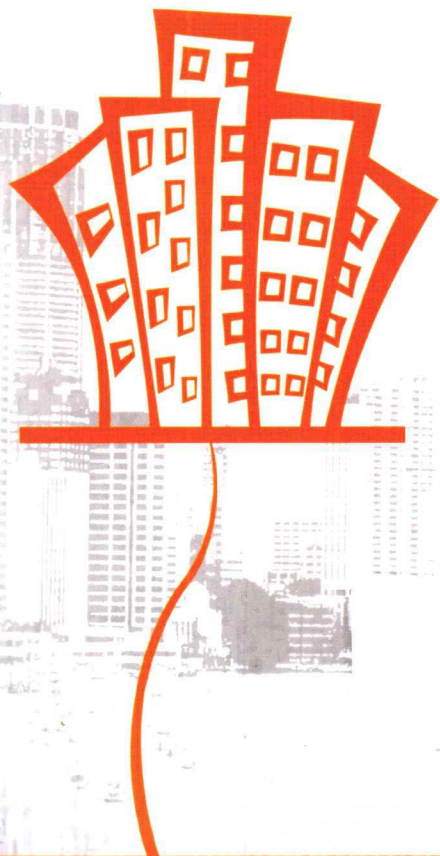


房地产税收政策 深度解析

房地产企业涉及的有效的税收法律法规有哪些？
哪些政策已经失效，哪些政策仍旧继续执行？
实务中遇到哪些难以解决的问题？这些问题如何处理？法律依据？

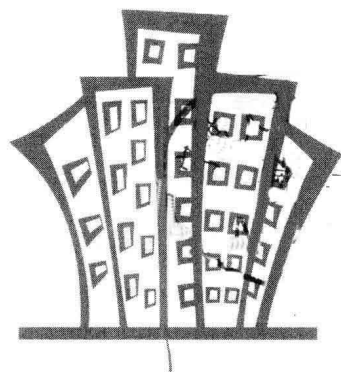
许明◎编著



中国市场出版社
China Market Press

房地产税收政策 深度解析

许明◎编著



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产税收政策深度解析/许明编著. —北京: 中国市场出版社, 2013. 4
ISBN 978-7-5092-1046-8

I. ①房… II. ①许… III. ①房地产-税收政策-研究-中国
IV. ①F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 062361 号

书 名: 房地产税收政策深度解析

作 者: 许明 编著

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68037344 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷包装有限公司

规 格: 787×1092 毫米 1/16 22.5 印张 390 千字

版 本: 2013 年 4 月第 1 版

印 次: 2013 年 4 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5092-1046-8

定 价: 50.00 元

第1章 房地产企业营业税政策解析

1.1 房地产企业营业税的征税范围及适用税率	3
1.1.1 征税范围的基本规定	3
1.1.2 转让自然资源使用权	3
1.1.3 适用税率	4
1.2 房地产企业营业税的计税依据	4
1.2.1 计税营业额的确定	5
(一) 价外费用的内涵	5
(二) 关于价外费用应当注意的问题	5
(三) 销售价格明显偏低且无正当理由的税务处理	7
1.2.2 视同应税行为	7
1.2.3 混合销售行为	9
(一) 混合销售行为的一般处理原则	9
(二) 混合销售行为的特殊处理	9
1.2.4 兼营行为	11
1.3 房地产企业涉及的特殊业务的营业税计税依据	11
1.3.1 融资性售后回租业务	11
1.3.2 售后回购业务	16
(一) 售后回购的营业税处理	16
(二) 售后回购的企业所得税处理	16
1.3.3 促销赠送业务	17
(一) “买一赠一”行为，赠送的商品或不动产是否需要缴纳增值税或营业税问题	17

