

房地产 财税知识手册

- 解读最新政策
- 诠释税收疑难
- 防范税收风险
- 维护合法权益

全国财会类专业报纸 **财会信报** ACCOUNTING MESSENGER 倾力推荐

孟沛 著

将会计学与税收结合研究是一门边缘学科，
用会计理论研究房地产业的财税操作是本书的创新。

用足用好政策 解决实务问题
紧跟政策前沿 规避税务风险



本书的主要阅读对象为房地产企业的办税人员、财会人员、财务经理、税务经理、财务总监、CFO、总会计师等财务一线工作人员，同时对税务干部和企事业单位的管理层也具有一定的参考价值。

 经济科学出版社

房地产 财税知识手册

孟沛 著



经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产财税知识手册 / 孟沛著. —北京: 经济科学出版社, 2010. 10

ISBN 978 - 7 - 5058 - 9889 - 9

I. ①房… II. ①孟… III. ①房地产业 - 税收管理 - 中国 - 手册 IV. ①F812. 42 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 177717 号

责任编辑: 周胜婷

责任校对: 杨海

技术编辑: 王世伟

房地产财税知识手册

孟沛 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编辑部电话: 88191217 发行电话: 88191109

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京东海印刷有限公司印刷

710 × 1000 16 开 19 印张 250000 字

2011 年 3 月第 1 版 2011 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 9889 - 9 定价: 38.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

前 言

近年来，国家为了扶持房地产业的发展，出台了一系列有利于房地产业发展的法规政策。经过多年努力，我国房地产业已进入高速发展时期，成为国民经济的支柱产业之一，同时也是国家税收收入的重要来源。财政是国家职能的重要部分，财政政策是国家宏观调控的一个重要工具，雄厚的财政实力是一个国家强大、稳定、安全的重要体现和有力保证。

在一轮又一轮的税制改革中，房地产税收制度和政策都越来越完善。与此同时，针对房地产开发行业生产周期长，投资金额大，市场要素多元化的特点，财政部、国家税务总局制定了许多新的文件，对房地产开发企业的纳税行为加以规范，这些政策措施对房地产企业的健康发展必将产生深远影响。

在现实生活中，房产对人们生活的影响越来越大，不仅国家机构关注房地产行业的一举一动，普通百姓也对房地产的各种政策和税收相当关注。本书从国家对房地产各种税收的基本规定出发，详细解读了法律法规中关于各种税收的计算规定及其优惠措施；进而又上升到税收的各种权利与义务，细化到公司内部具体应如何控制财税相关资源；最后，又针对近年来比较热门的房地产投资与贷款作了介绍。本书全面的讲解满足了各个阶层对房地产行业财税知识了解的需求。本书将会计准则的操作要点和技巧同新准则有效地结合，旨在帮助房地产企业会计人员提高财务管理水平，及时了解和掌握我国最新房地产行业财税政策动态，领会房地产企业最优纳税方案设计思路，规避纳税风险，最大限度降低税负。本书既是企业日常生产和经营必备的工具书，也是企业财税人员理想的实务操作指南。

虽然在撰写本书过程中，参阅了有关资料，但由于作者水平有限，本书尚存不足之处，敬请读者批评指正。

目 录

第 1 章 房地产企业纳税会计相关概述

- 1.1 房地产企业相关概述 / 3
- 1.2 房地产企业纳税会计相关概述 / 7

第 2 章 房地产企业营业税

- 2.1 房地产企业营业税的相关概述 / 21
- 2.2 房地产企业营业税特殊业务会计实务 / 40
- 2.3 房地产企业营业税节税处理技巧 / 57

第 3 章 房地产企业土地增值税

- 3.1 房地产企业土地增值税的相关概述 / 63
- 3.2 房地产企业土地增值税特殊纳税法会计实务 / 88
- 3.3 房地产企业土地增值税节税处理技巧 / 100

