

4个阶段的纳税指导  
9个环节的疑难精解  
21个合理避税方案的强力推荐  
房地产开发企业纳税避税的有效工具

# 房地产开发企业纳税 避税全程操作指南

本书编写组/编著

分阶段按环节讲解房地产企业合理避税的核心问题



企业管理出版社

ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

◆

中国税务出版社

# 房地产开发企业纳税 避税全程操作指南

本书编写组/编著

企业管理出版社

**图书在版编目 (CIP) 数据**

房地产开发企业纳税避税全程操作指南/本书编写组  
编著. - 北京: 企业管理出版社, 2006. 2

ISBN 978 - 7 - 80197 - 380 - 1

I. 房... II. 房... III. 房地产业 - 企业管理:  
税收管理 - 中国 - 指南 IV. F812. 423 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 011269 号

---

书 名: 房地产开发企业纳税避税全程操作指南

作 者: 本书编写组

责任编辑: 任 宁

书 号: ISBN 978 - 7 - 80197 - 380 - 1

出版发行: 企业管理出版社

地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编: 100044

网 址: <http://www.emph.cn>

电 话: 出版部 68414643 发行部 68414644 编辑部 68428387

电子信箱: 80147@sina.com zbs@emph.cn

印 刷: 北京毅峰迅捷印刷有限责任公司

经 销: 新华书店

规 格: 170 毫米 × 230 毫米 16 开本 38 印张 500 千字

版 次: 2007 年 2 月第 2 版 2007 年 2 月第 1 次印刷

定 价: 98.00 元

---

## 前 言

来自官方的定位：房地产是国民经济的支柱产业；

来自民间的判断：房地产是暴利行业；

一份纳税排行榜上的数据：这个既支柱又暴利的行业，在 2005 年全国纳税 500 强中，只有三家企业上榜。

于是，媒体提出了质疑：财富巨人缘何成为纳税侏儒？

接着，房产商发出了呐喊：房地产业“良民”多！

随着我国经济的发展，税务问题与企业的发展结合的越来越紧密，越来越繁杂的税收政策体系，越来越复杂的企业交易行为和越来越严格的税务机关征管措施，已经使得企业的纳税问题变得越来越多变。而房地产开发企业由于其行业的特殊性，其纳税问题更加复杂多变。

2006 年 9 月 2 日，由国税总局机关杂志《中国税务》发起的“中国纳税百强排行榜”第六次放榜，连续三年位居“十大暴利行业”之首的房地产业在纳税前 500 名中仅占三席。联系房地产业的暴利，一些媒体将房地产业贴上“财富巨人、纳税侏儒”、“偷漏税大户”的标签，并提出了一系列的质疑：房地产开发企业为什么会在纳税排行榜中落榜？房地产开发企业的税款是怎样核算和缴纳的？房地产开发企业的避税行为合不合法？房地产开发企业是不是偷漏税大户？房地产开发企业为什么连续四年成为专项税务稽查的重点？……

在这本《房地产开发企业纳税避税全程操作指南》中，这些质疑都将得到圆满的解答。本书从房地产开发企业的角度，对房地产开发过程中涉及的纳税和避税问题进行了详细的介绍。本书的结构如下：

第一章：对现行的房地产税制进行细致分析，以便读者能够对房地产企业的涉税情况有一个整体的概念；

第二章：根据房地产开发企业的行业特性，以房地产企业进行开发的实际流程为主线，将纳税流程相对应地划分为前期准备、建筑、销售、保有等阶段进行纳税基础的介绍；

第三章：进一步将房地产开发的纳税阶段细分为购买和使用土地环节、合作建房环节、建筑阶段、销售环节、自用或出租房产环节等九个环节，针对每个环节经常出现的疑难问题一一进行解答；

第四章：针对房地产市场的竞争日益激烈，广大房地产开发企业为了实现财富最大化，迫切渴望正当合理的减轻税收负担的要求，本书推荐了一系列切实可行的合理避税解决方案。

第五章：鉴于很多房地产企业往往不是恶意的偷税，仅仅是由于财务处理的不规范造成的财税错弊，而遭致了税务机关的重罚，本书详细介绍历年房地产行业税收专项检查的具体内容和规范的税务处理方法，以便房地产开发企业及时消除财务隐患，及时规范自己的财务核算。

