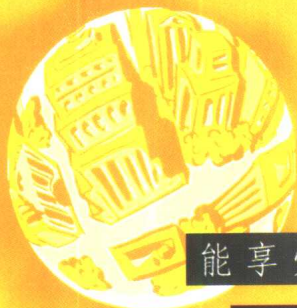


理税顾问丛书

房地产开发企业理税顾问

总主编 / 李永贵

主编 / 黄偏明



该纳什么税？

该纳多少税？

如何纳税？

能享受哪些优惠政策？

如何办理有关手续？

特殊问题如何处理？



中国时代经济出版社

房地产开发企业理税顾问

黄偏明 主编

中国时代经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业理税顾问/黄偏明主编. —北京:中国时代经济出版社, 2001. 9

(理税顾问丛书)

ISBN 7 - 80169 - 045 - 1

I . 房… II . 黄… III . 房地产业 - 税收管理 - 中国 IV . F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 065178 号

房地产开发企业理税顾问

黄偏明 主编

出 版	中国时代经济出版社(原中国审计出版社)		
地 址	北京市东城区东四十条 24 号青蓝大厦	邮 政 编 码	100007
电 话	(010)88361317	传 真	(010)64065971
发行经销	新华书店总店北京发行所发行 各地新华书店经销		
制 版	世纪风云图文制作中心		
印 刷	北京市白帆印刷厂		
开 本	850 × 1168 1/32	版 次	2002 年 1 月北京第 1 版
印 张	10.75	印 次	2002 年 1 月北京第 1 次印刷
字 数	270 千字	印 数	1 ~ 5000 册
定 价	19.00 元	书 号	ISBN 7 - 80169 - 045 - 1/F·018

版权所有 侵权必究

《理税顾问丛书》编委会

总 主 编:李永贵

副总主编:张晓平 余 采

编 委:王 荣 余 采 刘正均

邵大春 曲建英 周 游

张永煊 张晓平 张佳琦

胡金山 杨永增 袁秀日

赵秦鲁 黄振宇 黄偏明

程 勤 梁 敏

本书编写人员

门韶娟	王 荣	王 玲
李淑华	卢 莹	苗 蔚
余 采	刘正均	曲建英
周 游	赵保林	张晓平
张佳琦	黄振宇	黄偏明
程 勤	徐 军	梁 敏

前 言

作为纳税人,最关心的问题莫过于自己应该纳什么税,应该纳多少税,如何纳税,能享受哪些税收优惠政策等。作为税务工作者,宣传税法,让每一个纳税人了解自己的纳税义务,及时足额地缴纳税款,同时维护纳税人的合法权益,这是应尽的义务。我们组织出版这套《理税顾问丛书》的基本出发点,就是为了向广大纳税人宣传税法,帮助纳税人学习税法、掌握税法,按照税法的规定及时、足额地缴纳税款,提高纳税人依法纳税的自觉性;同时我们也希望为广大税务工作者,特别是基层税务工作者提供一套方便、实用的工作手册。本套丛书以最新税法为依据,按不同纳税人设置分册,详细讲解每一种纳税人应当纳什么税,应该纳多少税,如何计算应纳税额,各种特殊情况如何处理,如何进行纳税申报,能享受哪些税收优惠政策,如何申报办理享受税收优惠政策的手续等,通俗、实用和可操作是本套丛书最大的特点。本套丛书由实际税务工作者和税务专家合作编写,国家税务总局总经济师、中国税务咨询协会会长李永贵担任本套丛书的总主编,对本套丛书的总体设计、基本思路等给予了直接的指导,并亲自审定了部分稿件。各分册主编由一些

在税务战线工作多年的老同志或资深税务专家担任。在近两年的编写过程中,作者们搜集了大量的资料,参考了许多文献,花费了很大的心血。如果说本套丛书的出版对于各类企业、事业单位的管理人员、会计人员,个体工商户以及城乡个人、家庭学习和掌握税法,正确履行依法纳税义务有较大的帮助,作者们将会感到莫大的欣慰。当然,由于水平有限,加上成稿仓促,书中难免有不少不足和疏漏之处,恳请广大读者批评指正。