第 4 章 房地产企业房产税

- 4.1 房地产企业房产税的相关概述 / 107
- 4.2 房地产企业房产税纳税会计实务 / 125
- 4.3 房地产企业房产税节税处理技巧 / 137

第5章 房地产企业所得税

- 5.1 企业所得税相关概述 / 145
- 5.2 房地产企业所得税纳税会计实务 / 164
- 5.3 房地产企业所得税节税处理技巧 / 177

第6章 房地产企业个人所得税

- 6.1 房地产企业个人所得税的相关概述 / 191
- 6.2 房地产企业个人所得税纳税会计实务 / 210
- 6.3 房地产企业个人所得税节税处理技巧 / 215

第7章 房地产企业其他税种

- 7.1 房地产企业契税 / 225
- 7.2 房地产企业车船税纳税会计实务 / 241
- 7.3 房地产企业印花税纳税会计实务 / 255
- 7.4 房地产企业耕地占用税纳税会计实务 / 269
- 7.5 房地产企业城市维护建设税及教育费附加纳税会计实务 / 280
- 7.6 房地产企业土地使用税纳税会计实务 / 288
- 7.7 房地产企业其他税种节税技巧 / 294

参考书目 / 296

第1章

房地产企业纳税会计 相关概述

本章主要内容

1.1 房地产企业相关概述

1.2 房地产企业纳税会计相关概述

◎ 1.1 房地产企业相关概述

一、房地产企业概述

房地产企业，是指从事房地产开发、经营、管理和服务活动，并以营利为目的进行自主经营、独立核算的经济组织。

二、房地产企业的特征

1. 经营对象的不可移动性。

对于房地产企业来说，不动产不具有实体的流动性，房地产企业提供的产品不可能移动，相关的房地产服务也附着于固定的房地产上面，因此其面对的市场竞争范围较小一些，主要是本地市场，当地市场的供求关系及其变化趋势对房地产企业的经营绩效至关重要。

2. 业务形态的服务性。

在房地产开发企业从事经营活动过程中，即征地、拆迁、土地开发、土地出让转让、房屋开发、房屋出售、出租、转租、房地产抵押以及房地产建设过程中必然产生大量谈判、协调、筹划等劳务以及相应的法律事务，这些是房地产开发企业经营活动的主要内容。

房地产中介企业就是围绕房地产产品而进行的一系列咨询、筹划、代理和服务活动，沟通与房地产产品相关的各类信息，撮合买卖双方，节约交易各方的交易成本，并从节约的成本中获取佣金，所以，中介企业提供的是房地产业各类服务。物业管理企业实际上就是对房地产物业及其设施和周边环境进行管理并提供各种保安、保洁、维修和保养服务的企业。

3. 经营活动的资金和人才密集性。

房地产企业在经营管理过程中需要大量的资金和人才。房地产开发企业的每个经营项目蕴涵的价值量极大，需要大量资金的运筹，是一种资金密集型企业。例如，房地产开发前期的安置补偿费用、前期工作中的勘察设计费用、可行性研究费、建筑安装工程费、财务费用、销售费用等，通常完全依靠自有资金进行房地产开发的企业微乎其微，往往要依赖各种金融工具和金融手段。

人才密集型是指在房地产开发、中介咨询、代理、物业管理过程中，需要大量各种各样专业人才，如建筑工程类、经济分析类、金融类等。房地产开发企业在实际经营活动中涉及建筑安装方面的技术知识，也涉及市场调研、项目管理、各专业领域协调等知识和技能，往往只有借助各类专业人员的协同合作才能完成房地产开发项目。对于普通房地产需求者而言，消费者或者不从事房地产行业的企业，无法在短时间内掌握与房地产相关的专业知识，通常在交易过程中要依赖这些专业人士的协助，这样就为专业化的中介服务企业提供经营空间。

