

蔡少优 / 编著

房地产企业

涉税

疑难问题解析

(第3版)

800余个涉税问题 紧贴房地产企业经营实际
从科目设置到税会差异处理 一步到位给出解决方案

 中国税务出版社

房地产企业涉税疑难问题解析

(第3版)

蔡少优 编著

中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业涉税疑难问题解析 / 蔡少优编著. — 3 版

— 北京: 中国税务出版社, 2014. 12

ISBN 978 - 7 - 5678 - 0189 - 9

I. ①房… II. ①蔡… III. ①房地产税-税收政策-中国-问题解答 ②房地产税-税务稽查-风险管理-中国-问题解答
IV. ①F812.423 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 312668 号

版权所有·侵权必究

书 名: 房地产企业涉税疑难问题解析 (第 3 版)

作 者: 蔡少优 编著

责任编辑: 庞 博

责任校对: 于 玲

出版发行: **中国税务出版社**

北京市西城区木樨地北里甲 11 号 (国宏大厦 B 座)

邮编: 100038

http: //www. taxation. cn

E - mail: swcb@taxation. cn

发行中心电话: (010) 63908889/90/91

邮购直销电话: (010) 63908837 传真: (010) 63908835

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京天宇星印刷厂

规 格: 880 × 1230 毫米 1/16

印 张: 32. 25

字 数: 882000 字

版 次: 2015 年 1 月第 1 版 2015 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5678 - 0189 - 9

定 价: 88. 00 元

如有印装错误 本社负责调换

前 言

随着我国社会主义市场经济的迅速发展，房地产行业成为我国社会经济发展中最热门的行业之一。税收作为国家组织财政收入的基本形式和宏观调控经济的重要政策工具，房地产行业的发展与其息息相关。为促进房地产行业健康良性地发展，国家财政、税务等有关部门出台了大量相关政策。

涉税政策浩如烟海，切实掌握相关涉税政策既是税务人员进行房地产行业税收征管和纳税检查的基础，也是房地产行业财务人员进行涉税核算避免纳税风险的依据。为了解答房地产行业在税务处理方面的种种疑难问题，我们编写了《房地产企业涉税疑难问题解析》一书。

本书在广泛作者调查研究的基础上编写而成，内容涵盖行业相关知识、涉税会计、企业所得税、土地增值税、营业税、印花税、房产税、耕地占用税、土地使用税、契税、个人所得税等 13 个部分，列举分析了与房地产行业相产的 800 多个涉税疑难问题。本书 2008 年第一次出版，是当时国内第一本全面解析房地产行业涉税疑难问题的图书；2012 年修订后再次出版，仍广受读者欢迎；2014 年应读者要求，作者根据近几年政策变化，以及在实践中收集大量案例对第二版进行了修订、扩充，形成《房地产企业涉税疑难问题解析（第 3 版）》，特点如下：

- 一是覆盖面广，涵盖房地产行业常见的各类涉税疑难问题；
- 二是政策性强，问题解答均有相应的政策依据，涉税政策截至 2014 年 11 月；
- 三是指导性强，本书列举问题都是房地产行业相关财务、税务人员普遍关注并迫切需要解决的，作者一一指导解答；
- 四是通俗易懂，通过设置实际情景的方式提出问题，回答时不仅从税务处理的角度进行分析，而且给出具体的会计处理方法，深入浅出，兼顾专业人员和非专业人员的需要。

基于此，本书既可为基层税务干部和房地产行业财务人员进行税务处理、学习业务提供指导，又可作为财经、税务院校的房地产行业相关培训用书。

本书在编写过程中得到了福建省地方税务局分管干部教育培训有关领导和福建省税务学校有关领导的大力支持，中国税务出版社为本书的出版付出了辛勤劳动；同时，作者在编写中参阅了部分学者的参考书籍和资料，篇幅所限，难以一一列举，在此一并表示感谢。

由于水平有限，书中难免存在谬误之处，恳请读者批评指正。

2014 年 12 月

CONTENTS



第一部分 房地产企业经营应知应会问题解析

1. 配套设施可售与不可售面积如何划分?	2
2. 什么是项目总投资? 包含哪些内容?	2
3. 确定开发产品面积如何进行涉税审核(获取资料途径)?	2
4. 投资强度、容积率、建筑密度、绿地率、建筑系数如何计算?	3
5. 如何理解房地产与房地产业? 房地产开发按项目运作方式可分为哪几类?	4
6. 房地产立项审批应提供哪些资料?	4
7. 土地使用权的出让、转让和划拨有何区别?	4
8. 房地产开发项目规划程序有哪些?	5
9. 征收集体土地的补偿标准和基本程序是什么?	6
10. 因房地产开发拆迁城市房屋, 对被拆迁人如何进行补偿和安置?	6
11. 房地产开发项目拆迁补偿阶段的合法有效主要扣除凭据有哪些?	8
12. 办理施工许可的基本程序及相应的法律规定如何规定?	8
13. 房屋建设项目的一般竣工验收标准是什么?	10
14. 竣工验收的程序是如何规定的?	10
15. 项目验收备案要求申报材料有哪些?	11
16. 初始产权证明的含义?	11
17. 房屋建设项目的一般竣工验收阶段主要发生的开发成本及扣除凭据有哪些?	11
18. 房地产开发企业预售商品房应具备哪些条件? 如何办理预售房登记?	12
19. 建设工程监理的范围有哪些?	12

