



新手入行不再难，老手迅速成高手

房地产开发企业 会计核算与纳税实务

平准 编著

- 清晰的业务流程
- 明确的会计要求
- 典型的实务案例



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

行业会计核算与纳税实务系列

房地产开发企业 会计核算与纳税实务

平 准 编著

人 民 邮 电 出 版 社
北 京

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产开发企业会计核算与纳税实务 / 平准编著

— 北京 : 人民邮电出版社, 2014.4 (2014.9 重印)

(行业会计核算与纳税实务系列)

ISBN 978-7-115-34598-1

I. ①房… II. ①平… III. ①房地产企业—会计—中国
②房地产企业—税收管理—中国 IV. ①F299.233.3
②F812.423

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第020413号

内 容 提 要

本书依据最新的企业会计准则和税收法律法规编制,以特定行业——房地产开发业为核心,集中介绍了房地产开发企业从设立到销售之间各个环节的会计处理和涉及的各种税种及相关的税务处理,在此基础上,本书还从税收筹划的角度出发,对房地产开发企业经营流程进行税务筹划方案设计,试图勾画出房地产开发企业税务筹划的基本思路。全书共分为9章,第一章概括性的介绍了房地产开发企业所涉及的会计科目和税种,是对本书的概括性描述;第二至五章按照房地产开发企业的业务流程详细介绍了房地产开发企业设立阶段、获取土地阶段、开发建设阶段和销售阶段的相关会计处理。第六至八章详细阐述了房地产开发企业各个环节涉及的税种及相关税务处理,第九章介绍了房地产开发企业的税收筹划,对房地产开发企业的税收规划具有很好的指导作用。

本书既可以作为对房地产开发企业税务处理与会计核算进行研究的参考用书,也可以作为房地产开发企业会计人员的指导用书。

◆ 编 著 平 准

责任编辑 李士振

责任印制 周昇亮

◆ 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>

大厂聚鑫印刷有限责任公司印刷

◆ 开本: 700×1000 1/16

印张: 17.25

2014年4月第1版

字数: 286千字

2014年9月河北第2次印刷

定价: 42.00元

读者服务热线: (010)81055296 印装质量热线: (010)81055316

反盗版热线: (010)81055315

广告经营许可证: 京崇工商广字第0021号

前言

近年来房地产市场的快速发展对房地产开发企业财务管理提出了更高的要求，一些财务人员对房地产开发行业不甚熟悉，缺少从业经验及基本的行业知识，对于房地产开发行业的特点及财务管理的特殊性不能准确把握和应对。因此专门对房地产开发企业的会计核算与税务处理进行研究很有必要性。本书主要针对房地产开发企业的会计人员而编写，不论是对从事过房地产开发行业还是未从事过房地产开发行业的会计人员都能从本书获益。本书在深入研究房地产开发行业有别于其行业独有特点的基础上，合理安排结构框架，同时有别于一般教材以知识点为主线的讲解方法。本书以房地产开发企业的业务流程为主线，加之以经典的案例分析，注重将理论与实务相结合，细致全面地对房地产开发企业各个环节所涉及的会计核算与税务处理进行了分析，既是一本全面的了解房地产开发企业财务核算的参考书，也是一本房地产开发企业会计人员的指导用书。本书与一般的会计用书相比有以下几个特点。

(1) 结构新颖，打造以业务流程为主线的应用型工具书

作为对房地产开发企业一线工作的会计人员提供参考的一本书，必须要做到因事制宜，简洁高效地解释和说明问题。正因如此，本书一改传统会计用书的讲解模式，不再按照会计科目分章节，而是以房地产开发企业独有的获取工地、房地产开发建设、房产销售等业务流程为主线安排框架思路，结

构新颖，让读者不仅能够学习到房地产开发企业的会计账务知识，而且可以快速根据实践过程中遇到的问题找到相对应的处理方法，这也是一本应用型工具书所应起到的效果。

（2）全面剖析，实现会计与税务的“强强联合”

本书在对房地产开发企业的会计实务进行深入分析的基础上，还注意到税收这一影响企业收益的重要支出事项，并将其分立为每个环节的独立部分进行剖析。由于房地产开发企业所涉税种较多，再加上企业所得税汇算清缴尤为复杂，实现会计与税务有效结合对房地产开发企业进行税收筹划、健康发展具有重大影响。

