

搜房网、地产中国网、房地产会计网 联合强力推荐



中经阳光税收筹划事务所·房地产智库
Zhongjing Suntax Planning Firm · Think-tank of Real Estate

房地产企业 财税疑难500问

依据最新政策 覆盖开发全程 权威专家解析
深度全面指导 聚焦疑点难点 财务人员必备

中经阳光税收筹划事务所 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中经阳光税收筹划事务所·房地产智库
Zhongjing Suntax Planning Firm · Think-tank of Real Estate

房地产企业 财税疑难500问

依据最新政策 覆盖开发全程 权威专家解析
深度全面指导 聚焦疑点难点 财务人员必备

中经阳光税收筹划事务所 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业财税疑难500问 / 中经阳光税收筹划事务所编著. —北京:

中国法制出版社, 2012.7

(中经阳光税收筹划事务所·房地产智库)

ISBN 978-7-5093-3854-4

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产企业—税收管理—中国—问题
解答 IV. ①F812.423-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第142883号

策划编辑: 潘孝莉 (editorwendy@126.com)

封面设计: 周黎明

房地产企业财税疑难500问

FANGDICHAN QIYE CAISHUI YINAN 500 WEN

编者 / 中经阳光税收筹划事务所

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 787 × 1092毫米 16

版次 / 2012年11月第1版

印张 / 20.5 字数 / 327千

2012年11月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5093-3854-4

定价: 52.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031

传真: 010-66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 010-66022958

市场营销部电话: 010-66033393

邮购部电话: 010-66033288

总 序

自 20 世纪 90 年代房地产市场化以来，房地产业已经成为我国国民经济重要的支柱产业之一。房地产业涉及上下游 60 多个行业，它的发展对启动消费、扩大内需、拉动上下游产业发展和促进国民经济增长都起到经济杠杆的作用。

自 2007 年以来，房地产行业的投资呈现爆发式增长，涉及家电、纺织服装、食品饮料、商贸、有色金属等多个行业的知名企业都涉足其中，大量资金纷纷涌向房地产行业。除大家所熟知的海尔、海信、格力、格兰仕等家电巨头外，泰康人寿、阳光保险、安邦财险、中金公司、民生银行等金融机构也在房地产市场布下自己的棋子。就连一些民营企业也纷纷加入房地产开发大潮，一时间房地产市场热闹非凡，真可谓千军万马齐奔房地产业。

丛书缘起

近年来，房地产价格的快速上涨，不仅影响到国民经济的增长速度与质量，还深刻地影响到广大社会民众的生活。国家已经并将继续推行房地产宏观调控，通过土地、财政、税收、金融等手段联合治理房地产。因此，一方面，政府赋予房地产业严谨适度的经济调控，引导房地产业走向良性发展的轨道；另一方面，房地产企业应不断提升自身的管理水平，熟练掌握和运用现行财税、金融、管理、法律等政策，结合自身特点进行系统科学的管理，以实现房地产企业长期战略目标。

但是，现实情况是中国房地产市场化只有短短的二十年时间，政府相关部门对房地产的管理主要依靠探索积累管理经验，导致各地执法尺度不一。我国房地产操盘人员储备不足，导致一方面大量初学者加入，另一方面，虽然一些具有实践经验的人士加入，由于转行而来缺乏房地产实操经验，正所谓隔行如隔山，不能很快展开工作。市场上对房地产的研究、市面上的相关图书主要集中在房地产策划和营销上，关于其他模块的图书要么不足，要么不够系统、不够权威。读者

很难找到自己理想的图书，作为参考工具。

为了适应房地产发展形势，满足各类读者的需求，我们编写了这套《中经阳光税收筹划事务所·房地产智库》丛书，共分十个分册，分别从财务、税收、法律、合同、管理等视角研究房地产企业的操作实务，直击房地产企业的管理软肋。我们希望通过这套丛书，促进房地产企业管理水平的全面提升。

丛书特色

本套丛书具有较高的权威性和实用性，是房地产企业总裁、高管及房地产各类从业人员科学管理、理财节税的得力助手。本套丛书具有以下特色：

系统权威：本套丛书的出版，经过长期精心的策划准备，遴选出了优秀的编委会成员，他们均来自实践一线，有财税专家、一线政府官员、知名公开课程培训讲师、资深的房地产从业人员和大学教授。丛书涉及的操作技巧与案例分析均源自实践，经过大量真实的案例检验，得到了一线实操人员的广泛认可，图书编写过程中根据国家政策、形势变化，几易其稿，最终呈现在读者面前，可谓是专家倾力打造，权威性不容置疑。

