



土地增值税清算 全流程答疑

蔡少优◎编著

TUDIZENGZHISHUIQINGSUAN
QUANLIUCHENGDAYI



土地增值税清算 全流程答疑

蔡少优◎编著

TUDIZENGZHISHUIQINGSUAN
QUANLIUCHENGDAYI

图书在版编目 (CIP) 数据

土地增值税清算全流程答疑/蔡少优编著. —北京: 中国市场出版社, 2014. 3
ISBN 978-7-5092-1216-5

I. ①土… II. ①蔡… III. ①土地增值税-税收管理-中国-问答 IV. ①F812.424-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 036881 号

土地增值税清算全流程答疑

蔡少优 编著

出版发行: 中国市场出版社

社 址: 北京月坛北小街 2 号院 3 号楼 邮政编码 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

总 编 室 (010) 68020336

盗版举报 (010) 68020336

邮 箱: 943341659@qq.com

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷包装有限公司

规 格: 185 mm×260 mm 16 开本

版 次: 2014 年 3 月第 1 版

印 张: 23.5

印 次: 2014 年 3 月第 1 次印刷

字 数: 470 000

定 价: 65.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

前 言

2013年年底，新闻媒体报道称，2005年至2012年8年间，房地产开发企业应交而未交的土地增值税总额超过3.8万亿元，由此引发了社会各界对土地增值税的广泛关注。编者根据多年的房地产公司财务顾问工作经验发现，由于对土地增值税税收政策理解不全面和征管方式把握不到位，房地产企业在土地增值税预征、清算及后续管理方面存在诸多问题，例如，在土地增值税清算中，有的搞不清楚清算单位如何界定，连体楼是以整个项目清算还是分期清算，如何界定“旧房”，旧房转让如何计算加计扣除；有的项目转让长期不清算；有的混淆与房地产转让有关的费用及开发成本，或对可计入房地产成本的扣除项目的范围比较模糊；有的分配方法不当使得房地产开发成本涉税账务处理混乱，核算不准确，等等。大量的问题导致房地产企业土地增值税清算存在诸多税务风险。

针对税务征管人员和房地产企业财务工作人员对土地增值税征缴和清算各个环节可能出现的问题和疑惑，我们编写了这本《土地增值税清算全流程答疑》，力图最全面、最准确、最及时地为广大财税人员答疑解惑，一一破解土地增值税征缴和清算中的疑难问题，有效降低各个环节的风险。本书具有以下特色：

一、内容全面，覆盖了土地增值税征缴和清算的各个环节

本书在内容上几乎覆盖了土地增值税征缴和清算的方方面面，包括清算实务、特殊事项、涉税会计、征收管理、中介鉴证、应知应会、重要政策及企业所得税与土地增值税差异比较附录等。其中，涉税会计模块几乎包括土地增值税清算业务中所有相关的会计处理；清算实务模块

以土地增值税的计算公式为依据，按照清算对象、转让收入、扣除项目、与转让房地产有关的税金、与转让房地产有关的费用、税收优惠相关问题和土地增值额的计算的顺序编排；征收管理模块以土地增值税征缴的相关规定为依据，按照项目登记管理、涉税档案管理、预征管理、核定征收、申报管理、受理审核、票据管理、后续管理的顺序编排；对清算鉴证业务问题的答疑，体现了本书内容的全面覆盖。本书结构清晰，内容全面，有利于房地产财税人员、税务征管人员快速、方便地掌握土地增值税清算和征收的相关政策和知识。

二、采用答疑形式，对土地增值税实务操作中遇到的疑难问题进行了认真的梳理和归纳，针对性强

本书对土地增值税实务操作中迫切需要解决的难点、疑点问题进行了全面认真的梳理和归纳，并采用了“问题—情景—解答”的编写方式。情景案例主要来源于编者多年来一直从事房地产开发企业财税管理工作和税务干部培训工作所积累的素材，并进行了精心的设置和编写，做到知识点不重复，使本书具有极强的针对性、适用性和可读性。

