



全国税务系统干部教育培训系列教材·业务能力
——征管评估

房地产税收管理实务

国家税务总局教材编写组 编



中国财政经济出版社



国家税务总局教材编审委员会

全国税务系统干部教育培训系列教材 • 业务能力
——征管评估

房地产税收管理实务

国家税务总局教材编写组 编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产税收管理实务 / 国家税务总局教材编写组编. —北京: 中国财政经济出版社, 2015. 9

全国税务系统干部教育培训系列教材. 业务能力——征管评估

ISBN 978 - 7 - 5095 - 6397 - 7

I. ①税… II. ①国… III. ①房地产税 - 征管评估 - 中国 - 干部培训 - 教材 IV. ①F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 229419 号

责任编辑: 赵 力

责任校对: 黄亚青

封面设计: 郁 佳

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京中兴印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

710 × 1000 毫米 16 开 31.75 印张 522 000 字

2015 年 11 月第 1 版 2015 年 11 月北京第 1 次印刷

定价: 68.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 6397 - 7 / F · 5153

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 88190744

打击盗版举报电话: 010 - 88190492、QQ: 634579818

编审说明

为深入贯彻落实党的十八大以来中央关于加强干部队伍建设的一系列部署和要求，实现对税务干部岗位能力提升的科学量化管理，根据中共中央《2013—2017年全国干部教育培训规划》有关精神，国家税务总局适应税收现代化干部教育培训需求，以税务干部职业发展为主线，按照初任夯实根基、领导胜任力提升、业务能力升级的不同要求，确立了由初任培训、领导能力和业务能力三大系列组成的全国税务系统干部教育培训系列教材。这三大系列教材适应税收自身特点和工作需要，定位准确，分类科学，层级清晰，内容权威，是税务干部进行日常工作、业务学习、能力提升必备的工具书和教科书。

业务能力系列教材是按照统一管理、分级负责、分类实施、分层递进的要求，针对行政管理、纳税服务、征管评估、税务稽查、信息技术五大类岗位应具备的专业知识、工作程序、操作技能和创新研究等组织编写的，旨在为助学促学提供良好的教育培训资源。本系列教材按照专业分类及能力达标需求，对五大类岗位分别设置相应的学习内容，从而进一步倡导税务干部自学为主、助学为辅，在工作实践中不断提升业务能力，促使人人向上、终身向上。《房地产税收管理实务》属于业务能力系列教材，内容全面，难易适中，依据房地产税收管理流程，紧扣房地产税收政策，注重理论知识与实际工作的融合。

