

房地产开发经营业 纳税评估模型的应用与操作实务

贾忠华 著

台海出版社

房地产开发经营业 纳税评估模型的应用与操作实务

贾忠华 著

台海出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产开发经营业纳税评估模型的应用与操作实务 /

贾忠华著. -- 北京: 台海出版社, 2011.12

ISBN 978-7-80141-918-7

I. ①房... II. ①贾... III. ①房地产业—税收管理—

评估—中国 IV. ①F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 257092 号

房地产开发经营业纳税评估模型的应用与操作实务

著 者: 贾忠华

责任编辑: 姜 航

版式设计: 李瑶瑶

装帧设计: 邓 旭

责任印制: 蔡 旭

出版发行: 台海出版社

地 址: 北京市景山东街 20 号, 邮政编码: 100009

电 话: 010-64041652 (发行, 邮购)

传 真: 010-84045799 (总编室)

网 址: www.taimeng.org.cn/thcbs/default.htm

E-mail: th-cbs@163.com

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京中兴印刷有限公司

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社联系调换

开 本: 787×1092 毫米 1/16

字 数: 120 千字

印 张: 15.5

版 次: 2011 年 12 月第一版

印 次: 2012 年 3 月第一次印刷

书 号: ISBN 978-7-80141-918-7

定 价: 31 元

版权所有 翻印必究



序 言

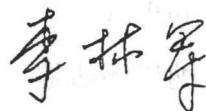
房地产业与相关产业关联度高、带动性强，与人民生活密切相关，不仅在国民经济中具有举足轻重的重要地位，也成为许多地区地方税收的支柱产业。房地产行业是一个非常特殊的行业，它牵涉到投资、策划、广告、销售、设计、施工、监理、物业、装饰、材料、商业等诸多相关产业，工程周期长、关联环节多、经营结构复杂，是税收征管的难点和重点。

纳税评估是一项国际通行的税收征管制度，是税收风险应对的主要方法，是一项融管理与服务于一体的税收管理活动，对于促进纳税人税法遵从、堵塞征管漏洞具有重要作用。2005年3月，国家税务总局制定下发《纳税评估管理办法（试行）》以来，纳税评估工作已在全国广泛开展起来。尤其是近年来，各地在税源专业化管理试点中，普遍把纳税评估作为专业化管理的主要抓手，进行了积极有益的探索。在总结各地经验的基础上，2011年2月，国家税务总局编委会出版了《行业纳税评估模型及案例选编（1）》，其中，“房地产开发经营业纳税评估模型及案例”就是由贾忠华同志负责编写的。

贾忠华同志长期从事基层纳税评估和税务稽查等工作，具有丰富的实践经验；积极深入钻研税收相关理论知识，具有较强的综合分析能力。本书就是他总结多年开展房地产行业纳税评估丰富实践经验的结晶，既具有行业特点和专业知识，又逻辑严谨、通俗易懂，不失为一本开展房地产开发经营业纳税评估的指南和教材。

由于纳税评估在我国开展的时间还不长，在流程、制度、方法、手段等方面还有待进一步探索和完善。我希望借本书的出版，吸引更多的税务干部对这种探索、完善给予关注和参与，共同为这种探索、完善作出努力。

国家税务总局征管和科技司司长



二〇一二年三月

说 明

为了帮助和指导基层纳税评估人员正确认识纳税评估工作，全面了解房地产行业的开发经营流程和特点，准确掌握开展该行业纳税评估的方法和技巧，作者结合近十年的基层工作经历和从事八年专业纳税评估工作经验，编写此书。本书主要适用于从事房地产开发与经营（K7210）企业管理的税收管理员和财务人员，不包括物业管理（K7220）、房地产中介服务（K7230）和其他房地产活动（K7290）。

本书以操作实务为切入点，按照纳税评估工作流程，重点介绍开展该行业纳税评估过程中“评估信息的采集、确定纳税评估对象、实施纳税评估分析和疑点问题核实”的方法和技巧，主要包括以下七部分内容：

“房地产开发经营业概述”简要介绍了行业相关概念及经营特点、商品房销售模式、房地产开发经营流程和应缴纳税费汇总等内容，都是从事房地产开发经营管理必须具备的基本常识。

