

房地产建筑企业 财税难题解答

刘玉章◎著

◆ 税收法规讲解 ◆ 典型案例分析 ◆ 会计处理方法
◆ 纳税申报 ◆ 财税差异及纳税调整

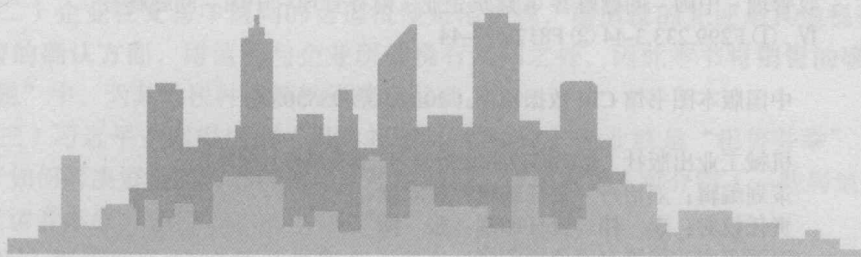


机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

房地产建筑企业

财税难题解答

刘玉章◎著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书将“营改增”之后房地产开发企业、建筑施工企业所涉及的十二大税种分为八章以问题解答的形式呈献给读者。目录是问题解答的索引，您需要查什么问题，在目录中查找到相似问题之后，作者在解答中会给您讲解相关税收法规，典型案例分
析，会计处理方法，纳税申报，财税差异及纳税调整，并为您提供成功的税收策划案
例，供您节税时参考。其他企事业单位、个人有涉及房地产业务的财税事项，也可以
在本书中找到答案。

图书在版编目（CIP）数据

房地产建筑企业财税难题解答 / 刘玉章著. —北京：机械工业出版社，2019.3

ISBN 978-7-111-62364-9

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产企业—税收管理—中国—问题解答 ②房地产企业—财务管理—中国—问题解答 ③建筑企业—税收管理—中国—问题解答 ④建筑企业—财务管理—中国—问题解答
IV. ① F299.233.3-44 ② F812.423-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2019）第 056303 号

机械工业出版社（北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037）

策划编辑：刘怡丹 责任编辑：蔡欣欣

责任校对：李 伟 责任印制：张 博

三河市宏达印刷有限公司印刷

2019 年 5 月第 1 版第 1 次印刷

180mm×250mm·29.75 印张·2 插页·719 千字

标准书号：ISBN 978-7-111-62364-9

定价：88.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

网络服务

服务咨询热线：010-88361066

机工官网：www.cmpbook.com

读者购书热线：010-68326294

机工官博：weibo.com/cmp1952

金 书 网：www.golden-book.com

封面无防伪标均为盗版

教育服务网：www.cmpedu.com

2016年5月1日,我国全面推开“营改增”,来势之迅猛,内容之丰富,涉及面之广泛,对税收影响之大,都是空前的,因此,业界称“营改增”是我国改革开放以来规模最大的一次税制改革。

三年多来,为了使税制改革向纵深推进,进一步推动我国经济的健康稳定发展,使全国人民都分享到改革的红利,国家连续推出一系列税制改革措施,先后三次降低增值税的税率,统一小规模纳税人的标准,扩大小微企业的适用的范围,简化办税手续,通过大数据、云计算加强税收监管。

税制改革也给房地产建筑企业的财税管理人员提出了新的课题:我们应如何深入学习、深刻理解税收法规,贯彻到实际工作中,促进企业合法经营、依法纳税。作者结合“营改增”以来的工作和教学实践,对房地产、建筑企业的十二个税种以问题解答的形式加以归纳,呈现给广大读者,希望解决同行们在工作中遇到的实际问题。

(一)本书最大的亮点是财税结合。企业发生一项经济业务首先想到的是纳税,其次要考虑这项业务如何进行会计处理,再次分析此项经济业务处理财税有何差异,这种差异是在账上解决还是在纳税申报表中进行调整。

(二)企业在交易中遇到的首道税便是增值税,增值税的凭证是其他税种征管的基础。在销售的确认方面,增值税与企业所得税有共同之处,因此本书将销售的确认放在第一章“增值税”中,为其他税种核算纳税奠定基础。

(三)习近平主席提出的“租购并举”,在房地产企业就是“租售并举”,房产出租的难点在于如何解决资金周转和降低房产税的问题,本书在第1章介绍了一些房地产出租的方法,与广大读者参考。

(四)财政部在2017年7月发布了新的收入准则,新准则的一个重要变化是以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认的判断标准。纵观《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称《企业所得税法》)及其实施细则收入确认的原则、条件与新准则并无大的不同,税务总局也没有因推行新准则而对《企业所得税法》加以修订。本书在问题解答中仅对新收入准则的应用及其与税法的差异进行了分析。

(五)全面推开“营改增”对各个税种均有一定的影响,财政部和税务总局下发文件进行了说明,本书也将这些影响体现在各税种的问题解答中。

(六)用“分类法”进行开发产品的成本核算是本书的另一亮点。企业所得税、土地增值税均要求对不同类型的房地产分别核算成本,分类核算开发产品成本运用什么方法?本书再一次提出“分类法”在成本核算中的应用。但是,企业所得税的成本核算与土地增值税的