20. 房地产开发企业开发产品成本项目由哪些内容构成?	13
21. 房地产开发企业开发产品的配套设施分为哪几类? 其成本如何核算?	13
22. 什么是住宅的建筑面积? 它是如何计算的?	13
23. 何谓房屋产权面积? 房屋产权面积是如何组成的?	15
24. 商品房应分摊的公共面积包括哪些? 如何分摊?	15
25. 房地产开发企业开发销售经济使用住房, 可以根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》规定享受免缴营业税的税收优惠吗?	15
26. 房地产开发企业的建设工程造价包括哪些内容?	15
27. 什么是土地使用费, 土地使用费包括哪些内容?	16
28. 如何分配园林景观、会所等的房地产开发的共同成本?	16
29. 何谓在建工程抵押? 在建工程尚未建造完毕以什么依据办理抵押?	17
30. 在向交易中心办理抵押登记的过程中应注意什么?	17
31. 如何区别合作建房和委托代建?	17
32. 委托代建合同税收待遇是什么?	18
33. 建设工程项目一般要经过哪些阶段, 各阶段会形成哪些造价文件?	18
34. 房地产行业中所说的“五证两书”是指什么?	18
35. 房地产开发企业的基本经济业务有哪些? 各业务涉及的营业税纳税义务有无区别?	19
36. 房地产企业应缴纳哪些税金? 对哪些税金负有代扣代缴义务?	19
37. 向农民支付的补偿费涉及哪些税收?	20
38. 房地产开发企业取得的预售收入应缴纳哪些税金?	20
39. 新征耕地应当缴纳哪些税? 如何确定其纳税义务发生的时间?	20
40. 企业的土地使用权被政府征收, 政府给企业一定补偿。请问此种补偿是否需要缴纳营业税、土地增值税、企业所得税?	21
41. 房地产企业如何计算每平方米的税收贡献?	22
42. 投资产权式酒店如何缴税?	22
43. 开发商发生房屋回迁业务应缴哪些税?	23
44. 房地产开发企业的样板房、售楼处会计、税收上应如何处理?	24
45. 房地产各环节涉及税种有哪些?	25
46. 土地增值税未按规定预缴是否回收滞纳金?	30



第二部分 涉税会计疑难问题解析

47. 房地产企业符合收入确认条件应该怎样理解?	32
48. 房地产开发企业收到售房款如何进行会计核算?	32
49. 房地产企业“买一送一”的赠送业务如何进行账务处理?	33
50. 房地产开发企业的存货可分为哪几类?	33
51. 房地产开发企业设备存货的采购与收发如何核算?	33

52. 房地产开发企业开发产品增加如何核算?	34
53. 房地产开发产品减少应如何进行会计核算?	34
54. 房地产开发企业周转材料可分为哪几类? 应如何核算?	35
55. 土地使用权的入账价值和摊销时间如何确定?	36
56. 无偿划拨方式取得的土地使用权如何入账?	36
57. 非房地产公司土地价值应该怎样入账?	36
58. 特殊取得方式下土地使用权初始成本如何确定?	37
59. 房地产开发企业将开发产品自用和出租的, 如何进行会计处理?	37
60. 房地产公司对售楼处如何进行会计核算?	38
61. 房地产开发企业经营租入机械设备等固定资产的, 如何进行会计核算?	38
62. 房地产开发企业周转房包括哪些内容?	39
63. 房地产企业安置拆迁居民的周转房如何核算?	39
64. 房地产开发企业的成本核算对象如何确定?	40
65. 房地产开发企业自营工程机械使用费包括哪些内容?	41
66. 机械使用费应如何进行总分类和明细分类核算?	41
67. 施工间接费用如何进行明细分类核算?	42
68. 房地产开发企业如何进行土地开发的成本核算?	43
69. 结转计入房屋开发成本的土地开发费用, 可采取哪些办法?	44
70. 外商投资房地产开发企业 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?	46
71. 配套设施开发成本如何核算?	47
72. 委托房地产企业代建房屋需要设置哪些明细科目?	48
73. 发包方自己购买材料, 施工单位仅提供劳务即“甲供材料”如何进行会计核算?	50
74. 房地产开发企业库存的商品房用于出租收回后发生的维修费用如何处理, 税前列支是否有比例闲置?	50
75. 房地产公司收到预售房房款可以直接计提营业税吗? 会计上如何处理?	51
76. 房地产开发企业与被拆迁人以“拆一还一”方式进行产权调换, 如何进行会计处理?	51
77. 房地产开发企业发生的销货退回如属于资产负债表日后事项, 且发生在所得税 汇算清缴之前, 如何进行税务处理和会计处理?	52
78. 实行查账征收的小规模企业在一个年度之中预缴所得税后发生了亏损, 如何进行会计处理?	53
79. 房地产开发企业预缴的企业所得税如何核算?	53
80. 企业上年亏损, 计提 2014 年的企业所得税时, 如何确定基数?	54
81. 已结转未分配利润的高转成本应如何进行账务处理?	54
82. 税法有规定, 会计无规定, 按什么规定办理执行?	55
83. 土地增值税清算后销售的开发产品如何计算土地增值税?	55
84. 先开发再转让可以少缴土地增值税吗?	57
85. 建造的不具有所有权的桥梁如何进行账务处理?	58
86. 实际毛利额与预计毛利额的差异如何调整?	59
87. 土地出让金返还企业怎样作税务处理?	60

