

房地产业 税收管理实务

Real Estate Industry
Tax Administration and Practice

主编 林永锋



暨南大学出版社
JINAN UNIVERSITY PRESS

房地产业 税收管理实务

Real Estate Industry
Tax Administration and Practice

主 编 林永锋
编 著 林永锋 项贵良 陈 方
陈启存 李梦阳 梁王灿
费靖洪



暨南大学出版社
JINAN UNIVERSITY PRESS

中国·广州

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产业税收管理实务 / 林永锋主编. —广州: 暨南大学出版社, 2009. 9

ISBN 978 - 7 - 81135 - 383 - 9

I. 房… II. 林… 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 (2009) 第 150833 号

出版发行: 暨南大学出版社

地 址: 中国广州暨南大学

电 话: 总编室 (8620) 85221601

营销部 (8620) 85225284 85228291 85220693 (邮购)

传 真: (8620) 85221583 (办公室) 85223774 (营销部)

邮 编: 510630

网 址: <http://www.jnupress.com> <http://press.jnu.edu.cn>

排 版: 暨南大学出版社排版设计中心

印 刷: 湛江日报社印刷厂

开 本: 890mm × 1240mm 1/32

印 张: 5.5

字 数: 138 千

版 次: 2009 年 9 月第 1 版

印 次: 2009 年 9 月第 1 次

定 价: 18.00 元

(暨大版图书如有印装质量问题, 请与出版社总编室联系调换)

〔序〕

於鼎丞

在经济生活中，房地产业的发展很重要，而在地方税收中，房地产业的税收增长也很关键。

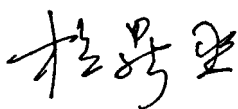
由广东省阳江市地方税务局林永锋先生主编的《房地产业税收管理实务》摆在面前，初阅之下，颇感惊喜。与其他同类书籍相比较，这本书更注重实践，是一本集房地产业税收征管的实际经验而成的实务书。古人言：“合抱之木，生于毫末；九层之台，起于垒土；千里之行，始于足下。”本书从房地产税收的基础知识开始，从实际工作经验中积累并提炼出真知灼见。

於鼎丞系暨南大学教授，博士生导师。现任中国税收教育研究会副会长，广东省财政学会副会长，广东省地方税收研究会副会长。

概括而言，本书具有以下三个比较突出的特点：一是内容新颖。全书针对房地产业经营的特殊性，以房地产开发流程为主线，重点对流程中涉税的项目登记、工程施工、销售、项目清算等环节的税收管理进行深入分析，令人耳目一新。二是注重实务。全书将房地产业税收征管的实际操作一一细化，详细介绍了房地产开发过程中各环节的税收政策和管理技巧，以税收理论为基础，从工作实践出发，强调可操作性，体现了实践与理论相结合的特点。三是通俗易懂。全书层次清晰，结构合理，语言表达明快、简练、流畅。

本书的主编林永锋先生，长期以来从事税收业务管理工作，目前担任广东省阳江市地方税务局党组副书记、副局长，对税收征管工作有着较深厚的理论基础和丰富的实践经验。林永锋和本书的编者均为税收征管一线的地税工作者，他们在繁忙的工作之余，利用业余时间积极投入理论研究工作，通过整理分析，将平时零碎的经验体会条理化、系统化，去粗存精，去伪存真，由表及里，由浅入深，从中获得规律性的理论认识，最终编写出这样一本行业税收管理实务书，实属难能可贵。

总的来说，这本《房地产业税收管理实务》对加强房地产业税收征管工作很有意义，是基层税收征管人员不可多得的、实用的工作手册，也是房地产企业财务人员和办税人员很好的办税指南。该书的出版发行不仅是房地产业税收征管过程的一项成果，也是税收理论研究工作的一种新尝试，必将对提高税收管理人员的业务素质起到良好的促进作用，对实施房地产业税收科学化与精细化管理发挥指导作用。阳江地方税务局的同志在该局领导的带领下，一直重视税收理论的探讨。这几年来，我几乎每年都能看到阳江地税局高质量的课题研究报告，并从中汲取了不少知识。在当前新的形势下，祝愿阳江地方税务局的同志们在税收理论与实践相结合的道路上走得更好、更远，取得更大的成绩！