成本核算又有所差异，读者阅读本书第7章、第8章便会得到答案。

（七）房地产企业是资金密集型企业，房地产企业的筹资对建筑施工企业资金运用产生一定的影响，本书在第8章介绍了一些新的融资方法，供读者参考。

（八）房地产建筑业的工作基础是取得土地使用权，没有土地就无法进行开发建设，但是，企业取得土地越来越难。而有些中小企业手中有土地，如何与中小房地产企业进行房地产项目合作开发已经列入房地产企业的议事日程。本书第8章介绍了房地产合作开发的一些方法。

（九）李克强总理在2019年《政府工作报告》中提出：“实施更大规模的减税。普惠性减税与结构性减税并举，重点降低制造业和小微企业税收负担。”政府工作报告的税收改革安排已经全面落实。为此，本书对小微企业普惠性税收减免政策和深化增值税改革有关政策作为专题与读者分享，期望为税收改革出一把力。

国税、地税合并已经基本完成，今后税制改革和征管方法的变化定会加快，新文件会不断涌现。作者由于知识和视野的局限，对一些税收政策的理解不深在所难免，还请各位读者和同行对本书不足之处多提宝贵意见，以便下次再版时加以改进，在此，深鞠一躬表示谢意！

刘玉章

2019年5月1日于北京

目 录

前言

第 1 章 增值税

- 1.1 哪些增值税凭证可以抵扣进项税额 \ 1
- 1.2 “金三系统”如何加强对增值税抵扣凭证的管理 \ 3
- 1.3 在增值税纳税申报过程中税务机关如何加强税收监管 \ 5
- 1.4 《增值税会计处理规定》对企业会计核算的影响 \ 7
- 1.5 增值税税率调整对房地产、建筑企业增值税纳税的影响 \ 12
- 1.6 统一增值税小规模纳税人标准对增值税纳税的影响 \ 14
- 1.7 房地产企业与施工企业承包方式的博弈 \ 16
- 1.8 一般纳税人如何选择供货商 \ 19
- 1.9 投资决策阶段支付给外聘专家的劳务费如何在税前扣除 \ 20
- 1.10 房地产企业兼营业务如何缴纳增值税 \ 21
- 1.11 兼营业务无法划分不得抵扣进项税额如何进行财税处理 \ 22
- 1.12 购入资产既用于应税项目又用于非应税项目，其进项税额如何处理 \ 25
- 1.13 混合销售如何缴纳增值税 \ 25
- 1.14 单位以承包、承租、挂靠方式经营的，承包人如何缴纳增值税 \ 27
- 1.15 企业委托境外单位或个人在境内提供应税服务应如何履行代扣代缴义务 \ 28
- 1.16 企业取得的不动产进项税额如何抵扣 \ 30
- 1.17 不动产在建工程取得的进项税额如何抵扣 \ 32
- 1.18 已抵扣“进项税额”的不动产改变用途后进项税额的财税处理 \ 34
- 1.19 未抵扣进项税额的不动产改变用途后进项税额的财税处理 \ 35
- 1.20 不动产在建工程发生非正常损失的财税处理 \ 36
- 1.21 已全额抵扣进项税额的货物转用于不动产在建工程的税务处理 \ 37
- 1.22 纳税人转让取得的不动产未抵扣完的进项税额如何处理 \ 38
- 1.23 转让“营改增”前的不动产或土地使用权差额征税使用何种扣除凭证 \ 38
- 1.24 一般纳税人转让“营改增”前取得不动产简易计税的财税处理 \ 39
- 1.25 一般纳税人转让“营改增”前自建不动产简易计税的财税处理 \ 41