三、政策性强，对涉及土地增值税征缴的税收政策解读全面、准确、及时

本书收编截至2013年12月31日有效的土地增值税文件50个，以最新的有效政策为依据，解答问题注重准确性、可操作性和政策的时效性，并一一提供了相应的政策依据，有助于土地增值税清算与征收人员准确把握政策，有效执行政策，快速提升业务技能，准确无误地计算税额，有效降低风险。

值得注意的是，由于土地增值税系地方税，其暂行条例与实施细则授予地方的权利诸多，因此，具体执行时应以法律、法规、规章和规范性文件的规定为准，同时应当关注当地主管税务机关的具体规定。

本书是应中国市场出版社副总编辑胡超平约稿而编写的，中国市场出版社张瑶硕士研究生参与了本书的整理与编写工作。在此对中国市场出版社为本书的编辑出版所付出的辛勤劳动和高效工作表示由衷的感谢和敬意！

本书内容是编者多年实践经验的积累和总结，也参考了许多同行和研究者的研究成果与案例，在此对相关作者表示衷心的感谢！

由于编者精力、水平有限，书中纰漏之处在所难免，恳请广大读者批评指正。

编者

2014年3月

第一部分 清算实务答疑

一、清算对象的界定	3
1. 合作开发项目中谁是清算单位?	3
2. 房地产开发企业开发的同一宗房地产中既有普通住房又有非普通住房, 如何确定清算单位?	3
3. 分期开发的项目如何进行土地增值税的清算?	4
4. 单位开发了四期房地产项目, 是四期一起清算, 还是分别清算?	4
5. 土地增值税的清算单位是以预售证确定吗?	5
6. 土地增值税清算过程中对商住一体项目(连体楼)如何计算土地增值税?	5
7. 如何确定土地增值税的清算单位?	6
8. 投资、联营企业将接受投资的房地产再转让时, 土地增值税的纳税义务人是谁?	6
9. 联合开发项目是单独进行清算, 还是合并进行清算?	6
10. 非房地产企业转让房屋是否缴纳土地增值税?	7
11. 不承担经营风险而只收取固定利益的合作建房清算单位如何确定?	8
二、转让收入	8
12. 房地产企业VIP卡抵房款是否缴纳土地增值税?	8
13. 房地产企业整体产权转让是否缴纳土地增值税?	9
14. 房地产开发企业代地方政府收取的费用是否应并入土地增值税应税收入?	10
15. 预售房地产所取得的收入是否缴纳土地增值税?	10
16. 实行“售后回购”方式销售商品房如何缴纳土地增值税?	11
17. 折扣销售应如何缴纳土地增值税?	11

18. 将开发的商品房转为自用，是否征收土地增值税？ 11
19. “小产权房”是否征收土地增值税？ 12
20. 房地产企业将开发的商品房对外投资成立公司是否缴纳土地
增值税？ 12
21. 合作建房按比例分配是否应缴纳土地增值税？ 13
22. 房地产企业将开发的商品房无偿对外赠送是否缴纳土地增值税？ 13
23. 房地产开发企业将开发产品转作固定资产是否应缴纳土地增值税？ 14
24. 房地产公司开发的用于出租的商业用房是否需要缴纳土地增值税？ 14
25. 房地产开发企业开发的经济适用房需要缴纳土地增值税吗？ 14
26. 职工集资建房是否应缴纳土地增值税？ 15
27. 房地产开发企业非直接销售和自用开发产品时，土地增值税计税收入
如何确定？ 15
28. 税收上的合作建房是如何定义的？房地产开发企业合作建房是否要缴纳
土地增值税？ 15
29. 对企业兼并转让房地产是否征收土地增值税？ 15
30. 土地增值税清算时，尚未开发票的金额也应计入收入吗？ 16
31. 房地产企业出售经过转让的房产是否缴纳土地增值税？ 16
32. 企业合并如何征收土地增值税？ 16
33. 原有房产、土地自行转让，是否免征土地增值税？ 16
34. 转让房地产如何缴纳土地增值税？ 17
35. 房地产企业用开发产品抵债如何确认收入？ 18
36. 个人销售住宅是否免征土地增值税？ 18
37. 个人将土地归还政府取得的收入是否缴纳土地增值税？ 19
38. 转让旅游设施是否缴纳土地增值税？ 19
39. 土地增值税清算如何分情形确认收入？ 20
40. 以房地产作价投资需要缴纳土地增值税吗？ 23
41. 以土地投资联营进而转让股权的业务是否征收土地增值税？ 24
42. 房地产企业在土地增值税清算时，对未开票也未签订销售合同的房产应
如何确认收入？ 25
43. 拆迁原址重建的房产，其收入如何确认？ 26
44. 住房赠与是否缴纳土地增值税？ 26
45. 已经进行土地增值税清算的项目，其剩余部分的房屋销售后是否
还需要进行土地增值税清算？ 27
46. 约定转让税金由受让方承担的，房产转让收入如何确定？ 27
47. 商品房对外投资计算土地增值税时如何确定收入？ 27
48. 支付修路款是否可以作为取得土地使用权支付的金额？ 27

