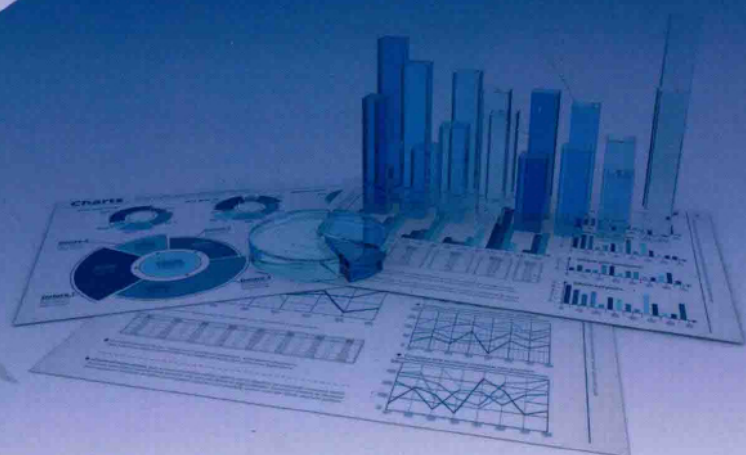


建筑业和房地产业会计核算及 税务处理实务

雷敬斌 伍少金 张小春 主 编



广西科学技术出版社

建筑业和房地产业会计 核算及税务处理实务

雷敬斌 伍少金 张小春 主编

广西科学技术出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑业和房地产业会计核算及税务处理实务/雷敬斌, 伍少金, 张小春主编. —南宁: 广西科学技术出版社, 2018.10
ISBN 978-7-5551-1045-3

I. ①建… II. ①雷… ②伍… ③张 III. ①建筑业—工业会计—中国 ②建筑业—税收管理—中国 ③房地产业—企业会计—中国 ④房地产业—税收管理—中国 IV. ①F426.9
②F812.423 ③F299.233.42

中国版本图书馆CIP数据核字 (2018) 第212717号

JIANZHUYE HE FANGDICHANYE KUAIJI HESUAN JI SHUIWU CHULI SHIWU
建筑业和房地产业会计核算及税务处理实务

雷敬斌 伍少金 张小春 主编

策 划: 李 姝
责任编辑: 黎 坚

责任校对: 袁 虹
责任印制: 韦文印

出 版 人: 卢培钊
社 址: 广西南宁市东葛路 66 号
网 址: <http://www.gxkjs.com>

出版发行: 广西科学技术出版社
邮政编码: 530023

经 销: 全国各地新华书店
印 刷: 广西民族印刷包装集团有限公司
地 址: 南宁市高新区高新三路 1 号
开 本: 787 mm × 1092 mm 1/16
字 数: 435 千字
版 次: 2018 年 10 月第 1 版
书 号: ISBN 978-7-5551-1045-3
定 价: 98.00 元

邮政编码: 530007

印 张: 19
印 次: 2018 年 10 月第 1 次印刷

版权所有 侵权必究

质量服务承诺: 如发现缺页、错页、倒装等印装质量问题, 可直接向本社调换。

序 言

2016年5月1日,国家全面推开营业税改征增值税试点,将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入“营改增”试点。这次深刻的财税变革宣布营业税正式退出历史舞台,使增值税抵扣链条更加完善。同时,对于长期缴纳营业税、投标计价采用价内税核算的建筑业和房地产业而言,亦是一次重大的变革和深刻的考验。对一直在建筑业和房地产业从事财税工作的人来说,之前几乎没有机会接触和思考增值税的会计核算、税务处理及纳税申报。为了让广大从事会计工作的人员能够系统完整地学习建筑业和房地产业的增值税、土地增值税、企业所得税等主要税种的会计处理和税收处理,我们编写了本书。

本书摒弃常规书籍对会计核算的机械罗列和各类税收政策、规范性文件的简单展示,而是以会计准则为基础,以国家相关税收政策为准绳,结合建筑业、房地产业运作中涉及的其他重要法律、法规以及财政部、国家税务总局、地方税务局下发的各种重要规范性文件,从建筑业、房地产业运作流程及特点出发,针对建筑业、房地产业发展生产经营过程中涉及的每一项具体业务,例如,如何进行会计核算,如何处理增值税、企业所得税和土地增值税(房地产业)等主要税种,同时深度解读其涉及的文件中的重要条款。把会计核算、税务处理、政策依据及纳税申报有机结合起来,让读者一目了然,便于读者快速理解和持久地记忆书中的知识点。