- 1.26 一般纳税人转让“营改增”前取得不动产一般计税的财税处理 \ 42
- 1.27 一般纳税人转让“营改增”前自建不动产一般计税的财税处理 \ 43
- 1.28 一般纳税人转让“营改增”后取得不动产一般计税的财税处理 \ 44
- 1.29 一般纳税人转让“营改增”后自建不动产一般计税的财税处理 \ 46
- 1.30 小规模纳税人转让取得的不动产应缴纳增值值的财税处理 \ 47
- 1.31 小规模纳税人转让自建的不动产应缴纳增值值的财税处理 \ 48
- 1.32 事业单位转让“营改增”前取得不动产增值值的财税处理 \ 49
- 1.33 个人转让购买的住房如何缴纳增值值 \ 49
- 1.34 个人转让自建自用的住房是否缴纳增值值 \ 50
- 1.35 其他个人以外的纳税人转让不动产如何缴纳增值值 \ 50
- 1.36 建筑施工企业收到预收款何时何地预缴增值值 \ 51
- 1.37 建筑施工企业取得预收款怎样计算预缴增值值 \ 52
- 1.38 建筑企业一般纳税人选择简易计税方法计税如何办理备案事项 \ 53
- 1.39 纳税人跨区域临时从事生产经营活动如何实行报验管理 \ 54
- 1.40 建筑企业跨区域施工,在临时经营地需要缴纳哪些税 \ 55
- 1.41 建筑企业小规模纳税人如何开具增值值专用发票 \ 56
- 1.42 小规模纳税人跨县(市)提供建筑服务如何缴纳增值值 \ 57
- 1.43 纳税人跨地区提供建筑服务预缴增值值提供什么资料 \ 58
- 1.44 开具发票后发生销货退回、中止等如何开具红字发票 \ 59
- 1.45 企业在境外提供建筑服务免缴增值值如何办理备案手续 \ 60
- 1.46 一般纳税人选择清包工或甲供工程可以降低增值值的税负吗 \ 61
- 1.47 一般计税方法计税跨县(市)提供建筑服务如何纳税 \ 62
- 1.48 一般纳税人选择简易计税方法跨县(市)提供建筑服务如何纳税 \ 63
- 1.49 原增值值一般纳税人“营改增”前期末留抵税额应如何处理 \ 64
- 1.50 建筑施工企业将暂时闲置的设备出租如何进行税收策划 \ 66
- 1.51 物业公司为业主提供装修服务如何缴纳增值值 \ 66
- 1.52 建筑企业提供建筑劳务过程中被扣留的质量保证金如何纳税 \ 66
- 1.53 “园林绿化”与“植物养护”纳税有什么区别 \ 67
- 1.54 建筑企业承包的工程授权集团内其他公司施工如何纳税 \ 67
- 1.55 一般纳税人出租“营改增”前的房产如何缴纳增值值 \ 68
- 1.56 一般纳税人出租“营改增”后取得的房产如何缴纳增值值 \ 68
- 1.57 房地产企业一般纳税人出租老项目,如何缴纳增值值 \ 70
- 1.58 小规模纳税人、单位和个人出租不动产如何缴纳增值值 \ 71
- 1.59 “营改增”对个人转让或出租房产个人应税所得额的影响 \ 72
- 1.60 企业经营租赁纳税时间财税差异的处理方法 \ 72
- 1.61 房屋出租的增值值计算与房产税税收策划 \ 74
- 1.62 经营性售后回租再转租的财税操作实务 \ 75
- 1.63 房地产公司违规售后返租中的税务风险分析 \ 78

- 1.64 融资性售后回租再转租的财税操作实务 \ 79
- 1.65 房地产开发企业房产“先租后售”的纳税筹划方法 \ 83
- 1.66 无租使用、免租金、跨年度收租金租赁业务的财税处理 \ 84
- 1.67 单位出租“营改增”后的土地使用权如何缴纳增值税 \ 87
- 1.68 新设立的房地产开发企业怎样核算开办费 \ 88
- 1.69 房地产企业开发产品销售收入确认的原则及条件 \ 89
- 1.70 商品房预售、现售和分期收款销售的财税处理差异 \ 91
- 1.71 一般纳税人销售商品房选择简易计税方法的财税处理 \ 94
- 1.72 一般计税方法扣除土地价款后销售收入的财税处理 \ 95
- 1.73 “向政府部门支付的土地价款”是否仅包括土地开发费用 \ 98
- 1.74 以土地使用权设立项目公司,土地价款如何扣除 \ 98
- 1.75 一般计税方法销售现房发票的开具方法与财税处理 \ 99
- 1.76 “买一赠一”促销商品房的财税处理方法 \ 101
- 1.77 销售折让、中止或者退回的财税处理方法 \ 102
- 1.78 商品房分期收款销售的财税差异与纳税调整 \ 103
- 1.79 公益性捐赠支出的财税差异与纳税调整 \ 105
- 1.80 小规模纳税人销售自行开发的商品房如何缴纳增值税 \ 110
- 1.81 “营改增”后,个人转让住房有何税收优惠 \ 111
- 1.82 提供建筑劳务收入的财税差异与纳税调整 \ 112
- 1.83 原增值税纳税人转让“营改增”前取得的土地使用权的财税处理 \ 114
- 1.84 企业注销时留抵的进项税额如何处理 \ 116
- 1.85 物业管理服务中收取的自来水水费如何缴纳增值税 \ 116
- 1.86 国家对小规模纳税人增值税等税费征收有何优惠政策 \ 117
- 1.87 投资政府土地改造项目取得的收入如何缴纳增值税 \ 118
- 1.88 预售商品房,全额付款的可否开具增值税正式发票 \ 119
- 1.89 建筑企业被建设方扣留的质量保证金如何处理 \ 120
- 1.90 建筑劳务服务增值税计税方法的选择与会计处理 \ 121
- 1.91 新出台的小微企业普惠性减税政策对企业所得税有什么新举措 \ 123
- 1.92 新出台的小微企业普惠性减税政策对增值税有什么新举措 \ 125
- 1.93 新出台的小微企业普惠性减税政策对“税金及附加”有什么新规定 \ 127
- 1.94 实施普惠性税收减免政策对初创科技型企业的优惠政策有何调整 \ 128
- 1.95 2019年“两会”后,我国深化增值税改革有何重要举措 \ 128
- 1.96 深化增值税改革中怎样争取房地产企业增值税的税负只减不增 \ 138