49. 产权无偿转让应如何缴税?	28
50. 如何确定土地增值税的视同销售收入?	28
51. 如何确认土地增值税的清算收入?	29
52. 房地产开发公司以土地投资是否缴纳土地增值税?	29
53. 股权转让是否缴纳土地增值税?	29
54. 以土地使用权投资入股其土地成本如何确认?	30
55. 投资、联营、股权转让是否缴纳土地增值税?	30
56. 企业分立过程中的土地权属转移是否缴纳土地增值税?	32
57. 单位之间进行房地产交换是否缴纳土地增值税?	32
58. 自建房产用于公益性捐赠是否缴纳土地增值税?	32
59. 未办理土地使用权证而转让土地是否缴纳土地增值税?	33
60. 转让集体土地及建筑物是否缴纳土地增值税?	33
61. 房地产企业将车库转让, 其收入是否缴纳土地增值税?	34
62. 地下车位的出租收入是否缴纳土地增值税?	34
63. 房地产公司收取的违约金、更名费是否缴纳土地增值税?	34
64. 作为转让收入计税的代收费用在土地增值税计算时是否都 允许扣除?	35
三、扣除项目——取得土地使用权支付的费用	35
65. 国有划拨土地对外有偿转让时是否先缴纳土地出让金? 在计算土地 增值税时可否作为扣除项目?	35
66. 受让人缴纳的土地出让金可否作为转让人应缴纳的土地增值税的 抵扣项目?	35
67. 股东投入的土地在计算土地增值税时如何确定土地成本?	36
68. 企业借款购买土地, 土地平整后又出售, 借款利息能否计入 土地成本?	36
69. 土地分批投入建设如何核算成本?	37
70. 无偿划拨土地成本在计算土地增值税时如何确认?	38
71. 土地投资入股成本如何确认?	39
72. 参加拍卖取得土地, 其成本如何确认?	39
73. 股权收购方式取得土地, 其成本如何确认?	40
74. 以房换地的土地成本如何确认?	40
75. 分期开发的项目应如何分配土地成本?	40
76. 无发票土地成本如何入账?	40
77. 未开具发票, 只有评估报告和验资报告, 对增值部分能计入开发 成本吗?	41

