

房价调控时代
房地产企业怎样提高利润

刘玉章/著

Finance & Tax Technology for Real Estate

以企业会计准则和最新税收法规为依据,结合房地产企业的经营特点,针对土地征用、旧房拆迁、规划设计、建筑施工、房产销售、纳税清算各个环节,运用实例进行讲解,是房地产企业开发经营、会计核算、纳税申报的实用资料。

房地产企业 财税操作技巧

[第3版]



机械工业出版社
China Machine Press

房价调控时代
房地产企业怎样提高利润

房地产企业

财税操作技巧
第3版

Finance & Tax
Technology for Real Estate
刘玉章 / 著



机械工业出版社
China Machine Press

本书紧密结合税制改革中的政策变化,适应国家加强房地产行业宏观调控的形势,运用《企业会计准则》的理念和方法,从房地产开发企业经营管理的实际出发,自开发项目的选择到取得土地使用权、规划设计、建筑施工、房产销售直至项目清盘的全过程,诸税种地为房地产企业提供纳税筹划方法和财税操作技巧,是房地产企业领导层、财务会计人员、税务经理的必备工具书,也可以作为房地产、财会等专业本科生、研究生的专业辅导教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业财税操作技巧/刘玉章著. —3版. —北京:机械工业出版社, 2011.8

ISBN 978-7-111-35597-7

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产业—财务管理—中国②房地产业—税收管理—中国 IV. ①F299.233.3②F812.423

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第160300号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:任淑杰 解文涛

责任编辑:解文涛

责任印制:杨 曦

保定市中国画美凯印刷有限公司印刷

2011年8月第3版第1次印刷

170mm×242mm·34印张·1插页·638千字

标准书号:ISBN 978-7-111-35597-7

定价:68.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066

销售一部:(010) 68326294

销售二部:(010) 88379649

读者购书热线:(010) 88379203

门户网:<http://www.cmpbook.com>

教材网:<http://www.cmpedu.com>

封面无防伪标均为盗版

第3版前言



《房地产企业财税操作技巧》第2版的截稿时间是2009年1月，书中汇集了截稿时我国有关房地产行业的税收法规。近两年，随着国民经济的发展，我国税制改革不断深入，对房地产行业的纳税产生了较大的影响。

2008年我国施行的《企业所得税法》，实现了两法合并，统一了内、外资企业的所得税制度，实现了内外资企业在同一个起点上进行公平竞争。自2009年以来，财政部、国家税务总局根据经济形势的发展，特别是国际经济危机对我国经济的冲击，制定了一系列有利于促进我国经济发展的税收政策，对于降低企业的税收负担、克服经济危机对我国的影响起到了举足轻重的作用，房地产企业需要把这些政策贯彻到经营管理过程之中。

2009年，我国成功地进行了流转税改革，实现了生产型增值税向消费型增值税的过渡。同时，《增值税暂行条例实施细则》规定，非企业性单位、不经常发生应税行为的企业可选择按小规模纳税人纳税。从而，把房地产企业处置使用过的固定资产、物资等纳入增值税的征收范围。营业税是房地产企业的主体税种，新的《营业税暂行条例》及其实施细则改变了对境内、境外的判断标准，对于建筑业的甲方供料进行了新的解释，扩大了价外收费的征税范围，进一步明确了混合销售的计税方法和营业税的扣缴义务人，这些改革对房地产企业纳税必将产生一定的影响。

为了切实解决城镇居民住房难的问题，实现“居者有其屋”，遏制部分城市房价过快上涨的势头，2010年4月17日，国务院下发了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文件），该通知第四条要求，发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。税务部门要严格按照税法及有关政策规定，认真做好土地增值税的征收管理工作，对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。在国务院下发的文件中，要求对某个行业的某个税种进行清算和稽查，是很少见的，这说明土地增值税已经到了非清算不可的地步。为贯彻国务院的指示，国家税务总局在2010年5月连续两次发文，要求各地税务机关坚决、全面、深入地推进本地区土地增值税的清算工作，不折不扣地将国发〔2010〕10号文件精神落到实处。国务院及国家税务总局的文件在全国掀起了土地增值税的“清算风暴”。



