

张友刚◎编著

房地产税收与税收筹划

实战派

SHIZHANPAI FANGDICHAN SHUIZHOU YU
SHUIZHOU CHOUHUA

专业的、实战派的房地产税收筹划书

- 凝结房地产企业财务总监多年实践经验
- 来自房地产企业的真实案例
- 汇集456个房地产税务典型问题



中国市场出版社
China Market Press

SHIZHANPAI FANGDICHAN SHUI SHOU YU
SHUI SHOU CHOUHUA

实战派

房地产税收与税收筹划

张友刚◎编著



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

实战派房地产税收与税收筹划/张友刚编著. —北京: 中国市场出版社, 2012. 10

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0944 - 8

I. ①实… II. ①张… III. ①房地产业-税收管理-中国②房地产业-税收筹划-中国 IV. ①F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 226544 号

书 名: 实战派房地产税收与税收筹划

作 者: 张友刚编著

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68037344 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 河少省高碑店市鑫宏源印刷包装有限责任公司

规 格: 787×1 092 毫米 1/16 20.5 印张 350 千字

版 本: 2012 年 10 月第 1 版

印 次: 2012 年 10 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0944 - 8

定 价: 48.00 元

序

张友刚先生告诉我，他写的《实战派房地产税收与税收筹划》即将出版面世，甚为高兴。我读了一遍，觉得这是一本理论与实践相结合的实用性很强的好书，对从事房地产工作的业内人士来讲也是提升经营管理水平的良书益品。房地产业内许多企业，经常为如何减少税务支出、增加企业效益而绞尽脑汁，有的甚至采用非法的手段。殊不知，税收筹划的基准线是合法，核心要领是用足、用好国家的各项税收政策，前提是对国家税收法规和不同时期税收政策的充分熟悉与理解。

张友刚先生担任一家房地产企业的财务总监，工作中经常遇到各种税务问题，他坚持全面学习各项税收法规，并不断外出求教。他几乎每天都要浏览国家税务总局的网站，及时关注国家发布的各种税收政策，包括对各地地方税务局提出的税收疑难问题的答复。他认真分析各地税务局解决实际征税过程中的做法，积累资料；同时经常与税务部门的各级人员切磋探讨税收政策。可以说，这本书是张友刚先生对实践工作的总结，也是多年知识学习的厚积薄发。本书对房地产涉及的税种和纳税实操业务过程中遇到的各种问题都有较全面、详尽的阐述，体系完整，想来读者会开卷有益。

张杰三

2012年9月9日

前 言

笔者长期从事房地产开发企业的财务及相关管理工作，经常有网友询问一些房地产企业的税收问题，特别是纳税筹划业务。与网友交流和沟通时间久了，就萌生了编写一本专业、实用的税收筹划书的想法。由于税法知识博大精深，在写作的过程中，深感自己知识的匮乏，抱着边学习边写作的真诚态度，历时一年半，几易其稿，终于完成了本书的编写。

本书凝结笔者多年实践经验，突出实战特色，引用较多案例。对房地产企业涉及的 13 个税种逐项分析，对于实务中的敏感问题力求全面解析。书中引用的案例来源于笔者实践工作，以国家税务总局颁布的税收法规和部分省市的财税法规作为政策依据，用通俗易懂的语言进行解读，以期对读者工作起到指导作用。

书中收录梳理了房地产税收的 456 个问题，全面覆盖了房地产企业开发过程涉及的各项税收业务，针对性、时效性强。对房地产企业关注多、争议大的问题，采用一问一答的形式编写，并穿插案例辅助理解，是一本对房地产企业财务人员非常实用的工具书。

本书站在房地产企业的角度思考问题，在遵守税收法规的前提下对各项税收进行纳税规划，以期合法降低房地产企业的纳税成本，减少纳税风险，提高企业效益。

本书适用于房地产开发企业高级管理人员、税务经理、财务人员、会计师事务所和税务师事务所从业人员，也可作为财税专业师生的参考教材。殷切希望打开本书的每一位读者朋友都有所

