

李凯/黄晓 编著

房地产开发企业会计 与纳税实务

零基础 | 全流程 | 重实战

● 面向纳税

房地产企业的纳税计算比较复杂，本书给出了详细的处理方法

● 面向计算

书中列举了大量的实际案例，可以拿来就用

● 面向实际

针对每个具体业务，都给出了账务处理方法

● 面向业务

不纠缠于会计科目，而是针对企业的业务流程进行讲解



中国工信出版集团

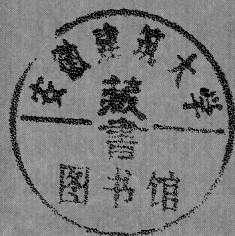


人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

李凯/黄晓 编著

房地产开发企业会计 与纳税实务

零基础 | 全流程 | 重实战



人民邮电出版社

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计与纳税实务：零基础、全流程、重实战 / 李凯，黄晓编著. — 北京：人民邮电出版社，2017.6

ISBN 978-7-115-44391-5

I. ①房… II. ①李… ②黄… III. ①房地产企业—会计—中国②房地产企业—税收管理—中国 IV. ①F299.233.3②F812.423

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第002984号

内 容 提 要

房地产开发企业与一般企业相比，具有开发周期长、投入资金量大、投资回收期长等特点，因此房地产开发企业会计的工作难度更大，要求更高。为了帮助相关从业者尽快适应房地产会计工作业务，我们特编写本书。

本书共9章，讲解了房地产开发企业会计相关的方方面面，包括房地产开发企业概述，企业设立阶段、获取土地阶段、开发建设阶段、转让及销售阶段的会计处理和纳税方法；另外，还讲解了投资性房地产、企业所得税、利润结转及分配的相关概念和操作方法；最后讲解了财务会计报告的编制方法。

本书适合房地产开发企业的财务与会计人员、内部审计人员、会计师事务所人员以及有志从事房地产开发企业相关工作的人员学习使用，也适合高等院校的会计专业及房地产专业作为教材使用。

◆ 编 著 李 凯 黄 晓

责任编辑 刘向荣

责任印制 杨林杰

◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市丰台区成寿寺路11号

邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn

网址 <http://www.ptpress.com.cn>

北京鑫正大印刷有限公司印刷

◆ 开本：700×1000 1/16

印张：16.5

2017年6月第1版

字数：336千字

2017年6月北京第1次印刷

定价：45.00元

读者服务热线：(010)81055256 印装质量热线：(010)81055316

反盗版热线：(010)81055315

广告经营许可证：京东工商广字第8052号

前言 FOREWORD

近年来,我国社会主义市场经济的迅猛发展,带动了我国房地产业的投资热潮,房地产业得到了迅猛发展,逐渐成为国民经济中的一个重要产业。房地产开发企业会计是在城市建设综合开发、土地有偿使用和住房商品化经济条件下,适应房地产开发企业经营管理的需要而发展起来的专业会计。

由于房地产开发企业具有涉及资金量大、流程复杂、税收操作特殊等特点,因此房地产开发企业的会计税务核算特点不同于其他企业,所以对房地产企业的会计核算与纳税处理进行系统的梳理是十分必要的。

本书特点

本书以财政部最新颁布的《企业会计准则》《企业会计准则指南》《企业会计准则讲解》为依据,以房地产开发企业设立、获取土地、项目立项报批、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为线索,以实际经济业务事项为案例,详细地阐述了房地产开发企业的业务、会计核算和税务处理。本书很好地将会计学的一般原理与专业会计核算有机地统一起来,兼容并蓄,具有如下特点。

(1) 实用性。本书以企业的业务流程为线索,按照工作场景来展开介绍,有利于读者将所学的知识与实务工作进行很好地融合。

(2) 案例性。本书几乎每一章都附有大量的例子,通过这些例子介绍知识点。每个例子都是作者精心选择的,举一反三,读者就可以真正掌握如何进行房地产会计处理及税务处理,从而学以致用。

