

会计极速入职晋级

房地产企业

财税操作及筹划

实战指南

李蓉 著

作者是房地产CFO

从房地产业务流程出发

阐述会计和纳税实务重点难点



机械工业出版社
China Machine Press

会计极速入职晋级

房地产企业

财税操作及筹划

实战指南

李蓉 著



机械工业出版社
China Machine Press

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业财税操作及筹划实战指南 / 李蓉著. —北京: 机械工业出版社, 2015.5
(会计极速入职晋级)

ISBN 978-7-111-50288-3

I. 房… II. 李… III. ①房地产企业—财务管理—中国—指南 ②房地产企业—税收管理—中国—指南 IV. ①F299.233.3-62 ②F812.423-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 104544 号

本书作者是房地产企业 CFO, 本书以企业设立、获取土地、开发建设、转让销售等业务流程为线索, 为解决房地产开发企业在日常会计核算、纳税实务中遇到的疑难问题而作。书中囊括了房地产企业生产经营过程中所涉及的所有税种。将纳税实务与会计核算相结合, 财税法规与案例剖析相结合, 纳税筹划与税务机关认可相结合, 财税操作与基础理论、政策法规相结合, 具有较强的实用性和可操作性, 是一本房地产开发企业财务管理、会计核算、纳税操作的实用宝典。

房地产企业财税操作及筹划实战指南

出版发行: 机械工业出版社 (北京市西城区百万庄大街 22 号 邮政编码: 100037)

责任编辑: 杨 明

责任校对: 殷 虹

印 刷: 北京诚信伟业印刷有限公司

版 次: 2015 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

开 本: 170mm×242mm 1/16

印 张: 22

书 号: ISBN 978-7-111-50288-3

定 价: 49.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

客服热线: (010) 68995261 88361066

投稿热线: (010) 88379007

购书热线: (010) 68326294 88379649 68995259

读者信箱: hzjg@hzbook.com

版权所有·侵权必究

封底无防伪标均为盗版

本书法律顾问: 北京大成律师事务所 韩光 / 邹晓东

华章经管

HZBOOKS | Economics Finance Business & Management



前 言

Preface

房地产行业作为国民经济增长的支柱产业和基础产业，不仅兼具生产和服务两种职能，也已成为我国国民经济的晴雨表和风向标，如同汽车行业发展，会带动采矿、钢铁、橡胶、电气、机械、石油等行业的发展一样，房地产行业的发展亦会带动众多的相关行业一起发展，如建筑材料、建筑施工、电子、信息、机械和化工等，对拉动社会的消费能力同样起着至关重要的作用。

安居才能乐业，几千年来根深蒂固的置业观念至今仍深远地影响着国人的经济思维，而随着人口的不断增长，人们对房产的刚性需求可以说是方兴未艾。更为现实的是，房地产行业所涉及的主要经济活动领域涵盖面较广——土地开发和再开发，地产经营，房地产开发建设、销售、租赁经营，房地产金融和信贷、保险等，以及与此紧密相关的中介服务，如融资、评估、置换、装饰、维修、物业管理等经济活动的行业。可以说从地方经济和国家总体经济发展衡量指标上来看，房地产业在未来相当长一段时间内，仍会处于一个不断完善和发展的态势。

鉴于房地产企业在迅速发展过程中所面临的越来越复杂的财税问题，为了使房地产企业经营者和财务人员在项目立项、

开发及完工交付使用过程中能清晰明了地把握各个环节，能够在层出不穷的政策调控过程中做到未雨绸缪、避害趋利，从而达到实现利润和现金流入最大化的目的，本书作者以国家颁发的与房地产行业相关的各项政策、法规为基础，结合最新的房地产税收政策和项目开发、清算过程中遇到的实际疑难问题，通过大量的范本、案例和系统性指导，为需求者提供最佳的财务核算和税务筹划一体化的解决方案。力求浅显易懂、便于实战操作。