本教材经国家税务总局教材编审委员会审定，仅供税务系统



试点单位学习使用。教材中不妥之处，敬请读者批评指正，如有修改意见或建议，请填发送至 jyxxjcc@163.com，以便修订时更正。

国家税务总局教材编审委员会

2015 年 12 月

《房地产税收管理实务》

策划编审人员

策 划 陈小杭 丁 毅

执行策划 毕晓红

主 编 林国庆

副主 编 蔡少优

执 笔 林国庆 蔡少优 许锦成 鲍钟挺 范云清

陈志松 罗 超 王友锋 罗肖峰 庄秀丽

高建华 徐桂鸣 杨沉壁 翟 景 姚 辉

审 核 张 亮 许 静 张建山 王素江 贾忠华

任广慧

审 定 金维生 孙 靖 王亚丽 王 珏 莫 飞

梁 伟 李鸿洋 张 琴 陈 金

前 言

为满足全国税务系统相关业务岗位学习培训需要，帮助税务人员在工作实践中不断提升业务能力，我们编写了《房地产税收管理实务》一书。

作为全国税务系统干部教育培训系列教材中的“业务能力·征管评估类”的学习辅导教材，本教材紧密结合房地产业最新税收政策和相关财务知识，坚持以问题为导向，以实务为核心，遵循税务机关的工作规律，将房地产税收管理流程与房地产税收政策紧密融合，本教材具有以下三个突出特点：一是创新性。本教材力图在构架和内容方面有所创新，构架上按照程序与实体紧密结合创新体例，相互交融；内容上首次编入许多新知识点，如房地产企业财务管理知识与涉税结合、房地产税收风险管理、房地产互动式税源管理、房地产税源预测与调查方法等。二是系统性。本教材从房地产企业最基本的开发流程入手，围绕税务管理基础知识和工作流程展开，系统地介绍房地产税收管理流程和房地产涉及的主要税收政策，使得本教材内容完全能够适合税务干部使用。三是实用性。本教材从基层税务实践中广泛挖掘现实资源，汇集了编写单位十多年房地产税收管理研究和培训教学实践成果，对阐述的重要知识点都以实例说明，同时结合综合案例和延伸阅读，针对一些政策空白和争议问题进行讨论，为教学提供素材。

本教材在国家税务总局教育中心的组织和指导下，由福建省税务学校范云清（第一章）、林国庆（第二章）、蔡少优（第三



章、第六章第三、四节、第七章第一节)、许锦成(第十一章)、鲍钟挺(第四章)、陈志松(第八章)、罗超(第七章第三节)、福建省福州市地方税务局王友锋(第七章第四节)、福建省平和县地方税务局罗肖峰、庄秀丽(第七章第二节)、山东省税务干部学校高建华(第五章、第六章第一、二节)、江苏省税务干部学校涂桂鸣(第九章)、江苏省地方税务局南京税务干部培训学校杨沉璧、翟景、姚辉(第十章)编写。福建省泉州市泉港区地方税务局陈志雄、福建省仙游县地方税务局柯少莲参与本教材的修改。湖北财税学院张亮、新疆维吾尔自治区地方税务局许静、宁夏回族自治区地方税务局张建山、北京市地方税务局王素江、贾忠华、天津市国家税务局任广慧对本教材进行了评审。国家税务总局金维生、孙婧、王亚丽、王珏、莫飞、梁伟、李鸿洋、张琴、陈金对本教材进行了审定。

由于水平有限,教材中疏漏之处在所难免,恳请读者批评指正。

编者

2015年12月

目 录

第一章 房地产开发经营相关知识	(1)
第一节 房地产开发经营概述	(1)
一、房地产开发经营的概念	(1)
二、房地产开发经营的类型	(2)
三、房地产开发经营的特点	(3)
四、房地产开发经营的条件	(3)
第二节 房地产开发经营土地使用权的取得	(5)
一、土地使用权与土地所有权的区别	(5)
二、房地产开发经营土地使用权的取得方式	(5)
三、土地使用权转让与项目转让	(7)
四、合作建房	(8)
五、新区开发时农业用地的征用补偿	(9)
六、旧城改造时国有土地上房屋征收补偿的流程	(11)
第三节 房地产开发经营流程	(15)
一、前期准备阶段	(15)
二、建设施工阶段	(17)
三、商品房预售及产权转移阶段	(18)
第四节 房地产开发工程竣工验收	(19)
一、房地产开发工程竣工验收的依据与内容	(19)
二、房地产开发工程竣工验收程序	(21)
三、房地产开发项目竣工验收备案	(21)
第五节 建设工程造价计价	(23)



一、投资估算价与概算造价	(23)
二、预算造价与合同价	(24)
三、工程结算价与竣工决算价	(27)
 第二章 房地产企业财务管理	(31)
第一节 房地产企业资金管理	(31)
一、房地产企业资金管理的特点	(31)
二、房地产企业资金管理现状及存在问题	(33)
三、房地产企业资金管理	(34)
第二节 房地产企业运营资金管理	(39)
一、房地产企业流动资产管理	(39)
二、房地产企业流动负债管理	(42)
三、房地产企业运营资金管理	(45)
第三节 房地产企业融资管理	(47)
一、房地产企业股权出让融资	(47)
二、民间借贷融资	(48)
三、房地产信托融资	(49)
四、房地产私募股权融资	(53)
五、房地产项目银行授信	(60)
六、并购融资	(67)
七、合作开发融资	(70)
第四节 房地产企业成本管理	(73)
一、房地产项目主要成本构成	(73)
二、开发产品成本核算的对象与开发产品成本计算期	(74)
三、产品成本归集、分配	(74)
四、房地产企业成本结转步骤	(75)
五、成本管理	(76)
第五节 房地产财务指标的考核与分析	(81)
一、财务指标的考核	(81)
二、企业财务分析中重要财务指标的计算与分析	(85)
三、应用实例	(92)