本书还包括了广大从事各行各业财税工作的财税人员最关心的个人所得税的内容,从《中华人民共和国个人所得税法》《中华人民共和国个人所得税法实施条例》及相关配套文件出发,结合《中华人民共和国社会保险法》《残疾人就业保障金征收使用管理办法》等相关法律法规,特别针对建筑业、房地产业营销过程中面临的个人所得税税收风险及应对措施做了详细的讲解。

本书具有简单明了、案例丰富、操作性强及完整的法律政策依据等特点,适合正在从事或即将从事建筑业、房地产业的财税人员使用,同时也可以作为从事其他行业的财税工作者的参考用书。

本书主编雷敬斌持有中华人民共和国税务师职业资格证书,2016年12月之前在税务系统从事税收风险防控、纳税评估以及企业所得税、增值税等税收政策的解答工作。在税务系统工作期间,雷敬斌是国家税务总局广西壮族自治区税务局企业所得税人才库成员,荣获广西壮族自治区国税系统“征管能手”称号,任南宁市国家税务局国税系统兼职教师。雷敬斌现为广西—东盟经贸促进会东盟金融标准专业委员会税务部专家,兼任多家企业税务顾问,拥有丰富的实战经验。

本书主编伍少金教授,是南宁职业技术学院财务处处长及会计专业学科带头人、广西“十百千”拔尖会计人才(学术类)、广西壮族自治区直属行政事业单位会计基础工作规范咨询专家,拥有扎实的财税理论基础知识及丰富的实践操作经验。

本书主编张小春，会计硕士学位，高级会计师，南宁职业技术学院财经学院院长，南宁市人大代表，广西“十百千”拔尖会计人才（管理会计）。主要研究方向为财务管理、会计信息化、管理会计研究等。

本书的编写得到了广西建筑业联合会、广西房地产业协会及地方税务系统的部分专家和广大从事财税工作的一线人员的大力支持，在此一并表示感谢！

目 录

Contents

第一章 建筑业

第一节 建筑业概况及其运作流程简介	1
一、建筑业业务范围	1
(一) 建筑法口径	1
(二) 增值税口径	1
(三) 企业所得税口径	2
二、建筑业开展业务流程	2
(一) 工程信息获取	2
(二) 工程造价估算	2
(三) 投标环节	2
(四) 组织施工	3
第二节 建筑业涉税概况	4
一、增值税	4
(一) 纳税人	4
(二) 增值税税率	7
(三) 关于进项税额	11
(四) 增值税纳税义务时间及申报地点	16
(五) 关于发票风险及防控措施	18
二、企业所得税	18
(一) 纳税人	18
(二) 计税依据	19

(三) 税率	19
(四) 应纳税额	19
第三节 建筑业具体会计核算及涉税处理	19
一、工程信息获取	19
(一) 会计核算	19
(二) 税务处理	20
二、工程造价估算	20
三、投标环节	20
(一) 会计核算	20
(二) 税务处理	20
四、材料采购	20
(一) 市场采购	20
(二) 现场采购	23
五、运输费用	25
(一) 会计核算	25
(二) 税务处理	26
六、差旅费用	26
(一) 会计核算	26
(二) 税务处理	27
七、工程施工	29
(一) 施工材料领用	29
(二) 施工人员、项目部人工费用支出	30
(三) 机械设备使用费	33
(四) 木头的采购与领用	36
八、工程废料处理	39
(一) 会计核算	39
(二) 税务处理	40
九、现场施工饭堂开支	41
(一) 会计核算	41
(二) 税务处理	42
十、现场施工业务招待费	42
(一) 会计核算	42
(二) 税务处理	43
十一、工程结算	43
(一) 会计核算	43