(3) 趣味性。本书将会计内容以图表方式展现,使得原本枯燥的内容能够精练、有序而规范地展现在读者面前,可以加深读者对知识的理解和掌握。

本书的主要内容

全书共9章。

第1章房地产开发企业概述,讲解了房地产开发企业的特点以及会计核算的特殊性。

第2章企业设立阶段,介绍此阶段的业务特点、会计和纳税处理,并针对此阶段的热点、难点问题进行解答。

第3章获取土地阶段,介绍此阶段的业务特点,不同类型土地的会计处理方法,以及契税、耕地占用税、土地使用税等的缴纳方法。

第4章开发建设阶段,介绍此阶段的业务特点、成本费用核算、应设置的会计科目、自营开发工程会计核算、外包工程会计核算、职工薪酬会计核算、开发产品会计核算、纳税与纳税业务的会计处理等内容。

第5章转让及销售阶段,介绍此阶段的业务特点、转让与销售阶段的会计及纳税处理、预收房款的纳税处理、土地增值税清算等内容。

第6章投资性房地产,主要包括会计科目的特征和核算范围、税务处理方法等内容。

第7章企业所得税,介绍企业所得税汇算清缴的具体方法,并给出了一个典型的实例。

第8章利润结转及分配,介绍利润的含义、损益的核算、利润的结转、利润分配的核算等内容。

第9章财务会计报告。结合案例详细介绍了房地产企业财务报表的特点以及应如何进行分析等内容。

本书由李凯和黄晓编写,其中第1章~第7章由李凯编写,第8章~第9章由黄晓编写。全书的修改、补充、编撰和定稿由李凯负责。在本书的编写过程中,编者参考了国内外的有关书籍和相关资料,在此向有关的作者表示衷心的感谢。由于编者水平有限,书中难免出现一些疏漏,请读者不吝赐教,以便我们在修订时能及时修正。