第六章和第七章：为广大房地产开发企业呈现了一整套出现纳税纠纷时的解决方案，其中包括涉税纠纷的应对技巧和用以维护自身合法权益的政策法规。

本书在编写过程中参考了国内同行的众多研究成果，在此表示感谢！

真诚希望广大房地产企业通过本书的阅读，能够在每一个环节都能正确纳税，合理避税！

编 者

# 目 录

## 引论 由“纳税侏儒”之名的争论说开来

### 第一章 房地产行业涉税情况介绍

- 1.1 房地产业的现状与前景展望 ..... (15)
- 1.2 房地产行业的主要流程及涉及的税种 ..... (21)
- 1.3 房地产税制中存在的问题 ..... (24)
- 1.4 他山之名——值得借鉴的国外房地产税制 ..... (29)
- 1.5 七部委联合出台的最新房产政策解读 ..... (34)

### 第二章 房地产开发企业的纳税指导

- 2.1 前期准备阶段的纳税指导 ..... (39)
  - 2.1.1 契税 ..... (39)
  - 2.1.2 耕地占用税 ..... (43)
- 2.2 建设施工阶段的纳税指导 ..... (45)
  - 2.2.1 建筑安装营业税..... (45)
  - 2.2.2 增值税..... (50)
  - 2.2.3 印花税 ..... (53)
  - 2.2.4 车辆购置税..... (61)
  - 2.2.5 车船使用税 ..... (64)
- 2.3 销售阶段的纳税指导 ..... (70)
  - 2.3.1 销售房地产的营业税..... (70)

|       |           |       |
|-------|-----------|-------|
| 2.3.2 | 土地增值税     | (78)  |
| 2.3.3 | 企业所得税     | (97)  |
| 2.3.4 | 城市维护建设税   | (122) |
| 2.4   | 保有阶段的纳税指导 | (123) |
| 2.4.1 | 城镇土地使用税   | (123) |
| 2.4.2 | 房产税       | (127) |

### 第三章 房地产开发企业涉税疑难解答

|       |                                  |       |
|-------|----------------------------------|-------|
| 3.1   | 购买和使用土地环节                        | (135) |
| 3.1.1 | 土地使用税有哪些特殊规定                     | (135) |
| 3.1.2 | 房地产开发用地能不能申请减免税                  | (135) |
| 3.1.3 | 房地产开发企业购买土地建房,房屋销售前土地使用<br>税如何缴纳 | (137) |
| 3.1.4 | 土地“划拨改为出让”为何还要缴纳契税               | (138) |
| 3.1.5 | 土地使用权的出让书据是否要贴印花                 | (138) |
| 3.2   | 合作建房环节                           | (138) |
| 3.2.1 | 项目联建开发,双方分别涉及哪些税                 | (138) |
| 3.2.2 | 对所建房屋不拥有所有权,房地产企业是否还纳<br>营业税     | (139) |
| 3.2.3 | 合作建房没有资金往来为何也要纳税                 | (140) |
| 3.2.4 | 房产开发企业以土地换房屋如何作会计处理              | (141) |
| 3.2.5 | 关于中外双方合作建房如何征税                   | (141) |
| 3.2.6 | 以土地、房屋权属作价投资、入股要缴纳契税吗            | (142) |
| 3.2.7 | 房产投资联营的房产税由投资方缴纳还是由被<br>投资方缴纳    | (142) |
| 3.3   | 建筑阶段                             | (143) |
| 3.3.1 | 营业税里房地产业和建筑业有什么区别                | (143) |