收获。

本书在编写过程中，参阅了相关的著作、论文、网友博客，在此向有关作者表示诚挚的感谢。由于作者水平有限，时间紧迫，书中疏漏之处在所难免，敬请读者及业内同仁批评指正。

张友刚

2012年9月

第一章 房地产企业的税种分布

第一节	房地产企业购买土地环节涉及的主要税种	2
一	耕地占用税	2
二	契税	2
第二节	房地产企业建设环节涉及的主要税种	3
一	城镇土地使用税	3
二	印花税	4
第三节	房地产交易及使用环节涉及的主要税种	6
一	营业税	6
二	城市维护建设税	6
三	教育费附加	7
四	地方教育附加	7
五	土地增值税	7
六	企业所得税	8
七	房产税	9
第四节	房地产企业经营环节涉及的其他税种	10
一	车船税	10
二	个人所得税	10
三	增值税	12
四	资源税	12

第二章 房地产企业的税务筹划

第一节 营业税筹划	15
一 价外费用的筹划	16
二 利用税率不同筹划	16
三 变房屋销售为股权转让	17
四 变出售土地为公司的股权转让	19
五 甲供材中涉及的营业税	20
(一) 房地产企业以预付款的形式拨付甲供材	20
(二) 房地产企业将甲供材直接计入成本	20
六 房地产企业代收的住房专项维修基金不缴纳营业税	21
第二节 土地增值税筹划	21
一 利用土地增值税的征税范围进行筹划	21
(一) 房地产的代建房行为	21
(二) 合作建房	21
二 利用增加扣除项目金额进行税收筹划	22
(一) 取得土地使用权所支付的金额	22
(二) 房地产开发成本	22
(三) 房地产开发费用	23
(四) 与转让房地产有关的税金	23
(五) 其他扣除项目	23
三 利用税收优惠政策进行税收筹划	25
(一) 增加扣除项目金额	26
(二) 降低销售价格	26
四 利用分散合同进行税收筹划	27
五 利用正确划分成本核算对象进行筹划	28
(一) 前期报备	29
(二) 成本分清	29
(三) 土地可以按照受益面积分配	29
六 土地增值税清算应该筹划的另外几个问题	29
第三节 企业所得税筹划	30
一 在确认收入方面	30

(一) 销售精装房	30
(二) 代收代缴费用	30
(三) 充分利用分期收款合同	31
(四) 适用国税发〔2009〕31号文件规定	31
二 在增加成本费用方面	31
(一) 充分利用关联企业利息支出	31
(二) 工资薪金项目	31
(三) 业务招待费	32
(四) 广告费和业务宣传费	32
(五) 利用折旧方法开展税务筹划	33
(六) 利用费用扣除标准的选择开展税务筹划	34
三 企业所得税费用扣除一览表	39
四 2011 年企业所得税汇算清缴结账提示	42
(一) 2011 年新发布的税收政策的理解	43
(二) 纳税遵从与提前规划的考虑	44
(三) 税收征管的程序性参照	48
(四) 协调税法与会计的差异	48
第四节 个人所得税筹划	49
一 工资薪酬制度设置筹划	49
(一) 工资税前扣除的范围	49
(二) 工资薪酬制度要具有节税功能	50
(三) 工资薪酬制度应考虑的相关问题	50
二 职工福利费的筹划思路	51
三 适当提高社保和医保的比例	51
四 适当增加住房公积金的缴存比例	51
五 利用好公务通讯补贴、车改补贴	52
六 将奖金一次性发放比均摊到 12 个月使个税的税负更低	52
七 年终奖金与分红的纳税筹划	54
(一) 年终奖的筹划	54
(二) 分红的筹划	55
八 关于个人投资者从其投资的企业（个人独资企业、合伙企业除 外）借款长期不还及单位出资为职工购买房屋或其他资产的处 理问题	56