“开展行业纳税评估概述”主要介绍纳税评估工作的定义、职责、作用和地位，纳税评估分析方法及分类，纳税评估指标体系构成等内容。具体内容包括：如何进行纳税评估信息采集；确定纳税评估对象的方法、程序和标准；确定纳税评估指标的标准和各项评估指标的应用等内容。

“行业纳税遵从风险点”，即开展该行业纳税评估的核心内容。在介绍该行业财务核算特点、经营收入确认和成本费用核算的基础上，分别按照财务核算、开发经营阶段和不同税种进行行业纳税遵从风险点汇总，所列举的三十多个风险点从不同角度全面覆盖目前该行业存在的征

管漏洞或可能逃避纳税的事项。

“建立纳税评估模型”主要介绍开展该行业纳税评估最常用的四种应用模型：信息比对分析模型、项目完工进度分析模型、指标综合分析模型和关联税种联评分析模型。

“纳税评估分析”主要介绍纳税评估分析步骤和方法，如何通过对财务核算内容和各项会计报表进行评估分析发现涉税疑点问题，关于合作建房和以土地使用权投资参与开发等几种特殊情况的税务处理问题。

“涉税疑点核实”详细介绍税务约谈的方法、技巧和注意事项，提供开展该行业集体约谈的提纲，全面介绍经营收入、其他业务收入和其他收入疑点核实内容。在充分考虑各地差异的前提下，提供一份该行业纳税评估报告范本供参考。

“相关税收法规”部分没有归集相关的税收法律和规章，主要归集现行的三十七份重要税收政策文件，包括国家税务总局下发的相关文件（总局公告、国税发和国税函）及部分财政部和国家税务总局联合发文（财税发）。

希望此书能成为全面加强房地产开发经营业税源管理的有效工具。

作者

二〇一一年十一月

目 录

第一章 房地产开发经营概述/1

第一节 相关概念及经营特点/1

- 一、行业相关概念/1
- 二、经营范围及分类/3
- 三、行业经营特点/5
- 四、商品房销售模式/6

第二节 房地产开发经营流程/7

- 一、经营流程概述/7
- 二、主要开发经营流程图/10

第三节 房地产开发经营业缴纳税费汇总/15

- 一、四大类 11 个税种/15
- 二、房地产开发经营业所涉及营业税税目及事项汇总表/16

第二章 开展行业纳税评估/17

第一节 纳税评估概述/17

- 一、纳税评估的主要职能/18
- 二、纳税评估工作的作用/18

第二节 纳税评估流程/19

- 一、评估信息采集/20
- 二、确定纳税评估对象/20
- 三、纳税评估分析/20
- 四、疑点问题核实/21

- 五、评估结果处理/22
- 六、信息反馈/23
- 七、房地产开发经营专项纳税评估流程图/23
- 第三节 纳税评估分析方法/24
 - 一、按评估的手段分类/24
 - 二、按评估信息的处理方式分类/24
 - 三、按照参照的对象分类/25
 - 四、按比较分析的方式不同分类/25
- 第四节 建立纳税评估指标体系/26
 - 一、构建纳税评估指标体系的原则/26
 - 二、纳税评估指标体系的构成/26
 - 三、纳税评估指标体系的内容/26
- 第三章 纳税评估信息采集/28**
- 第一节 信息采集概述/28
- 第二节 税务机关内部信息的采集/29
- 第三节 企业基础信息采集/29
 - 一、涉税基础信息/30
 - 二、财务基本信息/30
 - 三、项目基础信息/30
- 第四节 第三方信息采集/34
- 第四章 确定纳税评估对象/35**
- 第一节 确定纳税评估对象概述/35
 - 一、确定纳税评估对象的方法/35
 - 二、确定纳税评估对象的程序/35
 - 三、确定纳税评估对象的标准/36