第2章 城镇土地使用税和耕地占用税

- 2.1 如何确定城镇土地使用税的纳税人和征税范围 \ 141
- 2.2 租用农村集体土地也要缴纳土地使用税吗 \ 141

- 2.3 土地使用税征税的起止时间如何确定 \ 142
- 2.4 保障性住房是否缴纳土地使用税 \ 142
- 2.5 住宅小区的地下工程是否缴纳土地使用税 \ 143
- 2.6 房地产企业对开发的小区如何缴纳土地使用税 \ 143
- 2.7 对“毛地”进行土地开发是否缴纳土地使用税 \ 144
- 2.8 房已售完是否对小区内绿地等向房地产企业征收土地使用税 \ 144
- 2.9 采摘、观光农业使用的土地是否缴纳土地使用税 \ 145
- 2.10 土地征用后一直被占用是否要缴纳土地使用税 \ 145
- 2.11 耕地占用税的纳税人及征税范围 \ 146
- 2.12 通过“招、拍、挂”取得的土地使用权是否缴纳耕地占用税 \ 147
- 2.13 如何避免重复缴纳土地使用税与耕地占用税 \ 147
- 2.14 城镇土地使用税与耕地占用税财税处理上有何区别 \ 147
- 2.15 居民住宅用地是否缴纳城镇土地使用税 \ 148
- 2.16 几方共有土地使用权的如何缴纳城镇土地使用税 \ 148
- 2.17 对非法占用耕地是否征收耕地占用税 \ 148
- 2.18 转让补充耕地指标如何纳税 \ 149

第3章 房产税

- 3.1 如何界定房产税的纳税义务人 \ 150
- 3.2 对征收房产税的“房产”应如何界定 \ 150
- 3.3 对征收房产税的房产地理位置怎样划定 \ 151
- 3.4 房产税的税基、税率是怎样规定的 \ 151
- 3.5 楼房内的电梯、中央空调等设备是否缴纳房产税 \ 151
- 3.6 对更换房屋附属设备和配套设施后的房产如何计征房产税 \ 152
- 3.7 企业房屋装修费用是否计入房产原价缴纳房产税 \ 152
- 3.8 开发项目施工现场用的临时性建筑是否缴纳房产税 \ 154
- 3.9 房地产开发企业建成待售的商品房是否缴纳房产税 \ 154
- 3.10 房地产企业建设的地下工程出租是否缴纳房产税 \ 154
- 3.11 住宅小区内业主共有的会所、物业管理用房、幼儿园等如何缴纳房产税 \ 155
- 3.12 对于企业自有房产，地价与房价如何进行会计核算 \ 155
- 3.13 地价与房价分别核算成本后如何缴纳房产税 \ 156
- 3.14 正确划分房屋和建筑物可以降低房产税吗 \ 157
- 3.15 企业购建房产，何时缴纳房产税 \ 158
- 3.16 房产租赁是否缴纳房产税 \ 158
- 3.17 已经投资联营的房产由谁缴纳房产税 \ 159
- 3.18 将开发产品装修成营销设施使用是否缴纳房产税 \ 159
- 3.19 经营公共租赁住房有何税收优惠政策 \ 159

- 3.20 对于资产重新评估并调整房产原值的, 如何缴纳房产税 \ 160
- 3.21 仓库出租与仓储的纳税策划 \ 160
- 3.22 估价入账的房产, 如何缴纳房产税 \ 161
- 3.23 作为抵押品办理银行贷款的开发产品是否缴纳房产税 \ 161
- 3.24 无租使用他人房产或带有免租期的房产租赁由谁缴纳房产税 \ 162
- 3.25 融资租赁的房产如何缴纳房产税 \ 162
- 3.26 个人出租住房有何税收优惠 \ 163
- 3.27 对老年服务机构是否免征房产税和城镇土地使用税 \ 164
- 3.28 企业房屋大修期间是否缴纳房产税 \ 164
- 3.29 供热企业可否享受城镇土地使用税、房产税的减免优惠 \ 165
- 3.30 企业自持的商铺如何合理降低房产税 \ 166