第三章 房地产企业所得税管理	(105)
第一节 税收政策基本规定	(105)
一、房地产开发经营销售收入的确认	(105)
二、扣除项目的税务处理	(112)
三、计税成本的核算	(114)
四、特定事项的税务处理	(120)
五、“拆迁还房”业务的税务处理	(121)
第二节 房地产企业所得税管理	(123)
一、新办房地产企业的管辖权	(123)
二、房地产企业征收管理方式	(124)
三、房地产企业所得税预缴管理	(125)
第三节 房地产企业所得税年度汇算清缴管理	(127)
一、本年业务的纳税调整项目	(127)
二、房地产预售纳税调整	(136)
三、纳税调整应注意的问题	(138)
四、企业所得税申报与退库	(139)
五、企业所得税的会计处理	(143)
六、指定代扣外国临时劳务企业所得税的核算与申报	(144)
七、代扣外国企业预提所得税的核算与申报	(146)
第四节 股权转让企业所得税管理	(148)
一、建立健全股权转让信息获取机制	(148)
二、创新股权转让所得税管理方式和手段	(149)
三、引导纳税人主动遵从	(149)
四、构建股权转让所得税管理的长效机制	(150)
第五节 房地产企业所得税清算管理	(150)
一、企业清算业务的两个层面	(150)
二、进行企业所得税清算的范围	(151)
三、企业清算期的确定	(152)
四、企业清算的所得税处理	(152)
五、企业清算所得的计算	(153)
六、股东层面的企业所得税清算	(154)



第四章 房地产土地增值税管理	(162)
第一节 土地增值税政策基本规定	(162)
一、土地增值税纳税人和征税范围	(162)
二、土地增值税计税依据及税率	(163)
三、土地增值税税收优惠	(166)
四、土地增值税税额计算	(167)
第二节 土地增值税管理	(169)
一、土地增值税日常管理	(169)
二、土地增值税预征管理	(175)
三、土地增值税清算管理	(177)
四、土地增值税清算后续管理	(182)
第三节 土地增值税清算审核	(184)
一、转让房地产收入的审核	(184)
二、土地增值税扣除项目审核	(186)
第五章 房地产营业税管理	(196)
第一节 营业税政策基本规定	(196)
一、征税范围	(196)
二、营业额的确定	(197)
三、税目、税率的确定	(199)
四、视同发生应税行为	(199)
五、差额征税	(200)
六、其他特殊业务的涉税处理	(201)
七、纳税义务发生时间的确定	(204)
八、纳税地点的确定	(205)
第二节 营业税项目管理	(205)
一、项目管理的内容	(205)
二、项目登记管理	(206)
三、项目信息采集管理	(206)
四、发票使用管理	(206)
五、项目税款结(清)算及注销管理	(207)

第三节 营业税纳税申报管理	(213)
一、纳税申报	(213)
二、纳税申报审核	(213)
第六章 房地产其他税种管理	(221)
第一节 房产税管理	(221)
一、房产税政策的基本规定	(221)
二、房产税管理	(225)
第二节 城镇土地使用税管理	(225)
一、城镇土地使用税政策的基本规定	(225)
二、城镇土地使用税管理	(228)
第三节 契税管理	(230)
一、契税政策的基本规定	(230)
二、契税管理	(233)
第四节 耕地占用税管理	(235)
一、耕地占用税的基本规定	(235)
二、耕地占用税管理	(238)
第七章 房地产税源管理	(244)
第一节 房地产税源预测与分析	(244)
一、房地产税源预测方法	(244)
二、房地产税源分析	(256)
第二节 房地产互动式税源管理	(268)
一、互动式税源管理	(268)
二、互动式税源管理运行机制	(269)
三、房地产互动式税源管理	(271)
第三节 存量房税源管理	(282)
一、房产权属转移登记及涉税证明	(282)
二、房产权属转移承受方申报	(287)
三、存量房评估	(290)
第四节 保有房税源管理	(298)