紧俏实用：本套丛书编写前，经过大量的市场调研，收集了众多的宝贵建议和意见，关注读者需求。本书注重案例分析方法的运用，大量的实务案例贯穿始终，实现“以简驭繁”的目标，适用于房地产企业的各类从业人员阅读，同时也可作为财税研究人员的参考读物。

注重时效：近年来我国房地产业法律、税收、管理制度等方面的政策都发生了较大变化，本套丛书将新增的、调整的法律、税收、管理制度涵盖其中，力求做到时效性强，便于纳税人使用和借鉴。避免读者延用废止的政策产生企业经营风险。

查阅方便：本套丛书按照房地产企业开发的流程为主线，从立项、征地、建设、预售、销售，到清盘清算，流程全面，结构完整，脉络清晰，逻辑性强，几乎涵盖房地产项目开发的全部过程、全部业务、全部领域，读者可以根据企业的项目进展，迅速找到目前环节所存在的风险点和问题，对症下药，具有一定的前瞻性和指导性。

诚挚致谢

在本套丛书编写过程中，国内多家政府机关、财政部门、税务机关、中介机构都给予了大力支持，并提供大量一手资料；活跃在房地产管理与培训一线的专家学者也参与丛书的编写工作；众多知名房地产企业的总裁、高管、财务总监等也为本丛书提供真实的操作案例和管理经验；阳光财税前沿地产项目部大量会员也为本丛书提供了宝贵的建议和精彩的实战案例。在此，向这些做出贡献的机构、企业和人士表示诚挚的谢意。

本套丛书是房地产企业总裁、高管人员、财务经理、房地产实操人员的必备工具书，也可作为政府财政机关、税务机关，以及对房地产业感兴趣的学者研究的参考读物，更是有志于从事房地产实践人员的必备工具箱。

限于时间和我们的学识水平，书中不足之处在所难免，希望广大读者在阅读本丛书时，将遇到的问题与改进意见及时反馈给我们，以便再版修订，谢谢大家。我们的联系邮箱是：suntax888@126.com。

《房地产智库》编委会
中经阳光税收筹划事务所

前 言

近年来，房地产行业发展迅速，大量房地产企业如雨后春笋般成立；房地产行业政策尤其税收政策发布、更新频繁；各地税务局对房地产税收政策解读、认知存在差异，导致财务人员在政策使用时犹豫不定、无所适从。一直以来，房地产财务经理手头缺乏一部得到广泛认可的答疑宝典。

我们致力于房地产财税咨询培训几年来，切实体会到了财务同仁面临的困境。在课堂现场及课后答疑时，收到了来自全国各地房地产财务人员及税收征管一线的税务干部提出的海量提问与咨询。我们从中优中选优，精心挑选出 500 条疑点、难点、重点、焦点问题汇编成册，全书以房地产企业开发流程为主线，分为开发前期、拆迁安置、工程建设、预售环节、销售环节、清算环节、自持物业七个环节，在每个环节中又按照税种分别讲解。

源于实践服务于实践，这是我们的宗旨。在编写过程中，我们努力做到本书具有如下四大特点：

1. **问题全面**：500 个问题分布于房地产开发的各个环节，贯穿房地产开发的整个流程，对房地产财税人员常见的疑点、难点、焦点做到一网打尽。

2. **答案权威**：在解答问题时，我们以税法为准绳，兼顾地方税收政策，对答案反复推敲，权威解答，得到了税务机关的认可，并得到了房地产企业的实践验证。

3. **通俗易懂**：通过一问一答的模式，再现了财务人员提问的真实场景，穿插案例，助于理解。

4. **使用方便**：分环节，分税种的体例，可以让读者快速定位，十分方便地查询到需要的内容。

本书适用于基层税务人员、房地产企业税务、会计工作人员、执业注册税务师、注册会计师，也可作为税务教学的辅助读物。

在本书的编写过程中，多家税务机关，阳光财税的广大学员，提出了许多宝贵意见，中国法制出版社编辑部潘孝莉女士为本书编辑工作付出了辛勤的劳动，一并表示诚挚的谢意！本书涉及税收法规截止交稿日，其后若有变化，应以最新财会政策和税收法规为准。