（3）图文并茂，系统化识记知识点

本书结合会计知识学习的特点，深入浅出地将一些重要的系统性知识点以图表的形式汇编列出，语言翔实，结构清晰，前后联系，对比分析，独具匠心，让读者加深对相关知识的理解和记忆，便于复习总结，这也是本书的一大特点，相信一定会给读者的学习带来事半功倍的效果。

（4）精讲案例，快速上手

本书依据多年在房地产开发企业工作的会计从业人员的经验，对大部分较难处理的业务事项，精心设计，编写了相应的经营案例，并对此展开全面、准确、深入的解析，最大程度贴近和还原现实会计操作实务。在解读诸多会计专业术语的同时，也对读者的分析思路进行点拨，帮助读者认识自己的优势和弱势，更有针对性地去巩固和学习。

本书内容翔实，思路创新，做到了先进理论与实践经验的充分结合，希望能为广大房地产开发企业会计从业人员的实务工作建言献策。在本书的编写过程中编者始终秉持精益求精的专业态度，但由于水平和时间有限，书中难免存在错误和不足之处，欢迎广大读者批评指正。

第一章 总论 1

第一节 房地产开发企业及其主要业务	1
一、房地产开发企业概述.....	1
二、房地产开发企业涉及的主要环节	1
三、房地产开发企业的经营特点.....	2
第二节 房地产开发企业会计.....	3
一、房地产开发企业涉及的会计科目	7
二、房地产开发企业会计的特点.....	8
第三节 房地产开发企业的涉税处理.....	10
一、房地产开发企业的各个环节涉及的主要税种	10
二、房地产开发企业的税收特点.....	11
三、房地产开发企业税收筹划概述	12

第二章 企业设立阶段..... 14

第一节 企业设立条件的规定.....	14
一、《中华人民共和国公司法》对企业设立条件的规定	14
二、《城市房地产开发经营管理条例》对企业设立条件的规定.....	15
第二节 企业设立阶段的会计处理	18
一、房地产开发企业的建账.....	18
二、房地产开发企业设立阶段应设置的会计账户	21
三、房地产开发企业不同的出资方式及相应的会计处理.....	21

四、房地产开发企业所有者权益变动的会计处理	24
五、房地产开发企业开办费的核算	27
第三节 房地产开发企业设立阶段的税务处理	27

第三章 获取土地阶段..... 30

第一节 我国的土地制度概述.....	30
一、以出让方式获得土地使用权.....	30
二、以转让方式获得土地使用权.....	35
三、以划拨方式获得土地使用权.....	35
第二节 获取土地使用权的会计处理.....	37
一、用于土地开发的土地使用权.....	38
二、用于商品房开发的土地使用权	39
三、自建用房的土地使用权.....	40
四、暂时没有确定使用用途的土地使用权	41
五、用于赚取租金的土地使用权.....	42
第三节 取地环节相应的税务处理	43
一、取得土地使用权阶段应缴纳的相关税费	43
二、获取土地阶段纳税的会计处理	44
三、取得土地阶段相关的税收优惠	45

第四章 开发建设阶段..... 48

第一节 开发建设阶段概述	48
一、房地产开发建设阶段的“四证”	48
二、房地产开发企业成本费用核算程序	51
第二节 开发建设阶段会计核算.....	54
一、会计科目的设置.....	54

二、土地开发成本的核算	56
三、房地产开发企业配套设施开发成本的核算	64
四、开发间接费用的核算	71
五、房地产开发企业期间费用的核算	73
第三节 特殊建房方式比较	74
一、合作建房模式	74
二、受托代建模式	76

第五章 房地产开发企业销售阶段..... 88

第一节 房地产开发企业销售阶段的主要业务	88
一、商品房销售的主要分类	88
二、房地产销售的主要流程	89
第二节 房地产开发企业销售阶段的会计核算	90
一、会计科目的设置	90
二、商品房销售的会计处理	91
第三节 房地产开发企业销售阶段税务处理	101
一、营业税	101
二、城市维护建设税和教育费附加	102
三、印花税	103
四、土地增值税	103
五、企业所得税	111

第六章 投资性房地产..... 112

第一节 投资性房地产概述	112
一、投资性房地产的定义	112
二、投资性房地产的特征	116

第二节 投资性房地产的会计处理	117
一、会计账户的设置	117
二、投资性房地产的确认	117
三、投资性房地产的初始计量	118
四、与投资性房地产相关的后续支出	119
五、投资性房地产的后续计量	120
六、投资性房地产后续计量模式的变更	123
七、投资性房地产的转换和处置	124
第三节 投资性房地产的税务处理	133
一、营业税金及附加	134
二、印花税	134
三、房产税	134
四、城镇土地使用税	137
五、企业所得税	138