目 录

Contents

前 言

第一部分 房地产企业财务

第一章 房地产财务核算综述 / 2

第一节 房地产企业开发流程简述 / 2

第二节 房地产企业的核算对象 / 6

第三节 房地产企业的核算任务 / 8

第四节 房地产企业核算工作的组织 / 9

第二章 房地产企业财务核算架构 / 11

第一节 房地产企业会计科目的设置 / 11

第二节 货币资金核算、预收及预付款管理 / 25

第三节 材料核算及甲供材料管理 / 34

第四节 负债的核算 / 36

第五节 资产核算 / 40

第六节 开发成本核算 / 46

第七节 利润及利润分配 / 49

第三章 房地产企业财务管理 / 54

- 第一节 房地产企业财务管理的目标 / 54
- 第二节 房地产企业财务管理的过程控制 / 56
- 第三节 房地产企业财务管理的预警机制 / 64
- 第四节 房地产企业财务制度范文大全 / 72

第四章 房地产企业资金管理 / 104

- 第一节 房地产企业资金管理特点 / 104
- 第二节 房地产企业资金预算 / 108
- 第三节 房地产企业融资管理 / 115
- 第四节 房地产企业开发资金的使用和管理 / 120

第五章 房地产企业财务疑难问题指南 / 126

- 第一节 开发初期账务处理类 / 126
- 第二节 开发阶段 / 139
- 第三节 开发间接类 / 146
- 第四节 期间费用类 / 147
- 第五节 销售类 / 152

第二部分 房地产税务

第六章 房地产所涉税种 / 158

- 第一节 契税 / 158
- 第二节 印花税 / 162
- 第三节 车辆购置税 / 166
- 第四节 车船使用税 / 167

- 第五节 个人所得税 / 168
- 第六节 营业税 / 174
- 第七节 土地增值税 / 179
- 第八节 企业所得税 / 185
- 第九节 城镇土地使用税 / 192
- 第十节 房产税 / 197
- 第十一节 城市维护建设税及教育费附加 / 199

第七章 房地产税务筹划实战案例 / 201

- 第一节 投资环节税务筹划 / 202
- 第二节 项目筹建初期税务筹划 / 209
- 第三节 合作建房税务筹划 / 212
- 第四节 契税节税筹划 / 214
- 第五节 房产税筹划 / 216
- 第六节 营业税节税筹划 / 218
- 第七节 土地增值税节税筹划 / 222
- 第八节 所得税节税筹划 / 227
- 第九节 项目转让节税筹划 / 233
- 第十节 收益分配节税筹划 / 238
- 第十一节 自持物业节税筹划 / 241

第八章 房地产各环节应纳税种疑难问题汇总 / 265

- 第一节 土地取得和转让环节 / 265
- 第二节 合作开发环节 / 269
- 第三节 股权转让环节 / 273
- 第四节 建安环节 / 276
- 第五节 销售环节 / 280

第九章 土地增值税清算及所得税汇算清缴 / 285

第一节 土地增值税政策运用解析 / 285

第二节 土地增值税清算操作实务 / 299

第三节 土地增值税清算关注要点 / 307

第四节 影响所得税汇算的重要税收政策解读 / 316

第五节 会计核算与应纳税差异调整分析 / 322

第十章 如何应对税务稽查 / 327

第一节 税务稽查的工作程序及思路 / 327

第二节 税务稽查要点精选 / 329

第三节 税务稽查中偷税的认定及处罚 / 336

第一部分

房地产企业财务

第一章 房地产财务核算综述

第二章 房地产企业财务核算架构

第三章 房地产企业财务管理

第四章 房地产企业资金管理

第五章 房地产企业财务疑难问题指南



第一章

房地产财务核算综述

第一节 房地产企业开发流程简述

根据我国房地产行业的特点，房地产企业的开发流程主要有土地取得、拆迁补偿、规划报建、建筑施工、销售和产权办理等一系列经济行为。

由于我国土地所有制是由国家确认的土地所有权归属的制度，实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。因此我国法律规定，房地产开发企业取得土地的方式主要有出让、划拨和其他三种。对于一些地区个别房地产开发企业采用的联营、合作开发的集体所有制土地的形式，无论在立项报批还是销售办证等过程中均不被国家相关法律法规所允许，其利益自然得不到保障，是一条绝不能碰触的红线。

房地产企业开发流程可归类于五个阶段：土地获取阶段、报批报建阶段、建筑施工阶段、销售阶段、交付使用阶段。

一、土地获取阶段

取得土地的方式：

1. 出让方式。土地使用权出让是国家以土地所有人的身份将土地使用权在一定期限内让与土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。《土地法》及国土资源部相关的部门规章规定，对于经营性用地必须通过招标、拍卖或挂牌等方式向社会公开出让国有土地。其含义是指经营性用地必须通过上述方式出让土地，统称为“招拍挂”制度。