第 4 章 契 税

- 4.1 如何确定契税的纳税义务人 \ 167
- 4.2 如何确定契税的计税依据 \ 168
- 4.3 房地产开发企业缴纳的契税可否计入土地成本 \ 169
- 4.4 政策性搬迁中取得土地使用权的契税策划 \ 169
- 4.5 用自建商品房安置动迁户是否涉及契税 \ 170
- 4.6 以分房为目的合作建房, 如何进行合理的契税策划 \ 170
- 4.7 动迁户用搬迁补偿款购买安置房有无税收优惠 \ 171
- 4.8 融资性售后回租期满回购原房产是否缴纳契税 \ 172
- 4.9 政府对保障性住房用地是否征收契税 \ 172
- 4.10 购房人退房, 已缴纳的契税可否退税 \ 173
- 4.11 个人购买家庭唯一住房, 契税有何优惠政策 \ 173
- 4.12 父母有房的成年人购买一套小户型住房如何享受税收优惠 \ 173
- 4.13 承担政府 PPP 项目无偿取得土地是否缴纳契税 \ 174
- 4.14 开发项目内配套建设幼儿园的占地是否缴纳契税 \ 175
- 4.15 异地参加土地投标合理降低契税的操作方法 \ 176
- 4.16 企业将房产无偿赠送给明星是否缴纳契税 \ 176
- 4.17 夫妻之间房屋土地权属变更是否缴纳契税 \ 176
- 4.18 没有发票如何申报契税 \ 177
- 4.19 改制企业承受原企业土地房屋权属是否缴纳契税 \ 177
- 4.20 事业单位改制后承受原单位土地房屋权属是缴纳契税 \ 178
- 4.21 合并企业承受被合并企业土地房屋权属是否缴纳契税 \ 178
- 4.22 分立公司承受原公司土地房屋权属是否缴纳契税 \ 179
- 4.23 承受破产企业不动产契税优惠政策的差异 \ 179
- 4.24 同一控制下的企业之间不动产划转是否缴纳契税 \ 179

- 4.25 企业兼并重组中受让股权是否缴纳契税 \ 180
- 4.26 债转股取得债务企业的土地房屋权属是否缴纳契税 \ 181
- 4.27 将划拨用地转让或投资承受方是否免缴契税 \ 181
- 4.28 合伙企业与合伙人之间房屋土地权属变动是否缴纳契税 \ 181
- 4.29 个人与所办个体企业之间房屋土地权属变动是否缴纳契税 \ 182

第5章 印花税

- 5.1 如何确定印花税的纳税人 \ 183
- 5.2 印花税征税范围和税率是怎样规定的 \ 183
- 5.3 企业内部使用的凭证是否缴纳印花税 \ 185
- 5.4 单位向学校捐赠房产的合同是否贴花 \ 185
- 5.5 印花税纳税额较大的是否必须全部贴花 \ 186
- 5.6 没履行的合同是否贴花 \ 186
- 5.7 工程结算金额大于建筑施工合同的是否补缴印花税 \ 186
- 5.8 企业与个人签订的承包经营合同是否贴花 \ 187
- 5.9 跨地区经营的分公司使用的营业账簿是否贴花 \ 187
- 5.10 企业在改制重组过程中发生资产转移是否贴花 \ 187
- 5.11 由改制后企业承接的未执行完毕的合同是否贴花 \ 187
- 5.12 改制重组新增加的资产是否贴花 \ 187
- 5.13 建筑设计或室内设计合同、房屋装修合同如何缴纳印花税 \ 188
- 5.14 房地产开发企业签订的监理合同是否缴纳印花税 \ 189
- 5.15 合同副本视同正本使用是否贴花 \ 190
- 5.16 一份合同上记载不同的经济事项应如何计税贴花 \ 190
- 5.17 多贴的印花税税票可否申请退税 \ 190
- 5.18 物业管理费用是否合并到房屋租金中一并缴纳印花税 \ 190
- 5.19 铁路货物运输合同印花税的计税依据是否包括装卸费 \ 191
- 5.20 公司转让旧车如何缴纳印花税 \ 191
- 5.21 没有签订货物运输合同的运费是否缴纳印花税 \ 191
- 5.22 房地产企业建造保障性住房是否享受印花税的优惠政策 \ 192
- 5.23 企业如何合理降低印花税的税负 \ 192
- 5.24 融资租赁合同如何缴纳印花税 \ 193
- 5.25 国内联运业务如何贴花 \ 193
- 5.26 国际货运业务中征免印花税的凭证怎样划分 \ 193
- 5.27 转让土地、销售房产合同如何缴纳印花税 \ 194
- 5.28 在网上签订的各类合同是否缴纳印花税 \ 194
- 5.29 货物代办方与委托方之间运费清算单据是否贴花 \ 194
- 5.30 救灾物资等特殊货物运输结算凭证是否缴纳印花税 \ 194

- 5.31 印花税有哪几种缴纳方法 \ 195
- 5.32 印花税违章处罚有何新规定 \ 195

第 6 章 城市维护建设税及教育费附加等

- 6.1 如何确定城市维护建设税的纳税义务人 \ 197
- 6.2 城建税的税率和纳税地点是怎样规定的 \ 197
- 6.3 如何确定城建税的计税依据 \ 198
- 6.4 实际缴纳的“三税”税额应当怎样计算 \ 198
- 6.5 县级市的城建税税率应如何执行 \ 199
- 6.6 城建税有哪些减免税优惠 \ 199
- 6.7 教育费附加与地方教育附加有什么区别 \ 200
- 6.8 教育费附加和地方教育附加的征收范围及计征依据 \ 200
- 6.9 教育费附加和地方教育附加有何税收优惠 \ 201
- 6.10 哪些情况下需要缴纳城建税 \ 201