88. 土地出让金返还用于拆迁或安置补偿应如何进行税务处理?	61
89. 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?	62
90. 未确认收入时购房者退回购房款应如何处理?	62
91. 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对应结转成本?	63
92. 分年滚动开发发生的土地开发费用,如何计入开发成本?	63
93. 暂停资本化的条件和停止资本化的时点是怎样规定?	64
94. 不能分清具体用途的借款费用应如何核算?	64
95. 已完工项目开发成本结转的依据是什么?	64
96. 每月取得预收账款时预缴土地增值税时应如何进行账务处理?	65
97. “甲供材”如何进行会计处理?	66
98. 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?	66
99. 预售房产税如何配比结转?	67
100. 房地产企业采用委托代销方式销售的,何时确认收入?	67
101. 包销形式下房地产企业应如何确认收入?	68
102. 价外收入如何进行会计核算?	68
103. 其他收入如何进行会计核算?	69
104. 会计和税法对视同销售的销售收入的确认的规定有何不同?	69
105. 公益性捐赠如何进行纳税调整?对土地增值税有何影响?	69
106. 保证金如何进行会计处理?	69
107. 长期股权投资核算的范围和核算方法会计是如何规定的?	70
108. 销售未完工开发产品取得收入如何进行税务处理?	70
109. 结转计入房屋开发成本的土地开发费用有哪两种结转方法?	70
110. 请举例说明土地开发成本的核算方法。	71
111. 请举例说明房地产企业成本核算。	72
112. 请举例说明房地产开发成本共同成本的分配方法。	76
113. 代建业务如何进行会计核算?	77
114. 银行贷款应如何进行会计处理?	77
115. “招、拍、挂”取得土地使用权如何进行会计处理?	77
116. 房地产取得土地使用权应进哪个会计科目?	78
117. 虚假出资衍生出哪些税收风险?	78
118. 监理费应如何进行会计确认?	79
119. 理财顾问费应取得哪种票据?计入财务费用还是管理费用还是开发间接费?	80
120. 预收房款缴纳的营业税金及附加应如何进行账务处理?	80
121. 房地产企业缴纳的耕地占用税应如何进行账务处理?	80
122. 企业购置的艺术品计提折旧如何进行账务处理?	80
123. 企业模拟沙盘应计入销售费用还是计入开发间接费?	80
124. 临时售楼部建造计入哪个会计科目?是否需要提折旧?如何计提?	81
125. 企业“会所”产权归谁?账务处理有哪三种选择?清算清盘能否计入清算所得?	81
126. 售楼部的交通工具应计入哪个会计科目?	81

127. 企业购买盆景花摆设办公室和食堂及职工员工宿舍如何入账?	82
128. 企业筹建期间取得收入的处理问题, 是否应计入转让收入?	82
129. 部分应税收入方面, 税法与小企业会计准则的协调问题	82
130. 政府出地, 企业出钱在红线外建幼儿园如何入账?	82
131. 销售精装修房配置的沙发、冰箱、空调计入“开发成本”建安费, 还是“固定资产”项目?	82
132. 2014 年开始实施成本核算制度对房地产企业会计核算有何变化? 有何新要求?	82
133. 贷款卡年检时发生的企业资信评估费用如何进行账务处理?	83
134. 围墙广告制作费用如何核算?	83
135. 园林景观、会所等的成本应如何在两期成本中分配?	83
136. 为项目贷款发生的测绘费、保险费、评估费等应进入哪个会计科目?	84
137. 一级土地开发应计入哪个会计科目? 无形资产还是固定资产?	84
138. 个人拿交通费发票按月来报销应计入哪个科目?	84
139. 招聘员工发生的招聘广告费计入哪个科目?	85
140. 发放的销售奖金如何核算?	85
141. 房企成本控制表成本项目分类税务局认同吗?	85
142. 签订预售合同与签订销售合同财务处理有何区别?	85
143. 税务口径划分的广告费和业务宣传费是哪几项?	85
144. 企业分立账如何处理? 如何验资? 股东会议纪要要包括哪些要点?	85
145. 地产企业取得土地返还款后如何做账?	86
146. 售后回租、售后回购账务如何处理?	86