第二节	确定日常纳税评估对象/36
第三节	确定专项纳税评估对象/37
一、	建立辖区（本局和本所）行业入库信息库/37
二、	按照四个阶段将备选确定纳税评估对象进行分类/38
三、	最终确定纳税评估对象/38
第五章	纳税评估指标体系/40
第一节	纳税评估指标概述/40
一、	设计评估指标的原则/40
二、	确定纳税评估指标的标准/40
三、	纳税评估指标的分类/40
四、	相关概念/42
第二节	通用评估指标/42
一、	收入成本类评估分析指标/42
二、	开发费用类评估分析指标/45
三、	利润类评估分析指标/47
四、	资产负债类评估分析指标/48
五、	绝对数值指标/49
第三节	税种评估指标/50
一、	税负遵从评估指标/50
二、	分税种评估指标/51
第四节	建立纳税评估指标体系/57
一、	通用指标体系/57
二、	专用指标体系/58
第六章	行业纳税遵从风险点/59
第一节	房地产开发企业财务核算特点及主要内容/59

一、房地产开发企业财务核算的特点/59	
二、经营收入的确认/60	
三、成本费用的核算/62	
第二节 行业纳税遵从风险点汇总（一）/65	
一、经营收入类/65	
二、成本费用类/66	
三、其他纳税遵从点/67	
第三节 行业纳税遵从风险点汇总（二）/67	
一、土地取得与开发阶段/68	
二、项目设计施工阶段/68	
三、房屋销（预）售阶段/68	
四、租售管理阶段/69	
第四节 行业纳税遵从风险点汇总（三）/69	
一、营业税及附加/69	
二、企业所得税/70	
三、个人所得税/71	
四、土地增值税/71	
五、契税/71	
六、其他税种/72	
第七章 建立纳税评估模型/73	
第一节 纳税评估模型概述/73	
第二节 建立纳税评估模型/74	
一、信息比对分析应用模型/74	
二、项目完工进度分析应用模型/75	
三、指标综合分析应用模型/76	

四、关联税种联评分析应用模型/78

第八章 纳税评估分析/81

第一节 纳税评估分析步骤和方法/81

一、评估分析步骤/81

二、评估分析方法/82

第二节 财务核算内容评估分析要点/84

一、开发经营收入分析/84

二、开发产品成本费用分析/88

三、综合分析/90

第三节 会计报表内容评估分析要点/91

一、资产负债表分析/91

二、利润表分析/94

三、现金流量表分析/95

第四节 几种特殊情况的税务处理问题/95

一、关于开发产品销售收入的确认问题/95

二、关于合作建造开发产品的税务处理问题/97

三、关于以土地使用权投资开发项目的税务处理问题/97

四、关于开发产品视同销售行为的税务处理问题/98

五、关于开发产品成本、费用的扣除问题/98

六、关于未完工开发产品的税务处理问题/102

第九章 涉税疑点核实/103

第一节 税务约谈/103

一、约谈准备/103

二、约谈技巧/104

三、约谈方法/104

四、	税务约谈的注意事项/105
第二节	集体约谈提纲/106
一、	简要介绍纳税评估工作的地位、职责和作用/107
二、	列举目前房地产开发经营行业存在的主要涉税问题/108
三、	关于开展房地产开发经营业专项评估对纳税人的具体要求/110
第三节	实地调查核实/110
一、	核实内容/111
二、	核实方法/111
第四节	收入疑点核实内容/112
一、	经营收入疑点的核实/112
二、	其他业务收入疑点的核实/113
三、	其他（营业外）收入疑点的核实/114
四、	视同销售行为疑点的核实/114
第十章	纳税评估模型应用/115
第一节	纳税评估报告提纲/115
一、	评估对象的基本情况/115
二、	纳税评估对象的确定方法/115
三、	评估分析中发现的问题/115
四、	税务约谈情况/115
五、	实地核查情况/115
六、	评估结果处理/115
七、	向主管税务机关提出加强后续税源管理的建议/116
八、	企业发展前景及后续税源预测/116
第二节	纳税评估报告范本/116
一、	企业基本情况/116

- 二、评估分析/117
- 三、约谈举证/125
- 四、实地核查/126
- 五、评估处理/127
- 六、企业后期管理建议/128
- 七、税源管理建议/128

第十一章 相关税收法规/129

- 附录一 营业税金及附加税收法规/129
- 附录二 企业所得税税收法规/145
- 附录三 其他税种税收法规/190

第一章 房地产开发经营业概述

第一节 相关概念及经营特点

目前，房地产业作为国民经济的重要组成部分，在整个国民经济体系中具有十分重要的地位和作用。从总体上说，房地产业在国民经济体系中处于先导性、基础性、支柱产业的地位；在国民经济中特别是推动城市建设、促进经济增长和提高居住生活水平等方面发挥着重大的积极作用，而且很多地区房地产业已经成为地方税收的支柱产业。根据 2009 年国民经济和社会发展统计数据，全国全年房地产开发投资 36232 亿元，比上年增长 16.1%。