|        |                                       |       |
|--------|---------------------------------------|-------|
| 3.3.2  | “代建”房屋应如何缴纳营业税 .....                  | (143) |
| 3.3.3  | 代建工程按全部收入征税还是收支差额征收 .....             | (144) |
| 3.3.4  | 加盖行为是否属于代建 .....                      | (144) |
| 3.3.5  | “改建”就不需要补税了吗 .....                    | (145) |
| 3.3.6  | 包工不包料是按总造价缴税吗 .....                   | (147) |
| 3.3.7  | 工程承包公司与建设单位签不签承包合同有何不同 .....          | (149) |
| 3.3.8  | 建筑公司发包工程有报告义务吗 .....                  | (150) |
| 3.3.9  | 分包人纳税义务时间如何确定 .....                   | (152) |
| 3.3.10 | 建设施工企业的混合销售行为应缴什么税 .....              | (152) |
| 3.3.11 | 建筑安装工程计税营业额可减除设备价值<br>有哪些 .....       | (153) |
| 3.3.12 | 施工企业怎样核算“应交营业税” .....                 | (153) |
| 3.3.13 | 代垫材料费是否缴纳营业税 .....                    | (156) |
| 3.4    | 销售环节 .....                            | (157) |
| 3.4.1  | 房地产公司销售房产后应缴哪些税 .....                 | (157) |
| 3.4.2  | 预收工程款是否形成纳税义务 .....                   | (158) |
| 3.4.3  | 房地产公司预收款何时缴纳营业税 .....                 | (160) |
| 3.4.4  | 房地产企业预收诚意金何时申报纳税 .....                | (160) |
| 3.4.5  | 房地产企业房款提前结清,在什么时间确认销售<br>收入 .....     | (161) |
| 3.4.6  | 土地增值税的计税单位如何确定 .....                  | (162) |
| 3.4.7  | 既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的如何计税 .....          | (162) |
| 3.4.8  | 计算土地增值税时如何扣除与土地有关的成本 .....            | (162) |
| 3.4.9  | 土地增值税中哪些情况需要按房地产评估价格征税 .....          | (163) |
| 3.4.10 | 房地产企业预售商铺,土地增值税预征率多少 .....            | (164) |
| 3.4.11 | 房地产开发企业什么时候可以申请土地增值税的<br>竣工清算工作 ..... | (164) |
| 3.4.12 | 整体转让未施工建筑项目是否缴纳营业税 .....              | (164) |

- 3.4.13 折价售楼如何缴税…………… (165)
- 3.4.14 企业奖励给员工的房屋要缴纳营业税吗…………… (166)
- 3.4.15 “内部按揭”销售的商品房是否缴纳营业税 …… (167)
- 3.4.16 支付给业主的违约金能否在税前列支…………… (168)
- 3.4.17 违约赔偿金是否缴营业税…………… (168)
- 3.4.18 房地产企业购入房产改造装修后分块出售如何计算  
缴纳营业税…………… (169)
- 3.4.19 精装修的房屋怎么卖才能使税负最低 …… (170)
- 3.4.20 房地产业价外费用是否应缴税…………… (170)
- 3.4.21 在转让房地产时对不同转让行为如何计算增值额…………… (171)
- 3.4.22 房地产返租销售的纳税义务如何判断…………… (172)
- 3.4.23 返租经营怎样纳税…………… (174)
- 3.4.24 房地产出租与联营,哪个税负轻 …… (175)
- 3.4.25 房地产开发企业租售业务如何做会计处理…………… (177)
- 3.4.26 包销商收购房产的营业税怎样处理 …… (183)
- 3.4.27 在未取得房屋产权证书期间如何确定房产税  
纳税义务人 …… (183)
- 3.4.28 对于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…………… (183)
- 3.4.29 开发建设“会所”的各项支出,能不能计入开  
发成本…………… (184)
- 3.4.30 哪种核算“会所”成本的方法税负最轻 …… (185)
- 3.4.31 中央空调、升降机等公共设施和附属设备是否计入  
房产原值…………… (186)
- 3.4.32 房地产企业自建自售是否征税…………… (187)
- 3.4.33 企业为销售而建设的样板房如何进行税务处理…………… (189)
- 3.4.34 房地产公司出售房屋地下室该怎样计税…………… (189)
- 3.4.35 积压空置商品房免征营业税应符合的条件…………… (190)