第三部分 土地增值税疑难问题解析

147. 怎样计算土地增值税的增值额?	90
148. 土地增值税应纳税额如何计算?	93
149. 普通标准住宅的定价技巧及其应用	96
150. 利用建立房地产销售公司进行纳税筹划一定能节税吗?	98
151. 充分利用合作建房方式进行纳税筹划	99
152. 为其他单位代建办公楼, 如何进行税收筹划?	100
153. 连体楼如何进行纳税筹划?	100
154. 利用起征点(纳税临界点) 如可进行土地增值税纳税筹划?	102
155. 将装修费用从房价中剥离一定能节税吗?	102
156. 先投资后转让股权一定节税吗?	103
157. 代收费用如何安排可以节税?	103
158. 如何确定合适的利息扣除方式?	104
159. 土地增值税的征收范围是哪些?	104

160. 如何确定土地增值税的纳税申报时间?	104
161. 如何确定土地增值税的纳税地点?	104
162. 土地增值税的征收方式有几种?	104
163. 国家税务总局对土地增值税的清算单位是如何规定的?	105
164. 国家税务总局关于土地增值税的清算条件是如何明确的?	105
165. 如何认定“普通标准住宅”? 有哪些优惠政策?	105
166. 以房地产进行投资、联营的是否征收土地增值税?	106
167. 房地产开发企业合作建房是否应缴纳土地增值税?	106
168. 企业兼并转让房地产的是否应征收土地增值税?	106
169. 企业之间互换房产可以免交土地增值税吗?	106
170. 个人互换住房是否征收土地增值税?	106
171. 职工集资建房是否应缴纳土地增值税?	107
172. 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?	107
173. 房地产开发企业的土地增值税预征范围包括哪些?	107
174. 《土地增值税暂行条例》及其实施细则中规定的“赠与”包括哪些范围?	107
175. 房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、拆迁还建换取其他单位和个人的非货币性资产或者不动产, 价格低于正常销售价格并且没有该企业在同一地区、同一年度销售同类房地产的平均价格, 应税收入如何确定?	107
176. 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?	108
177. 地方政府要求房地产开发企业代收的费用如何计征土地增值税?	108
178. 计算土地增值税的扣除项目时, 对代收费用的扣除上常见的错误做法是什么? 正确的做法应该怎样?	108
179. 财政部规定的土地增值税的其他扣除项目包括哪些?	108
180. 转让旧房如何确定扣除项目及金额?	109
181. 房地产开发企业缴纳的印花税是否可以在计算土地增值税时扣除?	109
182. 房地产开发企业实际缴纳的契税在计算土地增值税实能否扣除?	109
183. 对转让旧房时支付的评估费用是否允许在计算缴纳土地增值税时扣除?	109
184. 计算土地增值税扣除项目金额时, 利息支出如何计算扣除?	110
185. 房地产开发企业成片受让土地、分期分批开发时, 如何确定已转让部分应分摊的土地使用权金额?	110
186. 土地增值税清算中, 纳税单位向关联单位、其他单位或者个人借款(资金占用费)而发生的利息, 是否应在税前扣除?	110
187. 房地产开发公司为业主免费办理产权证, 支付的办证费用在计算土地增值税和营业税时能否从计税营业额中扣除?	110
188. 如果开发企业同时开发多个项目, 土地增值税清算单位也确定为两个以上清算单位, 一笔或几笔借款各开发项目共同受益, 利息支出应如何分摊?	111
189. 如何正确认定和分摊开发间接费用?	111
190. 房地产开发公司预征的土地增值税是否可以计入当期的税金及附加在税前列支?	111