编 者

2017年2月

目 录

CONTENTS

第1章 房地产开发企业概述 / 1

学习目的 / 1

1.1 房地产开发企业生产经营特点 / 1

1.2 房地产开发企业开发经营业务 / 2

1.3 房地产开发企业开发类型分类 / 3

1.4 房地产开发企业会计核算特点 / 3

1.4.1 房地产开发企业会计科目设置 / 3

1.4.2 房地产开发企业的建账 / 5

1.4.3 房地产开发企业会计核算的特殊性 / 9

1.5 房地产开发企业纳税业务概述 / 11

复习思考题 / 12

第2章 企业设立阶段 / 13

学习目的 / 13

2.1 初始阶段业务概述 / 13

2.1.1 房地产开发企业设立的一般规定 / 13

2.1.2 房地产开发企业设立的特殊规定 / 14

2.1.3 开发经营资质核定流程 / 15

2.2 初始阶段会计处理 / 15

2.2.1 首次出资的会计处理 / 16

2.2.2 增资的会计处理 / 18

2.2.3 初始阶段开办费的会计处理 / 20

2.2.4 前期调研阶段的会计处理 / 21

2.3 初始阶段纳税处理 / 22

2.3.1 印花税 / 22

2.3.2 初始阶段的涉税问题 / 23

复习思考题 / 25

第3章 获取土地阶段 / 26

学习目的 / 26

3.1 获取土地阶段业务概述 / 26

3.1.1 获取土地使用权的方式 / 26

3.1.2 土地使用权的期限 / 27

3.1.3 闲置土地处置制度 / 28

3.2 获取土地阶段会计处理 / 30

3.2.1 确认土地使用权的会计处理 / 31

3.2.2 发生拆迁补偿费的会计处理 / 33

3.2.3 用于赚取租金的土地使用权的会计处理 / 36

3.3 获取土地阶段纳税处理 / 37

3.3.1 契税 / 37

3.3.2 耕地占用税 / 39

3.3.3 土地使用税 / 40

3.3.4 印花税 / 41

3.3.5 其他涉税问题 / 42

复习思考题 / 45

第4章 开发建设阶段 / 46

学习目的 / 46

4.1 开发建设阶段业务概述 / 46

4.1.1 项目建设 / 46

4.1.2 项目竣工 / 48

4.2 开发建设阶段成本费用核算 / 49

4.2.1 成本费用核算程序 / 49

4.2.2 应设置的会计账户 / 52

4.2.3 土地开发成本核算 / 53

4.2.4 房屋开发成本核算 / 55

4.2.5 配套设施开发成本核算 / 59

4.2.6 开发间接费用核算 / 61

4.2.7 职工薪酬会计核算 / 62

4.3 开发产品会计核算 / 63

4.3.1 应设置的会计账户 / 63

4.3.2 开发产品的核算 / 64

4.3.3 周转房的核算 / 65

4.3.4 开发产品开发成本估算 / 66

4.4 自营、外包、合作建房模式 / 77

4.4.1 自营开发工程会计核算 / 77

4.4.2 外包工程会计核算 / 82

4.4.3 合作建房清算单位的确定 / 86

4.5 开发建设阶段纳税处理 / 87

4.5.1 城镇土地使用税 / 87

4.5.2 印花税 / 90

4.5.3 其他税种 / 91

复习思考题 / 91

第5章 转让及销售阶段 / 92

学习目的 / 92

5.1 转让及销售阶段业务概述 / 92

5.1.1 转让土地使用权 / 92

5.1.2 销售商品房 / 93

5.1.3 代建工程 / 97

5.1.4 其他业务 / 98

5.2 转让及销售阶段会计处理 / 99

5.2.1 会计账户的设置 / 99

5.2.2 土地使用权转让的会计核算 / 100

5.2.3 商品房销售的会计核算 / 101

5.2.4 特殊情况下商品房销售的会计核算 / 106

5.2.5 面积差的会计核算 / 108

5.2.6 代建工程的会计核算 / 109

5.2.7 土地增值稅的会计核算 / 113

5.2.8 其他业务的会计核算 / 114

5.3 转让及销售阶段纳税处理 / 115

5.3.1 增值税 / 115

5.3.2 印花税 / 117

5.3.3 企业所得税 / 118

5.4 预收房款纳税处理 / 119

5.4.1 预收房款企业所得税 / 120

5.4.2 预收房款对财务数据的影响 / 121

5.5 土地增值税 / 122

5.5.1 土地增值税征收规定 / 122

5.5.2 土地增值税清算 / 126

5.5.3 土地增值税自行清算 / 127

5.5.4 土地增值税相关问题 / 132

5.6 个人所得税相关问题 / 139

复习思考题 / 141

第6章 投资性房地产 / 142

学习目的 / 142

6.1 投资性房地产概述 / 142

6.1.1 投资性房地产的特征 / 142

6.1.2 投资性房地产的范围 / 143

6.2 投资性房地产会计处理 / 145

6.2.1 投资性房地产的确认 / 145

6.2.2 投资性房地产的初始计量 / 146

6.2.3 投资性房地产的后续支出 / 147

6.2.4 投资性房地产的后续计量 / 149

6.2.5 投资性房地产转换形式 / 152

6.2.6 投资性房地产的处置 / 156

6.3 投资性房地产纳税处理 / 158

6.3.1 增值税 / 158