2009年5月5日

（ 前 言 ）

房地产业是国家固定资产投资项目下的重要组成部分。作为“衣、食、住、行”的要素之一，房地产业的健康发展关系到亿万家庭的幸福，对全面建设和谐社会有着深远的影响。近 20 年来，房地产业从一个新兴的行业飞速发展，成为国民经济中的龙头行业。同时，房地产业税收也取得了可喜的成绩，据国家税务总局发布的统计报告显示，2007 年，全国房地产业税收达到了 3 527.72 亿元，占税收总量的 7.13%。然而，房地产开发企业虽然被老百姓戏称为财富的巨人，但它创造的财富与产生的税收却不相对称，下面的几组数字充分说明了这一情况：

2004 年 8 月 30 日，广东省地方税务局对累计欠缴地方税收 500 万元以上的 9 个欠税户进行了公告，其中，房地产企业占了 6 户，欠税额达 1.35 亿元，占欠税总额 1.95 亿元的 69%。无独有偶，《人民日报》2005 年 9 月 19 日报

道，据上海、广州等城市地税部门公布的企业欠税名单显示，来自房地产企业的欠税占了欠税总额的 80% 以上。

2005 年 4 月 1 日，国家税务总局公布了 11 起特大涉税违法案件，其中房地产企业占了 2 起，偷逃税额达 2 470 万元；2006 年 6 月 20 日公布了 9 起，一家房地产企业上榜，偷逃税额达 2.28 亿元；2007 年 4 月 13 日公布了 10 起，同样有一家房地产企业上榜，偷逃税额达 1 000 万元。连续三年，每年的十大涉税违法案中都不少了房地产企业，偷逃税额都达千万甚至上亿元。

2004 年全国房地产业税收专项检查，查补税款 46.65 亿元；2006 年全国房地产业税收专项检查，查补税款 70.89 亿元，增长了 52%。国家税务总局近年来连续部署同一行业的税收专项检查，可见其用心良苦。

2007 年前 11 个月，全国土地增值税清算实现补税近 20 亿元。

由此可见，房地产业的税收流失是比较严重的，同时也凸显了房地产业税收管理的窘境：

一是房地产企业纳税意识淡薄，偷逃税现象严重。一些房地产企业为了追求利益最大化，有意隐瞒收入、虚列

成本费用、少计利润，逃避税收。

二是税务机关管理力度不够，征管漏洞多。一方面，由于房地产开发项目周期长，积压的资金较多，工程结算复杂，涉及税种较多，会计制度和税法对房地产开发收入成本的确认也存在着差异，使得征管难度较大，再加上税务部门对房地产开发项目资料掌握不全面，税收基础管理工作不扎实，使得房地产业的税收征管存在较多的漏洞；另一方面，由于税务部门对房地产业税收的稽查力度不够，增强了房地产企业偷逃税的欲望，另外，税务部门对偷逃税的处罚不严，往往以补代罚、以罚代刑，使偷逃税的企业存有侥幸的心理。

作为国民经济的支柱产业，房地产业税收流失特别是偷逃税行为造成的税收流失不仅直接导致了政府财政收入的减少，而且破坏了社会公平，扭曲了资源配置，甚至误导了宏观经济决策。因此，房地产业税收管理必须引起高度重视。

本书试图从房地产业税收管理实践出发，总结归纳了房地产业税收政策，提出了一些具有可行性的管理措施，对广大税务工作者具有实践指导意义，对房地产开发企业

进行税收筹划、依法纳税也是很好的借鉴工具。

本书由林永锋主编，编写人员包括项贵良、陈方、陈启存、李梦阳、梁王灿、费靖洪。本书在编写过程中得到了暨南大学财税系主任、博士生导师於鼎丞教授的鼓励、支持和帮助，於老审阅了书稿，提出了宝贵的意见，并欣然为本书作序。老先生的学术造诣令人难以望其项背，对我等后辈的关心、支持和鼓励更令我们深受鼓舞，在此对於老的慷慨表示衷心的感谢。此外，本书的写作还得到了理论界与实务界众多朋友的支持和帮助，以及暨南大学出版社的鼎力支持，在此一并致谢。

限于时间和写作水平，本书难免存在缺点和错漏，敬请读者批评指正。

编 者

2009年8月

（ 目 录 ）

序	(1)
---------	-----

前 言	(1)
-----------	-----

第一章 房地产业税收管理概述	(1)
----------------------	-----

第一节 房地产业概述	(1)
------------------	-----

第二节 房地产业税收管理	(9)
--------------------	-----

第二章 项目登记环节	(18)
------------------	------

第一节 税收政策	(18)
----------------	------

第二节 税务管理	(30)
----------------	------

第三章 工程建设环节	(34)
------------------	------

第一节 税收政策	(34)
----------------	------

第二节 税务管理	(54)
----------------	------

第四章 销售经营环节	(74)
第一节 税收政策	(74)
第二节 税务管理	(100)
第五章 项目清算环节	(107)
第一节 税收政策	(107)
第二节 税务管理	(121)
第六章 房地产二级市场税收管理	(130)
第一节 税收政策	(131)
第二节 税务管理	(147)
第七章 房地产租赁市场税收管理	(150)
第一节 税收政策	(150)
第二节 税务管理	(165)