191. 对合作方出地、房地产开发企业出资金合作建房，建成后按比例分配开发产品的，在土地增值税清算中，如何确定房地产开发企业取得土地使用权的金额？	112
192. 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，如何计算缴纳土地增值税？	112
193. 计算土地增值税时，房地产开发企业建造的与清算项目配套的小区居委会、会所、停车场（库）、物业管理场所、居民文体娱乐场所等公共设施的成本费用如何处理？	112
194. 土地增值税清算结束后再转让房地产的如何进行税务处理？	113
195. 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？	113
196. 房地产开发房屋置换如何确定土地增值税的计税依据？	113
197. 开发企业既建普通标准住宅又从事其他房地产开发，应如何计缴土地增值税？	114
198. 开发企业开发的符合清算条件的开发项目，在清算时不能提供完整的销售、开发或者有关证明文件的，应如何处理？	114
199. 分期开发的项目，如何进行土地增值税的清算？	114
200. 分期收款销售、按揭购房行为，如何计征土地增值税？	115
201. 因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，纳税人自行转让房地产的土地增值税有何规定？	115
202. 房地产开发企业未按预征规定期限预缴土地增值税的，是否应加收滞纳金，应从何时起计算？	115
203. 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？	115
204. 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？	115
205. 土地计税成本在计算土地增值税时怎样确定？	116
206. 房地产公司开发的用于出租的商业用房是否需要交纳土地增值税？	117
207. 税法对房地产开发企业土地增值税清算工作的一般步骤有何要求？	117
208. 土地增值税清算后发生的支出如何处理？	118
209. 违反土地增值税预征规定如何进行税务处理？	118
210. 国土局收取的地价款滞纳金能否在土地增值税清算时作为取得地价支付的金额扣除？	119
211. 旅游设施转让要缴土地增值税吗？	120
212. 想了解一下各地在进行土地增值税清算时，对企业既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，有没有要求其一定分开清算？	120
213. 清算后销售房产，土地增值税如何计算？在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，如何清算？	120
214. 无产权证建筑物的土地增值税如何计算？	120
215. 拆迁安置形式不同，那么拆迁补偿费处理有何不同？	121
216. 地方教育附加可否在土地增值税清算中扣除？	121
217. 房地产企业缴纳土地增值税应重视哪几个问题？	122
218. 房地产企业开发成本支出中已取得合同及发票，但截止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？	124
219. 预缴土地增值税退税款加收银行利息吗？	124
220. 何时对分期开发的房地产项目进行土地增值税清算？	124

221. 开发项目贷款利息在土地增值税清算中的扣除?	125
222. 土地增值税清算时 20% 加计扣除项目在什么情形下适用?	129
223. 如何利用扣除项目金额筹划土地增值税?	130
224. 旅游设施转让要不要缴纳土地增值税?	131
225. 企业所得税与土地增值税利息支出扣除规定比较	132
226. 如何进行土地增值税清算鉴证业务?	135
227. 如何有效处理房地产企业清算土地增值税中出现的常见疑难问题?	137
228. 如何正确处理土地增值税清算过程中产生的若干问题?	140
229. 联合开发项目土地增值税如何清算?	143
230. 土地使用权再转让如何缴纳土地增值税?	144
231. 土地增值税的优惠政策有哪些?	145
232. 利息扣除办法有待重新设计	148
233. 土地增值税清算如何分情形确认收入?	149
234. 土地增值税清算前需要做哪些准备工作?	151
235. 土地增值税清算时规定可以扣除的“与转让房地产有关的税金”，是否包括“地方教育附加”?	152
236. 房地产企业开发成本支出中已取得合同及发票，截至土地增值税清算日尚未付款的部分，是否可以作为土地增值税的开发成本予以扣除?	152
237. 土地增值税清算应提供哪些资料?	152
238. 土地增值税征收管理工作的内容有哪些?	153
239. 未按规定预缴土地增值税是否会加收滞纳金?	156
240. 以房地产作价投资需要缴纳土地增值税吗?	156



第四部分 企业所得税疑难问题解析

241. 房地产开发企业在开发产品过程中，如何确定成本对象?	160
242. 房地产开发企业将开发的小区中已经竣工的楼房出售，应如何分配成本?	160
243. 房地产开发企业通过视同买断方式委托中介机构销售房屋，开发商参与签订协议的，如何计算企业所得税?	160
244. 土地分批投入建设如何核算成本?	161
245. 无偿划拨土地成本的确认?	161
246. 以协议方式出让土地成本如何确定?	161
247. 土地投资入股成本如何确认?	162
248. 参加拍卖土地成本如何确认?	163
249. 股权收购方式取得土地成本如何确认?	163
250. 以房换地土地成本如何确认?	163
251. 房地产开发企业的土地成本如何分摊分摊?	163

