

房地产业税务稽查

实用工作指南

林忆山 主编

Fangdichanye Shuiwu Jicha
Shiyong Gongzuo Zhinan

中国政法大学出版社

The cover features a large, stylized circular graphic composed of two concentric arcs, one solid and one dashed, framing the central text.

房地产业税务稽查

实用工作指南

林忆山 主编

Fangdichanye Shuiwu Jicha
Shiyong Gongzuo Zhinan

中国政法大学出版社

图书在版编目 (CIP)

房地产业务稽查实用工作指南/林忆山主编.-北京:中国政法大学出版社.2011.4

I .房… II .林… III .税务管理-执法-中国 IV .D922-46

ISBN:978-7-5620-5646-3

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第001026号

主 编: 林忆山
出 版: 中国政法大学出版社
装帧设计: 创意阁
印 刷: 北京燕北印刷有限公司
经 销: 新华书店
开 本: 16K 787 × 1092
印 张: 30
字 数: 500千字
版 本: 2011年4月第一版
印 次: 2011年4月第一次印刷
书 号: ISBN:978-7-5620-5646-3
定 价: 282.00元

编委名单

主 编：林忆山

执行主编：张东明 王健

编 委：朱饶州 蔡鑫培 林垚鑫 卢蕴翔 沈子骐
林宏林 胡勇敢 沈一夫 翁畅阳 朱玉函
陈 蓉 郑其武 常 伟 郑尧慧 张云燕
何润前 李海丽 肖 海 王 力 李 丽
杨朝铮 薛羽其 王士禄

第一部分 房地产业涉税知识

第一章 房地产开发基础知识及涉税信息/3

第一节 房地产开发相关名词/3

- 一 房地产开发概念/3
- 二 房地产开发分类/3
- 三 房地产开发企业资质等级/3
- 四 土地使用权的划拨、出让与转让/4
- 五 建设项目、单项工程、单位工程、分项工程、分部工程/5
- 六 总建筑面积、可售面积、不可售面积/6
- 七 项目总投资/7
- 八 投资强度、容积率、建筑密度、绿地率、建筑系数/7
- 九 办理施工许可的基本程序/8
- 十 建设工程项目竣工验收的程序/10
- 十一 竣工备案/11
- 十二 交付使用/12
- 十三 初始产权证明/12
- 十四 房地产项目的竣工验收标准/12
- 十五 房地产项目的竣工验收程序/13
- 十六 税法规定的房地产项目的完工标准/13
- 十七 基准地价、宗地地价/14
- 十八 楼面地价/14
- 十九 房地产开发企业开发产品的成本项目/15
- 二十 房地产开发企业开发产品的配套设施及成本核算/15
- 二十一 合作建房和委托代建/15
- 二十二 建设工程项目各阶段形成的造价文件/16
- 二十三 拆迁安置补偿费及征地费/17
- 二十四 房地产建设工程预算、工程结算、竣工决算/20
- 二十五 预售许可证制度/21
- 二十六 银行按揭/22
- 二十七 房屋各种面积规定/22