6.3.2 印花税 / 159

6.3.3 房产税 / 159

6.3.4 企业所得税 / 161

6.3.5 其他税收政策 / 161

复习思考题 / 164

第7章 企业所得税 / 165

学习目的 / 165

7.1 企业所得税汇算清缴 / 165

7.1.1 企业所得税汇算清缴概述 / 165

7.1.2 收入类纳税调整项目 / 167

7.1.3 成本、费用扣除类纳税调整项目 / 170

7.1.4 资产类纳税调整项目 / 171

7.1.5 未完工开发产品取得收入的纳税调整 / 172

7.1.6 企业所得税纳税申报表 / 173

7.2 企业所得税年度汇算清缴举例 / 174

7.3 企业所得税会计 / 201

7.3.1 企业所得税会计的一般程序 / 201

7.3.2 资产、负债的账面价值 / 202

7.3.3 资产、负债的计税基础 / 202

7.3.4 递延所得税资产、递延所得税负债 / 206

7.3.5 确定企业所得税费用 / 209

7.3.6 企业所得税会计处理 / 210

7.4 企业所得税汇算清缴特殊税务处理 / 214

7.4.1 开发产品会计成本与计税成本纳税调整 / 214

7.4.2 案例：天宏基业房地产开发公司的纳税调整 / 215

复习思考题 / 218

第8章 利润结转及分配 / 219

学习目的 / 219

8.1 利润结转及核算 / 219

8.1.1 利润的含义 / 219

8.1.2 损益的核算 / 220

8.1.3 利润的结转 / 222

8.2 利润分配及核算 / 224

8.2.1 利润分配的顺序 / 224

8.2.2 利润分配的核算 / 225

复习思考题 / 228

第9章 财务会计报告 / 229

学习目的 / 229

9.1 财务报表的特点 / 229

9.1.1 资产负债表的特点 / 229

9.1.2 利润表的特点 / 235

9.1.3 现金流量表的特点 / 238

9.1.4 财务报表附表的特点 / 241

9.2 财务报表特点影响财务指标 / 245

9.2.1 资产负债表对房地产企业税务风险的影响 / 245

9.2.2 利润表对房地产企业税务风险的影响 / 248

复习思考题 / 249

参考文献 / 250

索引 / 251

第1章 房地产开发企业概述

学习目的

- 了解房地产开发企业的生产经营特点
- 理解房地产开发企业存货、预收账款核算的特殊性
- 理解房地产开发企业收入、成本核算的特殊性
- 了解房地产开发经营企业会计科目设置及建账
- 了解房地产开发企业涉及的主要税费

房地产开发企业是以盈利为目的，从事房地产开发与经营的企业，房地产开发企业是指房地产开发业的第一部分，不包括物业管理、房地产中介服务及其他房地产活动。房地产开发企业与一般企业相比，具有开发周期长、投入资金量大、投资回收期长等特点，房地产开发企业的生产经营特点决定了其会计税务方面特点。

房地产开发经营是指房地产开发企业进行的基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的活动。房地产开发企业会计与税务处理与一般企业相比，具有很多特殊性，因其是围绕房地产开发、经营业务进行，因此，我们不仅需要明确房地产业及房地产企业的业务范围，还需要了解房地产开发产品、开发经营及行业特点。

1.1 房地产开发企业生产经营特点

房地产企业就是建筑房子然后销售的企业，建房子前先要购买土地，将生地变成熟地，也就是经常说的“三通一平”，然后进行房屋建设，最后建一些配套设施，有的还需要装修一下进行项目的美化。人们在原始社会就会修建房子，作为自己的安身之所。我国在1994年发布《关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发〔1994〕43号）后，才慢慢出现房地产企业。将建房子变成企业化经营，进行大批量的有规划建设，然后作为商品销售出去。

为了保证房子的质量，工程完工后需要经过竣工、验收、测绘、办证、决算等多个环节，耗时少则数月，多则三五年。此外，房地产企业为了持续发展往往会储备大量的土地，在开发过程中有大量的工程款由施工单位垫支。这些经营特点都导致房地产企业的财务报表相对于一般企业来说，在收入、成本、期间费用反映滞后，最后导致所有者

权益滞后。

因此，国家针对房地产企业制定了专门的税法来进行管理，如与房地产相关的税种有房产税、土地使用税、耕地占用税、土地增值税等，房地产企业为了更好地进行税收筹划，会设立很多关联企业，达到税务筹划的目的，这在房地产企业的财务报表中更能体现。

1.2 房地产开发企业开发经营业务

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。所以房地产开发企业是指从事房地产开发经营的企业，不包括物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动及其他房地产业。

按照房地产开发企业经营业务特点，可以分为 7 个阶段：

- (1) 房地产开发企业初始阶段；
- (2) 房地产开发企业前期调研阶段；
- (3) 房地产开发企业获取土地阶段；
- (4) 房地产开发企业开发建设阶段；
- (5) 房地产开发企业预售阶段；
- (6) 房地产开发企业转让及销售阶段；
- (7) 持有房地产阶段。