自2007年，我国首先在上市公司范围内施行新《企业会计准则》，鼓励其他企业执行，执行新准则的企业不再执行《企业会计制度》。2010年11月，财政部公布了《小企业会计准则（征求意见稿）》，自2012年1月1日起施行，在不久的将来我国将全面推行《企业会计准则》。会计核算资料是税收核算的基础，税制改革对会计核算提出了新的、更高的要求。从近几年房地产企业会计核算实践中已经发现，1993年版的《房地产开发企业会计制度》已经不能满足房地产开发企业会计核算的需要。在这种情况下，每一个房地产开发企业都需要根据会计准则的规定，结合本企业的实际情况，制定适合于本企业的具体会计核算方法。在这种背景下，本书第3版在结构上作了较大的改变，上篇为会计核算实务，专门讨论房地产开发企业的会计核算问题，希望为房地产开发企业制定会计核算方法提供参考；下篇为纳税操作技巧，全面解读房地产开发企业所涉及的各个税种，剖析成功的纳税筹划典型案例，分析税法与会计准则的差异，提出协调差异的方法，为房地产企业提供会计核算与纳税筹划相结合的财税操作技巧。

这种结构上的改编和编写方法尚不成熟，存在一些缺点在所难免，恳请广大读者批评指正。

刘玉章

2011年5月10日于北京



第3版前言

上篇 会计核算实务

第一章 房地产企业会计核算	3
第一节 会计基本假设与会计基础	3
第二节 会计信息的质量要求	6
第三节 会计要素及其确认与计量原则	10
第四节 会计科目与财务报告	19
第二章 房地产企业初设阶段的会计核算	24
第一节 房地产企业设立阶段的会计核算	24
第二节 开发准备阶段的会计核算	30
第三章 房地产企业负债的会计核算	39
第一节 流动负债的会计核算	39
第二节 非流动负债的会计核算	49
第四章 开发产品成本的会计核算	57
第一节 开发产品成本核算概述	57
第二节 土地开发成本的核算	66
第三节 配套设施开发成本的核算	69
第四节 房屋开发成本的核算	73
第五节 开发间接费的核算	77
第六节 代建工程开发成本的核算	80
第七节 BOT 项目的会计核算	81
第五章 固定资产的会计核算	85
第一节 固定资产的确认和初始计量	85
第二节 固定资产的后续计量	89
第三节 固定资产的处置	96
第六章 投资性房地产的会计核算	99
第一节 投资性房地产的特征与范围	99
第二节 投资性房地产的确认和初始计量	103



第三节	投资性房地产的后续计量	106
第四节	投资性房地产的转换和处置	109
第七章	长期股权投资的会计核算	117
第一节	长期股权投资的初始计量	117
第二节	长期股权投资的后续计量	125
第三节	长期股权投资核算方法的转换及处置	135
第八章	收入、费用和利润的会计核算	140
第一节	收入的会计核算	140
第二节	费用的会计核算	170
第三节	利润的会计核算	172

下篇 纳税操作技巧

第九章	营业税的纳税操作技巧	177
第一节	纳税义务人与扣缴义务人	177
第二节	营业税的税目和税率	179
第三节	营业税的计税依据	182
第四节	应纳税额的计算	188
第五节	营业税的优惠政策	196
第六节	营业税的征收管理	202
第七节	营业税的纳税操作技巧	206
第八节	营业税的会计核算	220
第十章	增值税的纳税操作技巧	225
第一节	增值税的纳税人和征税范围	225
第二节	增值税的税率与征收率	229
第三节	应纳税额的计算	231
第四节	特殊经营行为的税务处理	235
第五节	增值税转型改革与按简易办法征税	238
第六节	增值税的征收管理	243
第十一章	土地增值税的纳税操作技巧	246
第一节	纳税义务人、征税范围和税率	246
第二节	应税收入和扣除项目的确定	251
第三节	应纳税额的计算	259
第四节	土地增值税的优惠政策	261
第五节	土地增值税的纳税操作技巧	268
第六节	土地增值税的征收管理	283