所谓山外有山，人外有人，由于编者业务水平有限，书中难免存在疏漏和肤浅之处，恳请读者在使用中提出宝贵意见（suntax888@126.com），以便再版时修订。

《房地产智库》编委会
北京中经阳光税收筹划事务所

目 录

第一部分 房产开发前期阶段

营业税.....	3
1. 房地产企业取得土地后经过七通一平再转让, 营业税是否按差额交税? / 3	
2. 转让土地使用权预收定金, 纳税义务时间如何确定? / 3	
3. 归还土地使用权是否征收营业税? / 4	
4. 受托整理土地, 取得收入应如何缴纳营业税? / 4	
5. 以土地使用权作价入股是否缴纳营业税? / 4	
企业所得税.....	5
6. 新项目调研费用是否可以税前扣除? / 5	
7. 企业发生筹办费用支出能否计算为当期亏损? / 5	
8. 土地使用权投资是否视同销售缴纳企业所得税? / 6	
9. 接受以土地使用权投资, 房地产企业成本如何确认? / 6	
土地增值税.....	7
10. 土地闲置费、土地评估费是否可以在土地增值税前扣除? / 7	
11. 土地(房地产)作价入股是否需缴纳土地增值税? / 8	
12. 转让接受投资的土地使用权如何确定土地增值税的扣除项目金额? / 8	

土地使用税.....9

13. 我司已经取得土地使用权，但尚未开始开发，能否免缴城镇土地使用税？ / 9
14. 缴纳的土地使用税能否作为开发期间费用加计扣除？ / 9
15. 多层建筑如何计算缴纳土地使用税？ / 10
16. 未办理土地使用证的是否缴土地使用税 / 10
17. 能否按房屋使用面积申报城镇土地使用税？ / 11

契 税.....12

18. 国有土地使用权出让的契税计税价格具体包括哪些内容？ / 12
19. 国有土地使用权改变用途缴纳的土地收益金是否征收契税？ / 12
20. 作价出资（入股）方式转让国有土地使用权是否要缴纳契税？ / 12
21. 同一投资主体内部划转土地使用权是否缴纳契税？ / 13

印花税.....13

22. 土地使用权租赁合同是否要缴纳印花税？ / 13
23. 无租赁期限使用房产合同怎样贴花？ / 13
24. 以土地使用权作价入股投资，双方如何缴纳印花税？ / 14

会计核算.....14

25. 会计准则下房产企业的开办费如何核算？ / 14
26. 未取得《国有土地使用权证》能否作为无形资产核算？ / 15
27. 未开发土地缴纳的土地使用税如何进行会计处理？ / 15
28. 补缴土地出让金如何进行会计处理？ / 16
29. 储备开发土地的成本如何确定？ / 16

其 他.....17

30. 土地使用权转让应缴纳哪些税？ / 17
31. 新征耕地应缴纳哪些税，纳税义务时间如何确定？ / 17

32. 企业以土地使用权抵债，需要缴纳哪些税？ / 19
33. 开办费中的业务招待费如何进行财税处理？ / 20
34. 用后超过两年未使用的耕地应如何缴纳耕地占用税？ / 20
35. 农用地转建设用地，耕地占用税纳税义务时间如何确定？ / 20
36. 个人用房产投资，评估增值如何缴纳个税？ / 21

第二部分 拆迁安置环节

营业税.....25

37. 个人销售拆迁调换住房需缴纳营业税等税费吗？ / 25
38. 回迁房中“拆一还一”是否应缴纳营业税？ / 25
39. 农村集体取得拆迁补偿费应如何交纳营业税？ / 26
40. 因政府收回土地，企业取得的土地补偿款应如何缴纳营业税？ / 26
41. 临时占用开发用地的补偿收入如何缴纳营业税？ / 27
42. 政府给予拆迁补偿营业税如何处理？ / 27
43. 受托拆迁的有关营业税如何缴纳？ / 27