|                                                            |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| 3.4.36 房产开发公司代收付费用要缴营业税吗 .....                             | (190) |
| 3.5 自用或出租房产环节 .....                                        | (191) |
| 3.5.1 自建自用如何缴税 .....                                       | (191) |
| 3.5.2 售前出租的商品房征不征房产税 .....                                 | (191) |
| 3.5.3 临时性租赁与经营性租赁在所得税处理方法上有<br>何区别 .....                   | (192) |
| 3.5.4 房地产开发企业出借商品房要缴纳哪些税 .....                             | (196) |
| 3.5.5 商用地下室是否征收房产税 .....                                   | (197) |
| 3.5.6 出租尚未售出的商品房可以计提折旧吗 .....                              | (198) |
| 3.6 所得税的计算和缴纳环节 .....                                      | (198) |
| 3.6.1 房地产企业确认收入需要什么条件 .....                                | (198) |
| 3.6.2 房地产开发企业出售房屋如何确认收入的实现 .....                           | (199) |
| 3.6.3 房地产企业在什么情况下可采用完工百分比法确定<br>收入实现 .....                 | (200) |
| 3.6.4 纳税人不能准确提供增值额时如何确定转让房地产<br>的收入 .....                  | (201) |
| 3.6.5 房地产开发成本如何确定 .....                                    | (202) |
| 3.6.6 房地产企业成本费用核算时有哪些需要注意的 .....                           | (205) |
| 3.6.7 怎样预征房地产企业所得税 .....                                   | (205) |
| 3.6.8 房地产开发企业在按照预售收入的15%计算营业利润<br>缴纳企业所得税时是否还应扣除期间费用 ..... | (210) |
| 3.6.9 房地产项目完工后发生的土地征用费什么时候扣除 .....                         | (210) |
| 3.6.10 房地产开发企业广告费如何扣除 .....                                | (211) |
| 3.6.11 按预收款缴纳的营业税可否在当期扣除 .....                             | (212) |
| 3.6.12 原占地机构开具的收据是否可以作为土地价款在税前<br>扣除的凭证 .....              | (213) |
| 3.6.13 房地产开发企业经营初期业务招待费如何处理 .....                          | (214) |
| 3.6.14 房地产企业以非货币性资产对外捐赠的如何做所得                              |       |

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| 税处理 .....                                   | (215) |
| 3.6.15 房地产开发企业怎样分摊费用最合适 .....               | (216) |
| 3.6.16 安置拆迁户的开发项目,收入应如何确认,成本应<br>如何扣除 ..... | (217) |
| 3.7 外商投资房地产环节 .....                         | (217) |
| 3.7.1 中外合资企业开发房地产涉及哪些税 .....                | (217) |
| 3.7.2 外商投资房地产开发经营企业在所得税处理上有什么<br>特殊规定 ..... | (218) |
| 3.7.3 怎样计算外资房地产企业预收房款的所得税 .....             | (220) |
| 3.7.4 外商投资房地产开发企业预缴所得税能否弥补以前年<br>度亏损 .....  | (223) |
| 3.7.5 委托境外公司代销房产如何纳税 .....                  | (225) |
| 3.7.6 内外资房地产企业在收入确认方面有何差异 .....             | (226) |
| 3.7.7 内外资房地产企业在期间费用的处理上存在哪些不同 .....         | (228) |
| 3.7.8 内外资房地产企业在成本的核算方面有何差异 .....            | (229) |
| 3.7.9 内外资房地产企业在预收账款征管上存在哪些差别 .....          | (230) |
| 3.7.10 外商投资企业从事城市住宅小区建设如何征收<br>营业税 .....    | (231) |
| 3.8 借贷资金环节 .....                            | (232) |
| 3.8.1 抵债房产是否纳税 .....                        | (232) |
| 3.8.2 以房抵债怎样确定计税价格 .....                    | (233) |
| 3.8.3 抵押贷款缴税吗 .....                         | (236) |
| 3.8.4 房产评估后如何纳税 .....                       | (236) |
| 3.8.5 房地产企业利息支出怎样扣除 .....                   | (237) |
| 3.8.6 房地产开发借款费用超支部分如何纳税 .....               | (238) |
| 3.8.7 房地产企业如何计算借款费用资本化利息 .....              | (239) |
| 3.8.8 房地产企业发行可转换公司债券辅助费用如何做<br>会计处理 .....   | (240) |