《理税顾问丛书》编委会

2001年8月10日

目 录

第一章 概 论	(1)
第一节 房地产开发企业概述	(1)
第二节 税收概述	(3)
第三节 税收制度	(7)
第四节 税务机关与纳税人	(14)
第五节 纳税程序	(20)
第六节 纳税人应承担的法律责任	(29)
第七节 纳税会计处理	(31)
第八节 账簿和凭证管理	(37)
第二章 营业税	(41)
第一节 营业税的纳税人、征税对象、征税 范围和减免税优惠	(41)
第二节 营业税税率、计税依据和应纳 税额的计算方法	(51)
第三节 房地产开发企业营业税应纳税额 计算及会计核算举例	(57)
第四节 营业税的征收	(61)
第三章 增值税	(66)
第一节 纳税人和征税对象	(66)
第二节 增值税的应纳税额的计算方法	(67)
第三节 房地产开发企业应纳税额的计算举例	(70)

第四节	房地产开发企业增值税的征收	(72)
第四章	城市维护建设税和教育费附加	(76)
第一节	城市维护建设税	(76)
第二节	教育费附加	(81)
第五章	土地增值税	(84)
第一节	土地增值税的纳税人、征税对象 和征税范围	(84)
第二节	应纳税额的计算	(85)
第三节	房地产开发企业土地增值税 应纳税额计算举例	(91)
第四节	房地产开发企业能享受的土地增值税 免税、减税优惠政策	(95)
第五节	土地增值税的征收	(96)
第六章	耕地占用税	(105)
第一节	耕地占用税概述	(105)
第二节	耕地占用税应纳税额计算方法	(106)
第三节	耕地占用税应纳税额计算和缴纳举例	(108)
第七章	车船使用税	(110)
第一节	车船使用税概述	(110)
第二节	车船使用税应纳税额计算方法	(112)
第三节	车船使用税应纳税额的计算举例	(115)
第四节	车船使用税的征收	(118)
第八章	房产税	(122)
第一节	房产税概述	(122)
第二节	房产税应纳税额计算方法	(125)
第三节	房产税应纳税额计算举例	(127)
第四节	房产税的征收	(128)
第九章	城镇土地使用税	(131)

第一节	城镇土地使用税概述	(131)
第二节	土地使用税应纳税额的计算方法	(133)
第三节	土地使用税应纳税额计算举例	(135)
第四节	城镇土地使用税的征收	(137)
第十章	车辆购置税	(139)
第一节	车辆购置税的纳税人、征税对象和征税范围	(139)
第二节	车辆购置税应纳税额的计算方法	(141)
第三节	车辆购置税应纳税额计算举例	(143)
第四节	车辆购置税的征收	(144)
第十一章	印花税	(146)
第一节	印花税概述	(146)
第二节	印花税应纳税额的计算	(150)
第三节	印花税应纳税额的计算举例	(157)
第四节	印花税的征收	(158)
第十二章	契税	(163)
第一节	契税概述	(163)
第二节	契税应纳税额的计算方法	(166)
第三节	契税应纳税额计算举例	(167)
第四节	契税的征收	(168)
第十三章	个人所得税	(171)
第一节	个人所得税概述	(171)
第二节	个人所得税应纳税额的计算	(178)
第三节	企业代缴个人所得税	(201)
第十四章	企业所得税	(204)
第一节	企业所得税的纳税人和征税对象	(204)
第二节	企业所得税应纳税额的计算方法	(205)
第三节	房地产开发企业所能享受的优惠政策	(257)
第四节	应纳税额计算举例	(263)

第五节	核定征收企业所得税	(297)
第六节	企业所得税的缴纳	(303)
第七节	企业所得税的会计处理	(323)

第一章 概 论

本章重点内容提示：什么是税收？为什么要纳税？哪些企业为房地产开发企业？房地产开发企业应当缴纳哪些税？为什么要介绍纳税的会计处理？

第一节 房地产开发企业概述

企业是从事经济活动，实行独立经济核算的营利性经济组织。企业从事的经济活动包括社会再生产过程的生产、流通、分配、消费等各个环节的活动。作为营利性经济组织，企业以实现利润为目标。作为实行独立经济核算的营利性经济组织，它必须具备以下四个条件：第一，在工商行政管理部门办理工商登记；第二，在银行开设结算账户；第三，建立健全账簿，编制财务会计报表；第四，独立计算盈亏。企业按照其从事的产业不同，可以分为工业企业、商品流通企业、农业企业、运输企业、施工企业、邮电通信企业、金融保险企业、服务性企业、房地产开发企业和对外经济合作企业等。

房地产开发企业是指按照城市建设总体规划，对城市土地和房屋进行综合开发，将开发完成的土地、房屋及配套设施出售给其他单位和个人，实行自主经营、自负盈亏的企业。就内容而言，房地产开发企业的业务主要包括土地的开发建设，房屋的开发和经营，城市基础设施、公共配套设施的开发建设，代理工程