(1) 招投标：招标出让土地使用权是指在规定期限内，由符合条件的单位和个人以书面投标形式，竞投某地段土地使用权，招标人根据一定要求择优确

定受让人，受让人在办理完一切手续后取得土地使用权。

(2) 拍卖：拍卖出让土地使用权是指在指定时间、公开场合，在土地管理部门拍卖主持人主持下，竞投者按规定方式应价，竞投土地使用权，由出价最高者获得土地使用权。

(3) 挂牌出让：是指出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者的行为。

2. 划拨方式：土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。一般用于国家机关、经济适用房、廉租房、公益事业项目等。

3. 其他方式：指房地产企业通过债务重组、吸收合并、股权转让、投资等方式取得土地使用权。

二、报批报建阶段

房地产企业在取得土地后，其报批报建阶段主要包括以下几个流程。

(一) 选址定点，办理以下一般事项：

1. 计委审查可行性研究报告和进行项目立项。
2. 国土资源局进行土地利用总体规划和土地供应方式的审查。
3. 住建局办理投资开发项目建设条件意见书。
4. 环保局办理生产性项目环保意见书(表)。
5. 文化局、地震局、园林局、水利局对建设工程相关专业内容和范围进行审查。
6. 规划部门办理项目选址意见书。

(二) 规划总图审查及确定规划设计条件，办理以下一般事项：

1. 人防办进行人防工程建设布局审查。
2. 国土资源局办理土地预审。
3. 公安消防支队、公安交警支队、教育局、水利局、城管局、环保局、园林局、文化局对建设工程相关专业内容和范围进行审查。
4. 规划部门对规划总图进行评审，核发《建设用地规划许可证》。

5. 规划部门确定建设工程规划设计条件。

(三) 初步设计和施工图设计审查，办理以下一般事项：

1. 规划部门对初步设计的规划要求进行审查。

2. 公安消防支队对初步设计的消防设计进行审查。

3. 公安局交警支队对初步设计的交通条件进行审查。

4. 人防办对初步设计的人防设计进行审查。

5. 国土资源局进行用地预审。

6. 市政部门、环保局、卫生局、地震局等相关部门对初步设计的相关专业内容进行审查。

7. 建委制发初步设计批复，并对落实初步设计批准文件的要求进行审查。

8. 建委对施工图设计文件进行政策性审查，根据业主单位意见，核发技术性审查委托通知单。

9. 建委根据施工图设计文件审查机构发出的《建设工程施工图设计文件审查报告》，发放《建设工程施工图设计文件审查批准书》。

(四) 规划报建图审查，办理以下一般事项：

1. 公安消防支队进行消防设计审查。

2. 人防办进行人防设施审查。

3. 建委、市政部门、园林局、环保局、卫生局按职责划分对相关专业内容和范围进行审查。

4. 规划部门对变更部分的规划设计补充核准规划设计条件，在建设单位缴纳有关规费后，核发《建设工程规划许可证》(副本)。

(五) 施工报建，办理以下一般事项：

1. 建设单位办理施工报建登记。

2. 建设方对工程进行发包，确定施工队伍。招标类工程通过招标确定施工队伍，非招标类工程直接发包。

3. 建委组织职能部门对工程开工条件进行审查，核发《建筑工程施工许可证》。

三、建筑施工阶段

1. 签订工程总包、分包合同，工程监理合同。

2. 签订供材及主要设备供应合同。

3. 工程进度、工程质量的监督控制及工程建设过程中工程资料的整理存档。

四、销售阶段

（一）商品房预售，办理以下一般事项

由房地产管理部门办理预售登记，核发《商品房预售许可证》。

开发企业申请办理《商品房预售许可证》应当提交下列证件（复印件）及资料：

1. 证明材料。

（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（2）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

2. 开发企业的《营业执照》和资质等级证书。

3. 工程施工合同。

4. 商品房预售方案。预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、竣工交付日期、预售总面积、交付使用后的物业管理等内容，并应当附商品房预售总平面图和分层平面图。