由于房地产业与相关产业关联度高，带动性强，与金融业、商业和人民生活更是联系密切，因此房地产业一直是国家宏观经济调控的重点，也是税收管理的重点和难点行业之一。如何加强对房地产开发与经营业的税收管理，有效规范房地产开发经营业的纳税行为，全面提升行业纳税遵从，将是今后一段时期实施税源管理的核心内容。因此，作者结合近十年的基层工作经历和从事八年专业纳税评估工作经验，编写此书。

一、行业相关概念

【房地产】 房地产是指房屋财产和土地财产的总称，在经济学上被称为不动产。不动产指不能移动，移动后会引引起性质、形状改变的财产，包括房地产物、构筑物、土地及其他土地附着物，很多国家也将房地产称为物业。

【房地产业】 房地产业是指通过市场运营机制从事房地产投资、开

发、建设、销售、出租、管理、服务、咨询等项目的产业，具体包括房地产开发经营业、房地产经纪业、房地产管理业（物业管理业）、二手房交易的经营管理等业务。按照国家标准行业的分类标准，房地产业（K7200）可细分为房地产开发经营（K7210）、物业管理（K7220）、房地产中介服务（K7230）和其他房地产活动（K7290）。

【房地产开发】房地产开发是指依《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，在取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

【房地产开发经营】房地产开发经营是指房地产开发经营企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

房地产开发和房地产开发经营是有区别的，两者对主体的资质要求是不同的，前者不一定要求具有房地产开发经营资格，如拥有国有土地使用权的企业自建房，而后者就要求具有房地产开发经营资格。

【销售不动产】按照国家税务总局的《营业税税目注释》（试行稿）中具体解释：销售不动产是指有偿转让不动产所有权的行为，适用税率为5%。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。

1. 销售建筑物或构筑物

是指有偿转让建筑物或构筑物的所有权的行为。以转让有限产权或永久使用权方式销售建筑物，视同销售建筑物。

2. 销售其他土地附着物

是指有偿转让其他土地附着物的所有权的行为。其他土地附着物，是指建筑物或构筑物以外的其他附着于土地的不动产。

单位将不动产无偿赠与他人，视同销售不动产。在销售不动产时连同不动产所占土地的使用权一并转让的行为，比照销售不动产征税。以

不动产投资入股，参与接受投资方利润分配、共同承担投资风险的行为，不征营业税。但转让该项股权，应按本税目征税。

不动产租赁，不按本税目征税。

【数学模型】是指对于现实世界的某一特定对象，为了某个特定的目的，做出一些必要的简化和假设，运用适当的数学工具得到一个数学结构。纳税评估数学模型就是针对纳税评估工作过程中实际问题的一种抽象，基于数学理论和方法，用数学符号、数学关系式、数学命题、图形图表等来刻画被评估对象的纳税遵从度与其内在联系。

【纳税评估模型】纳税评估模型是针对纳税评估工作过程中实际问题的一种抽象，基于数学理论和方法，用数学符号、数学关系式、数学命题、图形图表等来刻画被评估对象的纳税遵从度与其内在联系的工作模式或方法。

【房地产开发经营业纳税评估】房地产开发经营业纳税评估是指税务机关根据纳税申报资料以及所掌握的相关涉税信息，通过特定的程序和方法，对从事房地产开发与经营（K7210）的企业一定期间内履行纳税义务、扣缴义务的真实性、准确性、合法性进行系统的综合评定，并对一般涉税问题进行处理的工作过程。不包括物业管理（K7220）、房地产中介服务（K7230）和其他房地产活动（K7290）。

二、经营范围及分类

目前，房地产开发与经营业的经营范围主要有：房地产开发、建造、销售、出租和管理自建商品房及配套设施。

在《中华人民共和国城市规划法》中明确规定，“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”是我国城市建设的基本方针，其本质特点就体现在“综合”和“配套”上。所谓综合指对地下设施如给水、排水、供电、供热、煤气、通讯等设施进行综合开发；配套则指对