(二) “买一赠一”行为, 赠送的商品是否应当视同销售缴纳企业所得税问题	18
(三) “买一赠一”行为, 赠送的对象如果为自然人个人, 赠送的商品是否应当代扣代缴个人所得税问题	18
1.3.4 折扣销售业务	19
(一) 折扣销售的营业税处理	19
(二) 折扣销售的企业所得税处理	19
(三) 折扣销售的个人所得税处理	20
1.3.5 销售退回业务	20
1.3.6 拆一还一业务	20
(一) 拆一还一营业税的处理	20
(二) 拆一还一企业所得税的处理	22
1.3.7 从被拆迁人角度分析拆迁补偿费涉及的主要税收政策	22
(一) 营业税	22
(二) 企业所得税	23
(三) 个人所得税	26
(四) 契税	27
1.3.8 受托平整土地业务	27
1.3.9 对外投资业务	28
(一) 营业税	28
(二) 土地增值税	28
(三) 契税	29
1.3.10 股权转让业务	30
(一) 营业税	30
(二) 土地增值税	30
(三) 印花税	32
(四) 契税	32
1.3.11 合作建房业务	32
(一) 合作建房的概念	32
(二) 合作建房应当具备的条件	33
(三) 不属于合作建房的情况	33
(四) 合作建房的形式及营业税缴纳方式	33
1.3.12 先购后销业务	35

1.3.13	工程总包与分包业务	37
1.3.14	转让土地使用权、销售不动产同时涉及附着 物销售业务	40
1.3.15	地下车位使用权转让业务	41
	（一）营业税	41
	（二）土地增值税	42
	（三）房产税	42
	（四）土地使用税	43
1.3.16	甲供材料	44
1.3.17	装修劳务营业税的计税依据	45
1.3.18	委托代建	45
1.3.19	企业重组	46
	（一）增值税	46
	（二）营业税	47
1.3.20	向内部职工销售开发产品	47
1.3.21	转让在建项目	48
	（一）营业税	48
	（二）土地增值税	48
	（三）契税	48
1.3.22	房地产包销业务	48
1.3.23	还本销售业务	49
1.3.24	中外合作开发房地产业务	49
1.3.25	集资建房	50
1.3.26	开发产品典当业务	51
1.3.27	小产权房	51
	（一）营业税	52
	（二）土地使用税	52
	（三）土地增值税	53
	（四）企业所得税	53
	（五）契税	54
	（六）房产税	54
1.3.28	户外广告业务	54
1.4	房地产企业营业税的征收管理	55
1.4.1	房地产企业营业税的纳税义务发生时间	55

(一) 营业税纳税义务发生时间的基本规定	55
(二) 纳税义务发生时间确认应当注意的几个问题	55
1.4.2 房地产企业营业税的纳税地点	58
1.4.3 房地产企业营业税的代扣代缴义务	58
1.4.4 境外建设工程监理业务	58
1.5 房地产企业涉及的营业税优惠政策	59
1.5.1 将土地或林地用于农业生产的营业税优惠政策	59
1.5.2 世行项目建筑业营业税优惠政策	59
1.5.3 公有住房、廉租住房、经济适用住房营业税 优惠政策	60
1.6 房地产企业营业税实务解析	60
1.6.1 内部职工对开发小区内的道路进行施工、绿化,按购 进材料发票金额计入开发成本(人工费用不计算), 在开发产品销售时还需要补缴该自行施工的建筑业 营业税吗?	60
1.6.2 房地产企业出租房产收取的租赁保证金或押金是否应 当作为价外费用缴纳营业税?	61
1.6.3 甲方是否有义务代扣代缴施工方建筑业营业税?	61
1.6.4 房地产企业代收的抵押登记费是否要缴纳营业税?	63
1.6.5 房地产公司异地设分公司收集客户签约资料及收款 需在当地缴纳营业税吗?	64
1.6.6 物业公司应当收取但实际没有收到的物业费, 是否缴纳营业税?	64
1.6.7 产权式酒店分红如何纳税?	64
1.6.8 向准业主收取的诚意金是否需要预缴营业税、土地 增值税?	65

第2章 房地产企业土地增值税的涉税政策解析

2.1 土地增值税纳税义务人、征税范围与税率	69
2.1.1 土地增值税的纳税义务人	69
2.1.2 土地增值税征税范围	70
2.1.3 税率	71
2.2 土地增值税的特殊政策	71