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| 3.9 其他环节 .....                    | (240) |
| 3.9.1 代收住房维修基金应否缴纳营业税 .....       | (240) |
| 3.9.2 房地产开发商缴纳的房屋维修基金记入哪个科目 ..... | (241) |
| 3.9.3 物管公司代收款项如何开发票 .....         | (241) |
| 3.9.4 房地产企业让售剩余原材料应如何纳税 .....     | (242) |
| 3.9.5 代购代销如何节省营业税 .....           | (242) |

## 第四章 房地产开发企业的合理避税

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 4.1 合理避税是企业的权利 .....            | (247) |
| 4.1.1 开始认识合理避税 .....            | (247) |
| 4.1.2 合理避税不是偷、骗、抗、欠税 .....      | (250) |
| 4.1.3 合理避税是企业的正当权利 .....        | (258) |
| 4.2 房地产业的避税思路与技巧 .....          | (263) |
| 4.3 房地产业的合理避税解方案 .....          | (273) |
| 【案例1】 一份投资合同免了上亿税收 .....        | (273) |
| 【案例2】 变出售为投资的节税筹划 .....         | (274) |
| 【案例3】 采用股权转让方式,免除大额税款 .....     | (276) |
| 【案例4】 销售普通标准住宅的税收筹划 .....       | (277) |
| 【案例5】 房地产合作开发方式的比较 .....        | (281) |
| 【案例6】 设立独立的销售公司,取得明显的经济效益 ..... | (282) |
| 【案例7】 土地转让形式的最佳节税方案 .....       | (283) |
| 【案例8】 装修费也能筹划 .....             | (286) |
| 【案例9】 将销售收入与工程款分开核算 .....       | (287) |
| 【案例10】 服务变转包,节税整两万 .....        | (288) |
| 【案例11】 改变原材料购买方,达到节税的目的 .....   | (289) |
| 【案例12】 境内劳务由境外提供可节税 .....       | (290) |
| 【案例13】 房地产开发分两步走可节税 .....       | (290) |

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| 【案例 14】 节省契税的筹划方法 .....       | (292) |
| 【案例 15】 利用“烂尾楼”进行筹划 .....     | (295) |
| 【案例 16】 成立子公司后转让 .....        | (299) |
| 【案例 17】 销售大楼细筹划,买卖双方均受益 ..... | (300) |
| 【案例 18】 开发、销售地产项目巧筹划 .....    | (302) |
| 【案例 19】 购房送装修,税收要考虑 .....     | (311) |
| 【案例 20】 合理分解租金收入 .....        | (314) |
| 【案例 21】 怎样转让在建项目更合适 .....     | (315) |

## 第五章 房地产业的税务稽查与企业自查

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 5.1 房地产业是涉税高风险行业 .....          | (321) |
| 5.2 房地产企业税务检查要点分析 .....         | (328) |
| 5.2.1 房地产行业检查的重点 .....          | (328) |
| 5.2.2 2005 年房地产行业税务稽查内容分析 ..... | (335) |
| 5.2.3 税务稽查案例 .....              | (341) |
| 5.3 房地产企业的自查方法与技巧 .....         | (353) |
| 5.3.1 自查方法 .....                | (353) |
| 5.3.2 自查时需要熟悉的税收政策 .....        | (354) |
| 5.3.3 纳税自查案例 .....              | (356) |

## 第六章 房地产企业涉税纠纷的应对技巧

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| 6.1 税务行政复议技巧 .....             | (365) |
| 6.2 税务行政诉讼技巧 .....             | (373) |
| 6.3 纳税人税务行政赔偿技巧 .....          | (378) |
| 6.4 专人理税——借助税务代理进行合理避税筹划 ..... | (384) |