第二节 房地产开发流程和经营特点/25

- 一 房地产开发政府审批流程/25
- 二 房地产开发流程/25
- 三 房地产开发经营特点/29

第三节 房地产开发各环节涉税信息/30

- 一 房地产业各环节涉及税种/30
- 二 房地产开发企业常见的涉税问题/31
- 三 房地产开发各环节涉税信息一览表/31

第二章 房地产业财务核算概要/37

2 | 房地产业税务稽查实用工作指南

第一节 会计信息质量要求与会计计量/37

一 会计信息质量要求/37

二 会计计量/38

第二节 新会计准则相关具体准则规定/39

一 收入/39

二 存货/40

三 投资性房地产/42

四 经营租赁/43

五 债务重组/44

六 非货币性资产交换/46

七 所得税/47

第三节 收入核算/49

一 经营收入范围/49

二 会计处理/49

第四节 成本核算/51

一 成本范围/51

二 会计处理/52

第五节 期间费用核算/56

一 期间费用范围/56

二 会计处理/57

第六节 税金核算/58

一 营业税金及附加/58

二 应交税金/58

第七节 会计科目对照表/58

一 《房地产开发企业会计制度》会计科目表/58

二 新会计准则会计科目表/59

第三章 房地产业税收与会计制度差异/62

第一节 收入差异/62

一 会计制度规定/62

二 税收制度规定/63

第二节 开发成本差异/68

一 会计制度规定/68

二 税收制度规定/69

第三节 期间费用差异/70

一 会计制度规定/70

二 税收制度规定/70

第四节 固定资产差异/75

一 会计制度规定/75

二 税收制度规定/76

**第二部分
税务稽查基本操作实务**

	第五节 无形资产差异/78
	一 会计制度规定/78
	二 税收制度规定/78
	第六节 政府补助差异/79
	一 会计制度规定/79
	二 税收制度规定/80
	第七节 其他差异/80
	一 股权投资差异/80
	二 投资性房地产差异/83
	三 资产减值差异/83
	四 应付职工薪酬差异/83
	五 预计负债差异/85
	六 会计调整差异/85
	七 资产负债表日后事项差异/85
	八 企业合并差异/86
	第八节 营业税与会计制度差异/89
	一 纳税义务发生时间差异/89
	二 销售与转让认定差异/89
	三 计税依据差异/90
	第九节 其他税种与会计制度差异/90
	一 土地增值税与会计制度主要差异/90
	二 土地使用税与会计制度主要差异/91
	三 房产税与会计制度主要差异/92
	第一章 税务稽查概述/95
	第一节 税务稽查的基本内涵/95
	一 税务稽查的概念/95
	二 税务稽查的分类/95
	三 税务稽查的地位/96
	四 税务稽查的原则/98
	第二节 税务稽查的职能与任务/99
	一 税务稽查的职能/99
	二 新形势下的税务稽查职能作用/100
	三 税务稽查的任务/101
	第三节 税务稽查法律关系/102
	一 税收法律关系的一般内涵/102
	二 税务稽查法律关系/103
	第二章 税务稽查法律责任/104

4 | 房地产业税务稽查实用工作指南

第一节 税务稽查相关法律/104

- 一 相关法律的分类/104
- 二 法律适用的基本原则/106
- 三 相关法律的时效/107

第二节 税务稽查相关法律的运用/108

- 一 税收法律的运用/108
- 二 其他相关法律的运用/115

第三节 税收违法行为/135

- 一 税收违法行为概述/135
- 二 税收违法行为的构成要件/136
- 三 税收违法行为的具体形式/138

第四节 税收行政法律责任/146

- 一 税收行政法律责任的概念/146
- 二 税收违法行为及其行政法律责任/146

第五节 税收刑事法律责任/152

- 一 税收刑事法律责任的概念/152
- 二 税收刑事法律责任的种类/152

第三章 税务稽查案源管理/155

第一节 税务稽查管辖/155

- 一 税务稽查管辖的原则/155
- 二 新《稽查工作规程》的管辖规定/156

第二节 税务稽查选案/157

- 一 税务稽查选案概述/157
- 二 税务稽查案源的筛选方法/158
- 三 税务稽查任务的下达/163
- 四 税务稽查选案台账的管理/164
- 五 涉税案件的催办、督办管理/164

第三节 税收违法检举案件管理/166

- 一 检举案件的管理机构/166
- 二 检举案件的受理/166
- 三 检举形式/167
- 四 检举案件的处理/167
- 五 检举案件查处结果反馈/169
- 六 检举奖励/170