企业所得税.....28

44. 房地产企业“拆迁还房”收入的确认？ / 28
45. 工程前期处理的青苗等赔偿费如何在所得税前列支？ / 29
46. 什么是企业政策性搬迁和处置收入？ / 29
47. 企业取得的政策性搬迁收入，企业所得税如何处理？ / 29
48. 企业取得的原厂土地转让收入应如何管理？ / 30
49. 政策性搬迁中发生的财产损失是否能在所得税前扣除？ / 30

会计核算.....31

50. 房地产开发企业安置村民回迁房如何进行会计处理？ / 31
51. 房地产开发企业动迁可否以协议和收款收据入账？ / 31
52. 拆迁还房业务房地产企业应如何进行会计处理？ / 32
53. “动迁回搬”如何进行会计处理？ / 32

78. 以房屋抵顶工程款的各方应如何缴税? / 53

企业所得税.....54

79. 房地产企业如何确认开发产品已完工? / 54

80. 以房产抵工程款如何进行所得税处理? / 54

81. 房地产企业楼盘设备安装以什么样的发票可以合理入账? / 55

82. 对整体购买未竣工的房地产开发项目后在清算时是否允许加计扣除? / 55

83. 建筑企业在异地从事应税业务, 应如何计算所得税? / 55

84. 跨地区经营的总分支机构, 如何计算总机构应纳税额? / 56

85. 建筑业的预收收入是否计缴所得税? / 57

86. 未取得发票的工程款可计入计税成本吗? / 58

87. 建筑工地施工因环保被罚款项能否在税前扣除? / 58

88. 尚未取得全额发票的工程跨年度如何计提与调整折旧? / 58

89. 跨区工程总分包收入如何缴纳所得税? / 59

90. 跨地区经营建筑企业在何地缴纳企业所得税? / 60

91. 拆除房产的损失可否认定为开发前的成本? / 60

会计核算.....61

92. 房地产开发企业周转材料如何核算? / 61

93. “甲供材”应如何进行财务核算? / 62

94. 施工企业的成本核算流程是怎样的? / 63

95. 受托代建房产如何进行会计核算? / 63

96. 投标保证金、履约保证金或者保函如何进行会计核算? / 64

97. 给政府职能部门缴纳的“各种保证金”如何核算? / 64

98. 全额收取发票后预留保证金如何核算? / 65

99. 收取的延误工期的罚款如何进行会计处理? / 65

100. “甲供材料”的会计处理方式不同会影响税务处理吗? / 66

101. 土地在在建期间的摊销如何入账? / 67

- 123. 临时搭建的售楼处（需要拆除），是否需要缴纳房产税？ / 85
- 124. 未取得房产证的房产是否应缴纳房产税？ / 85
- 125. 自用的地下建筑是否应缴纳房产税？ / 86
- 126. 电梯是否应纳入房产原值计缴房产税？ / 86
- 127. 房屋安装的中央空调是否应计入房产原值计缴房产税？ / 86
- 128. 企业在异地拥有房产应在何地申报缴纳房产税？ / 87
- 129. 纳税人把自有的房产无偿提供给其他单位使用，由谁缴纳房产税？ / 87
- 130. 租房办公由谁缴纳房产税？ / 87
- 131. 开发的地下车库如何缴纳房产税？ / 87

其 他.....88

- 132. 预售房产何时开具发票？ / 88
- 133. 如何把握“预收账款”的营业税的纳税义务时间？ / 88
- 134. 预售阶段售楼部如何进行会计与税务处理？ / 89
- 135. 房地产开发企业未按规定预缴土地增值税，是否加收滞纳金？ / 90
- 136. 未预缴土地增值税是偷税吗？ / 90
- 137. 房地产开发企业预售收入计征税费如何进行会计处理？ / 91
- 138. 预收客户的购房定金、诚意金如何核算？ / 93
- 139. 期房出售如何进行账务处理？ / 94
- 140. 预售方式销售房产土地增值税的纳税申报时间如何确定？ / 94
- 141. 预售商品房的契税纳税时间如何确定？ / 95
- 142. 房地产开发企业与购房者签订合同未成交，是否贴花？ / 95
- 143. 房地产开发企业支付违约金是否代扣个人所得税？ / 95
- 144. 售楼处是否缴纳土地使用税？ / 96