第 7 章 土地增值税

- 7.1 如何界定土地增值税的纳税人和征税范围 \ 203
- 7.2 如何计算土地增值税的应税收入总额 \ 204
- 7.3 怎样按不同类型房产计算应税收入总额 \ 207
- 7.4 房地产企业三套税务报表的收入总额有何关系 \ 208
- 7.5 跨“营改增”前后的项目如何计算应税收入总额 \ 208
- 7.6 土地增值税清算时扣除项目金额包括的范围有哪些 \ 209
- 7.7 土地增值税清算时拆迁补偿费如何扣除 \ 211
- 7.8 土地增值税的视同销售如何进行财税处理 \ 212
- 7.9 房地产企业扣留的质量保证金无发票不能扣除, 如何进行实务操作 \ 213
- 7.10 “营改增”之后纳税人转让旧房如何计算扣除项目金额 \ 214
- 7.11 土地增值税清算时利息支出怎样扣除 \ 214
- 7.12 利息支出据实扣除的账务处理 \ 215
- 7.13 土地增值税清算对原始凭证的要求 \ 215
- 7.14 房地产企业土地增值税清算程序与方法 \ 216
- 7.15 非房地产单位应缴土地增值税的计算方法 \ 217
- 7.16 转让“营改增”后购置房地产土地增值税的计算方法 \ 219
- 7.17 销售保障性住房是否预缴土地增值税 \ 220
- 7.18 如何确定土地增值税的清算单位和清算条件 \ 221
- 7.19 土地增值税清算前应做哪些自查准备工作 \ 222
- 7.20 在什么情况下才可以对土地增值税实行核定征收 \ 224

- 7.21 “营改增”后如何预缴土地增值税 \ 225
- 7.22 土地增值税清算时补缴以前年度税款是否征收滞纳金 \ 226
- 7.23 土地增值税清算后转让尾房如何缴纳土地增值税 \ 226
- 7.24 土地增值税清算时应当报送哪些资料 \ 227
- 7.25 取得土地使用权不办过户就转让是否缴纳土地增值税 \ 228
- 7.26 将房产捐赠给社会福利事业是否缴纳土地增值税 \ 228
- 7.27 企业改制重组划转房地产可否免缴土地增值税 \ 229
- 7.28 企业破产清算转让土地、房产是否可减免土地增值税 \ 229
- 7.29 售房时代收的各项费用如何计算土地增值税 \ 231
- 7.30 取得土地缴纳的市政配套费可否计入“房地产开发成本” \ 231
- 7.31 出售小区的公共配套设施如何缴纳土地增值税 \ 232
- 7.32 土地评估增值可否作为房地产开发成本计算扣除 \ 233
- 7.33 转让旧房时, 出现哪些情况需要进行评估 \ 234
- 7.34 预提的费用可否计入“房地产开发成本”扣除 \ 235
- 7.35 不能划分房产类别的土地增值税清算时可否按综合方法清算 \ 236
- 7.36 如何划分土地增值税的预缴、清算和纳税申报 \ 236
- 7.37 土地增值税可否补计成本进行二次清算 \ 237
- 7.38 不按规定预缴土地增值税是否会受到税务处罚 \ 239
- 7.39 土地置换是否缴纳土地增值税 \ 240
- 7.40 转让“小产权房”是否缴纳土地增值税 \ 240
- 7.41 会计资料或原始凭证残缺不全如何进行土地增值税清算 \ 241
- 7.42 已经取得发票, 尚未支付款项的成本费用可否扣除 \ 242
- 7.43 “售后返租”的商铺如何计算土地增值税的销售收入总额 \ 242
- 7.44 代转让方补缴的土地出让金可否作为土地增值税的扣除金额 \ 243
- 7.45 开发项目发生的保安、保洁费可否计入“开发间接费用” \ 243
- 7.46 房地产企业取得土地在闲置期间无需计提无形资产摊销费 \ 244
- 7.47 房地产企业出售普通标准住宅有何税收优惠政策? \ 245
- 7.48 如何确定普通标准住宅的免税临界点 \ 246
- 7.49 怎样给商品房定价可以合法合规地免缴土地增值税 \ 248
- 7.50 旧城改造中被搬迁的单位和个人是否缴纳土地增值税 \ 248
- 7.51 怎样核算管理费用可以合理降低土地增值税 \ 249
- 7.52 卖毛坯房还是卖装修房 \ 251
- 7.53 怎样填报“利息支出”可以合理降低土地增值税 \ 252
- 7.54 转让土地使用权与合作建房土地增值税纳税差异 \ 254
- 7.55 新设立的房地产企业如何核算开办费 \ 256
- 7.56 土地使用权转让时的税收策划 \ 257
- 7.57 卖开发项目还是卖公司股权 \ 259
- 7.58 税收策划决策的最后一分钟 \ 261