252.	房地产开发企业分期开发某项目，如何分配土地成本？	165
253.	施工工地的垃圾清理费、高压电线拆迁费是不是都应该归集到“开发成本——前期工程费”中？	165
254.	山坡边坡处理，是否可以计入前期工程费用？	165
255.	房地产临时设施费，如塔吊基础安装费，到税务局要开什么发票？	165
256.	房地产开发企业承包工程项目，工程竣工结算前提、预付款和起扣点等如何界定？	165
257.	房地产开发企业与中介机构约定的房屋买断价与实际卖价不同，如何计量收入和费用？	166
258.	房地产开发公司按照组成计税价格如何计算收入及各项费用？	166
259.	房地产企业收入确认的会计标准是什么？	168
260.	如何理解收入确认的法律标准、会计标准、税收标准？	168
261.	会计实务中对房地产开发企业确认收入的时限是如何界定的？	169
262.	国税发〔2009〕31号文件关于房地产开发企业不同销售方式其收入确认的时限是如何规定的？	171
263.	税法上关于房地产开发企业开发产品预租收入的确认时限是如何规定的？	172
264.	房地产开发企业开发产品的视同销售行为有哪些？如何确定企业所得税计税销售额？	172
265.	代建工程和提供劳务应如何进行税务处理？	173
266.	委托销售方式，如何确定纳税义务发生时间？	173
267.	土地出让金返还在预征企业所得税时如何处理？	173
268.	房地产开发企业以包销方式销售开发产品的，如何确认所得税计税收入？	173
269.	税法上对房地产开发企业的开发产品“已经完工”的标准如何界定？	174
270.	开发产品完工后应在规定的时限内及时结算其计税成本，请问这个及时如何界定？	174
271.	房地产开发企业的债务重组损失可否在所得税前扣除？	175
272.	房地产开发企业借出的款项逾期无法收回的能否在企业所得税前扣除？	175
273.	房地产开发企业假借企业职工的名义从银行取得借款，借款利息能否在税前扣除？	175
274.	房地产开发企业在亏损期间对固定资产既未计提折旧也未在税前扣除，以后实现盈利时能否在税前扣除以前亏损期间未扣的折旧？	176
275.	房地产企业工程未竣工，但已结转部分成本，应如何确定销售成本？	176
276.	开发产品的销售成本应如何在税前扣除？	176
277.	土地征用及拆迁补偿费、公共设施配套费如何在税前扣除？	176
278.	开发产品共用部位、共用设施设备维修费应如何在税前扣除？	177
279.	土地闲置费应如何在税前扣除？	177
280.	成本对象报废或损毁损失应如何在税前扣除？	177
281.	新办的房地产开发企业发生的广告费和业务宣传费应如何在税前扣除？	178
282.	房地产开发企业将待售开发产品按规定转作经营性资产应如何扣除？	178
283.	工作量法计提折旧能否税前扣除？	178
284.	房地产企业对外捐赠是否可以计入开发成本或期间费用？如何核算？	179
285.	房地产开发企业与分公司之间的借款费用如何扣除？	179
286.	房地产开发企业如何计算确定已销开发产品的计税成本？	179
287.	计入产品开发成本的费用包括哪些内容？如何计算确定已销开发产品负担的费用？	180

288.	企业高管读 MBA 学费可否从职工教育经费列支?	180
289.	房地产开发企业为开发项目支付了前期费用, 但项目因故未开发, 支付的前期费用能否在所得税前扣除?	182
290.	房地产开发企业应付未付的开发成本如何计算所得税?	182
291.	请说明根据国税发〔2006〕31 号文件规定, 房地产开发企业的下列义务应如何处理?	183
292.	房地产企业代收装修费是否缴纳企业所得税?	184
293.	房地产开发企业将开发产品转作经营性资产对外出租时, 如何征税?	184
294.	房地产企业抵押商品房或土地使用权而取得借款, 是否征收企业所得税?	184
295.	房地产开发企业采取基价(保底价)并实现超过基价分成方式委托开发房地产如何缴纳企业所得税?	185
296.	房地产开发企业以视同买断的方式委托代销商品房, 如何计算缴纳所得税?	185
297.	房地产开发企业将开发产品用于投资或转为自用房产如何纳税?	186
298.	房地产开发企业与被拆迁人以拆一还一方式进行产权调换, 如何缴纳企业所得税?	186
299.	合作建造开发产品在企业所得税方面如何进行处理?	187
300.	房地产开发企业将商品房赠与开发合伙人, 是否应视同销售?	187
301.	执行新的财务通则后, 职工福利费余额如何处理?	188
302.	房地产开发公司的样板房在税收上如何处理?	188
303.	企业所得税新旧法衔接期间, 房地产开发企业预售房如何预缴企业所得税?	189
304.	预收的租金如何缴纳营业税和企业所得税?	189
305.	房地产开发企业收取的定金是否可以按照预售款征收企业所得税?	190
306.	实行查账征收企业所得税的房地产开发企业在年度中间如何申报缴纳企业所得税?	190
307.	连年亏损的企业如何进行纳税申报?	191
308.	纳税人因应享受未享受减免税政策, 因而多缴的企业所得税能否申请归还?	191
309.	房地产开发企业因为土地增值税清算补缴税款, 影响相应年度企业所得税额的, 能否申请调整或退还多缴的企业所得税款?	191
310.	房地产开发企业的灯箱广告能否作为广告费用在企业所得税前计算扣除?	192
311.	在对房地产开发企业视同销售行为的认定和税收处理上, 营业税、土地增值税和企业所得税有何异同?	192
312.	自 2008 年 1 月 1 日起实施的《企业所得税法》中, 如何应用公允价值作为计税基础?	192
313.	在税法上如何认定外商投资企业的内部资产处置行为? 外商投资企业内部处置资产是否应缴纳企业所得税?	193
314.	售后回购房产是否要确认企业所得税的计税收入?	194
315.	建筑安装企业从事跨地区建筑安装业务, 企业所得税在何地缴纳?	195
316.	房地产开发企业执行新《企业会计准则》后, 将出租的开发产品转作投资性房地产并采用公允价值计量的, 税收上如何处理?	196
317.	房地产开发企业(内资)企业所得税计算实例。	196
318.	房地产开发企业(外资)企业所得税计算实例。	198
319.	未取得合法发票是否可以确认在建工程计税基础?	199
320.	土地赔偿款是否可计入土地使用权成本?	200