九 利用股权转让所得计税依据的评估进行筹划	57
第五节 城镇土地使用税筹划	58
一 房地产企业土地使用税纳税起止时间	58
(一) 纳税义务的开始时间	58
(二) 纳税义务的截止时间	59
(三) 应纳土地使用税计算公式	59
(四) 开发初期应税土地总面积的范围	59
二 关于地下建筑用地的城镇土地使用税问题	59
三 关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策	59
四 房地产企业城镇土地使用税的事前筹划	60
第六节 房产税筹划	60
一 房产原值、房产租金价值筹划	61
二 产权出典及融资租赁房产的房产税	61
三 无租使用房产的房产税、地价计入房产原值的政策	61
四 房产税筹划方法举例	62
(一) 正确划分房屋和非房屋租赁的价款	62
(二) 变出租房屋为提供服务加出租	63
(三) 利用转租筹划租赁房产税	63
五 其他具体规定	64
第七节 其他税种筹划	64
一 房地产企业城建税的筹划	64
二 印花税筹划	65
三 耕地占用税、契税筹划	65
四 增值税、资源税筹划	66
(一) 增值税	66
(二) 资源税	68

第三章 房地产企业税收 456 问

第一节 营业税专题	70
一 代收费用问题	70
二 订金、诚意金、定金、违约金问题	72
三 营业收入、租金收入、利息收入	76

四 土地及在建工程转让	87
五 自建及代建业务	94
六 拆迁补偿纳税	96
七 股权转让	98
八 分包与装饰工程	99
九 其他	104
第二节 土地增值税专题	111
一 征税范围主体与时间	111
二 收入确认	114
三 股权转让、投资	119
四 扣除项目（土地闲置费、滞纳金、违约金、佣金、 开发间接费、项目营销设施建造费、利息支出、 装修成本、维修基金等）	123
五 地下停车场、车位、人防、幼儿园、地下室	131
六 旧房、评估增值	134
七 拆迁、分期、以地补路	138
八 清算结尾	141
九 其他	144
第三节 企业所得税专题	147
一 收入	147
二 业务招待费、广告宣传费、福利费、差旅费、 工会经费	152
三 利息支出	162
四 损失、赔偿金、违约金、土地闲置费、捐赠、佣金、 罚款	167
五 公共配套	172
六 发票、税金	173
七 股权、投资、自用	179
八 折旧、摊销、开办费	183
九 工资薪金、保险、公积金	188
十 亏损弥补	194
十一 法院判决书、行业协会会费、无法支付款项、 分支机构预缴	195

十二 其他	199
第四节 个人所得税专题	203
一 工资薪金、保险	203
二 职工福利	210
三 借款、股权、购房、捐赠	216
四 礼品、中奖、讲课等其他所得	224
五 其他	226
第五节 城镇土地使用税专题	232
第六节 房产税专题	236
第七节 印花税专题	241
第八节 契税专题	251
第九节 车船税、车辆购置税、增值税、耕地占用税、 资源税等	257
第十节 物业公司税收专题	260

附件 1 房地产开发企业应取得合格发票的要求

附件 2 房地产合作开发的四种方式评析

附件 3 从衣、食、住、行、玩、讯筹划房地产企业的税收

第一节 衣	276
一 劳保支出	276
二 工作服	276
三 对于劳保和统一制作工作服要注意几点	277
第二节 食	278
一 业务招待费	278
二 差旅费中的餐费	278
三 食堂支出	279
四 中秋、春节福利	280

第三节	住	282
一	出差住宿标准	282
二	职工宿舍租赁费	282
三	职工住房补贴	283
四	为职工买房	283
五	供暖费、防暑降温费	284
第四节	行	284
一	报销的差旅费	284
二	差旅费补贴	285
三	误餐补助	285
四	交通补贴、出租车费	286
五	车改补助	287
六	租用车辆	288
第五节	玩	289
一	旅游	289
二	职工运动会	290
第六节	讯	290
一	报销通讯费	290
二	发放通讯费补贴	291

