 不设置“待摊费用”科目，待摊性质的费用如何核算？

根据《企业会计准则应用指南——会计科目和主要账务处理》(以下简称“指南”)明确规定，企业不再设置“待摊费用”科目，那么，部分具有“待摊”性质的费用(低值易耗品摊销、预付财产保险费、预付经营租赁固定资产租金和预付报刊订阅费等)如何核算？

答：企业如果不设置“待摊费用”科目，“待摊”性质的费用可以按以下方法核算。

(1) 关于大额低值易耗品的摊销

对于旧会计准则中的低值易耗品在新会计准则中归类到“周转材料”科目核算。“指南”关于“周转材料”的解释规定：① 本科目核算企业周转材料的计划成本或实际成本，包括包装物、低值易耗品，以及企业(建造承包商)的钢模板、木模板、脚手架等。企业的包装物、低值易耗品，也可以单独设置“包装物”、“低值易耗品”科目。② 本科目可按周转材料的种类，分为“在库”、“在用”和“摊销”进行明细核算。

企业购入、自制、委托外单位加工完成并已验收入库的周转材料等，比照“原材料”科目的相关规定进行处理。而周转材料的摊销可以采用一次转销法和其他摊销方法。至于其他摊销法应该和原来一样包括“分期摊销”和“五五摊销”。

因此，五五摊销法下金额较大的低值易耗品摊销可直接计入当期成本费用，不再递延至次年。

(2) 预付财产保险费、预付经营租赁固定资产租金和预付报刊订阅费

对于预付财产保险费、预付经营租赁固定资产租金和预付的报刊费的处理，一般来说，通过“预付账款”科目核算比较合理。这是由于这三类费用支出均是企业按相应合同预付给服务提供方的款项，与购买商品、采购材料时预付账款的

性质相同。

比如，2009年7月用银行存款预付2009年7月—2010年6月房租24万元时，其账务处理为：

借：管理费用	120 000
预付账款——预付房租	120 000
贷：银行存款	240 000

2010年1月再做如下的账务处理：

借：管理费用	120 000
贷：预付账款——预付房租	120 000

（3）摊销期在1年（含1年）以内的待摊固定资产修理费用

新会计准则规定，对于固定资产的修理费用如不满足资本化条件应当直接计入当期费用。

（4）一次缴纳印花税税额较多且需要摊销的税金

对于一次购买印花税票和一次缴纳税额较多且需要分月摊销的税金的处理，新会计准则及“指南”均没有明确规定。根据“哪一个期间受益，哪一个期间承担”原则，对于一次购买印花税票较多的可以通过“预付账款”科目核算，具体在每一受益期分摊时借记“管理费用”。

❓ 4. 不设置“预提费用”科目，预提性质的负债如何核算？

根据《企业会计准则应用指南——会计科目和主要账务处理》明确规定，企业不再设置“预提费用”科目，那么，部分具有“预提”性质的负债（短期借款的利息费用、预提的固定资产修理费用、预提的租金和保险费等）如何核算？

答：企业如果不设置“预提费用”科目，其“预提”性质的负债，分别按以下两种情况进行核算。

（1）短期借款的利息费用

新会计准则指南规定：企业借入的各种短期借款，借记“银行存款”科目，贷记本科目；归还借款做相反的会计分录。资产负债表日，应按计算确定的短期借款利息费用，借记“财务费用”等科目，贷记“银行存款”、“应付利息”等科目。因此，对于短期借款利息的预提是通过“应付利息”科目进行的。

（2）预提的固定资产修理费用、预提的租金和保险费等

根据对待摊费用部分固定资产修理费用的分析可知，新会计准则及相关指南

不再对固定资产的修理费用进行预提,而是在实际发生时根据支出能否资本化分别进行相应的处理。不能资本化的修理费用直接计入当期费用,可以资本化的计入固定资产账面价值。

而对于当期应付未付的租金和保险费,由于其性质是应付的款项。因此通过“应付账款”科目进行处理比较恰当,即每期根据本期应承担的义务借记相关“成本费用”科目,贷记“应付账款”科目。

? 5. 新会计准则下房产企业的开(筹)办费如何核算?

根据新会计准则规定,房地产开发企业的开(筹)办费应如何核算?

答:国家税务总局于2009年2月27日发布的《关于企业所得税若干税务事项衔接问题的通知》(国税函[2009]98号)明确规定:

“新税法中开(筹)办费未明确列做长期待摊费用,企业可以在开始经营之日的当年一次性扣除,也可以按照新税法有关长期待摊费用的处理规定处理,但一经选定,不得改变。

企业在新税法实施以前年度的未摊销完的开办费,也可根据上述规定处理。”

因此,为了适应企业所得税关于“开办费”税前扣除的规定,房地产开发企业“开办费”的核算可以在下述两种方式中选择:

第一,将企业发生的“开办费”继续在“待摊费用——开办费”核算,在开始经营之日起,3年内摊销计入费用。

第二,按照新会计准则规定,将“开办费”在“管理费用”科目中核算,企业可以在开始经营之日的当年一次性企业所得税税前扣除。

房地产开发企业对于“开办费”的核算,可以在上述两种核算方法中任选择一种即可。一经选定,不得变更,否则存在涉税风险。

? 6. 执行新会计准则后“开办费”余额如何处理?

我们是刚刚成立两年的房地产企业,拟从2008年1月1日开始实施新会计准则。请问账面的“开办费”余额如何处理?