第十二章 城市维护建设税及教育费附加的纳税操作技巧	293
第一节 城市维护建设税税法解读	293
第二节 城市维护建设税的纳税操作技巧	296
第三节 教育费附加解读	297
第十三章 城镇土地使用税和耕地占用税的纳税操作技巧	299
第一节 城镇土地使用税税法解读	299
第二节 城镇土地使用税的纳税操作技巧	309
第三节 耕地占用税税法解读	310
第十四章 房产税的纳税操作技巧	315
第一节 房产税税法解读	315
第二节 房产税的纳税操作技巧	322
第十五章 契税的纳税操作技巧	330
第一节 契税法解读	330
第二节 契税的纳税操作技巧	335
第十六章 印花税的纳税操作技巧	340
第一节 印花税法解读	340
第二节 印花税的纳税操作技巧	353
第十七章 车辆购置税的纳税操作技巧	356
第十八章 企业所得税的纳税操作技巧	366
第一节 纳税义务人、征税对象与税率	368
第二节 应纳税所得额的计算	371
第三节 资产的纳税操作技巧	379
第四节 应纳税额的计算	387
第五节 税收优惠	390
第六节 源泉扣除	400
第七节 特别纳税调整	401
第八节 征收管理	404
第九节 开发产品销售确认的纳税操作技巧	415
第十节 开发产品视同销售的纳税操作技巧	430
第十一节 房地产开发经营业务所得税的纳税操作技巧	441
第十二节 长期股权投资的纳税操作技巧	458
第十三节 资产损失税前扣除的纳税操作技巧	474



第十四节	销售费用税前扣除的财税操作技巧	485
第十五节	管理费用税前扣除的财税操作技巧	486
第十六节	财务费用税前扣除的财税操作技巧	500
第十七节	企业所得税的汇算清缴	512
附录	企业所得税年度纳税申报表	517

上 篇

会计核算实务

第一章

房地产企业会计核算

第一节 会计基本假设与会计基础

一、会计机构的设置

会计工作是一项复杂细致的综合性工作，会计工作的质量对企业加强经济管理、提高经济效益有着直接的影响。为完成会计工作任务，更好地发挥会计在企业管理中的作用，就必须把会计工作组织好。科学有效地组织会计工作，是搞好会计工作的前提。会计组织工作的主要内容，是根据企业的实际情况设置会计机构，配备会计人员，明确职责权限，制定会计工作规章制度，不断提高会计业务操作的技术水平。

我国会计法规定，各单位应当根据会计业务的需要，设置会计机构。会计机构是由专职的会计人员组成，负责组织和从事会计工作的职能部门。由于会计工作与财务管理有着密切的联系，所以大多数的房地产开发企业把会计与财务合在一起，近些年由于税收征管的加强，房地产开发企业的纳税业务也由财务会计部门负责，设置财务会计机构，统一办理财务、会计和纳税工作。单独设置财务会计机构，有利于加强财务会计工作，依法办理纳税事项，更好地发挥财务会计机构的职能作用。规模较大的企业可以设置总会计师，建立总会计师责任制；规模较小的企业如果不需要设置财务会计机构，也应当配备专职财务会计人员，或者指定专人负责办理财务会计和纳税工作。

为了加强财会人员的责任感和自觉遵守有关规章制度，不断提高业务水平和工作效率，应当建立会计工作岗位责任制，规定每一个财会工作岗位的职责范围、工作标准、质量要求，对会计工作进行合理、明确的分工，做到事事有人管，人人有专责。