321. 被投资企业留存收益如何缴纳企业所得税?	200
322. 清算与撤资情形下的所得税如何处理?	201
323. 房地产企业少计预售收入能否定性为偷税?	202
324. 房地产企业预缴所得税是否可以弥补亏损?	203
325. 取得征地补偿费是否应该缴纳企业所得税?	203
326. 逾期提供的支出凭证能否税前扣除?	204
327. 如何协调实际支出与凭证滞后所带来的税务问题?	205
328. 企业所得税的计税的税率如何判断?	205
329. 房地产企业工程为完工便交付使用, 企业所得税是否可以暂缓结算?	206
330. 房地产企业销售未完工开发产品取得的收入, 如何预缴季度企业所得税?	206
331. 房地产开发企业建造的地下停车场如何计入企业所得税?	207
332. 房地产开发企业销售未完工产品取得的收入如何计入企业所得税?	207
333. 房地产开发企业将商品房出租如何确定收入实现?	207
334. 在房地产产品未销售的情况下, 怎样分摊计税成本?	207
335. 房地产企业未完工但已开具正式销售发票, 是否要确认完工并结转成本?	208
336. 企业能否自行选择按税法或者按会计确认收入作为三项费用的计提基数?	208
337. 房产三项费用扣除基数如何确定?	208
338. 房地产开发企业业务招待费如何扣除?	208
339. 国税发〔2009〕31号文件第33条如何理解?	209
340. 房地产企业生产经营期如何确定?	209
341. 房地产企业将自己开发的产品转作用于职工福利方面, 是否要视同销售?	210
342. 房地产开发企业支付的土地使用税如何列支?	210
343. 房地产企业取得次年发票是否可计入汇算年度的建安成本?	210
344. 合作开发房地产项目如何纳税?	211
345. 核定征收期间形成的资产(如开办费)在以后查账征收年度能否摊销?	211
346. 核定征收年度的应付福利费余额如何处理?	211
347. 2010年1月注册成立公司的企业所得税应由谁管理?	211
348. 二级分支机构需要具备哪些实体条件?	212
349. 建设企业项目部未开具《外管证》被所在地主管税务机关全额就地预缴, 应如何处理?	213
350. 建设企业项目部已开具《外管证》被所在地主管税务机关全额就地预缴, 应如何处理?	213
351. 总机构下设的项目部预缴的企业所得税如何征收?	213
352. 如何理解“企业自开始生产经营的年度”?	213
353. 房地产开发企业的开发产品无偿赠与公用事业单位, 企业所得税应如何处理?	214
354. 企业取得的代扣税手续费收入是否缴纳企业所得税?	214
355. 企业无法支付的款项如何进行税务处理?	215
356. 房地产企业取得政府奖励基金如何进行税务处理?	215
357. 以房产抵偿工程款如何缴纳企业所得税?	216
358. 开发商以“买别墅送汽车”的方式促销企业所得税如何处理?	216
359. 暂估入账的固定资产折旧是否可以税前扣除?	217

360.	未办竣工手续的房屋出租其折旧是否可以税前扣除?	217
361.	支付职工的购房补贴是否可以税前扣除?	217
362.	职工福利费的税前扣除是否必须要有发票?	218
363.	房地产开发前期的利息支出如何税前扣除?	218
364.	开发企业能否以自行评估的价值作为企业所得税税前扣除的依据?	219
365.	预缴的营业税金、土地增值税是否可以税前扣除?	219
366.	计提的销售佣金是否可以税前扣除?	219
367.	支付的土地闲置费是否可以税前扣除?	220
368.	房企支付的“建工意外险”能否在税前列支?	220
369.	房地产公司促销的奖品如何进行税务处理?	221