78. 投资入股的土地是否需要办理财产转移手续？发票由谁开具？	41
79. 按“以地补路”的方式取得土地，其成本如何确认？	41
80. 土地使用权的入账价值和摊销时间如何确定？	41
81. 无偿划拨方式取得的土地使用权如何入账？	42
82. 特殊取得方式下土地使用权初始成本如何确定？	42
83. 截至土地增值税清算日，尚未付款的费用可以作为土地增值税的开发成本进行扣除吗？	43
84. 土地使用权再转让如何确认扣除项目金额？	44
四、扣除项目——土地征用及拆迁补偿费	45
85. 拆迁安置形式不同，应如何处理拆迁补偿费？	45
86. 企业收取的拆迁补偿价款是否缴纳营业税、土地增值税、企业所得税？	46
87. 政府返还的拆迁补偿款是否缴纳土地增值税？	47
88. 拆迁还房如何进行账务处理？	47
89. 含有拆迁补偿回迁房的开发项目，土地会计成本与税收成本如何计算？	48
90. “拆一还一”涉税事项如何处理？	50
91. “拆一还一”等面积部分土地增值税的计税收入如何确定？	51
92. “拆一还一”如何进行账务及土地增值税税务处理？	51
五、扣除项目——前期工程费	53
93. 如何归集和分配前期工程费有利于降低税负？	53
94. 劳务费取得的发票是否可以作为前期工程费计入企业所得税、土地增值税的扣除项目金额？	53
95. 施工工地的垃圾清理费、高压电线拆迁费应记入何科目？	54
96. 挖土石方的费用是计入“前期工程费”还是“建安工程费”？	54
97. 土地开发前发生的平整费用应如何处理？	54
98. 房地产前期工程费有哪些项目？费率是多少？	54
99. 塔吊基础安装应开具何种票据？	55
六、扣除项目——开发间接费	55
100. 房地产企业单独修建的售楼部、样板房等营销设施费，在土地增值税清算中如何扣除？	55
101. 开发期间的利息支出是否可以作为土地增值税加计扣除的基数？	56
102. 将开发间接费用在“管理费用”账户核算能否在土地增值	

税税前扣除?	56
103. 工程部、预算部的工资是否应计入开发间接费用?	56
104. 物业管理启动费可以在土地增值税税前扣除吗?	57
105. 开发间接费如何进行账务处理?	58
106. 房地产企业支付的工程部员工社会保险费能否计入开发间接费?	58
107. 房地产企业的监理费计入建筑安装工程费还是开发间接费用?	59
108. 房地产开发公司具体费用归属应如何判定?	59
109. 房地产开发企业修建的临时售楼处、样板房及其装修费用在土地增值 税清算时是否允许扣除?	59
110. 工程预算部、开发部、技术部的工资是计入开发成本还是 期间费用?	60
111. 房地产开发企业开发间接费在完工开发产品和未完工开发产品之间如何 进行分配? 依据是什么?	60
112. 土地增值税清算中与房地产有关的费用计算是按比例与实际发生孰低 原则扣除吗?	60
七、扣除项目——建筑安装费	61
113. 预付账款可否在土地增值税清算时计入开发成本?	61
114. 装饰成本可否加计扣除?	61
115. 精装房的装修费是否可以在土地增值税税前扣除?	62
116. 甲供材料如何在土地增值税税前扣除?	62
117. 建筑安装工程费如何进行会计核算?	63
118. 审核土地增值税扣除项目的建筑安装工程费时应重点关注 哪些方面?	65
八、扣除项目——基础设施费	65
119. 房地产企业绿化成本关于土地增值税的涉税风险有哪些?	65
120. 绿化工程应该开具何种票据?	66
121. 基础设施附加费如何在土地增值税前作费用扣除?	67
九、扣除项目——公共配套设施费	67
122. 配套车库的预征率如何确定?	67
123. 清算时用于出租的地下停车场面积是否属于可售面积?	68
124. 房地产开发企业缴纳城市基础设施配套费如何进行税务处理?	68
125. 房地产公司转租人防工程是否缴纳土地增值税?	69
126. 尚未建造或尚未完工的公共配套设施能否采取预提的方式	