第四节 其他案源管理/172

- 一 交办案件的管理/172
- 二 转办案件的管理/172
- 三 征管部门移交案件的管理/172
- 四 协查案件的管理/172

五 拓展案件的管理/173

第四章 税务稽查实施/174

第一节 税务稽查权限/174

一 税务稽查的权力/174

二 税务稽查的法律限制/176

三 税务稽查的义务/177

四 税务稽查回避/177

第二节 税务稽查实施/177

一 稽查实施的主要方式/178

二 稽查实施的时限/180

三 稽查实施的步骤和内容/181

四 稽查实施终结/195

第三节 税收专项检查的实施/199

一 税收专项检查概述/199

二 税收专项检查的组织实施/201

三 税收专项检查的基本要求/205

第四节 涉税案件协查管理/206

一 涉税案件协查概述/206

二 涉税案件协查的要求/207

三 涉税案件协查中的信息化应用/208

四 增值税抵扣凭证案件协查/208

五 增值税专用发票检查的职责分工/220

第五节 稽查协作/220

一 稽查协作的内容/220

二 稽查协作的要求/222

第五章 税务稽查方法/224

第一节 税务稽查实施的基本方法/224

一 税务稽查方法的概念/224

二 税务稽查实施的基本方法/224

第二节 会计报表的检查方法/230

一 资产负债表的检查/230

二 利润表的检查/232

三 现金流量表的检查/233

第三节 会计账簿的检查方法/234

一 总分类账的检查/234

二 明细分类账的检查/235

三 序时账的检查/236

四 备查账簿的检查/237

第四节 会计凭证的检查方法/237

一 原始凭证的检查/237

二 记账凭证的检查/238

第五节 纳税申报表的检查方法/239

一 增值税纳税申报表的检查/239

二 消费税纳税申报表的检查/240

三 企业所得税纳税申报表的检查/241

四 资源税纳税申报表的检查/241

第六节 会计电算化企业的检查/242

一 会计电算化的概念/242

二 会计电算化的特点/242

三 会计核算软件/243

四 会计电算化企业检查的基本方法和内容/243

第六章 税务稽查审理/246

第一节 稽查审理的实施/246

一 审理受理/246

二 审理范围/247

三 审理程序/247

四 审理内容/248

五 证据的审理/251

六 审理期限/257

第二节 税务行政处罚听证/258

一 税务行政处罚告知及送达/259

二 税务行政处罚听证的条件/260

三 税务行政处罚听证/260

第三节 审理终结/265

一 审理结论/265

二 案件的处理/267

第七章 税务稽查执行/272

第一节 税务稽查执行概述/272

一 税务稽查执行的概念、目的、意义/272

二 税务稽查执行机关及其职责/272

三 被执行人/272

四 执行协助义务人/273

五 税务稽查执行的工作程序/273

六 税务稽查执行的政策法规依据/274

第二节 执行实施前的准备/274

一 提前介入/274

二	审阅卷宗/275
三	财产调查/275
四	判明标的物的税收优先权/276
五	执行标的选择与执行措施的确定/277
	第三节 税务稽查文书的送达/278
一	送达的概念/278
二	税务文书的类型/278
三	送达方式/279
四	文书送达的注意事项/280
	第四节 纳税担保/280
一	纳税担保概述/280
二	纳税保证/281
三	纳税抵押/283
四	纳税质押/286
	第五节 执行的实施/289
一	对存款的执行/289
二	对动产的执行/291
三	对不动产的执行/292
四	对动产、不动产执行的具体要求及应注意事项/293
五	对船舶、航空器及农村集体土地房产的执行/295
六	对股权及有价证券的执行/297
	第六节 非财产类型执行措施——阻止出境、停止供应发票和欠税公告/302
一	阻止出境/302
二	停止供应发票/303
三	欠税公告/304
	第七节 与法院有关的执行措施/305
一	代位权、撤销权的执行/305
二	申请法院强制执行/308
	第八节 被执行方的法律救济/311
一	税务行政复议/311
二	税务行政诉讼/312
三	行政处罚的暂停执行/312
四	税务行政赔偿/313
	第九节 执行中止与执行终结/314
一	执行中止/314
二	执行结案/315
	第八章 涉嫌危害税收征管犯罪案件移送/316
一	第一节 税务行政执法移送涉嫌犯罪案件移送概述/316