(二) 税务处理	44
十二、收入及成本结转	47
(一) 会计核算	47
(二) 税务处理	48
十三、工程完工后工程施工与工程结算的对冲处理	48
第四节 建筑业纳税申报表指导	48
一、关于外管证	48
(一) 外管证的最新规定	48
(二) 外管证的办理	49
(三) 外管证的报验	50
(四) 外管证的核销	50
二、预缴税款指引	50
(一) 预缴增值税情形	50
(二) 预缴增值税办理资料	51
(三) 预缴纳税受理地点	51
三、简易征收备案指引	51
(一) 简易征收备案办税需提供的资料	51
(二) 受理地点	51
四、发票的开具	51
(一) 一般纳税人	51
(二) 小规模纳税人	52
(三) 代开增值税发票	52
(四) 代开发票受理地点	52
五、纳税义务发生时间	52
六、税款缴纳	53
七、纳税申报	53
(一) 建筑业小规模纳税人申报表填报及案例	53
(二) 申报案例	53
(三) 建筑业一般纳税人申报表填报步骤分析及一般纳税人增值税申报案例	57
第五节 建筑安装业实践操作内容提纲	66
一、建筑安装业财务工作流程图	66
二、建筑安装业开票、纳税流程图	67
三、建筑安装业会计科目表	68
四、期间费用会计科目划分	69

五、建筑安装业会计科目划分（增值税）	72
--------------------------	----

第二章 房地产业

第一节 房地产业概况及运作流程简介	74
一、设立房地产公司应具备的条件	74
二、设立房地产开发企业流程	74
三、房地产开发企业注册资本的要求	74
第二节 房地产业开发流程	75
一、获取土地使用权	75
（一）通过一级市场取得，依托于国家土地使用权的出让	75
（二）通过二级市场取得，企业之间的“转让”与“受让”行为	75
（三）以接收“投资”方式取得的土地使用权	75
（四）投资方出地，开发商出资成立合营企业的合作建房模式取得的土地使用权	75
（五）收购土地持有方	75
二、对待建项目进行研究并形成报告	75
三、落实足够的开发资金	76
四、选址定点，此阶段一般应办理的事项	76
五、规划总图审查及确定规划设计条件，此阶段应办理的一般事项	76
六、初步设计及施工图审查	76
七、规划报建图审查，此阶段应办理的一般事项	76
八、施工报建阶段，此阶段应办理的一般事项	77
九、商品房预售许可阶段，此阶段应办理的一般事项	77
十、建设工程竣工综合验收、备案阶段，此阶段应办理的一般事项	77
十一、房地产项目权属初始登记阶段	78
第三节 房地产业涉税概况	78
一、增值税	78
（一）新、老项目的判定	78
（二）增值税税率的适用	79
（三）增值税税款的计算	79
（四）增值税税款的申报及开票	81
二、企业所得税	83
（一）关于销售不动产确认收入时间的规定	83
（二）成本结转规定	86
三、土地增值税	90

(一) 纳税人	90
(二) 征收范围	90
(三) 计税依据	91
(四) 税率	94
(五) 税额	94
第四节 房地产业业务流程具体会计核算及税务处理	96
一、房地产业业务流程介绍及会计核算、税务处理	96
(一) 获取土地（以从一级市场获取为例）	96
(二) 红线外市政设施费	111
(三) 报批、报建、增容费	112
(四) 开发前期准备费	115
(五) 主体结构工程	127
(六) 园林绿化工程	138
(七) 配套设施费	141
(八) 开发间接费用	151
二、房地产开发费用支出的会计核算、税务处理	154
(一) 办公费用、折旧费、工资、“五险一金”、福利费等	154
(二) 通信费、差旅费	156
(三) 差旅费、交通费	158
(四) 汽油费、维修费、过路费	159
(五) 房屋、设备租赁费	161
(六) 接待专家考察费用	162
(七) 会议、会务费	164
(八) 物业管理费	165
(九) 广告、咨询费	166
(十) 业务宣传费	168
(十一) 市场调研费	169
(十二) 劳动保护费	171
(十三) 人才招聘费	172
(十四) 临时用工劳务费	173
(十五) 住房公积金	176
(十六) 职工旅游费	176
(十七) 销售佣金	178
(十八) 员工实物奖品	180
(十九) 销售房屋附赠品	181