计提成本?	69
127. 转让地下车库如何进行账务处理?	69
128. 外商投资房地产开发企业在 2008 年以前不同步开发配套设施可否预提 计入房屋等开发成本?	69
129. 请举例说明幼托设施配套费如何进行预提核算?	70
十、与转让房地产有关的税金	71
130. “与转让房地产有关的税金”是否包括堤防费?	71
131. 房地产企业将外购楼盘转让清算时契税如何扣除?	71
132. 计算土地增值税时印花税是否可以扣除?	72
133. 商品房建设期间缴纳的土地使用税应计入开发成本还是 管理费用?	72
134. 土地闲置费及契税滞纳金是否可以在计算土地增值税时扣除?	72
135. 房地产开发企业清算时补缴土地增值税是否加收滞纳金?	73
136. 地方教育附加可否在土地增值税清算中扣除?	73
137. 企业转让旧房及建筑物,如何缴纳土地增值税?	74
138. 受让土地使用权时缴纳的契税能否在计算土地增值税时扣除?	74
139. 房地产企业预缴营业税及土地增值税,税前如何扣除?	75
140. 非房地产企业计算土地增值税时印花税应如何扣除?	75
141. 预售缴纳的营业税在土地增值税清算时可以扣除吗?	75
142. 预缴的土地增值税是否可以扣除?应如何进行会计处理?	76
十一、与转让房地产有关的费用	76
143. 未发生借款利息支出的,房地产开发费用按照 5%还是 10%扣除?	76
144. 向土地整理储备中心支付的违约金、利息等能否计入开发成本?	77
145. 对计入开发成本的利息支出是否允许扣除?	77
146. 因土地纠纷而发生的诉讼费、律师费能否计入开发间接费用?	80
147. 代理费用在土地增值税清算中应如何处理?	80
148. 开发部、工程预算部与技术部的工资能否记入“开发间 接费”科目?	80
149. 企业向民间借贷发生的利息支出可否据实扣除?	81
150. 国土局收取的地价款滞纳金能否作为取得地价支付的金额扣除?	82
151. 土地闲置费在土地增值税清算时是否允许扣除?	82
152. 为取得土地使用权支付的税费如何处理?	82
153. 贷款银行收取的“财务顾问费”应如何在企业账目上列支?	83
154. 房地产企业已上交的维修基金在土地增值税清算时可否计入“开发成本”	

扣除?	83
155. 房地产开发企业扣留的质保金可否税前扣除?	84
156. 参加土地竞拍时支付的佣金等费用可否作为土地增值税的扣除项目?	84
157. 转让土地的土地增值税应如何计算?	85
158. 开发项目贷款利息在土地增值税清算中如何扣除?	85
159. 对贷款利息的土地增值税与企业所得税税收处理有何不同?	86
160. 企业所得税与土地增值税利息支出扣除规定有何不同?	87
161. 如何在土地增值税清算中尽可能多地在税前扣除利息支出?	90
162. 银行加息、罚息是否可以在土地增值税清算时扣除?	92
163. 企业之间拆借资金的利息支出是否可以在土地增值税税前扣除?	92
164. 财务费用中的利息支出扣除时, 应提供的金融机构证明是指什么?	93
165. 土地增值税清算时, 贷款利息据实扣除的条件有哪些?	93
166. 土地增值税清算时“管理费用”、“销售费用”如何扣除?	93
167. 房地产开发费用与期间费用有何区别?	94
168. 取得土地后不开发的转让行为可以加计扣除 20%吗?	95
169. 按揭保证金在计算土地增值税时应如何处理?	96
170. 购买在建工程再转让房产的, 其扣除项目如何计算?	96
171. 无产权的架空层成本是否可以在土地增值税税前扣除?	96
十二、税收优惠相关问题	97
172. 清算时不同项目之间能否盈亏相抵?	97
173. 房地产企业转让土地使用权行为是否加计 20%扣除?	98
174. 产权和住宅办在一起的地下车库能否享受普通住宅的优惠?	99
175. 将开发产品转为自用之后再对外销售计税时可否加计扣除?	100
176. 投资、联营行为哪些情况免征土地增值税?	101
177. 房地产开发企业将开发的不动产对外捐赠是否可免缴土地增值税?	103
178. 企业之间互换房产可以免缴土地增值税吗?	103
179. 无偿转让房产给关联公司可以免缴土地增值税吗?	104
180. 增值率不超过 20%是可以免征土地增值税的普通住宅吗?	104
181. 土地增值税的优惠政策有哪些?	104
182. 企业增值额不超过 20%的普通标准住宅要享受免税, 需要提供哪些证明资料?	108
183. 资产公司收购、承接和处置不良资产能否享受土地增值税	