一、保有房自用与出租的税源管理	(299)
二、房地产中介的税源管理	(308)
三、物业的税源管理	(309)
第八章 房地产基础信息采集与处理	(326)
第一节 增量房信息采集	(326)
一、增量房信息采集的范围	(326)
二、增量房信息的加工及处理	(338)
第二节 存量房信息采集	(340)
一、存量房信息采集的项目	(340)
二、存量房信息的加工及处理	(343)
第三节 租赁房信息采集	(347)
一、租赁房信息采集的范围	(347)
二、租赁房信息的加工及处理	(351)
第九章 房地产税收日常管理	(354)
第一节 房地产日常管理内容	(354)
一、税务登记环节的工作规定	(354)
二、发票管理环节的工作规定	(358)
三、账簿凭证管理环节的工作规定	(359)
四、申报和税款缴纳管理环节的工作规定	(361)
五、税务清算管理环节的工作规定	(362)
六、分类管理	(364)
第二节 房地产税收日常管理台账	(369)
一、台账概述	(370)
二、销售收入动态管理台账	(370)
三、相关税种日常管理台账	(373)
四、房地产企业计税成本明细表	(378)
第十章 房地产税收风险管理	(389)
第一节 税收风险管理体系	(389)

一、税收风险管理运行机制	(390)
二、税收风险管理岗责体系	(393)
三、税收风险特征库	(395)
第二节 房地产税收遵从风险	(399)
一、房地产税收遵从风险概念及特点	(399)
二、房地产行业税收遵从风险的类型	(400)
第三节 房地产税收风险管理实务	(404)
一、获取涉税信息	(404)
二、建立风险识别模型	(407)
三、税收风险识别排序	(415)
四、风险指标使用指引	(416)
五、重点核实内容	(419)
第四节 税收风险应对	(420)
一、低等风险应对	(420)
二、中等风险应对	(421)
三、高等风险应对	(427)
 第十一章 房地产纳税评估与税务稽查	(429)
第一节 房地产纳税评估分析	(429)
一、运用纳税评估指标进行分析	(429)
二、对内部资料进行分析	(431)
三、对财务报表进行分析	(434)
四、利用第三方信息进行分析	(444)
第二节 实地调查核实	(447)
一、计税收入	(447)
二、成本和费用	(449)
第三节 纳税评估案例	(451)
一、选定对象	(451)
二、案头审核	(452)
三、实地调查核实	(453)
四、评定处理	(456)



五、管理建议	(456)
第四节 房地产企业税务稽查	(457)
一、房地产企业稽查思路及方法	(457)
二、各税种稽查要点	(460)
第五节 稽查案例	(476)
一、案件基本情况	(476)
二、检查发现主要问题的检查方法、思路或技巧	(477)
三、征管建议	(482)
四、案件启示	(482)

第一章 房地产开发经营相关知识

主要内容及重点难点：

本章主要介绍房地产行业特点、开发经营条件、房地产开发企业新增房的开发经营流程和工程造价计价，为学习以后各章节做铺垫，重点是房地产开发经营流程，难点是工程造价计价。

第一节 房地产开发经营概述

房地产是房产与地产的总称。房产是指按照建筑规划设计要求建造、供人类生活和从事其他活动的实物体；地产是土地、地上附着物和地下设施的总称，地上附着物包括道路、桥梁、水渠等，地下设施有供水、供热、供气、照明、通信等各种管线。

一、房地产开发经营的概念

《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）第二条第三款规定，房地产开发是在取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。可见，房地产开发可分为土地开发和房屋开发两种行为。土地开发主要是指房屋建设的前期工作即基础设施建设，主要有两种情形：一是新区土地开发，即把“生地”变为“熟地”；二是旧城区改造或二次开发。房屋开发，就是房屋建设，包括住宅、商业用房等经营性建筑物、配套设施以及其他建筑物、附着物的建造等。

《中华人民共和国城市房地产开发经营管理条例》（以下简称《城市房地产开发经营管理条例》）第二条规定，房地产开发经营是房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地