房地产开发企业的各阶段对应的主要经营业务如图 1-1 所示。

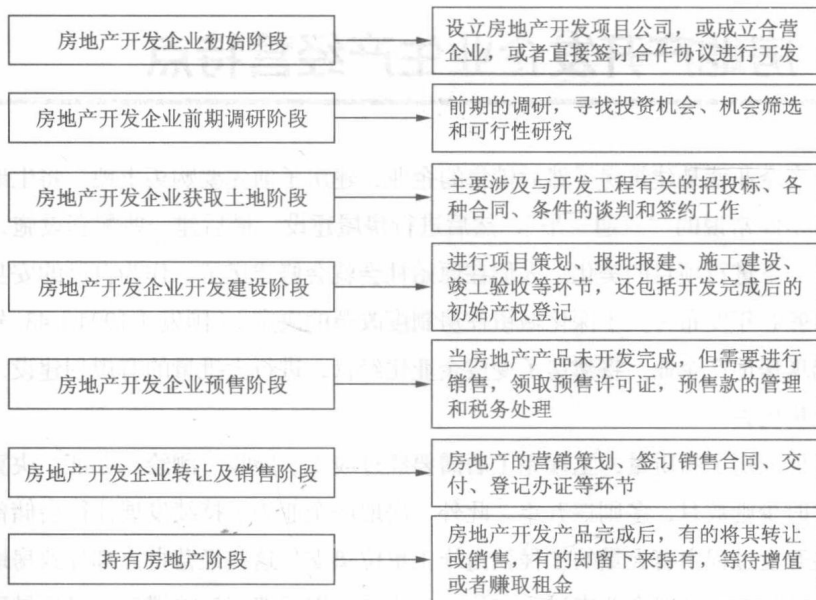


图 1-1 房地产开发企业各阶段主要业务

1.3 房地产开发企业开发类型分类

房地产开发企业按照开发产品的类型，可以分成以下几类。

1. 住宅类的房地产开发企业

住宅类的房地产开发企业是指开发的产品以住宅为主，如万科房地产公司、恒大地产开发的楼盘主要是住宅类楼盘，虽然配套有商铺等，但是以居住为主要功能。

2. 商铺、办公楼类房地产开发企业

商铺、办公楼类房地产开发企业是指开发的产品以商业为主要目的，如万达房地产公司，它是以商业地产为主导，同时发展高级酒店、文化旅游、连锁百货等其他相关产业的企业。

3. 工业地产类房地产开发企业

专职从事工业地产类房地产开发企业很少，因为工业地产都是先有投资项目，再进行建设的，很少有先建好厂房等，再专业卖厂房的。所以工业地产类房地产开发企业是指为了满足自身发展需要，进行工业地产开发的企业。

此外，以政府主导的工业园区开发也属于工业地产类房地产开发企业，因为它也会成立一个开发公司进行房地产开发。

4. 其他类房地产开发企业

除了以上类别外的房地产开发企业，如进行旅游地产开发、恒大清远足球学校地产开发的企业等。

1.4 房地产开发企业会计核算特点

房地产开发企业不同于一般工商企业，房地产开发企业的开发产品具有位置固定、产品多样性、开发周期长、投资额大及价值高等特点，导致房地产开发企业的会计核算具有以下特点。

1.4.1 房地产开发企业会计科目设置

为了对房地产开发企业的经营活动进行会计核算，必须要设置相应的会计科目。会计科目是对会计要素进行分类所形成的具体项目，是设置会计账户的依据。

1. 房地产开发企业通用会计科目

会计科目按其提供会计信息的详细程度不同，可分为总分类科目和明细分类科目。

房地产开发企业可以设置如表 1-1 所示的总分类会计科目。

表 1-1 房地产开发企业会计科目表

序号	编号	会计科目名称	序号	编号	会计科目名称
一、资产类			32	1601	固定资产
1	1001	库存现金	33	1602	累计折旧
2	1002	银行存款	34	1603	固定资产减值准备
3	1012	其他货币资金	35	1604	在建工程
4	1101	交易性金融资产	36	1605	工程物资
5	1121	应收票据	37	1606	固定资产清理
6	1122	应收账款	38	1701	无形资产
7	1123	预付账款	39	1702	累计摊销
8	1131	应收股利	40	1703	无形资产减值准备
9	1132	应收利息	41	1711	商誉
10	1221	其他应收款	42	1801	长期待摊费用
11	1231	坏账准备	43	1811	递延所得税资产
12	1401	材料采购	44	1901	待处理财产损益
13	1402	在途物资	二、负债类		
14	1403	原材料	45	2001	短期借款
15	1404	材料成本差异	46	2101	交易性金融负债
16	1405	开发产品	47	2201	应付票据
17	1406	分期收款开发产品	48	2202	应付账款
18	1408	委托加工物资	49	2203	预收账款
19	1409	周转房	50	2211	应付职工薪酬
20	1412	包装物及低值易耗品	51	2221	应交税费
21	1461	融资租赁资产	52	2231	应付利息
22	1471	存货跌价准备	53	2232	应付股利
23	1501	持有至到期投资	54	2251	其他应付款
24	1502	持有至到期投资减值准备	55	2401	递延收益
25	1503	可供出售金融资产	56	2501	长期借款
26	1511	长期股权投资	57	2502	应付债券
27	1512	长期股权投资减值准备	58	2701	长期应付款
28	1521	投资性房地产	59	2801	预计负债
29	1522	投资性房地产累计折旧（摊销）	60	2901	递延所得税负债
30	1523	投资性房地产减值准备	三、所有者权益类		
31	1531	长期应收款	61	4001	实收资本