优惠政策?	108
184. 对抗震救灾中组织建设的安居房, 其土地增值税优惠政策是如何规定的?	109
185. 在企业兼并中, 对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的, 是否暂免征收土地增值税?	109
186. 破产企业拍卖房地产还债可否免征土地增值税?	109
187. 工业企业迁出市区, 安排在工业园区是否可以免征土地增值税?	110
十三、土地增值税额的计算	110
188. 企业转让旧房应缴纳的土地增值税额如何计算? 房地产企业销售旧房能否加计扣除?	110
189. 代收费用应如何计算扣除和归类?	110
190. 参加拍卖的土地成本如何计算?	111
191. 以协议方式出让的土地如何确认土地成本?	111
192. 以无偿划拨方式取得的土地如何确认成本?	111
193. 生地转让如何计算扣除?	112
194. 熟地转让如何计算扣除?	112
195. 房地产企业将开发的商品房对外投资成立公司是否缴纳土地增值税?	113
196. 高级公寓的增值额未超过扣除项目金额是否可以免征土地增值税?	114
197. 土地增值税应纳税额的计算方法是什么?	114
198. 怎样计算土地增值税的增值额?	118
199. 住宅的负增值能否抵减商业用房的正增值?	122
200. 土地增值税计算增值额时应注意哪些问题?	123
201. 土地增值税的计算方法、计算程序是如何规定的?	123
202. 土地增值税清算时不同性质的开发产品盈亏能否互补?	125
203. 清算后又销售店铺如何计算土地增值税的增值额?	125

第二部分 特殊事项答疑

204. 行政机关转让房地产是否缴纳土地增值税?	129
205. 收取车位使用费是否缴纳土地增值税?	129
206. 个人将土地归还政府取得收入是否缴纳土地增值税?	129
207. 清算后应补缴的土地增值税是否加收滞纳金?	129
208. 以房抵债, 虽未办理权属转移但已实质性转移是否征收土地	

增值税？	130
209. 对房地产开发企业长期租赁无产权的地下停车位是否征收土地 增值税？	130
210. 个人转让二手公建，土地增值税如何计算？	130
211. 房地产开发企业的哪些住宅收入不预征土地增值税？	130
212. 个人转让旧房产如何缴纳土地增值税？	131
213. 房地产开发企业在预售房期间没有预缴土地增值税，其性质能否认 定为偷税？	132
214. 房地产开发企业应于何时进行土地增值税清算？	132
215. 转让旧房需缴纳土地增值税吗？	133
216. 合作建房按比例分配是否缴纳土地增值税？	135
217. 计算分摊总面积是否包括道路、绿化等公共设施用地？	135
218. 转让旧房在加计扣除时应如何计算年份？	135
219. 房地产企业缴纳土地增值税时应重视哪些问题？	136
220. 何时对分期开发的房地产项目进行土地增值税清算？	137
221. 土地增值税清算后销售的开发产品如何计算土地增值税？	138
222. 土地增值税清算前需要做哪些准备工作？	139
223. 先开发再转让可以少缴土地增值税吗？	140
224. 哪些行为不需要缴纳土地增值税？	142
225. 2009年6月1日开始实施《土地增值税清算管理规程》有哪 十大变化？	143
226. 企业所得税汇算清缴与土地增值税清算有哪些差异？	148
227. 支付业主违约金是否可以在土地增值税中扣除？	150
228. 政府返还的土地出让金如何进行土地增值税处理？	150
229. 将代收款项纳入土地增值税清算对企业有利吗？	151
230. 计算土地增值税时如何界定“旧房”？	152
231. 转让旧房不能取得评估价格的，土地增值税如何处理？	152
232. 以开发产品投资是否按照旧房转让计算土地增值税？	152
233. 特殊销售方式下土地增值税如何计算？	153
234. 实物还建的土地增值税如何处理？	153
235. 未办理权属变更手续的土地是否征税？	156
236. 在集体、国有划拨土地、军队用地上建房出售、出租，是否 属于征税范围？	156
237. 转让土地中的绿化道路地价如何扣除？	157
238. 出租地下车位使用权，使用费一次性收取，是否应当缴纳土地 增值税？	157