房地产企业税收问答索引

问题 1: 房地产公司代收的天然气入网费缴纳营业税吗?	70
问题 2: 房地产企业代收的抵押登记费是否要缴纳营业税?	70
问题 3: 房地产企业代收收入需要缴税吗?	71
问题 4: 代收住房维修基金缴纳营业税吗?	71
问题 5: 房地产公司收取购房诚意金需要缴纳营业税吗?	72
问题 6: 房地产企业收到的定金、意向金的涉税问题?	73
问题 7: 未履行合同的违约金要缴税吗?	73
问题 8: 收取对方违约金是否缴纳营业税? 是否开具发票?	74
问题 9: 从出让方取得的违约金是否要缴纳营业税?	74
问题 10: 房产商延期交房的税务处理?	74
问题 11: 企业让利活动如何确认销售收入金额?	76
问题 12: 销售折扣、折让及销售退回的业务如何分别处理?	76
问题 13: 自建房屋销售是否应缴纳营业税?	76
问题 14: 公司转让房产应如何确定营业额?	77
问题 15: 房地产企业未取得销售许可证但是收到预收款要交营业税 吗?	77
问题 16: 预收的工程价款何时确认收入缴纳营业税?	77
问题 17: 销售回购房如何缴纳营业税?	77
问题 18: 包销房地产应如何缴纳营业税?	78
问题 19: 转让土地使用权的同时一并销售附着于土地上的固定资产 如何纳税?	78
问题 20: 房地产企业利用地下设施修建的地下车库取得的收入如何 列支?	79
问题 21: 企业取得的赞助款是否要确认收入缴纳营业税?	79
问题 22: 在会所俱乐部办理会员卡后参与免费的项目, 俱乐部是否 要确认收入?	79

问题 23: 受托拆除建筑物取得收入如何缴纳营业税?	80
问题 24: 以房产抵工程款如何缴税?	80
问题 25: 取得异地租金收入如何申报缴纳营业税?	80
问题 26: 出售无产权的车位是按租金确认收入吗?	80
问题 27: 出租无产权房屋, 收入是否缴营业税?	81
问题 28: 企业一次性取得出租固定资产租金, 应如何确认收入?	81
问题 29: 房东是否可以申请退回半年租金的营业税?	81
问题 30: 房屋出租需要缴纳哪些税?	82
问题 31: 产权式酒店经营业主的租金收入如何计征营业税?	83
问题 32: 房地产企业收到物业公司租金如何开具发票?	83
问题 33: 融资租赁售后回租是否可以开具发票?	84
问题 34: 共同控制资产的出租如何纳税?	84
问题 35: 贷款利息收入如何征税?	85
问题 36: 集团内部统借统还业务是否缴纳营业税?	85
问题 37: 无偿让渡资金使用权如何纳税?	86
问题 38: 企业买卖股票的行为是否缴纳营业税?	87
问题 39: 企业取得土地使用权对土地进行整理后转让, 计征营业税 的基数如何计算?	87
问题 40: 房地产公司土地一级开发如何缴纳营业税?	87
问题 41: 房地产企业取得土地后经过七通一平出让, 营业税是否按 差额缴纳?	88
问题 42: 将土地使用权过户是否缴纳营业税?	88
问题 43: 以土地使用权抵债要缴税吗?	91
问题 44: 转让在建工程能否以差额缴纳营业税?	91
问题 45: 购买在建工程建设完工后转让如何确定营业额?	92
问题 46: 土地租赁营业税能差额纳税吗?	92
问题 47: 征地赔偿的征地款和上面的附属物是否征税?	93
问题 48: 房地产公司自建部分工程是否缴纳建筑业营业税?	94
问题 49: 房地产企业为其他单位代建房屋, 如何征收营业税?	94
问题 50: 房地产自建自用行为如何征收营业税?	94
问题 51: 房地产公司将开发产品转为自用, 是否视同销售计缴营业 税?	95
问题 52: 如何理解自建自用?	95