续表

序号	编号	会计科目名称	序号	编号	会计科目名称
62	4002	资本公积	73	6111	投资收益
63	4101	盈余公积	74	6301	营业外收入
64	4103	本年利润	75	6401	主营业务成本
65	4104	利润分配	76	6402	其他业务成本
四、成本类			77	6403	营业税金及附加
66	5001	开发成本	78	6601	销售费用
67	5101	开发间接费用	79	6602	管理费用
68	5401	工程施工	80	6603	财务费用
69	5402	工程结算	81	6701	资产减值损失
五、损益类			82	6711	营业外支出
70	6001	主营业务收入	83	6801	所得税费用
71	6051	其他业务收入	84	6901	以前年度损益调整
72	6101	公允价值变动损益			

房地产开发企业在保证会计科目设置统一性的前提下,可以根据具体情况和核算的要求对统一规定的会计科目作必要的增设或合并。

2. 房地产开发企业专用会计科目

如表 1-1 所示,房地产开发企业会计科目大部分都是通用科目,以下会计科目属于房地产开发企业专用的会计科目。

(1) 专属于房地产开发企业的资产类会计科目

在资产类会计科目中,“开发产品”“周转房”是房地产开发企业特别设置的会计科目。

(2) 专属于房地产开发企业的成本类会计科目

在成本类会计科目中,“开发成本”“开发间接费用”是房地产开发企业特有的会计科目。

在设置总分类会计科目的基础上,房地产开发企业还需要根据会计核算和提供信息指标的要求,设置明细分类科目。如房地产开发企业在“应缴税费”总分类科目下可设置“应缴增值税”“应缴城市维护建设税”“应缴教育费附加”“应缴土地增值税”“应缴企业所得税”等二级明细分类科目,以对应缴税费的不同税种分别进行核算和反映。

1.4.2 房地产开发企业的建账

会计账簿是会计中用于开设账户并登记具体经济业务的账簿,由一定格式且相互联结的账页组成。为了全面系统地进行会计核算,房地产开发企业需要设置四类账簿,具

体账簿种类如图 1-2 所示。

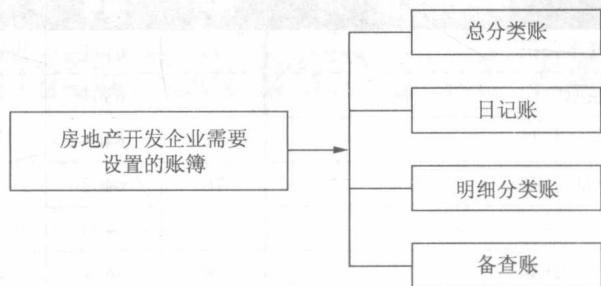


图 1-2 房地产开发企业需要设置的账簿

1. 总分类账

天宏基业房地产开发公司需要先建立一个总分类账，总分类账也称总账，是按总分类科目（一级会计科目）设置的，分类、连续地记录和反映经济业务总括情况的账簿。

总分类账一般为三栏式订本账。三栏式即账页上按照借贷记账法的要求记录金额的部分分为“借方”“贷方”和“余额”三个栏目，分别登记账户的增减发生额及其余额，具体账页格式如表 1-2 所示。

表 1-2 天宏基业房地产开发公司的总分类账格式

总分类账

公司名称：天宏基业房地产开发公司

会计科目名称或编号：

年		凭证		摘要	借方	贷方	借或贷	余额
月	日	字	号					

2. 明细分类账

天宏基业房地产开发公司设置完总分类账和日记账后，还需要设置明细分类账。明细分类账也称明细账，是按照明细分类会计科目设置的，用来分类、连续地记录某一类经济业务详细程度的账簿。大部分总账科目都需要设置明细账。

明细账可以采用订本式账簿，也可以采用活页式账簿。为了便于增加账页或减少空白账页一般采用活页式账簿。账页格式有三栏式、数量金额式和多栏式。不同的明细会计科目的账页格式的要求也不相同。只反映金额的明细账可以采用三栏式，如应付账款、其他应收款等往来账；反映实物类的明细账一般采用数量金额式，如原材料等；开发成本和各项费用的明细账采用多栏式，便于对各种不同的成本、费用项目分别进行记录和反映。