239. 计算土地增值税时开发间接费是否包括项目营销设施建造费?	157
240. 以项目换地的土地成本如何计算?	157
241. 土地增值税清算中介费能否在土地增值税税前扣除?	158
242. 违约金是否可以作为土地增值税扣除项目?	158
243. 企业自行分期开发, 土地增值税核算单位如何划分?	158
244. 土地使用权评估增值是否可以作为成本扣除?	159
245. 工程应付尾款能否作为扣除项目金额?	159
246. 甲供材料能否直接作为扣除项目?	159
247. 普通住宅不享受减免能否与商业用房合并计算?	159
248. 房地产开发项目未竣工中途转让的, 其成本是否允许加计扣除?	160
249. 实际费用远不达5%, 可否据实扣除?	160
250. 纳税人支付的浮动利息及罚息能否扣除?	160
251. 母公司的借款利息发票及取得的金融机构证明能否作为子公司 金融机构证明?	160
252. 房地产开发公司收取顾客违约金和更名费是否需要缴纳土地 增值税?	161
253. 旧房的评估价是否包括地价? 基准地价是什么意思?	161
254. 现行房地产评估方法主要有哪些?	161
255. 如何有效处理房地产企业土地增值税清算中出现的常见 疑难问题?	162
256. 如何正确处理土地增值税清算过程中产生的若干问题?	166

第三部分 涉税会计答疑

257. 对房地产企业来说, 从谨慎性出发, 一般应满足哪些条件则 可确认收入?	173
258. 未确认收入时购房者退回购房款应如何处理?	173
259. 房地产企业预售开发产品取得了预售款, 可否在预收款当期按预计成本 相应结转成本?	173
260. 定制协议应如何确认收入?	174
261. 分年滚动开发发生的土地开发费用, 如何计入开发成本?	175
262. 暂停资本化的条件和停止资本化的时点是怎样规定的?	175
263. 不能分清具体用途的借款费用应如何核算?	176
264. 已完工项目开发成本结转的依据是什么?	176
265. 每月取得预收账款预缴土地增值税时应如何进行账务处理?	177
266. 甲供材如何进行会计处理?	178

267. 房地产企业会计核算的收入范围与税法规定的收入范围有何区别?	178
268. 预售的房产税金如何配比结转?	179
269. 房地产企业采用委托代销方式销售的, 何时确认收入?	179
270. 包销形式下房地产企业应如何确认收入?	180
271. 价外收入如何进行会计核算?	181
272. 其他收入如何进行会计核算?	181
273. 会计和税法对视同销售的收入确认规定有何不同?	182
274. 公益性捐赠如何进行纳税调整? 对土地增值税有何影响?	182
275. 保证金如何进行会计处理?	182
276. 对长期股权投资核算的范围和核算方法会计准则是如何规定的?	183
277. 销售未完工开发产品取得收入如何进行税务处理?	183
278. 计入房屋开发成本的土地开发费用有哪两种结转方法?	183
279. 请举例说明土地开发成本的核算方法。	184
280. 请举例说明房地产企业成本核算。	186
281. 请分别举例说明土地成本分摊和开发成本分摊的分配方法。	190
282. 代建业务如何进行会计核算?	191
283. 银行贷款应如何进行会计处理?	191
284. “招拍挂”取得土地使用权如何进行会计处理?	191
285. 筹建期发生的费用应如何处理?	192
286. 房地产取得土地使用权应记入哪个会计科目?	192
287. 虚假出资衍生出哪些税收风险?	193
288. 监理费应如何进行会计确认?	194
289. 理财顾问费应取得哪种票据? 计入财务费用、管理费用还是 开发间接费?	194
290. 预收房款缴纳的营业税金及附加应如何进行账务处理?	194
291. 房地产企业缴纳的耕地占用税应如何进行账务处理?	195
292. 企业老板特殊车牌号所用支出可否税前扣除? 应记入“无形资产”还是 “固定资产”科目?	195
293. 企业购置的艺术品计提折旧如何进行账务处理?	196
294. 企业模拟沙盘应计入销售费用还是开发间接费?	196
295. 临时售楼部建造记入哪个会计科目? 是否需要计提折旧? 如何计提?	197
296. 企业会所产权归谁? 账务处理有哪几种选择?	197
297. 售楼部的交通工具应记入哪个会计科目?	198
298. 企业购买盆景花摆设设在办公室和食堂及职工员工宿舍如何入账?	198