第七章 房地产开发企业的企业所得税 139

第一节 企业所得税概述	139
一、纳税义务人	139
二、征税对象	141
三、税率与应纳税所得额的计算	141
第二节 房地产开发企业的企业所得税处理	142
一、企业所得税收入总额的规定	142
二、企业所得税收入总额中不征税收入的规定	146
三、收入总额中关于免税收入的规定	147
四、企业所得税税前扣除的规定	148
五、特定事项的税务处理	158
六、房地产开发企业所得税预缴税款的处理	159
第三节 房地产企业所得税汇算清缴	160

一、企业所得税纳税申报表填报.....	160
二、房地产开发企业所得税年度汇算案例	169

第八章 房地产开发企业会计报表..... 183

第一节 会计报表概述	183
一、会计报表	183
二、会计报表的作用	184
三、会计报表的分类	184
四、会计报表的结构	185
五、会计报表的编制要求	186
六、新《企业会计准则》所要求的财务报表的组成	187
第二节 资产负债表	188
一、资产负债表的概念	188
二、资产负债表内容与结构	189
三、资产负债表的填列方法	190
四、资产负债表项目的填列说明	191
五、资产负债表填制示例	197
第三节 利润表	202
一、利润表的概念和作用	202
二、利润表的编制	202
三、利润表的编制示例	204
第四节 现金流量表	206
一、现金流量表的概念和作用	206
二、现金流量及其分类	206
三、现金流量表的编制	208
四、现金流量表的编制示例	210
第五节 所有者权益变动表	215
一、所有者权益变动表的内容	215

二、所有者权益变动表的填列方法	215
三、所有者权益变动表的编制示例	216
第六节 一般企业报表附注	222
一、报表附注包含的主要内容	222
二、报表重要项目的说明	223

第九章 房地产开发企业税收筹划..... 224

第一节 房地产开发行业的税收现状	224
一、房地产开发行业概述	224
二、房地产开发行业涉及税种分析	227
第二节 房地产开发行业的税务筹划	229
一、房地产开发行业的税务筹划基本技术	229
二、税务筹划在房地产开发行业的具体运用	234
第三节 本章小结	263
一、要将房地产开发企业的经营战略与税务筹划活动相结合	264
二、筹划方案要具有可行性与可操作性	264
三、应该从宏观的角度考虑筹划方案	264
四、提高企业财务管理水平和财会人员的业务素质	265

第一章 总论

第一节 房地产开发企业及其主要业务

一、房地产开发企业概述

房地产是土地及其房屋权属的总称。《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2002)规定房地产业包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务及其他房地产活动。《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。具体包括(1)土地使用权的转让、买卖和租赁。房地产开发企业在获取土地使用权之后,对其进行开发,将生地开发成建筑熟地之后,既可以有偿转让给其他单位使用,也可以自行组织建设房屋和其他设施,然后作为商品作价出售,也可以开展土地出租业务;(2)房屋的开发、销售和出租。包括住宅、公寓、办公楼、商业营业用房的发展、销售、出租等;(3)其他建筑物的开发、销售和出租。其他建筑物主要包括配套设施、代建工程和周转房等。

二、房地产开发企业涉及的主要环节

(1)前期准备阶段:主要工作是立项规划、办理各种审批手续和获取土地、设计施工。

房地产开发企业首先要取得项目开工建设的一系列的许可证,这是进行后续的设计和规划的基础。另外,取得项目建设用地的国有土地使用权是整个房

地产开发中最重要的一个流程。

现阶段国家给予房地产开发企业土地使用权的方式主要有出让和行政划拨两种形式。其次，在前期准备阶段，房地产开发企业还要根据具体情况进行规划，确定建筑施工的承包对象、销售渠道以及投资和筹资方式。前期准备阶段具有战略性、全局性，是房地产开发的举足轻重的一个环节。在这一环节涉及的税种主要是印花税和契税。

（2）建设施工阶段：主要是进行工程项目的建设。房地产开发企业会根据自己的生产经营状况决定将工程发包出去还是由自己的施工队进行自建。在建设施工阶段的最后要使开发的房地产达到验收的标准。在这个阶段会涉及营业税、增值税、城市维护建设税和教育费附加、印花税等等。