答:《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》应用指南规定:“首次执行日企业的开办费余额,应当在首次执行日后第一个会计期间内全部确认为管理费用。”

这种情况,可以在首次执行日即2008年1月1日,将“长期待摊费用——开办费”账面余额一次全部转入当期“管理费用”科目,在所得税汇算时,按照

新所得税法的相关规定处理。

1.2 开发成本的核算

2 1. 房地产开发企业的成本项目有哪些？

答：成本项目是指房地产企业在组织成本核算时，将开发产品成本按经济用途进行分类所确定的费用项目。房地产开发成本由以下成本项目组成。

(1) 土地征用及拆迁补偿费：因房地产开发而征用土地所发生的各项费用，包括土地征用费、耕地占用税、契税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出、土地拍卖价款及佣金等。

(2) 前期工程费：土地房屋开发前期发生的包括规划、设计、项目可行性研究、水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

(3) 建筑安装工程费：包括企业以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费和以自营方式发生的建筑安装工程费。

(4) 基础设施费：土地房屋开发工程中发生的小区道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通信、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

(5) 公共配套设施费：开发小区发生的可计入土地房屋开发成本，不能有偿转让的公共配套设施发生的支出，如锅炉房、配电房、派出所、幼儿园、自行车棚、消防设施、健身器材及设施、公共卫生间等。

(6) 开发间接费用：企业所属直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销费、营销设施建造费、工程管理费、借款利息支出等。

企业核算开发产品成本时，就是按照成本项目来归集企业在开发产品过程中所发生的应计入成本核算对象的各项费用。

2 2. 房地产企业如何设置开发成本的明细项目？

我是刚刚从事房地产企业会计核算的财务人员，对如何设置房地产开发企业的成本项目知之甚少，请问应该怎样设置房地产企业的开发成本明细费用项目？

答：房地产企业成本核算的成本项目，《施工、房地产开发企业财务制度》《房地产开发企业会计制度》均曾经做过规定，房地产企业的成本项目有6大类。

但是在实际工作中如何细化,值得我们认真探讨学习。笔者根据《房地产开发企业会计制度》规定,结合房地产开发企业的实际情况,将房产企业开发成本的明细项目概括如下。

(1) 土地征用及拆迁补偿费

土地征用及拆迁补偿费是指因房地产开发而征用土地所发生的各项费用,包括土地征用费、耕地占用税、契税、劳动力安置费,以及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出、土地拍卖价款及佣金等。主要包括以下内容。

① 政府地价及市政配套费。支付的土地出让金、土地开发费,向政府部门缴纳的大市政配套费、缴纳的契税、土地使用费、耕地占用税,土地变更用途和超面积补交的地价。

② 合作款项。补偿合作方地价、合作项目建房转入分给合作方的房屋成本和相应税金等。

③ 红线外市政设施费。红线外道路、水、电、气、通信等建造费、管线铺设费、接口补偿费。

④ 拆迁补偿费。有关地上、地下建筑物或附着物的拆迁补偿净支出,安置及动迁支出,农作物补偿费,危房补偿费等。

⑤ 其他。如土地拍卖手续费、佣金等。

(2) 前期工程费

前期工程费是指在取得土地开发权之后、项目开发前期的水文地质勘察、测绘、规划、设计、可行性研究、筹建、“三通一平”等前期费用。主要包括以下内容。

① 勘察设计费。

- 勘测丈量费:包括初勘、详勘等。主要有:水文、地质、文物和地基勘察费,沉降观测费,日照测试费、拨地钉桩验线费、复线费、定线费、放线费、建筑面积丈量费等。
- 规划设计费:包括规划费、设计费及其他费用。
 - 规划费:方案招标费、规划设计模型制作费、方案评审费、效果图设计费、总体规划设计费。
 - 设计费:施工图设计费、修改设计费等。
 - 其他:可行性研究费、制图、晒图、赶图费等。

② 报建费。

- 报批报建费：包括安检费、质检费、标底编制费、交易中心手续费、人防报建费、消防配套设施费、散装水泥集资费、白蚁防治费、墙改基金、建筑面积丈量费、路口开设费等、规划管理费、新材料基金（或墙改专项基金）、教师住宅基金（或中小学教师住宅补贴费）、拆迁管理费、招投标管理费等。

项目整体性报批报建费：项目报建时按规定向政府有关部门缴纳的报批费。

- 增容费：包括水、电、煤气增容费。

③ “三通一平”费。

- 临时道路：接通红线外施工用临时道路的设计、建造费用。
- 临时用电：接通红线外施工用临时用电规划设计费、临时管线铺设、改造、迁移、临时变压器安装及拆除费用。
- 临时用水：接通红线外施工用临时给排水设施的设计、建造、管线铺设、改造、迁移等费用。
- 场地平整：场地清运费、旧房拆除等费用。

④ 临时设施费。

- 临时围墙：包括围墙、围栏设计、建造、装饰费用。
- 临时办公室费：包括租金、建造及装饰费用。
- 临时场地占用费：施工用临时占道费、临时借用空地租赁费。
- 临时围板：包括设计、建造、装饰费用。

（3）建筑安装工程费

建筑安装工程费是指企业以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费和以自营方式发生的建筑安装工程费。一般包括以下内容。

① 基础造价。包括土石方、桩基、护壁（坡）工程费，基础处理费、桩基咨询及检测费、降水。

② 结构及粗装修造价。结构及粗装修（含地下室部分），如是高层建筑，有裙楼架空层及转换层，原则上架空层结构列入裙楼、转换层结构并入塔楼。

③ 门窗工程。主要包括室外门窗、户门、防火门的费用。

④ 公共部位精装修费。主要包括大堂、楼梯间、屋面、外立面及雨篷的精装修费用。

⑤ 户内精装修费。主要包括厨房、卫生间、厅房、阳台、露台的精装修