- 一 移送标准/316
- 二 涉税犯罪案件移送的程序/317
- 三 税务机关在涉税犯罪案件移送时的相关要求/317
- 四 公安机关对案件的接收/318
- 五 税务机关对不予立案的救济/319
- 六 税务机关对不予立案的案件的处理/326
- 七 对已立案件的交接/328
- 八 逾期移送、不移送案件的法律责任/329

第二节 各种涉税罪名构成及认定/331

- 一 偷税罪/331
- 二 抗税罪/337
- 三 逃避追缴欠税罪/339
- 四 骗取出口退税罪/342
- 五 虚开增值税专用发票、用于骗取出口退税、抵扣税款发票罪/347
- 六 伪造、出售伪造的增值税专用发票罪/351
- 七 非法出售增值税专用发票罪/353
- 八 非法购买增值税专用发票、购买伪造的增值税专用发票罪/354
- 九 非法制造、出售非法制造的用于骗取出口退税、抵扣税款发票罪/356
- 十 非法制造、出售非法制造的发票罪/358
- 十一 非法出售用于骗取出口退税、抵扣税款发票罪/359
- 十二 非法出售发票罪/361

第九章 税务稽查档案管理/363

第一节 税务稽查档案管理概述/363

- 一 税务稽查档案管理的概念/363
- 二 税务稽查档案的特征/363
- 三 税务稽查档案的分类/364

第二节 税务稽查案卷的立卷和归档/365

- 一 税务稽查案卷的立卷/365
- 二 税务稽查案卷的归档/370

第三节 税务稽查档案的保管/370

- 一 档案保管的内容/370
- 二 档案保管的期限/371
- 三 档案的鉴定/371
- 四 档案的销毁/372

第四节 档案的应用/372

- 一 档案应用的方式/372
- 二 档案的查阅/373

**第三部分
房地产业务稽查指南**

第一章 房地产业务稽查查前准备/377

第一节 查前准备概述/377

一 查前准备概念/377

二 查前信息收集/378

三 查前案头分析/380

第二节 纳税分析/380

一、综合性指标分析/380

二 税种分析/383

第三节 会计报表分析/384

一 资产负债表分析/384

二 利润表分析/388

第二章 房地产业主要税收违法手段/390

第一节 主要税收违法手段类型/390

一 税收实质性减少/390

二 税收延迟入库/390

第二节 土地使用权取得环节涉税违法手段/391

一 契税/391

二 企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税、土地增值税/392

三 土地使用税/392

四 印花税/392

第三节 征地拆迁环节涉税违法手段/392

一 营业税/393

二 企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税、土地增值税/393

第四节 工程建设环节涉税违法手段/393

一 营业税/393

二 企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税、土地增值税/393

三 印花税/394

第五节 经营环节涉税违法手段/394

一 营业税/395

二 企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税/396

三 土地增值税/396

四 个人所得税/396

五 印花税/397

第六节 物业管理环节涉税违法手段/397

一 营业税/397

二 企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税/397

三 房产税（城市房地产税）/397

四 印花税/398

第七节 注销环节涉税违法手段/398

- 一 营业税/398
- 二 企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税/398
- 三 土地增值税/398

第三章 房地产业营业税检查/399

第一节 房地产业营业税基础知识/399

- 一 纳税义务人和扣缴义务人/399
- 二 计税依据/400
- 三 税率/404
- 四 纳税义务发生时间和扣缴义务发生时间/404
- 五 减免税/406
- 六 纳税申报期限/406
- 七 纳税地点/406

第二节 营业税检查方法/408

- 一 收集相关信息数据/408
- 二 转让土地使用权环节检查/408
- 三 建筑施工环节检查/411
- 四 经营环节检查/413

第四章 房地产业企业所得税检查/419

第一节 房地产业所得税基础知识/419

- 一 纳税义务人/419
- 二 计税依据/420
- 三 税率/420
- 四 减免税/420
- 五 纳税申报期限/421
- 六 纳税地点/421
- 七 征收方式/422
- 八 房地产业企业所得税政策演变历程/422

第二节 一般收入检查/425

- 一 预售收入检查/425
- 二 完工标准检查/427
- 三 销售收入检查/428
- 四 视同销售收入检查/430
- 五 租金收入及预租收入检查/432