的开发等。作为企业，房地产开发企业和其他企业一样，都是通过其经营活动来取得利润，实现其资本的增值。与其他企业不同的是，它主要是通过房地产的开发经营来取得收入，实现利润。

房地产开发企业按照不同的标准，可以进行不同的分类。

按照所有制性质不同，房地产开发企业可以分为全民所有制房地产开发企业、集体所有制房地产开发企业、外商投资房地产开发企业和外国房地产开发企业、股份制房地产开发企业（包括股份有限公司和有限责任公司）、私营房地产开发企业、合伙房地产开发企业、联营房地产开发企业等。全民所有制房地产开发企业或者说国有房地产开发企业是指生产资料归全民所有（即国有）实行独立经济核算的房地产开发企业；集体所有制房地产开发企业是指生产资料归集体所有实行独立经济核算的房地产开发企业；股份制房地产开发企业是指由若干不同的投资者以资金、物资或其他资产投资入股或认购股票方式建立起来的实行独立经济核算的房地产开发企业；私营房地产开发企业是指资产归私人所有、雇工在 8 人以上的实行独立经济核算的房地产开发企业；合伙制房地产开发企业是指由两个或两个以上合伙人订立合伙协议，共同出资、合伙经营、共享收益、共担风险，并对企业债务承担无限连带责任的房地产开发企业；联营房地产开发企业是指两个或两个以上的企业、事业单位以资金、物资、技术或其他财产作为条件，进行联合生产经营活动的房地产开发企业。由于本套丛书中有一册专门讲解外商投资企业和外国企业的税收问题，因此本书中介绍的房地产开发企业不包括外商投资房地产开发企业和外国房地产开发企业。

按照企业从事的主要业务的不同，房地产开发企业可以分为主要从事土地开发的企业、主要从事房屋开发经营的企业、主要从事城市基础设施、公共配套设施开发建设的企业以及进行各种房地产开发业务的综合性房地产开发企业。

按照企业规模大小不同，房地产开发企业可以分为大型房地产开发企业、中型房地产开发企业、小型房地产开发企业。

房地产开发企业作为国民经济的基本细胞，是主要的纳税人之一。不论其所有制性质如何，也不论其属哪个部门，也不论其具体经营方式如何，房地产开发企业都在其经营过程中，需要就其取得的营业收入缴纳营业税等流转税，需要就其拥有的财产缴纳房产税等财产税，需要就其的某些行为缴纳车船使用税等行为税，需要就其的收益缴纳企业所得税等。房地产开发企业缴纳的税款是国家税收收入的主要来源之一。

第二节 税收概述

一、税收的概念

税收是国家为了实现其职能，凭借其政治权力，运用法律手段，无偿地征收实物或货币，以取得财政收入的一种形式。税收是人类社会发展到一定阶段的必然产物。它是以国家的产生和存在为前提条件的。在原始社会末期，随着社会生产力的发展，出现了一定的剩余产品，这些剩余产品逐渐为少数氏族首领所占有，因而逐渐出现了私有制。在私有制的基础上，又产生了阶级，因而也就出现了维护阶级统治的机关——国家。国家要生存，国家机器要运转，就需要有物质基础，就需要将一部分社会财富集中到国家手中，于是就产生了税收。税收是国家取得财政收入的一种主要形式。国家取得财政收入有多种形式，包括税收收入、国有资产收益、专项收入、其他收入（如规费收入、罚没收入、国有土地使用权转让收入等）和各种预算外收入等。和其他财政收入形式相比，税收具有以下基本特征：

第一，无偿性。国家依据税法征税不需要向纳税人支付任何

报酬。税款一经上缴，就归国家所有，不再直接归还纳税人。

第二，强制性。税收是国家依据税法强制征收的。纳税人必须按照国家法律的规定依法纳税，否则就会受到处罚以至法律制裁。税收之所以具有强制性，是因为税收是以国家政治权力为依托的，它与依据生产资料占有权来分配社会财富的一般分配关系不同。它可以向一切生产经营者、财产所有者和某些行为进行征收。税收的强制性是国家无偿取得财政收入的可靠保证。

第三，固定性。国家征税是按照预先规定的标准征收的。国家对什么征税，征多少税，向谁征税，都是通过法律条文事先规定好的，任何单位和个人都不能随意取消或改变这些规定，而只能依照这些规定照章纳税。税收的固定性是国家及时、稳定地取得财政收入的可靠保证。