4. 经营活动过程的行业限制性。

(1) 行业的市场规模较大，对企业发展起到十分巨大的推动作用。

(2) 行业的竞争范围主要是本地市场，是面向区域的、全国及世界性的竞争，主要来源于资金流动。

(3) 目前房地产行业竞争者的数量较多，但有较大实力的企业数量却较少，市场竞争激烈，企业经营过程中面临的不确定性较强。

(4) 房地产业的用户数量较多，是领域较为广阔的市场。房地产用户主要包括一般的住房消费者及其他需要房地产产品的集团购买者。

(5) 房地产业进入障碍比较大，一方面，由于进入房地产业需要较大的启动资本，所以存在较高的进入壁垒障碍；另一方面，房地产的固定性也决定了退出房地产业的转移成本相当高。

(6) 房地产企业由于其资金投入量大、风险高，企业经营得当，其盈利水平也会高一些，这种较高水平的盈利是对其承担的高风险的补偿。这也是吸引其他行业资金进入房地产业的主要因素。

三、房地产企业的类型

1. 从经营内容和经营方式的角度划分，房地产企业主要可以划分为房地产

开发企业、房地产中介服务企业和物业管理企业等。

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。主要业务范围包括城镇土地开发、房屋营造、基础设施建设，以及房地产营销等经营活动。这类企业又称为房地产开发经营企业。

房地产中介服务包括房地产咨询企业、房地产价格评估企业、房地产经纪企业等。

物业管理企业指以住宅小区、商业楼宇等大型物业管理为核心的经营服务型企业。这类企业的业务范围包括售后或租赁物业的维修保养、住宅小区的清洁绿化、治安保卫、房屋租赁、居室装修、商业服务、搬家服务，以及其他经营服务等。

2. 从经营范围的广度划分，房地产企业可以划分为房地产综合企业、房地产专营企业和房地产项目企业。

房地产综合企业是指综合从事房地产开发、经营、管理和服务的企业。

房地产专营企业是指长期专门从事如房地产开发、租售、中介服务，以及物业管理等某一方面经营业务的企业。

房地产项目企业是指针对某一特定房地产开发项目而设立的企业。许多合资经营和合作经营的房地产开发公司即属于这种类型。项目企业是在项目可行并确立的基础上设立的，其生命期从项目开始，当项目结束时企业終了，这种组织形式便于进行经营核算，是房地产开发企业常用的一种形式。

四、房地产企业制度

1. 开发经营管理制度。

这是房地产开发企业的主要制度，包括：房地产开发工作管理制度；项目前期工作管理办法；房屋营销工作管理制度；材料管理工作制度；计划工作管理制度；计量工作监督制度；合作开发商品房管理制度；拆迁补偿工作管理制度等。

2. 工程技术管理制度。

这是有关工程技术方面的制度，主要内容有：规划、设计和报建工作制度；图纸审核管理制度；工程质量管理；设计招标制度；工程项目管理制度；配套工作管理制度；安全生产责任制度；图纸、技术资料管理制度等。

3. 经济核算管理制度。

这是有关财务、资金使用方面的制度。主要内容有：财务工作管理制度；成本工作管理制度；会计核算工作管理制度；经济活动分析工作管理制度；审计工作管理制度；现金管理制度及差旅报销制度等。

4. 行政人事管理制度。

这是公司有关行政人事方面的管理制度。主要内容有：秘书工作管理制度；文印、文件工作管理制度；档案管理制度；人事工作管理制度；职工考勤管理制度；办公用品管理制度；机动车辆管理制度；公司用工制度；干部与技术人员考核晋升制度；职工食堂等后勤方面的管理制度等。

5. 物业管理制度。

这是有关物业管理、售后服务、租赁等方面的管理制度。主要内容有：商品房售后管理制度；住宅小区管理制度；房产管理制度；房产租金管理制度；房屋维修管理制度等。

小贴士

房地产业的具体内容包括：

1. 国有土地使用权的出让。
2. 房地产的开发与再开发：征用土地，拆迁安置，委托规划设计，对旧城区的开发与再开发。
3. 房地产经营：土地使用权的转让、出租、抵押以及房屋的买卖、抵押等经济活动。
4. 房地产中介服务：房地产咨询中介，房地产评估中介，房地产代理中介。
5. 物业管理：房屋公用设备设施的养护维修，并为使用者提供安全、卫生、优美的环境。
6. 房地产的调控与管理：建立房地产市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场，制定合理的房地产价格体系，建立健全房地产法规，实现国家对房地产市场的宏观调控。