(二十) 赔款与违约金支出	183
三、房地产开发公司收入的会计核算及税务处理	183
(一) 预售(预约金)收入	183
(二) 销售完工产品收入	185
(三) 售楼处及样板间的处理	187
(四) 转让房地产时缴纳的增值税、城市维护建设税、印花税	188
(五) 红线外配套设施	189
第五节 企业所得税申报表填写	190
一、企业所得税预缴信息基础表格填写要点	190
二、按实际利润额预缴企业所得税	191
三、按预计计税毛利率预缴企业所得税	191
四、企业所得税其他项目填写	191
第六节 土地增值税申报表填写	194
第七节 个人所得税部分	196
一、我国税收概况	196
二、个人所得税征收范围	196
三、股权转让	207
(一) 股权转让的概念	207
(二) 股权转让涉税分析(法人股与自然人股)	207
第八节 个人所得税其他涉税事项	208
一、关于偶然所得与其他所得	208
(一) 偶然所得	208
(二) 其他所得	209
二、个人及个体工商户从事农业生产的个人所得税问题	210
三、关于个人所得税代扣、代缴	210
(一) 个人所得税的概念	210
(二) 明确必须要代扣、代缴个人所得税范围的情形	211
(三) 明确扣缴义务人的情形及扣缴依据	212
四、个人所得税纳税申报的规定	213
五、关于个人所得税核定征收规定及适用范围	213
六、关于差旅费	214
七、关于电话补助	214
八、关于企业股东往来款	215
(一) 关于企业借款给股东的涉税分析	215

(二) 缴纳企业所得税后利润未分配	215
九、工资、薪金与社会保险费的关联	216
(一) 《中华人民共和国社会保险法》相关规定	216
(二) 残疾人保障金缴纳	216
十、关于聘请残疾人税收优惠政策规定	217
十一、关于个人账户涉税风险分析	217

附 录

一、建筑业、房地产业涉及主要法律目录名称	219
二、相关法规、文件及政策答疑	220
(一) 《中华人民共和国建筑法》节选	220
(二) 《中华人民共和国招标投标法》节选	224
(三) 《中华人民共和国合同法》节选	230
(四) 《中华人民共和国劳动合同法》节选	254
(五) 《中华人民共和国劳动合同法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 535 号) 节选	261
(六) 《国家税务总局关于确认企业所得税收入若干问题的通知》(国税函〔2008〕875 号) 节选	263
(七) 《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税〔2016〕140 号) 节选	264
(八) 《财政部 国税总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税〔2017〕58 号) 节选	265
(九) 《关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》(财税〔2008〕121 号)	265
(十) 《国家税务总局关于企业投资者投资未到位而发生的利息支出企业所得税税前扣除问题的批复》(国税函〔2009〕312 号)	266
(十一) 《国家税务总局关于企业向自然人借款的利息支出企业所得税税前扣除问题的通知》(国税函〔2009〕777 号)	266
(十二) 《广西壮族自治区地方税务局关于发布〈广西壮族自治区房地产开发项目土地增值税管理办法(试行)〉》(广西壮族自治区地方税务局公告 2018 年第 1 号)	267
(十三) 《广西壮族自治区地方税务局关于差旅费个人所得税税前扣除限额的公告》(广西壮族自治区地方税务局公告 2014 年第 6 号)	280
(十四) 《财政部 国家税务总局关于企业促销展业赠送礼品有关个人所得税问题的通知》(财税〔2011〕50 号)	281

(十五) 2012 年 4 月 11 日国家税务总局所得税司巡视员卢云就所得税相关政策答疑	282
(十六) 《财政部 国家税务总局关于企业以免费旅游方式提供对营销人员个人奖励有关个人所得税政策的通知》(财税〔2004〕11 号)	283
(十七) 《国家税务总局关于生活补助费范围确定问题的通知》(国税发〔1998〕155 号)	283
(十八) 《广西壮族自治区地方税务局关于明确若干所得税税收政策管理问题的通知》(桂地税发〔2010〕19 号) 节选	284
(十九) 《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》(财税〔2015〕139 号)	285
(二十) 《财政部 税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知》(财税〔2018〕57 号)	286
(二十一) 《财政部 国家税务总局关于进一步支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知》(财税〔2015〕37 号)	287
(二十二) 《国家税务总局关于跨地区经营建筑企业所得税征收管理问题的通知》(国税函〔2010〕156 号)	288
(二十三) 《广西壮族自治区国家税务局 广西壮族自治区地方税务局关于广西区内跨地区建筑企业项目部企业所得税征收管理问题的公告》(桂国税公告 2016 年第 17 号)	289