第五部分 个人所得税疑难问题解析

370.	业主收到房产开发商延期交房或延期办理产权等违约金是否需缴纳个人所得税?	224
371.	房地产开发企业对营销人员提供免费旅游奖励是否需代扣个人所得税?	224
372.	房地产开发企业向职工集资,按不高于国家规定的储蓄存款利率向职工支付的集资利息能否适用“储蓄存款利息”税目,按5%的税率代扣代缴个人所得税?	224
373.	房地产开发企业将开发建造的商品房分配给股东,如何扣缴个人所得税? 分配给公司职工如何扣缴个人所得税?	225
374.	房地产开发企业为职工购买的商业性补充养老保险,是否应代扣代缴个人所得税?	225
375.	房地产开发企业支付给售楼人员的销售提成,如何计算代扣代缴个人所得税?	226
376.	房地产开发企业支付给拆迁户的补偿金是否要扣缴个人所得税?	226
377.	公司党员缴纳的特殊党费捐款能否在个人所得税税前扣除?	226
378.	企业从福利费或工会经费中支付给个人的生活补助费是否要代扣个人所得税?	226
379.	房地产开发公司员工享受单位的伙食补贴,公司是否要代扣代缴个人所得税?	227
380.	实行“双薪制”的企业,如何扣缴个人所得税?	227
381.	个人兼职取得的收入如何缴纳个人所得税?	227
382.	单位因解除劳动合同支付给职工的一次性补偿收入,如何进行税务处理?	227
383.	投资人分得商品房是否需要缴纳个人所得税?	228
384.	个人向汶川地震灾区的捐款可否在个人所得税前扣除?	229
385.	公司以盈余公积、未分配利润转增股东资本,自然人股东是否应缴纳个人所得税?	229
386.	李某股权转让毁约的违约金应当如何纳税?	229
387.	没拿到租金为何还要缴税?	229
388.	公司用税后利润转增资本会涉及哪些税?	230
389.	单位低价出售职工房需征个人所得税	230
390.	个人出售住房应如何缴纳个人所得税?	230
391.	单位为个人缴付的住房公积金要缴个人所得税吗?	231

392. 住房公积金也要缴纳个人所得税吗?	231
393. 转租浅海滩涂使用权是否要缴个人所得税?	232
394. 房地产企业转增个人股本是否征税?	232
395. 以股权激励方式取得的股权, 如何计征个人所得税?	233
396. 个人投资者在股权持有期间取得的股息、红利如何计征个人所得税?	233
397. 保留盈余不分配, 是否可以对个人投资者征收个人所得税?	233
398. 公司清算, 如何计算个人所得税?	233
399. 旧房出售如何计算个人所得税?	234
400. 某公司打算在今年年末发放全年一次性奖金, 企业该如何计算个人所得税?	234
401. 个人房产捐赠给亲属, 是否缴纳个人所得税?	235
402. 房地产公司发放防暑降温费是否要缴纳个人所得税?	235
403. 房地产公司发放董事费、将商品房出售给股东等的个人所得税如何计算?	235



第六部分 营业税疑难问题解析

404. 房地产开发企业营业税的征税范围有哪些?	238
405. 房地产开发企业销售活动房是否应按“销售不动产”税目缴纳营业税?	238
406. 房地产企业将自有的开发产品对外投资入股, 是否应缴纳营业税?	238
407. 房地产开发企业以无形资产、不动产投资入股, 参与接受投资方利润分配, 是否缴纳营业税?	239
408. 单位集资建房并有偿分配给职工, 是否缴纳营业税?	239
409. 企业因国家收回土地使用权给予的经济补偿是否应缴纳营业税?	239
410. 房地产开发企业销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权如何缴纳营业税?	240
411. 房地产开发企业与集体土地所有者之间的土地使用权转让业务如何缴纳营业税?	240
412. 房地产开发企业转让在建工程项目如何缴纳营业税?	240
413. 房地产开发企业“拆一还一”部分, 按实际成本征收营业税。实际成本应当如何确定?	241
414. 自然人身份参与土地的竞标, 中标后此自然人成立房地产开发公司, 是否对该自然人征收转让无形资产营业税?	241
415. 房地产开发企业以路换地、以桥换地如何缴纳营业税?	241
416. 房地产企业销售产品时代收的费用如何处理?	242
417. 房地产公司自购建材是否应补缴营业税?	242
418. 个人挂靠房地产公司开发房地产的如何缴纳营业税?	242
419. 个人经营房地产如何缴纳营业税?	243
420. 个人转让商品房是否可适用财税〔2003〕16号文件规定, 以扣除购置或受让原价后的差额计算缴纳营业税?	243
421. 房地产开发企业销售不动产的, 如何确定营业税的纳税义务发生时间?	243
422. 何谓合作建房? 合作建房有几种方式? 各种方式应如何征收营业税?	244