二、税收的职能和作用

税收是国家的产物。税收是在国家产生的基础上，适应国家的需要而产生的。国家为了维护其生存，实现其职能，必须把社会财富的一部分集中到自己手中，于是就产生了税收。反过来，税收又是国家存在的物质基础，它在保证国家发挥其职能方面起着十分重要的作用。税收的重要又主要体现在其职能上。税收的职能主要有三个方面：

（一）组织财政收入

这是税收的最基本职能。国家为了行使自己的职能，需要有足够的财力基础，而这种财力基础主要依赖于财政收入。税收是国家财政收入的最主要来源。在世界大多数国家中，税收在财政收入中的比重一般都在 80%—90% 以上。税收组织财政收入的职能实现程度如何，直接关系到国家机器赖以生存的基础是否稳固的问题。

（二）调节经济

税收作为国家经济政策和财政政策的重要组成部分，对社会生产、分配、交换和消费的每个环节都起着重要的调节作用。首先，根据不同时期、不同经济发展阶段的经济发展战略和产业政策，利用税收杠杆，国家可以有效地调节生产要素在各部门、各地区间的合理流动，协调产业结构，调整社会再生产的比例关系，促进社会经济的协调发展。比如通过减免税、优惠税率等手段，可以扶植和支持短线产品和新兴产业；而通过提高税率、征附加税等办法，则可以限制长线产品和夕阳产业，从而协调经济发展。其次，利用税收手段可以调节社会财富在社会成员之间的分配，逐步实现共同富裕。利用税收手段对高收入者征收一定比例的税收，可以防止收入差距过分悬殊，实现社会公平。再次，通过税收手段，可以有效地调节商品流通，促进商品交换的顺利发展。最后，通过税收手段，国家可以有效地指导和调节消费，实现消费结构合理化和消费水平的不断提高。

（三）保障和监督经营管理

税收与企业的生产经营、财务管理、成本核算等各个方面都有密切的联系。企业必须在严格的财务管理、成本核算的基础上，才能依法正确及时交纳税款。国家通过对纳税人依法征税，并加强税务稽核管理，监督和保障企业进行生产经营、财务管理、成本核算等方面的管理工作。

三、税收的分类

一个国家的税收是由许多不同的税种构成的。从不同的角度，可以对税收进行不同的分类。税收的分类主要有以下几种：

（一）按课税对象分类

按课税对象分类，税收可以分为流转税、所得税、财产税、资源税、行为税等。按商品和劳务的流转额征税为流转税，如增值税、消费税和营业税等；按纳税人的所得额征税为所得税，如

企业所得税、个人所得税、外商投资企业和外国企业所得税等；按纳税人占有和支配的财产征税为财产税，如房产税等；按纳税人利用资源取得的收益征税，为资源税；对纳税人的特定行为征税为行为税，如屠宰税等。

（二）按税收的征收权限和收入支配权限分类

按税收的征收权限和收入支配权限分类，可以把税收划分为中央税、地方税和共享税。按照我国现行分税制财政管理体制，凡是收入归中央政府支配的税种，都属于中央税，包括：

消费税；铁路系统、人民银行、工商银行、农业银行、建设银行、中国银行等各银行总行和保险总公司缴纳的营业税（包括城建税、教育费附加，下同）；关税；海关代征进口商品的消费税和增值税；中央企业所得税；地方和外资银行及非银行金融企业（包括信用社）所得税；个人所得税（居民储蓄存款利息所得的个人所得税）。凡是收入归地方政府支配的税种，都属于地方税，包括：营业税（不包括铁道系统、各银行总行、保险总公司缴纳的营业税）；土地使用税；个人所得税（不包括居民储蓄存款利息所得的个人所得税）；城市维护建设税；房产税；车船使用税；印花税（不含证券交易印花税）；屠宰税；农牧业税；耕地占用税；契税；遗产税；土地增值税；地方企业所得税。凡是收入按一定比例划归中央和地方政府分享的税种，属于中央地方共享税，如增值税、证券交易印花税和资源税等。

（三）根据税收收入的形态不同分类

根据税收收入的形态不同分类，可以把税收分为实物税和货币税。凡是以实物形式缴纳的税种为实物税；凡是以货币形式缴纳的税种为货币税。现在一般都为货币税。

（四）根据计税标准不同分类

根据计税标准不同可以把税收划分为从价税和从量税。从价税是指按商品、财产、收益的价值量为依据，按照一定比率计算