2.2.1	房地产交换土地增值税政策	71
2.2.2	房地产抵押土地增值税政策	71
2.2.3	合作建房土地增值税政策	72
2.2.4	企业兼并土地增值税政策	72
2.3	房地产企业土地增值税应税收入的确定	72
2.3.1	土地增值税的应税收入	72
2.3.2	代收费用	72
2.3.3	土地增值税清算时的收入确认	73
2.3.4	外币收入的折算	73
	(一) 直接收款方式	73
	(二) 分期收款方式	73
2.3.5	土地增值税的视同销售	73
	(一) 非直接销售	74
	(二) 自用房地产	74
	(三) 拆迁安置房	74
2.4	房地产企业土地增值税扣除项目金额的确定	75
2.4.1	取得土地使用权所支付的金额	75
	(一) 土地闲置费	75
	(二) 契税	75
	(三) 分期开发土地成本分摊	76
2.4.2	开发土地的成本、费用	76
	(一) 土地征用及拆迁补偿费	76
	(二) 前期工程费	77
	(三) 建筑安装工程费	78
	(四) 基础设施费	78
	(五) 公共配套设施费	78
	(六) 开发间接费用	79
2.4.3	开发费用	80
	(一) 准予扣除项目利息时开发费用的计算	81
	(二) 不予扣除项目利息时开发费用的计算	81
	(三) 开发资金全部为自有资金时开发费用的计算	82
	(四) 开发资金既有自有资金又有贷款时开发费用的计算	82
2.4.4	开发税金及附加	82
	(一) 印花税	83

(二) 土地使用税	83
(三) 地方教育附加费	83
2.4.5 加计扣除额	84
(一) 转让“生地”或“熟地”加计扣除问题	84
(二) 转让旧房及建筑物是否可以加计扣除问题	84
2.4.6 土地增值税扣除项目金额计算时应当注意的 几个问题	85
(一) 合法有效凭证	85
(二) 公共设施成本扣除	85
(三) 装修费用扣除	86
(四) 共同成本费用扣除	86
2.5 房地产企业销售旧房土地增值税	86
2.5.1 转让旧房准予扣除项目的确定	87
(一) 转让旧房能提供评估价格的	87
(二) 转让旧房不能提供评估价格但能提供购房发票的	88
(三) 转让旧房既没有评估价格又不能提供购房发票的	89
2.5.2 转让旧房土地增值额的计算方法	90
2.5.3 转让旧房及建筑物土地增值税计算时应当注意的 几个问题	90
(一) 评估价格的确定要求	90
(二) 新建房与旧房的界定	91
2.6 土地增值税的优惠政策	91
2.6.1 普通住宅土地增值税优惠政策	91
(一) 普通标准住宅的界定	91
(二) 兼营普通标准住宅开发的免税问题	93
(三) 个人转让普通标准住宅优惠政策	93
2.6.2 因政府规划原因收回土地使用权土地增值税优惠 政策	93
2.6.3 公租房房源优惠政策	94
2.6.4 个人转让自用住房	94
2.6.5 廉租住房、经济适用住房	94
2.6.6 个人出租住房	94
2.7 土地增值税的征收方式	94
2.7.1 预征	94