## 第七章 房地产企业常用的政策法规

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 7.1 税收优惠政策 .....         | (395) |
| 7.2 房地产管理基本制度 .....      | (424) |
| 7.2.1 土地用途管制制度 .....     | (424) |
| 7.2.2 土地登记制度 .....       | (425) |
| 7.2.3 土地利用总体规划 .....     | (435) |
| 7.2.4 土地利用总体规划审批 .....   | (444) |
| 7.2.5 土地行政争议 .....       | (445) |
| 7.2.6 土地法律责任 .....       | (447) |
| 7.2.7 房地产法基本原则 .....     | (455) |
| 7.2.8 房地产税 .....         | (456) |
| 7.2.9 房地产纠纷 .....        | (461) |
| 7.2.10 房地产法律责任 .....     | (463) |
| 7.3 土地所有权 .....          | (465) |
| 7.3.1 国家土地所有权的范围 .....   | (465) |
| 7.3.2 国家土地所有权的行使 .....   | (469) |
| 7.3.3 集体土地所有权的范围 .....   | (471) |
| 7.3.4 土地所有权变更登记 .....    | (473) |
| 7.3.5 土地登记效力 .....       | (475) |
| 7.3.6 土地权属争议 .....       | (476) |
| 7.3.7 争议解决程序 .....       | (477) |
| 7.3.8 各级土地管理部门受案范围 ..... | (482) |
| 7.4 土地使用权 .....          | (484) |
| 7.4.1 土地使用权与地上权 .....    | (484) |
| 7.4.2 国有土地使用权 .....      | (487) |
| 7.4.3 集体土地建设使用权 .....    | (491) |

|        |                        |       |
|--------|------------------------|-------|
| 7.4.4  | 集体土地使用权流转 .....        | (495) |
| 7.4.5  | 土地使用权出让范围 .....        | (496) |
| 7.4.6  | 土地使用权出让方式 .....        | (497) |
| 7.4.7  | 土地使用权转让方式 .....        | (508) |
| 7.4.8  | 土地使用权的划拨范围 .....       | (508) |
| 7.4.9  | 土地使用权划拨程序和审批权限 .....   | (517) |
| 7.4.10 | 国有土地使用权的具体范围 .....     | (518) |
| 7.4.11 | 集体土地使用权收回的范围 .....     | (521) |
| 7.5    | 房地产开发经营 .....          | (523) |
| 7.5.1  | 居民住宅建设开发的优惠措施 .....    | (523) |
| 7.5.2  | 房地产开发基本原则 .....        | (529) |
| 7.5.3  | 房地产开发用地的取得方式 .....     | (531) |
| 7.5.4  | 逾期用地的责任 .....          | (546) |
| 7.5.5  | 房地产开发企业设立条件 .....      | (550) |
| 7.5.6  | 房地产开发企业资质等级管理 .....    | (557) |
| 7.5.7  | 资质证书的注销、收回和降级 .....    | (561) |
| 7.5.8  | 房地产开发项目转让的条件及后果 .....  | (565) |
| 7.5.9  | 合作建房成果的产权归属 .....      | (568) |
| 7.5.10 | 联建合同重大误解或显示公平的处理 ..... | (572) |

## 附 录

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 避税:法律未禁止的,就是允许的 .....       | (576) |
| 房地产买卖税费收取简明表 .....          | (587) |
| 2005 年度中国房地产业纳税二十强排行榜 ..... | (593) |

引

论

## 由“纳税侏儒”之名的 争论说开来

一项名为“中国纳税百强”的排名，引起了媒体对房地产开发企业纳税的质疑，也引发了房地产商与媒体的口水大战，房地产业的纳税问题成了时下最流行的话题：一些媒体将房地产业贴上“财富巨人、纳税侏儒”、“偷漏税大户”的标签，而以潘石屹、任志强为代表的房地产商为此大声疾呼“房地产业良民多”。