第一章 建筑业

第一节 建筑业概况及其运作流程简介

一、建筑业业务范围

（一）建筑法口径

《中华人民共和国建筑法》第二条规定：“本法所称建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。”

（二）增值税口径

《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）对建筑业增值税征税范围有如下规定：

“建筑服务，是指各类建筑物、构筑物及其附属设施的建造、修缮、装饰，线路、管道、设备、设施等的安装以及其他工程作业的业务活动。包括工程服务、安装服务、修缮服务、装饰服务和其他建筑服务。

1. 工程服务。

工程服务，是指新建、改建各种建筑物、构筑物的工程作业，包括与建筑物相连的各种设备或者支柱、操作平台的安装或者装设工程作业，以及各种窑炉和金属结构工程作业。

2. 安装服务。

安装服务，是指生产设备、动力设备、起重设备、运输设备、传动设备、医疗实验设备以及其他各种设备、设施的装配、安置工程作业，包括与被安装设备相连的工作台、梯子、栏杆的装设工程作业，以及被安装设备的绝缘、防腐、保温、油漆等工程作业。

固定电话、有线电视、宽带、水、电、燃气、暖气等经营者向用户收取的安装费、初装费、开户费、扩容费以及类似收费，按照安装服务缴纳增值税。

3. 修缮服务。

修缮服务，是指对建筑物、构筑物进行修补、加固、养护、改善，使之恢复原来的使用价值或者延长其使用期限的工程作业。

4. 装饰服务。

装饰服务，是指对建筑物、构筑物进行修饰装修，使之美观或者具有特定用途的工程作业。

5. 其他建筑服务。

其他建筑服务，是指上列工程作业之外的各种工程作业服务，如钻井（打井）、拆除建筑物或者构筑物、平整土地、园林绿化、疏浚（不包括航道疏浚）、建筑物平移、搭脚手架、爆破、矿山穿孔、表面附着物（包括岩层、土层、沙层等）剥离和清理等工程作业。”

其他规定主要体现在以下方面。

(1) 关于物业服务企业为业主提供的修缮服务。物业服务企业为业主提供的装修服务,按照“建筑服务”缴纳增值税。

(2) 关于建筑施工设备出租。

①纳税人将建筑施工设备(如吊车等设备)出租给他人使用的,按照“提供有形动产租赁服务”征收增值税。

②纳税人将建筑施工设备出租给他人使用并配备操作人员的,按照“建筑服务”缴纳增值税。

③纳税人对安装运行后的电梯提供的维护保养服务,按照“其他现代服务”缴纳增值税。

★政策链接

(1)《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税〔2016〕140号)第十五条规定:“物业服务企业为业主提供的装修服务,按照‘建筑服务’缴纳增值税。”

(2)《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税〔2016〕140号)第十六条规定:“纳税人将建筑施工设备出租给他人使用并配备操作人员的,按照‘建筑服务’缴纳增值税。”

(3)《国家税务总局关于进一步明确营改增有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2017年第11号)第四条规定:“一般纳税人销售电梯的同时提供安装服务,其安装服务可以按照甲供工程选择适用简易计税方法计税。纳税人对安装运行后的电梯提供的维护保养服务,按照‘其他现代服务’缴纳增值税。”

(三) 企业所得税口径

建筑服务业提供的建筑服务,其企业所得税是指对中华人民共和国境内的企业(居民企业及非居民企业)和其他取得收入的组织以其生产经营所得为课税对象所征收的一种所得税。作为企业所得税纳税人,应依照《中华人民共和国企业所得税法》缴纳企业所得税,但个人独资企业及合伙企业除外。