问题 53: 房地产企业代建工程如何纳税? 需符合哪四个条件?	96
问题 54: 取得拆迁补偿款如何计缴营业税?	96
问题 55: 拆迁还建如何缴纳营业税?	97
问题 56: 因合同收取的成本差价款是否要缴纳营业税?	97
问题 57: 房地产企业股权转让缴纳哪些税费?	98
问题 58: 有限责任公司股权转让是否缴纳契税及营业税?	98
问题 59: 房地产企业新设立酒店公司需要缴纳营业税吗?	99
问题 60: 纳税人资产重组, 涉及不动产和土地使用权转让的, 是否 缴纳营业税?	99
问题 61: 分包方应给总包方提供发票吗?	99
问题 62: 总包方能否扣除分包给个人的工程款后缴纳营业税?	100
问题 63: 分包工程给个人为什么不能按差额纳税?	100
问题 64: 施工企业能否自己给自己开具建筑业发票?	101
问题 65: 《营业税暂行条例实施细则》中“不含装饰劳务”应该 怎么理解?	101
问题 66: 装饰装潢公司为客户代购辅助材料应如何缴纳营业税?	102
问题 67: 装修公司发生的设计费能否合并申报建筑安装业营业税?	102
问题 68: 企业销售房产兼装修行为, 装修费部分如何缴税?	102
问题 69: “修缮”与“修理修配”是缴纳营业税还是增值税?	103
问题 70: 从事建筑物的清洗及修补作业, 税率是多少?	103
问题 71: 租赁场地的装修如何缴纳营业税?	103
问题 72: 房地产企业是否是施工企业营业税法定扣缴义务人?	104
问题 73: 营业税纳税人发生退款后, 已缴纳的营业税如何处理?	104
问题 74: 成品砖铺设地面该缴增值税还是营业税?	104
问题 75: 房地产企业购买税控机获取的增值税发票可以抵扣当期 营业税吗?	105
问题 76: 出租方收取的空调费应缴营业税还是增值税?	105
问题 77: 在异地进行建筑安装如何申报缴纳营业税?	106
问题 78: 房地产公司异地设分公司收款需在当地纳税吗?	106
问题 79: 房地产企业直接向厂家订购塑钢窗如何计税?	106
问题 80: 绿化工程企业应当如何申报缴纳营业税?	107
问题 81: 外国企业为国内企业设计施工图纸设计费是否征收营业 税?	108

问题 82: 买卖二手房有税收优惠吗?	108
问题 83: 营业外收入是否要缴纳营业税?	108
问题 84: 建设方支付施工方安全文明工地奖励金, 施工方是否缴税? 开具何种发票?	109
问题 85: 电梯维修收入是否缴纳增值税?	109
问题 86: 污水处理费是否应缴纳营业税?	110
问题 87: 收到的投标费是否需要缴税?	110
问题 88: 工程监理费缴纳营业税是在工程项目所在地还是在公司 所在地?	110
问题 89: 向施工单位收回代垫水电费, 是否应缴纳营业税?	111
问题 90: 房地产企业进行土地增值税清算的时间是何时?	111
问题 91: 如何确定土地增值税的清算主体?	112
问题 92: 普通住宅与非普通住宅如何分开核算?	112
问题 93: 土地增值税清算过程中对商住一体项目如何计算土地增 值税?	113
问题 94: 土地增值税清算时销售收入如何确定?	114
问题 95: 房地产企业在进行土地增值税清算时, 对未开具发票的 房产应如何确认收入?	114
问题 96: 房地产开发企业将开发产品用于抵偿债务后, 清算土地 增值税时应如何确认收入?	114
问题 97: 收取客户装饰款是否缴纳土地增值税?	115
问题 98: 房地产公司收取客户的燃气初装费是否缴纳土地增值税?	115
问题 99: 房地产公司收取的违约金、更名费是否缴纳土地增值税?	116
问题 100: 个人销售住宅是否征免土地增值税?	116
问题 101: 房地产企业出售经过转让的房产是否缴纳土地增值税?	116
问题 102: 补交的土地出让金在计算土地增值税时是否可以扣除?	116
问题 103: 转让土地的土地增值税如何计算?	117
问题 104: 销售储藏室如何缴纳土地增值税?	118
问题 105: 地下车位租金收入是否缴纳土地增值税?	118
问题 106: 销售经济适用房的车库是否可享受土地增值税的优惠 政策?	118
问题 107: 房地产公司以土地入股是否缴纳土地增值税?	119
问题 108: 整体资产转让是否缴纳土地增值税?	119