（3）销售或租用阶段：房地产开发企业产品的销售可以采用现售方式也可以采用预售方式。现售是指房地产开发商在建筑工程达到预定可使用状态之后进行的销售。预售就是期房销售，房地产开发企业在建筑工程竣工之前进行的销售。销售的速度、数量和价格会影响到房地产企业的货币回笼速度，所以销售环节对于房地产开发企业至关重要。

三、房地产开发企业的经营特点

1. 开发经营的计划性

企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内，按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”原则和企业的建设计划、销售计划进行开发经营。

2. 开发产品的商品性

房地产开发企业的产品全部都作为商品进入市场，按照供需双方合同协议规定的价格或市场价格作价转让或销售。

3. 开发经营业务的复杂性

所谓复杂性包括两个方面：其一，经营业务内容复杂。企业除了土地和房屋开发外，还要建设相应的基础设施和公共配套设施。经营业务囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务全过程。其二，涉及面广，经济往来对象多。企业不仅因购销关系与设备、材料物资供应单位等发生经济往来，

而且因工程的发包和招标与勘察设计单位、施工单位发生经济往来，还会因受托代建开发产品、出租开发产品等与委托单位和承租单位发生经济往来。

4. 开发建设周期长，投资数额大

开发产品要从规划设计开始，经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、七通一平、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等几个开发阶段，少则一年，多则数年才能全部完成。另外，上述每一个开发阶段都需要投入大量资金，加上开发产品本身的造价很高，需要不断地投入大量的资金。

5. 经营风险大

开发产品单位价值高，建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多，一旦决策失误，销路不畅，将造成大量开发产品积压，使企业资金周转不灵，导致企业陷入困境。

第二节 房地产开发企业会计

房地产开发企业会计科目表如表 1-1 所示。

表 1-1 科目表

顺序号	编号	科目名称
		一、资产类
1	1001	库存现金
2	1002	银行存款
3	1012	其他货币资金
4	1101	交易性金融资产
5	1121	应收票据
6	1122	应收账款
7	1123	预付账款
8	1131	应收股利

续表

顺序号	编号	科目名称
9	1132	应收利息
10	1221	其他应收款
11	1231	坏账准备
12	1401	材料采购
13	1402	在途物资
14	1403	原材料
15	1404	材料成本差异
16	1405	开发产品
17	1406	发出商品
18	1408	委托加工物资
19	1411	周转材料
20		周转房
21	1461	融资租入资产
22	1471	存货跌价准备
23	1501	持有至到期投资
24	1502	持有至到期投资减值准备
25	1503	可供出售金融资产
26	1511	长期股权投资
27	1512	长期股权投资减值准备
28	1521	投资性房地产
29		投资性房地产累计折旧（累计摊销）
30	1531	长期应收款
31	1601	固定资产
32	1602	累计折旧
33	1603	固定资产减值准备
34	1604	在建工程

续表

顺序号	编号	科目名称
35	1605	工程物资
36	1606	固定资产清理
37	1701	无形资产
38	1702	累计摊销
39	1703	无形资产减值准备
40	1711	商誉
41	1801	长期待摊费用
42	1811	递延所得税资产
43	1901	待处理财产损溢
		二、负债类
44	2001	短期借款
45	2101	交易性金融负债
46	2201	应付票据
47	2202	应付账款
48	2203	预收账款
49	2211	应付职工薪酬
50	2221	应交税费
51	2231	应付利息
52	2232	应付股利
53	2251	其他应付款
54	2401	递延收益
55	2501	长期借款
56	2502	应付债券
57	2701	长期应付款
58	2801	预计负债
59	2901	递延所得税负债

续表

顺序号	编号	科目名称
		三、所有者权益类
60	4001	实收资本
61	4002	资本公积
62	4101	盈余公积
63	4103	本年利润
64	4104	利润分配
		四、成本类
65	5001	开发成本
66	5101	开发间接费用
67	5301	研发支出
		五、损益类
68	6001	主营业务收入
69	6051	其他业务收入
70	6101	公允价值变动损益
71	6111	投资收益
72	6301	营业外收入
73	6401	主营业务成本
74	6402	其他业务成本
75	6403	营业税金及附加
76	6601	销售费用
77	6602	管理费用
78	6603	财务费用
79	6701	资产减值损失
80	6711	营业外支出
81	6801	所得税费用
82	6901	以前年度损益调整