房地产开发企业财会部门应当根据《企业会计准则》、《企业财务通则》及国家有关规定和本企业的具体情况，制定本企业的会计核算办法和财务管理办法，用以规范企业财务会计工作，保证财务会计工作的顺利进行，依法履行纳税



义务。

二、会计基本假设

会计基本假设是企业会计确认、计量和报告的前提，是对会计核算所处时间、空间环境等所作的合理设定。会计基本假设包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。

（一）会计主体

会计主体是指企业会计确认、计量和报告的空间范围。为了向财务报告使用者反映企业财务状况、经营成果和现金流量，提供与其决策有用的信息，会计核算和财务报告的编制应当集中于反映特定对象的活动，并将其与其他经济实体区别开来，才能实现财务报告的目标。

在会计主体假设下，企业应当对其本身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告，反映企业本身所从事的各项生产经营活动。明确界定会计主体是开展会计确认、计量和报告工作的重要前提。

明确会计主体，才能划定会计所要处理的各项交易或事项的范围。在会计工作中，只有那些影响企业本身经济利益的各项交易或事项才能加以确认、计量和报告，那些不影响企业本身经济利益的各项交易或事项则不能加以确认、计量和报告。会计工作中通常所讲的资产、负债的确认，收入的实现，费用的发生等，都是针对特定会计主体而言的。

明确会计主体，才能将会计主体的交易或者事项与会计主体所有者的交易或者事项以及其他会计主体的交易或者事项区分开来。例如，企业所有者的经济交易或者事项是属于企业所有者主体所发生的，不应纳入企业会计核算的范围，但是企业所有者投入到企业的资本或者企业向所有者分配的利润，则属于企业主体所发生的交易或者事项，应当纳入企业会计核算的范围。

会计主体不同于法律主体。一般来说，法律主体必然是一个会计主体。例如，一个房地产公司作为一个法律主体，应当建立财务会计系统，独立反映其财务状况、经营成果和现金流量。但是，会计主体不一定是法律主体。例如，在企业集团的情况下，一家房地产母公司拥有若干个房地产子公司，母、子公司虽然是不同的法律主体，但是母公司对于子公司拥有控制权，为了全面反映企业集团的财务状况、经营成果和现金流量，就有必要将企业集团作为一个会计主体，编制合并财务报表。

（二）持续经营

持续经营是指在可以预见的将来，企业将会按当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务。在持续经营的前提下，会计确认、计量



和报告应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提。

企业是否持续经营，在会计原则、会计方法的选择上有很大差别。一般情况下，应当假定企业将会按照当前的规模和状态继续经营下去。明确这个基本假设，意味着会计主体将按照既定用途使用资产，按照既定的合约条件清偿债务，会计人员就可以在此基础上选择会计原则和会计方法。如果判断出企业会持续经营，就可以假定企业的固定资产会在持续经营的生产经营过程中长期发挥作用，并服务于生产经营过程，固定资产就可以根据历史成本进行记录，并采用折旧的方法，将历史成本分摊到各个会计期间或相关产品的成本中。如果判断出企业不会持续经营，固定资产就不应采用历史成本进行记录并按期计提折旧。

如果一个企业在不能持续经营时还假定企业能够持续经营，并仍按持续经营基本假设选择会计确认、计量和报告原则与方法，就不能客观地反映企业的财务状况、经营成果和现金流量，会误导会计信息使用者的经济决策。

（三）会计分期

会计分期是指将一个企业持续经营的生产经营活动划分为一个个连续的、长短相同的期间。会计分期的目的，在于通过会计期间的划分，将持续经营的生产经营活动划分成连续、相等的期间，据以结算盈亏，按期编报财务报告，从而及时向财务报告使用者提供有关企业财务状况、经营成果和现金流量的信息。