第五部分 销售环节

营业税.....99

- 145. 无偿赠与车库或车位是否视同销售核定营业税？ / 99
- 146. 负责包销的房地产经纪公司销售房产如何缴纳营业税？ / 99

147. 抵押房产出售是否需要缴纳营业税? / 100
148. 售后租回业务如何缴纳营业税? / 100
149. 单位和个人销售房屋有折扣是否能在营业税前扣除? / 101
150. 已经收款但未办理过户的房产要缴纳营业税吗? / 101
151. 房地产开发企业异地设分公司收集客户签约及收款需在当地缴纳营业税吗? / 101
152. 房地产开发企业给客户退房后是否征营业税? / 102
153. 扩大面积款和楼层差价款是否征收营业税? / 102
154. 出售房产价格偏低主管税务机关如何核定其营业额? / 102
155. 成本价转让的房产营业税怎么计算? / 103
156. 企业以物抵贷的房产如何缴纳营业税? / 103
157. 关联企业无偿转让自建房产如何征收营业税? / 103
158. 代理异地房地产销售在何处申报缴纳营业税? / 104
159. 未交营业税, 补缴有无时间限制? 会受到什么样的处罚? / 105
160. 代收的住房专项维修基金是否应并入营业额缴纳营业税? / 105
161. 房地产开发企业代收的费用计征营业税吗? / 105
162. 房地产开发企业代收的价外收费要缴纳营业税吗? / 106
163. 装修款由房地产公司代收, 代收的装修费用是否要缴纳营业税? / 107
164. 房地产开发企业在开盘时取得的赞助收入是否征收营业税? / 107
165. 外国企业为国内企业设计施工图纸设计费是否征收营业税? / 107
166. 委托资产管理如何缴纳营业税? / 108
167. 一次性获取土地使用权, 但分期分批开发, 如何确定扣除项目中获取土地使用权的金额? / 108

企业所得税..... 109

168. 房地产开发企业如何确认收入的实现? / 109
169. 房地产开发企业可以扣除哪些计税成本? / 111
170. 房地产开发企业发生维修基金是否可以在税前扣除? / 112
171. 商品房转为自用可否按对外销售的价格入账, 自用房产应缴纳哪些税? / 112

- 172. 房地产开发企业的开发项目确认为完工产品是如何规定的? / 113
- 173. 房地产开发企业视同销售收入的确认是如何规定的? / 114
- 174. 房地产开发企业代收的价外收费要缴纳企业所得税吗? / 114
- 175. 房地产开发企业以前年度开发的项目未及时收取发票应如何处理? / 114
- 176. 销售房地产时代收的费用可否在税前扣除? / 115
- 177. 房地产开发企业建造的“样板房”要计征企业所得税吗? / 115
- 178. 售房方式不同, 收入确认的时间如何确定? / 115
- 179. 将公共配套设施等非可售建筑面积转为自用如何确认收入? / 117
- 180. 房地产开发企业销售推广费如何划分? / 117
- 181. 房地产开发企业的哪些预提费用是可以在企业所得税前扣除? / 118
- 182. 房地产开发企业取得闲置资金利息应如何处理? / 118
- 183. 房地产开发企业开发前占用资金利息应如何处理? / 119
- 184. 取得财政返还的土地出让金返还是否缴纳所得税? / 119
- 185. 房地产开发企业的债务重组业务所得税如何处理? / 119
- 186. 采取按保底价方式委托销售房产, 计税营业额如何确定? / 120
- 187. 合作建房在企业所得税方面应注意哪些问题? / 120

土地增值税.....121

- 188. 企业兼并过程中转让房地产, 是否应缴纳土地增值税? / 121
- 189. 以房产投资入股是否应缴纳土地增值税? / 121
- 190. 将开发的房产无偿赠与他人的是否可以免缴土地增值税? / 122
- 191. 在租赁土地上建造的房产提供给职工使用是否缴纳土地增值税? / 122
- 192. 装修费用能否作为开发成本加计扣除? / 123
- 193. 房地产开发企业收取的燃气初装费是否缴纳土地增值税? / 123
- 194. 人防设施未到位而缴纳的人防管理费能否加计扣除? / 124
- 195. 预缴土地增值税可否在企业所得税前扣除? / 125
- 196. 中途改项的房产如何确认土地增值税扣除项目金额? / 125

契 税.....126

- 197. 在办理退房手续后, 是否可以退还已缴纳的契税款? / 126