◎ 1.2 房地产企业纳税会计相关概述

1.2.1 房地产企业纳税相关概述

一、房地产企业的税种

房地产是房产和地产的合称。房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、仓库、厂房、商业、服务、文化、教育、办公医疗和体育用房等；地产则包括土地和地下各种基础设施，例如供热、供水、供电、供气、排水排污等地下管线以及地面道路等。

房地产企业涉及的税种有很多，通过税收筹划合理的减轻企业负担成为房地产商的迫切需要。房地产行业大体上分为三个环节，即房地产开发建设环节、房地产使用环节、房地产交易环节。各环节相应的税种如下：

1. 房地产开发建设环节涉及的主要税种。

(1) 耕地占用税。在房地产开发中，如果占用了耕地就需要缴纳耕地占用税。

(2) 营业税和城市维护建设税。房地产开发建设环节的营业税，主要是指对建设单位按照3%的税率征收营业税；城市维护建设税作为营业税的附加，其纳税义务同时产生。

2. 房地产使用环节涉及的主要税种。

(1) 营业税、城市维护建设税。房地产使用环节的营业税主要是针对租赁房产而言的，适用于5%的税率；城市维护建设税作为营业税的附加，其纳税义务

同时产生。

(2) 土地使用税。土地使用税是对在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人征收的一种税。

(3) 房产税。房产税是对在城市、县城、建制镇、工矿区的产权人征收的一种税。

3. 房地产交易环节涉及的主要税种。

(1) 营业税、城市维护建设税。房地产交易环节的营业税主要是针对房地产的卖方，适用销售不动产税目的规定，税率为5%；城市维护建设税作为营业税的附加，其纳税义务同时产生。

(2) 土地增值税。土地增值税是对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物，并收取收入的单位和个人征收的一种税。

(3) 印花税。印花税是指对在我国境内书立、领受应纳税凭证的单位和个人征收的一种税。

(4) 契税。契税是对土地、房屋权属转移行为向承受方征收的税种，税率为3%~5%，纳税人是我国境内承受转移土地、房屋权属的单位和个人。

(5) 企业所得税的纳税人，是指中华人民共和国境内的企业和其他取得收入的组织。

二、房地产企业营业税

根据《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的规定，房地产开发企业，发生营业税应税劳务时主要涉及以下两个方面：

1. 转让土地使用权：是指土地使用者转让土地使用权的行为，土地所有者出让土地使用权，以及土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，不征收营业税。土地租赁，不按本税目征税。

2. 销售不动产：是指有偿转让不动产所有权的行为。

不动产，是指不能移动，移动后会引起性质、形状改变的财产。本税目的征收范围包括：销售建筑物或构筑物、销售其他土地附着物。

3. 销售不动产的营业税计税依据。

(1) 纳税人的营业额为纳税人销售不动产向对方收取的全部价款和价外

费用。

(2) 单位将不动产无偿赠与他人，其营业额比照《营业税暂行条例实施细则》第十五条的规定确定。

(3) 纳税人销售不动产价格明显偏低而无正当理由的，主管税务机关有权按下列顺序核定其营业额：

① 按纳税人当月提供的同类应税劳务或者销售的同类不动产的平均价格核定；

② 按纳税人最近时期提供的同类应税劳务或者销售的同类不动产的平均价格核定；

③ 按下列公式核定计税价格：

$$\text{计税价格} = \text{营业成本或工程成本} \times (1 + \text{成本利润率}) \div (1 - \text{营业税税率})$$