2.7.2 清算	96
(一) 什么是土地增值税清算	96
(二) 土地增值税清算要求	96
(三) 土地增值税的清算单位	96
(四) 强制性清算	97
(五) 选择性清算	97
(六) 清算时限	98
(七) 土地增值税清算应报送的资料	98
(八) 土地增值税的审核鉴证	99
(九) 清算后未转让房地产的后续处理	99
(十) 税务机关对土地增值税清算的审核管理措施	100
2.8 土地增值税的征收管理政策	103
2.8.1 土地增值税的纳税期限	103
2.8.2 土地增值税的纳税申报	103
(一) 纳税申报的期限	103
(二) 纳税申报的程序	103
2.8.3 土地增值税的纳税地点	104
2.8.4 土地增值税的核定征收	105
(一) 按评估价格核定征收土地增值税的条件	105
(二) 按不低于预征率核定征收土地增值税的条件	107
(三) 核定征收率的确定原则	108
2.8.5 未按规定缴纳土地增值税的法律责任	108
(一) 不能办理房地产权属变更手续	108
(二) 房地产评估机构出具虚假评估价格的法律责任	109
(三) 未按规定提供转让房地产有关资料的法律责任	109
2.8.6 征收管理	110
2.9 房地产企业土地增值税的实务解析	110
2.9.1 企业分立过程中的土地、房屋权属转移,是否缴纳土地增值税?	110
2.9.2 房地产企业存在银行的按揭贷款保证金是否可以作为土地增值税的扣除项目金额扣除?	110
2.9.3 甲供材料在计算土地增值税扣除项目金额时应当注意什么问题?	111
2.9.4 房地产企业取得地方政府返还的土地出让金,应当	

冲减土地成本还是计入营业外收入？	111
2.9.5 房地产企业将开发产品精装修销售，在精装修过程中购置的电视机、空调、家具等，是否可以一并计入开发成本在计算土地增值税扣除项目金额中扣除？	112
2.9.6 房地产开发企业支付的土地使用税如何列支？	112
2.9.7 房地产企业售楼处的折旧或租赁费是否可以计入开发成本中的开发间接费用在计算土地增值税时扣除？	113

第3章 房地产企业企业所得税的涉税政策解析

3.1 房地产企业企业所得税预缴政策	117
3.1.1 房地产企业企业所得税的预征方法	117
(一) 房地产企业预缴所得税的相关规定	117
(二) 计税毛利率	117
(三) 房地产企业所得税预缴申报表的填报	118
3.1.2 房地产企业企业所得税预缴的会计核算	118
(一) 房地产开发企业所得税一般核算方法	118
(二) 所得税会计的第二种处理方式	119
3.2 房地产企业收入总额的确定原则	119
3.2.1 销售收入的范围	119
3.2.2 销售收入的确认条件	119
(一) 一次性全额收款方式	120
(二) 分期收款方式	120
(三) 银行按揭方式	120
(四) 委托代销方式	120
3.2.3 房地产企业的视同销售行为	121
3.2.4 开发产品租赁收入	121
3.3 房地产企业特殊收入政策	121
3.3.1 投资性房地产公允价值变动损益	121
3.3.2 政策性搬迁收入	122
3.3.3 政府统一组织的棚户区改造收入及其所对应支出的税务处理	129
3.4 房地产企业扣除项目的确定	130

3.4.1 房地产企业成本费用扣除的基本原则	130
(一) 实际发生原则	130
(二) 相关性原则	130
(三) 合理性原则	130
(四) 区分收益性支出和资本性支出的原则	131
(五) 计税成本原则	131
(六) 不得重复扣除原则	131
(七) 企业提供有效凭证时效性原则	131
(八) 应扣未扣费用追补确认原则	131
(九) 遵循会计原则	133
3.4.2 房地产企业计税成本的核算	133
(一) 计税成本的确定原则	133
(二) 开发产品计税成本支出的内容	134
(三) 企业计税成本核算的一般程序	135
(四) 共同成本和不能分清负担对象的间接成本的分摊方法	136
(五) 土地成本、公共配套设施开发成本、借款费用的分摊方法	137
(六) 非货币性资产交易取得土地使用权成本的确定	137
(七) 预提费用的扣除	138
(八) 停车场所的成本	138
(九) 应当取得但未取得合法凭据的计税成本	138
(十) 计税成本核算终止日的选择	139
3.5 房地产企业成本费用扣除的具体规定	139
3.5.1 期间费用等	139
3.5.2 已销开发产品计税成本的计算	139
3.5.3 开发产品的维修保养费用	139
3.5.4 设施设备维修基金	139
3.5.5 会所等配套设施费用	140
3.5.6 邮电通讯、学校、医疗设施等成本	140
3.5.7 按揭贷款担保金	140
3.5.8 境外销售费用	140
3.5.9 房地产企业利息支出的特殊扣除政策	141
3.5.10 房地产企业资产损失的特殊扣除政策	145