第三节 特殊收入检查/433

- 一 以房抵债检查/433
- 二 合作建房检查/434
- 三 超建设施检查/434
- 四 代建工程检查/434

五	假按揭检查/435
六	其他收入检查/436
第四节	计税成本检查/436
一	计税成本扣除基本原则/436
二	成本项目构成/437
三	成本要素分析/437
四	成本检查方法/440
五	建安成本检查/440
六	完工标准检查/441
七	销售成本检查/442
八	税金扣除检查/444
九	财产损失扣除检查/445
第五节	期间费用检查/446
一	期间费用范围/446
二	期间费用检查/446
第六节	完工项目企业所得税汇算/454
一	资料准备/454
二	成本分摊方法/455
三	完工项目汇算方法/455
四	成本计算归集/456
第七节	外商投资企业和外国企业所得税检查/458
一	预收款缴纳企业所得税的方式/458
二	收入确认时限/459
三	收入确认原则/459
四	以地换房/460
五	成本和费用/460
六	关联企业借款费用/461
七	配套设施预提费用/461
八	售后回租/461
九	视同销售/462
十	完工项目汇算方法/463
第五章	房地产业土地增值税检查/464
第一节	房地产业土地增值税基础知识/464
一	纳税义务人/464
二	计税依据/464
三	税率/467
四	减免税/468
五	纳税申报期限/469
六	纳税地点/469

第二节 收入检查/470

- 一 应税收入的确认/470
- 二 投资联营检查/470
- 三 无权属登记土地转让的检查/471
- 四 销售收入检查/471

第三节 扣除项目检查/472

- 一 土地成本检查/472
- 二 开发成本和开发费用检查/472

第四节 土地增值税清算/474

- 一 清算原则/474
- 二 清算单位/474
- 三 清算条件/475
- 四 清算注意事项/476
- 五 清算步骤/477
- 六 清算举例/478

第六章 房地产业其他税种检查/481

第一节 房地产业城镇土地使用税检查/481

- 一 纳税义务人/481
- 二 计税依据/481
- 三 税率/482
- 四 纳税义务发生时间/482
- 五 减免税/482
- 六 纳税申报期限/483
- 七 纳税地点/483
- 八 检查方法/483

第二节 房地产业房产税（城市房地产税）检查/483

- 一 纳税义务人/483
- 二 计税依据/483
- 三 税率/485
- 四 纳税义务发生时间/485
- 五 减免税/485
- 六 纳税申报期限/486
- 七 纳税地点/486
- 八 检查方法/486

第三节 房地产业印花税检查/487

- 一 纳税义务人/487
- 二 计税依据/487
- 三 税率/489
- 四 纳税义务发生时间/489

	五 纳税申报期限/489
	六 检查方法/489
	第四节 房地产业个人所得税检查/490
	一 纳税义务人和扣缴义务人/490
	二 计税依据/490
	三 税率/495
	四 减免税/495
	五 纳税申报期限/496
	六 检查方法/496
	第五节 房地产业契税检查/497
	一 纳税义务人/497
	二 计税依据/497
	三 税率/499
	四 纳税义务发生时间/499
	五 减免税/499
	六 纳税申报期限/501
	七 纳税地点/501
	八 检查方法/501
	第六节 房地产业耕地占用税检查/502
	一 纳税义务人/502
	二 计税依据/503
	三 税率/503
	四 纳税义务发生时间/504
	五 减免税/504
	六 纳税申报期限/506
	七 纳税地点/506
	八 检查方法/506
	第七章 房地产业稽查取证/508
	第一节 证据概述/508
	一 证据的概念及特征/508
	二 证据的分类/508
	三 证据规则/510
	四 证据的证明与证明标准/511
	五 税务稽查证据的收集原则/512
	第二节 税务稽查证据的收集与固定/512
	一 书证的收集与固定/512
	二 物证的收集与固定/513
	三 视听资料的收集与固定/513
	四 证人证言的收集与固定/514