（第一章）

房地产业税收管理概述

第一节 房地产业概述

一、房地产

房地产是房产和地产的合称，也称为不动产。房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、仓库、厂房以及商业、服务、文化、教育、办公医疗和体育用房等；地产则包括土地和地下各种基础设施，如供热、供水、供电、供气、排水排污等地下管线及地面道路等。根据土地利用方式的不同，可以将房地产划分为工业房地产、商业房地产、住宅房地产以及特殊房地产等四种类型。由于房地产是由土地和房屋组成且处于社会生活关系的中心，因此，

房地产具有商品属性、财产属性、投资品属性、社会属性以及政治属性。

二、房地产业

房地产业有广义和狭义之分。所谓广义的房地产业，是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的行业，主要包括：房地产开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产抵押贷款，房地产评估、代理、策划等，以及由此形成的房地产市场。所谓狭义的房地产业，是指从事房地产开发和经营的行业。房地产业属于第三产业，是一个独立的产业部门，在《国际产业标准分类》中与保险、金融等行业并列为第八类，在我国现行的行业分类中列为第七类。房地产业兼有生产和服务两种职能以及第二、三产业的特点，此外还具有如下三个比较特殊的经营特点：一是房地产开发经营具有计划性、合法性和复杂性；二是房地产投资成本高、风险大、收益好、回收期长；三是房地产经营具有先导性、滞后性和周期性。

三、房地产相关常识

房地产业的相关知识有很多，下面仅就其与税收管理密切相关的一些常识作简单介绍。理解和掌握这些房地产涉税知识，对于正确地贯彻执行房地产二级市场税收政策会有很大的帮助。

1. 房地产经营市场

房地产经营市场一般分为一级市场、二级市场和租赁市场。

2. 房地产二级市场

房地产二级市场是指由非房地产开发企业销售或转让房地产（包括拍卖房地产）交易活动所形成的市场。

3. 住房

住房是指房屋产权证上“房产用途”栏目注明为“住宅”的房屋。个别房产证和土地使用证登记的用途不同的，原则上以房产证所载用途为准。

4. 普通住房与非普通住房

普通住房应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套住房套内建筑面积120平方米以下或单

套住房建筑面积 144 平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的 1.44 倍以下。不能同时满足上述条件的住房即非普通住房。

住宅小区建筑容积率以当地规划部门提供的数据为准，住房平均成交价格以当地市级人民政府公布的价格为准。

5. 购房时间

购房时间是指房地产权证上注明的核准发证时间或契税完税证填发时间。

6. 售房时间

售房时间是指房地产交易机构受理房屋转让申请的时间（即收件时间）。

7. 购买价格

购买价格是指购买房地产时所取得的合法有效凭证所注明的价格。

8. 合法有效的交易凭证

合法有效的交易凭证包括税务发票和财政部门监制的土地出让金收据。

9. 销售价格

销售价格按纳税人申报价格与评估价格孰高原则确定。

10. 自建自用住房的用地面积

自建自用住房的用地面积是指房屋的建基面积，即房屋所占用土地的面积，可以国土房管部门办证资料注明的用地面积为依据。对于集资建造的多层住房，则按照自建自用住房适用营业税税收政策，可直接将土地使用证上记载的面积作为用地面积。

11. 房地产继承

房地产继承是指房地产的产权所有人、土地使用权所有人死亡后，由其继承人依法继承死者房地产的产权、土地使用权的民事法律行为。

12. 房地产赠与

房地产赠与指房地产的产权所有人、土地使用权人将自己拥有的房地产无偿交给他人的民事法律行为，包括赠与直系亲属或承担直接赡养义务人，以及通过中国境内非营利的社会团体和国家机关赠与教育、民政和社会福利等公益事业。

是否属于无偿赠与的判断标准如下：一是涉外（包括港澳台地区）的不动产赠与，应凭公证处公证确认；二是非涉外的不动产赠与，凭赠与双方直接到国土房管部门签