- 7.59 土地出让金返还怎样进行会计处理可以合理节税? \ 262
- 7.60 土地增值税清算时, 不同项目的盈亏可否相互抵消 \ 264
- 7.61 土地增值税清算时, 已缴纳的印花税可否扣除 \ 265
- 7.62 地方教育附加在土地增值税清算时可否扣除 \ 265
- 7.63 土地增值税清算时, 公共配套设施费如何处理 \ 266
- 7.64 土地增值税清算时, 利息支出怎样扣除 \ 267
- 7.65 有限责任公司改制为股份公司后房地产转移是否缴纳土地增值税 \ 268
- 7.66 企业改制重组时以房地产投资是否缴纳土地增值税 \ 269
- 7.67 分立公司承受原企业房地产权属是否缴纳土地增值税 \ 270
- 7.68 房地产企业先租后售的税收策划 \ 270
- 7.69 为什么按房产类别核算开发产品的成本 \ 271
- 7.70 采用“分类法”核算房地产开发产品成本 \ 272
- 7.71 “分类法”核算开发产品成本的基本程序 \ 273
- 7.72 如何划分开发产品的成本核算对象? \ 275
- 7.73 “开发成本”科目核算的具体内容是什么 \ 277
- 7.74 开发产品成本的分配计算方法 \ 278
- 7.75 土地增值税清算实例 \ 280
- 7.76 怎样按房产类别计算土地增值税的“应税收入总额” \ 282
- 7.77 土地增值税的开发产品成本计算实例 \ 283
- 7.78 土地增值税纳税申报表填报实例 \ 288
- 7.79 超过约定开工日期被收回的土地是否缴纳土地增值税 \ 290
- 7.80 土地增值税清算时企业所得税应退税款计算 \ 291

第 8 章 企业所得税

- 8.1 跨省市经营如何汇总缴纳企业所得税 \ 294
- 8.2 总分机构处于不同税率地区的, 应如何分摊所得税 \ 297
- 8.3 已就地纳税的分公司是否还参加总公司的汇总纳税 \ 297
- 8.4 税务机关对二级分支机构如何进行税务检查 \ 298
- 8.5 现房与期房的一次性全额收款确认收入有何差异 \ 299
- 8.6 房地产公司自建办公楼自用是否做视同销售纳税 \ 299
- 8.7 外购商品房用于股息红利分配, 如何缴纳企业所得税 \ 300
- 8.8 房地产企业用开发产品对外投资怎样纳税 \ 301
- 8.9 什么是政府和社会资本合作模式 \ 302
- 8.10 PPP 项目如何进行会计核算 \ 303
- 8.11 建筑施工企业承建的 PPP 项目如何确认收入 \ 305
- 8.12 参加 PPP 项目无偿取得一项土地使用权是否纳税 \ 306
- 8.13 投标取得污水处理厂 BOO 项目, 如何进行会计核算 \ 307

- 8.14 借款费用税前扣除的基本规定 \ 308
- 8.15 售后回购的融资费用可否扣除 \ 309
- 8.16 经营性售后回租发生的利息如何在税前扣除 \ 311
- 8.17 融资性售后回租的财税操作实务。 \ 313
- 8.18 企业集团内部统借统还利息收入免缴增值税 \ 317
- 8.19 小额贷款公司借款利息如何扣除 \ 318
- 8.20 混合性投资业务的财税处理实务 \ 320
- 8.21 企业向自然人借款支付的利息如何扣除 \ 322
- 8.22 增资扩股取得土地使用权怎样进行财税处理 \ 324
- 8.23 以土地投资取得固定收入的是否属于合作建房 \ 325
- 8.24 建筑施工企业选择融资性售后回租进行融资的操作实务 \ 326
- 8.25 融资性售后回租错选融资主体被税务机关处罚的教训 \ 329
- 8.26 采购时, 货款已付建材未到如何进行账务处理 \ 331
- 8.27 建材已验收入库货款已付, 发票未认证如何进行账务处理 \ 332
- 8.28 建材已验收入库, 发票未到款未付如何进行账务处理 \ 332
- 8.29 自制原材料验收入库的账务处理 \ 333
- 8.30 领用原材料如何进行会计核算 \ 333
- 8.31 工程用设备采购与领用会计处理 \ 334
- 8.32 施工过程中的周转材料如何核算 \ 334
- 8.33 周转材料的领用、摊销、退库如何进行会计核算 \ 335
- 8.34 采用摊销方法的周转材料报废时如何进行核算 \ 336
- 8.35 企业所得税与土地增值税开发产品成本核算的异同 \ 336
- 8.36 企业所得税开发产品成本项目包括的内容 \ 338
- 8.37 开发产品成本核算怎样设置会计科目? 遵从什么程序 \ 339
- 8.38 企业所得税开发产品成本核算实例 \ 340
- 8.39 利用人防工程建造的地下车库投资者是谁? \ 350
- 8.40 住宅小区停车位的成本核算与处置方法 \ 350
- 8.41 大型设备加速折旧而不降低利润总额的税收策划 \ 352
- 8.42 企业自有房产改建、扩建工程的财税处理 \ 354
- 8.43 企业自有房产装修的财税处理 \ 357
- 8.44 机器、设备等固定资产大修理支出的财税处理 \ 357
- 8.45 企业所得税的税前扣除凭证有何新的规定 \ 358
- 8.46 合理的工资薪金支出允许税前扣除时限有所放宽 \ 361
- 8.47 企业支付给职工的“五项补贴”如何列支 \ 362
- 8.48 “五险一金”及“两种补充保险”税前扣除及免税规定 \ 364
- 8.49 如何建立职工健康保险的第三道保险体系 \ 366
- 8.50 企业如何缴纳“残疾人就业保障金” \ 368
- 8.51 企业为员工发放工作服的费用可否税前扣除 \ 368