（二）商品房销售

1. 取得预售许可证后，签订正式商品房买卖合同；

2. 网签备案登记。

五、交付使用阶段

1. 建设工程竣工综合验收备案，办理以下一般事项：

（1）建筑工程质量监督站对建设单位提供的竣工验收报告进行备案审查；

（2）财政部门对建设项目应缴纳的行政事业性收费和基金进行核实并验收；

（3）规划部门、市政部门、水利局、环保局、文化局、卫生局、公安消防支队、园林局以及其他需要参加验收的部门，按照法律、法规、规章的有关规定对相关专业内容和范围进行验收。规划部门根据上述部门和本部门验收情况核发《建设工程规划许可证》（正本）；

（4）住建局综合各部门验收、审查意见，对符合审核标准和要求的，出

具建设工程项目竣工综合验收备案证明；不符合标准或要求的，作退件处理并要求限期整改。

2. 房地产项目权属初始登记：

(1) 由房管局核准新建商品房所有权初始（大产权证）登记；

(2) 开发商应提交材料如下。

- a. 申请书；
- b. 企业营业执照；
- c. 用地证明文件或者土地使用权证；
- d. 建设用地规划许可证；
- e. 建设工程规划许可证；
- f. 施工许可证；
- g. 房屋竣工验收资料；
- h. 房屋测绘成果；
- i. 根据有关规定应当提交的其他文件。

第二节 房地产企业的核算对象

一、核算对象的确定原则

从满足成本计算的需要角度出发，为便于成本费用的归集、结算和成本监控，房地产企业核算对象的确定原则主要有以下几个方面：

1. 可否销售原则：正确区分可销售和不可销售开发产品，如房地产企业的开发产品包括住宅、商铺、酒店等，其中商铺、酒店作为自用物业经营的，在确定成本核算对象时应加以区分。一般而言，对于开发产品能够对外销售的应作为独立的成本核算对象进行成本核算，不能对外销售的可先作为一般成本核算对象进行成本归集，然后将其成本摊入能够对外经营销售的成本核算对象。

2. 分类归集原则：对不同开发地点、竣工时间跨年度或产品结构类型存在明显差异的群体开发的项目，应分别作为成本核算对象进行核算；对同一区域的同一开发产品但是分期进行开发的，也应分别作为不同的成本核算对象进行核算。

3. 功能区分原则：开发项目某组成部分相对独立且具有不同使用功能时，可以作为独立的成本核算对象进行核算，如住宅、会所、幼儿园、物业用房等。

4. 定价差异原则：开发产品因其产品类型或功能不同而导致其预期售价存在较大差异的，可以分别作为成本核算对象进行核算，如同一小区中的毛坯房、精装房等。

5. 成本差异原则：开发产品因建筑上存在明显差异可能导致其建造成本出现较大差异的，可以分别作为成本核算对象进行核算，如普通住宅、非普通住宅、商铺、别墅等。

6. 权益区分原则：开发项目属于受托代建的或多方合作开发的，应结合上述原则分别划分成本核算对象进行核算。

二、确定具体成本核算对象

根据上述原则和政府有关部门批复的立项文件，结合项目开发地点、规模、周期、方式、功能设计、结构类型、装修档次、层高、施工队伍等因素和管理需要及项目开发合作的实际情况，确定具体成本核算对象。

1. 单体开发项目，一般以每一独立编制设计概算或施工图预算所列的单项开发工程为成本核算对象。

2. 在同一开发地点、结构类型相同、开竣工时间相近、由同一施工单位承包的项目，为一个成本核算对象。

3. 对于开发规模较大、工期较长的开发项目，可以结合项目特点和成本管理的需要，按开发项目的施工标段、产品类型划分成本核算对象。

4. 同一施工标段项目有裙房、公寓、写字楼等不同功能的，在按期（区）划分成本核算对象的基础上，还应按功能划分成本核算对象。

5. 同一施工标段有高层、多层、复式等不同结构的，还应按结构划分成本核算对象。

6. 根据核算和管理需要，对独立的设计概算或施工图预算的配套设施，不论其支出是否摊入房屋等开发产品成本，均可单独作为成本核算对象。

7. 根据开发产品的用途（销售、自用、分配、投资）不同，按设计概算和施工图预算所列单项确定成本核算对象。

8. 对于不能或不便单独作为成本核算对象的开发产品，发生的开发成本和费用可直接计入当期的成本核算对象，但应确定合适的成本分摊方法，如依据需要可采取占地面积分摊法、建筑面积分摊法等。