在会计分期假设下，企业应当划分会计期间，分期结算账目和编制财务报告。会计期间通常分为年度和中期。中期是指短于一个完整的会计年度的报告期间。

根据持续经营假设，一个企业将按当前的规模和状态持续经营下去。但是，无论是企业的生产经营决策还是投资者、债权人等的决策都需要及时的信息，都需要将企业持续的生产经营活动划分为一个个连续的、相同的期间，分期确认、计量和报告企业的财务状况、经营成果和现金流量。明确会计分期假设意义重大，由于会计分期，才产生了当期与以前期间、以后期间的差别，才使不同类型的会计主体有了记账的基准，进而出现了折旧、摊销等会计处理方法。

（四）货币计量

货币计量是指会计主体在财务会计确认、计量和报告时以货币进行计量，反映会计主体的生产经营活动。

在会计的确认、计量和报告过程中之所以选择货币为基础进行计量，是由货币的本身属性决定的。货币是商品的一般等价物，是衡量一般商品价值的共同尺度，具有价值尺度、流通手段、贮藏手段和支付手段等特点。其他计量单位，如重量、长度、容积、台、件等，只能从一个侧面反映企业的生产经营情况，无法在量上进行汇总和比较，不便于会计计量和经营管理，只有选择货币尺度进行计



量，才能充分反映企业的生产经营情况。所以，会计基本准则规定，会计确认、计量和报告选择货币作为计量单位。

在有些情况下，统一采用货币计量也有缺陷，某些影响企业财务状况和经营成果的因素，如企业经营战略、研发能力、市场竞争力等，往往难以用货币来计量，但这些信息对于使用者决策来讲也很重要，为此，企业可以在财务报告中补充披露有关非财务信息来弥补上述缺陷。

三、会计基础

企业会计的确认、计量和报告应当以权责发生制为基础。权责发生制要求，凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用，无论款项是否收付，都应当作为当期的收入和费用，计入利润表；凡是不属于当期的收入和费用，即使款项已在当期收付，也不应当作为当期的收入和费用。

在实务中，企业交易或者事项的发生时间与相关货币收支时间有时并不完全一致。例如，款项已经收到，但销售并未实现；或者款项已经支付，但并不是为本期生产经营活动而发生的。为了更加真实、公允地反映特定会计期间的财务状况和经营成果，会计基本准则明确规定，企业在会计确认、计量和报告中应当以权责发生制为基础。

收付实现制是与权责发生制相对应的一种会计基础，它是以收到或支付现金作为确认收入和费用的依据。目前，我国的行政单位会计采用收付实现制，事业单位会计除经营业务可以采用权责发生制外，其他大部分业务采用收付实现制。

第二节 会计信息的质量要求

会计信息质量要求是对企业财务报告中所提供会计信息质量的基本要求，是使财务报告中所提供会计信息对投资者决策有用的基本特征，它主要包括可靠性、相关性、可理解性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性和及时性等。

一、可靠性

可靠性要求企业应当以实际发生的交易或者事项为依据进行确认、计量和报告，如实反映符合确认和计量要求的各项会计要素及其他相关信息，保证会计信息真实可靠、内容完整。

会计信息要有用，必须以可靠为基础，如果财务报告所提供的会计信息是不可靠的，就会给投资者的决策产生误导甚至损失。为了贯彻可靠性要求，企业应当做到：



(1) 以实际发生的交易或者事项为依据进行确认、计量,将符合会计要素定义及其确认条件的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等如实反映在财务报表中,不得根据虚构的、没有发生的或者尚未发生的交易或者事项进行确认、计量和报告。

(2) 在符合重要性和成本效益原则的前提下,保证会计信息的完整性,其中包括应当编报的报表及其附注内容等应当保持完整,不能随意遗漏或者减少应予披露的信息,与使用者决策相关的有用信息都应当充分披露。

(3) 在财务报告中的会计信息应当是中立的、无偏的。如果企业在财务报告中为了达到事先设定的结果或效果,通过选择或列示有关会计信息以影响决策和判断的,这样的财务报告信息就不是中立的。