8.52	企业职工出差补助标准是多少,是否缴纳个税	369
8.53	企业发生的职工教育经费如何在税前扣除	369
8.54	企业计提的工会经费如何在税前扣除	370
8.55	党组织工作经费怎样在税前扣除	371
8.56	企业广告费和业务宣传费支出如何在税前扣除	372
8.57	企业发生的手续费和佣金怎样在税前扣除	373
8.58	房地产企业完工开发产品的维修费可否税前扣除	374
8.59	企业为购房人按揭贷款担保损失可否税前扣除	374
8.60	开发项目发生的前期物业管理费如何列支	376
8.61	出租的房屋如何进行会计核算	376
8.62	企业发生的土地闲置费如何进行财税处理	378
8.63	开发项目的营销设施建造费怎样进行财税处理	379
8.64	房地产开发项目如何确定成本核算终结日	380
8.65	房地产企业售房时代收的住房专项维修资金如何核算	381
8.66	开发产品的报废损失可否税前扣除	382
8.67	开发产品转做房地产企业自用或出租可否计提折旧	383
8.68	自建自用的房产如何确定固定资产的计税基础	383
8.69	企业接受投资取得的不动产可否计提折旧或摊销	385
8.70	全资子公司取得母公司划转的不动产如何确定资产计税基础	385
8.71	企业如何确定固定资产的折旧年限和净残值率	386
8.72	企业计提的固定资产减值准备可否在企业所得税前扣除	388
8.73	固定资产折旧范围的财税差异与纳税调整	389
8.74	未办理工程结算的房产出租可否计提折旧在税前扣除	389
8.75	建筑安装公司购买的旧设备如何计提折旧	390
8.76	房地产建筑企业单独购置的软件形成无形资产怎样摊销	391
8.77	子公司向母公司缴纳的管理费可否税前扣除	392
8.78	未明确产权归属的物业管理用房可否计入公共配套设施费	393
8.79	一块土地两个建设工程规划许可证的,如何核算共同费用	393
8.80	房地产建筑企业被政府有关部门处以罚款可否税前扣除	394
8.81	公司使用个人持有的写字楼发生的费用可否税前扣除	394
8.82	借款给关联企业发生坏账损失可否税前扣除	395
8.83	无法收回的售楼款可否作为坏账损失扣除	396
8.84	房地产公司缴纳的土地使用税可否计入“开发成本”	397
8.85	股东放弃公司的债权,双方是否纳税	398
8.86	关联企业借款不计息,税务机关是否有权核定征收	399
8.87	贷款方不计息,被税务机关核定征收之后,借款方可否扣除	399
8.88	房地产企业被没收的“投标保证金”可否税前扣除	400
8.89	受托“代建房”工程应具备什么条件,如何纳税	400

8.90	查增的应纳税所得额可否弥补以前年度亏损 \ 401	企业会计准则应用指南(工业类)	53.8
8.91	企业代职工支付的个人所得税可否税前扣除 \ 403	企业所得税法实施条例	53.8
8.92	将银行借款转贷关联方,本企业支付的利息可否税前扣除 \ 403	企业所得税法实施条例	53.8
8.93	房地产项目合作开发是否合法 \ 404	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.94	以分房产为目的的合作开发如何进行财税处理 \ 405	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.95	以分净利润为目的的合作开发如何进行财税处理 \ 406	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.96	房地产企业以房换地的税收策划 \ 409	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.97	房地产公司以地换房取得自用房产的财税策划 \ 411	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.98	一般企业以土地投资子公司的税收策划 \ 413	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.99	房地产公司以土地投资子公司的税收策划 \ 417	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.100	企业取得权益性投资收益如何进行财税处理 \ 417	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.101	权益性投资持有损失的财税处理 \ 420	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.102	长期股权投资转让收益的财税处理 \ 422	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.103	长期股权投资转让损失的财税处理 \ 423	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.104	投资企业撤回或减少投资的财税处理 \ 425	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.105	同一控制下的企业合并如何进行税收策划 \ 427	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.106	非货币资产投资递延纳税的财税策划 \ 429	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.107	国有企业改制上市资产评估增值企业所得税的处理 \ 435	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.108	全民所有制企业公司制改制中企业所得税的处理 \ 435	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.109	企业以资本公积转增股本时是否征税 \ 436	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.110	什么是企业重组,享受优惠政策的条件是什么 \ 437	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.111	企业债务重组的财税处理及税收策划 \ 439	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.112	债务重组采用债转股方式的财税处理及税收策划 \ 444	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.113	资产收购的财税处理与税收策划 \ 447	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8
8.114	股权收购的财税处理与税收策划 \ 453	《公司法》、《合同法》、《物权法》	53.8