3.5.11	折旧费用	145
3.5.12	工资薪金	146
3.5.13	职工福利费	149
3.5.14	职工教育经费	150
3.5.15	职工工会经费	151
3.5.16	业务招待费	152
3.5.17	广告宣传费	153
3.5.18	筹建期间发生的业务招待费和广告宣传费	154
3.5.19	捐赠支出	156
	(一) 扣除凭证	156
	(二) 廉租房和公共租赁住房捐赠	157
	(三) 企业公益性捐赠股权有关财务问题	157
3.5.20	住房公积金	158
3.5.21	保险费用	158
	(一) 基本保险费用	158
	(二) 缴纳社会保险费的工资基数	159
	(三) 特殊工种人身安全保险费	159
	(四) 补充保险费用	159
	(五) 财产保险费用	159
3.5.22	租赁费	160
3.5.23	劳动保护支出	160
3.5.24	员工服饰费用	160
3.5.25	营业机构内部往来费用	161
3.5.26	担保连带责任支出	162
3.5.27	股权激励计划相关成本费用的扣除	163
3.5.28	不得扣除的成本费用	165
3.6	原始凭证的合法性界定	166
3.6.1	发票	166
3.6.2	境外单据	167
3.6.3	财政票据	167
3.6.4	完税凭证	168
3.6.5	法院判决书等	168
3.6.6	中国人民解放军通用收费票据	168
3.6.7	私车公用费用票据	169

3.6.8	差旅费票据	169
3.6.9	会议费票据	169
3.6.10	广告宣传费票据	169
3.6.11	筹建期间发生的费用票据	170
3.6.12	融资费用票据	170
3.6.13	赔偿金票据	170
3.6.14	违约金票据	170
3.6.15	共用水电费票据	170
3.6.16	评估报告	171
3.6.17	税务机关代开的发票	171
3.7	房地产企业资产的税务处理	172
3.7.1	固定资产的税务处理	172
	(一) 固定资产的含义	172
	(二) 固定资产的计税基础	172
	(三) 固定资产折旧	174
	(四) 固定资产的残值率	175
	(五) 固定资产的折旧年限	176
3.7.2	无形资产的税务处理	177
	(一) 无形资产的计税基础	177
	(二) 无形资产的摊销	177
3.7.3	长期待摊费用的税务处理	178
	(一) 长期待摊费用准予摊销扣除的范围	178
	(二) 房屋建筑物的改建支出	179
	(三) 除房屋建筑物以外的固定资产的大修理支出	180
	(四) 租入房屋建筑物的改建支出	180
	(五) 开(筹)办费支出	181
	(六) 其他长期待摊费用的摊销年限	181
3.7.4	投资资产的税务处理	181
	(一) 投资资产成本的确定方法	181
	(二) 投资资产的扣除	181
	(三) 对外投资发生的借款费用的扣除	182
3.7.5	存货的税务处理	182
	(一) 存货的成本确定	182
	(二) 存货的计价方法	182

(三) 存货成本的扣除	183
3.7.6 资产损失的税务处理	183
(一) 资产损失的分类	183
(二) 资产损失扣除程序要求	184
(三) 申报方式	184
(四) 汇总纳税企业发生的资产损失	185
(五) 资产损失档案	185
(六) 资产损失确认证据	186
(七) 货币资产损失的确认	187
(八) 非货币资产损失的确认	187
(九) 投资损失的确认	189
(十) 委托贷款损失	191
(十一) 担保损失	191
(十二) 关联方转让资产损失	191
(十三) 打包销售损失	191
(十四) 管理不善造成的损失	191
(十五) 刑事案件造成的损失	192
3.8 特定事项的税务处理	192
3.8.1 合作开发	192
(一) 合同约定分配开发产品的税务处理	192
(二) 合同约定分配项目利润的税务处理	192
3.8.2 企业以投资方式取得的开发产品的税务处理	193
3.9 房地产开发企业注销前有关企业所得税处理问题	193
3.9.1 土地增值税清算后注销当年亏损的退税办法	193
(一) 退税的计算公式	193
(二) 当年度所得税不足退税的税务处理	194
(三) 土地增值税清算当年所得额调整出现正数的 税务处理	194
(四) 累计退税额	194
3.9.2 退税应当报送的资料	194
3.9.3 不能退税的条件	194
3.10 房地产企业企业所得税实务解析	195
3.10.1 今年收到上年度开具的发票且支付上年度的费用, 是否可以在今年税前扣除?	195