二、建筑业开展业务流程

(一) 工程信息获取

(1) 相关的建筑工程网站上均有公布。

(2) 各省(自治区)、市城乡建设局的网站可查询,此类网站都有招标公示。

(3) 通过同行业获取。

(二) 工程造价估算

对拟参与投标建设的项目进行造价估算,做好投标的各种准备。

(三) 投标环节

(1) 报名,领取回执单及招标文件收据(所需报名费、材料费为250~2 000元)。

(2) 资格审查文件编制。



- (3) 技术文件编制。
- (4) 商务文件编制。
- (5) 投标保证金缴纳情况 (投标保证金为 5 000~800 000 元)。
- (6) 保证金收据置换。
- (7) 开标原件准备。
- (8) 开标情况反馈。
- (9) 开标原件回收。
- (10) 保证金退保手续 (前期运作项目费用为合同价的 1%~5%)。
- (11) 中标服务费 (中标价的 0.5%~2.0%) 缴纳。
- (12) 签订项目合同 (履约保证金为合同价的 3%~5%)。
- (13) 合同技术交底。

(四) 组织施工

1. 组建项目部

- (1) 设立项目部。
- (2) 选出人员负责项目的建设。

2. 工程材料采购

- (1) 市场采购。
- (2) 现场采购。
 - ① 出于运输成本的考虑就地取材。
 - ② 出于当地的具体社会环境考虑不得不现场采购砂石、土方。

3. 工程材料领用

领用人员填写领用单据,经主管项目人员签字同意,仓库人员根据领用单据填写内容并发出材料,财务人员凭领用单据相应联次记账。

该项工作一般由项目部会计人员或项目部材料管理员填写后交公司会计人员记账。

★温馨提醒

一般情况下,一个公司会存在两个以上项目同时施工的情况,为了准确核算项目成本及纳税申报,财务人员应根据不同项目做好领用材料的登记工作。

4. 施工及结算环节

- (1) 工程施工。
- (2) 工程完工、验收及工程款的结算。
- (3) 组织施工过程中税务处理的主要相关内容。
 - ① 临时建筑设施。
 - ② 工程材料采购 (入库、领用、盘点、废料处理)。
 - ③ 工程款核算 (进场费、预收款、材料预收款、工程款结算)。
 - ④ 收入核算。



⑤成本核算（分摊费用、机械设备租赁费、水电费、劳务费、管理费、融资成本）。

第二节 建筑业涉税概况

一、增值税

（一）纳税人

1. 一般行业规定

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第二条的规定：“单位以承包、承租、挂靠方式经营的，承包人、承租人、挂靠人（以下统称承包人）以发包人、出租人、被挂靠人（以下统称发包人）名义对外经营并由发包人承担相关法律责任的，以该发包人为纳税人。否则，以承包人为纳税人。”

2. 建筑业特殊规定

根据《国家税务总局关于进一步明确营改增有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2017年第11号）第二条的规定：“建筑企业与发包方签订建筑合同后，以内部授权或者三方协议等方式，授权集团内其他纳税人（以下称‘第三方’）为发包方提供建筑服务，并由第三方直接与发包方结算工程款的，由第三方缴纳增值税并向发包方开具增值税发票，与发包方签订建筑合同的建筑企业不缴纳增值税。发包方可凭实际提供建筑服务的纳税人开具的增值税专用发票抵扣进项税额。”

3. 建筑业增值税纳税人与其相关专业名称关联

（1）建设单位。建设单位也称为业主，在与总包方签订施工合同中，建设单位也称为发包方或甲方，此时总包方称为承包方或乙方。

（2）总包方与分包方。总包方是建设单位（业主）发包建设工程项目的承建方，在与建设单位签订承包合同中，总包方称为承包方，也称为乙方；总包方与分包方签订承包合同中，总包方则改称为甲方，分包方称为乙方。

（3）挂靠方与被挂靠方。挂靠方以被挂靠方的名义签订合同、收取服务款、开具发票的，被挂靠方承担所有法律责任，被挂靠方扣除管理费后服务款应将全部支付给挂靠方，被挂靠方凭工程发票、购进材料设备发票或收据入账。

注：凭收据入账有可能产生不允许在企业所得税税前扣除的风险。

挂靠是法律明文禁止的行为。《中华人民共和国建筑法》第二十六条规定：“承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。”

挂靠一般具有以下特点：

①挂靠人没有从事建筑活动的主体资格，或者虽然有从事建筑活动的资格，但没有具备与建设项目的要求相适应的资质等级。

②被挂靠的施工企业具有与建设项目的要求相适应的资质等级证书，但缺乏承揽该工程项目的实际能力。