上列公式中的成本利润率，由省、自治区、直辖市人民政府所属税务机关确定。

4. 在合同期内房产企业将房产交给包销商承销，包销商是代理房产开发企业进行销售，所取得的手续费收入或者价差应按“服务业——代理业”征收营业税；在合同期满后，房屋未售出，由包销商进行收购，其实质是房产开发企业将房屋销售给包销商，对房产开发企业应按“销售不动产”征收营业税；包销商将房产再次销售，对包销商也应按“销售不动产”征收营业税。

三、房地产企业土地增值税

1. 土地增值税是对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人征收的一种税。土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的适用税率计算征收，纳税人转让房地产所取得的收入减《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定的扣除项目金额后的余额，为增值额。具体为：

(1) 对转让土地使用权的，只对转让国有土地使用权的行为征税，转让集体土地使用权的行为没有纳入征税范围。这是因为根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，集体土地未经国家征用不得转让。因此，转让集体土地是违法行为，所以不能纳入征税范围。

(2) 转让地上建筑物,是指建于土地上的一切建筑物,包括地上地下的各种附属设施。

(3) 附着物是指附着于土地上的不能移动、一经移动即遭损坏的物品。

(4) 取得收入的行为,包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

2. 房地产转让收入包括货币收入、实物收入和其他与转让房地产有关的经济收益。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定土地增值税计算增值额的扣除项目金额包括:

(1) 取得土地使用权所支付的金额。

(2) 开发土地的成本、费用。

(3) 新建房及配套设施的成本、费用,或者旧房及建筑物的评估价格。

(4) 与转让房地产有关的税金。

四、房地产企业房产税

房产税是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内,对拥有房屋产权的内资单位和个人,按照房产税原值或租金收入征收的一种税。

1. 以房产原值(评估值)为计税依据,税率为1.2%。计算公式为:

$$\text{年应纳税额} = \text{房产原值(评估值)} \times (1 - 30\%) \times 1.2\%$$

2. 房产税以租金收入为计税依据,税率为12%。计算公式为:

$$\text{年应纳税额} = \text{租金收入} \times 12\%$$

五、房地产企业契税

契税是对在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属时向承受土地使用权、房屋所有权的单位征收的一种税。

征收范围包括国有土地使用权出让、土地使用权转让、房屋买卖、房屋赠与和房屋转让;其中土地使用权转让,不包括农村集体土地承包经营权的转移。

下列转移方式,视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与征税:

1. 以土地、房屋权属抵债或者作价投资、入股的。

2. 以获奖、预购、预付集资建房款或者转移无形资产方式承受土地、房屋权属的。

3. 建设工程转让时发生土地使用权转移的。
4. 以其他方式事实上构成土地、房屋权属转移的。

六、房地产企业印花税

印花税是对在经济活动和经济交往中书立、领受《印花税法暂行条例》所列举的各种凭证所征收的一种兼有行为性质的凭证税。

$$\text{应纳税额} = \text{计税金额} \times \text{税率}$$

$$\text{应纳税额} = \text{凭证数量} \times \text{单位税额}$$

土地使用权出让转让书立的凭证（合同）暂不征收印花税，但在土地开发建设，房产出售、出租活动中所书立的合同、书据等，应按照印花税法有关规定缴纳印花税。凡进行房屋买卖的，签订的购房合同应按产权转移书据所载金额万分之五缴纳印花税，房地产交易管理部门在办理买卖过户手续时，应监督买卖双方在转让合同或协议上贴花注销完税后，再办理立契过户手续。

在办理房地产权属证件时，应按权利许可证照，按件缴纳印花税 5 元，房地产权属管理部门应监督领受人在房地产权属证上按件贴花注销完税后，再办理发证手续。

1.2.2 房地产企业会计相关概述

一、房地产企业开发产品

1. 本科目核算企业已完开发产品的实际成本。包括土地、房屋、配套设施和代建工程等。

小贴士

开发产品是指企业已经完成全部开发过程，已验收合格合乎设计标准，可以按照合同规定的条件移交购货单位，或者可以作为商品对外销售的产品。

2. 企业开发的产品，应于竣工验收时，按实际成本，借记本科目，贷记