3.10.2	职工公寓与职工食堂的折旧会计上记入什么科目核算？ 是否可以不单独设置账页核算？	196
3.10.3	房地产企业销售地下车位收入如果缴纳企业所得税， 其成本是否可以扣除？	197
3.10.4	国税局管理所得税的企业到地税局代开发票时一并 缴纳企业所得税的，在向国税局办理汇算清缴时，是 否可以减除？	197
3.10.5	房地产项目尚未竣工验收而提前交付，企业所得税 是否应当以交付面积确认收入？	199
3.10.6	样板房的装修费用应当计入销售费用还是 开发成本？	199

第4章 房地产企业房产税涉税政策解析

4.1	房产税的纳税义务人	203
4.1.1	房产税纳税义务人的基本规定	203
4.1.2	房屋产权未确定时的纳税义务人	203
4.1.3	购销双方均未取得房屋产权证书期间的纳税义 务人	203
4.1.4	个人房产对外出租时的纳税义务人	204
4.1.5	以支付修理费抵交房产租金时的纳税义务人	204
4.1.6	纳税单位与免税单位共用房产时的纳税义务人	204
4.1.7	出租房产免收租金期间的纳税义务人	204
4.1.8	无租使用房产	204
4.1.9	出典房产	205
4.1.10	融资租赁房产	205
4.2	房产税的征税对象	205
4.2.1	房产税的征税对象为应税房产	205
4.2.2	具有房屋功能的地下建筑	206
4.3	房产税的征税范围	207
4.3.1	征税范围的基本规定	207
4.3.2	在开征地区范围之外的工厂、仓库，是否征 收房产税	207
4.4	房产税的计税依据	208

4.4.1	从价征税	208
4.4.2	从租征税	211
4.5	房地产企业涉及的房产税优惠政策	211
4.5.1	基本免税范围	211
4.5.2	学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产	212
4.5.3	个人所有的居住房屋	212
4.5.4	房产税困难减免	212
4.5.5	公共租赁住房	212
4.5.6	房管部门经营住房	212
4.5.7	公园、名胜古迹自用的房产	213
4.5.8	毁损不堪的居住房屋和危险房屋	213
4.5.9	基建工地的临时性房屋	213
4.5.10	房屋大修停用	213
4.5.11	农林牧渔业用地和农民居住用房屋及土地	214
4.5.12	廉租住房、经济适用住房	215
4.5.13	向个人出租用于居住的住房	215
4.6	房地产企业房产税的纳税义务发生时间	215
4.6.1	新建房屋房产税纳税义务发生时间	215
4.6.2	房产税纳税义务截止时间	215
4.7	房产税的纳税期限	216
4.7.1	从价征税的纳税期限	216
4.7.2	从租征税的纳税期限	216
4.8	房地产企业房产税实务解析	216
4.8.1	房产评估增值是否应当作为房产价值缴 纳房产税?	216
4.8.2	集贸市场用房是否缴纳房产税?	217
4.8.3	房地产企业租赁其他单位的沿街房作为售楼处, 是否需要缴纳房产税?	217
4.8.4	房地产企业将承租的房产转租给他人, 是否需要 缴纳房产税?	218

第5章 房地产企业城镇土地使用税涉税政策解析

5.1	土地使用税的纳税人	221
-----	-----------------	-----