二、相关性

相关性要求企业提供的会计信息应当与投资者等财务报告使用者的经济决策需要相关,有协助投资者等财务报告使用者对企业过去、现在或者未来的情况做出评价或者预测。

会计信息是否有用,是否具有价值,关键是看其与使用者的决策需要是否相关,是否有助于决策或者提高决策水平。相关的会计信息应当能够有助于使用者评价企业过去的决策,证实或者修正过去的有关预测,因而具有反馈价值。相关的会计信息还应当具有预测价值,有助于使用者根据财务报告所提供的会计信息预测企业未来的财务状况、经营成果和现金流量。例如,区分收入和利得、费用和损失,区分流动资产和非流动资产、流动负债和非流动负债以及适度引入公允价值等,都可以提高会计信息的预测价值,进而提升会计信息的相关性。

会计信息质量的相关性要求,需要企业在确认、计量和报告会计信息的过程中,充分考虑使用者的决策模式和信息需要。但是,相关性是以可靠性为基础的,两者之间并不矛盾,不应将两者对立起来。也就是说,会计信息在可靠性前提下,尽可能地做到相关性,以满足投资者等财务报告使用者的决策需要。

三、可理解性

可理解性要求企业提供的会计信息应当清晰明了,便于投资者等财务报告使用者理解和使用。

企业编制财务报告、提供会计信息的目的在于使用,而要让使用者有效使用会计信息,应当能让其了解会计信息的内涵,看懂会计信息的内容,这就要求财务报告所提供的会计信息应当清晰明了,易于理解。只有这样,才能提高会计信息的有用性,实现财务报告的目标,满足向投资者等财务报告使用者提供决策有



用信息的要求。

会计信息毕竟是一种专业性较强的信息产品，在强调会计信息的可理解性要求的同时，还应假定使用者具有一定的有关企业经营活动和会计方面的知识，并且愿意付出努力去研究这些信息。对于某些复杂的信息，如交易本身较为复杂或者会计处理较为复杂，但其对使用者的经济决策相关，企业就应当在财务报告中予以充分披露。

四、可比性

可比性要求企业提供的会计信息应当相互可比。主要包括两层含义；

（一）同一企业不同时期可比

为了便于投资者等财务报告使用者了解企业财务状况、经营成果和现金流量的变化趋势，比较企业在不同时期的财务报告信息，全面、客观地评价过去、预测未来，从而作出决策。会计信息质量的可比性要求同一企业不同时期发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用一致的会计政策，不得随意变更。但是，满足会计信息可比性要求，并非表明企业不得变更会计政策，如果按照规定或者在会计政策变更后可以提供更可靠、更相关的会计信息的，可以变更会计政策。有关会计政策变更的情况，应当在附注中予以说明。

（二）不同企业相同会计期间可比

为了便于投资者等财务报告使用者评价不同企业的财务状况、经营成果和现金流量及其变动情况，会计信息质量的可比性要求不同企业同一会计期间发生的相同或者相似的交易或者事项，应当采用规定的会计政策，确保会计信息口径一致、相互可比，以使不同企业按照一致的确认、计量和报告要求提供有关会计信息。

五、实质重于形式

实质重于形式要求企业不仅仅以交易或者事项的法律形式为依据，还应当按照交易或者事项的经济实质进行会计确认、计量和报告。

企业发生的交易或事项在多数情况下，其经济实质和法律形式是一致的。但在有些情况下，会出现不一致。例如，以融资租赁方式租入的资产，虽然从法律形式来讲企业并不拥有其所有权，但是由于租赁合同中规定的租赁期相当长，接近于该资产的使用寿命，租赁期结束时承租企业有优先购买该资产的选择权，在租赁期内承租企业有权支配资产并从中受益等。因此，从其经济实质来看，企业能够控制融资租入资产所创造的未来经济利益，在会计确认、计量和报告上就应当将以融资租赁方式租入的资产视为企业的资产，列入企业的资产负债表。