

房地产业

财税操作与稽查实务

杨文国 著



经济科学出版社
Economic Science Press

新华书店
PLG

房地产业 财税宝典

税务人员 稽查秘笈

本书以房地产开发流程为主线，系统地分析了房地产开发各环节主要经济事项、财务处理、各税种操作要点和稽查方法；运用大量的实例，全方位指导房地产企业财税操作，规范纳税行为，规避税务风险；同时凭借丰富的房地产业稽查实战经验，提供了一套行之有效的税务稽查方法，是一部税企双方不可多得的财税参考书。

ISBN 978-7-5058-8871-5

定价：58.00元

ISBN 978-7-5058-8871-5



9 787505 888715 >

房地产业财税操作与 稽查实务

杨文国 著

经济科学出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

房地产业财税操作与稽查实务/杨文国著. —北京: 经济科学出版社, 2010. 1

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8871 - 5

I. 房… II. 杨… III. ①房地产业 - 财务管理 - 基本知识 - 中国②房地产业 - 税收管理 - 基本知识 - 中国
IV. F299. 233. 3 F812. 423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 220295 号

责任编辑: 卢元孝

责任校对: 王苗苗

技术编辑: 潘泽新

房地产业财税操作与稽查实务

杨文国 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京天宇星印刷厂印刷

华丰装订厂装订

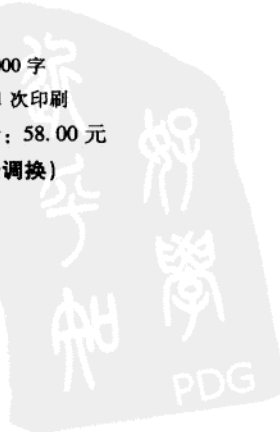
787 × 1092 16 开 26 印张 620000 字

2010 年 1 月第 1 版 2010 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8871 - 5 定价: 58.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)



前 言

2009 年我国实施了宽松货币政策和积极财政政策，房地产投资增速，市场成交量回暖，房地产行业走过了寒冬，迎来了春天。但是税务系统税收任务形势依然很严峻，必然要以重点税源行业为重点，向管理要税收，向稽查要税收。作为地方经济支柱的房地产行业在沉寂之后又成为税收征管查的重点行业，税收风险凸显。

2006 年 1 月，笔者曾出版了 121 万字的个人专著《房地产企业财税对照及稽查管理解析》，该书以会计科目为主线，对每个科目涉及的各个税种进行了归纳整理。该书出版后，颇受财税人员欢迎。但是近年来营业税、企业所得税、个人所得税、土地增值税、耕地占用税、契税、土地使用税新政策不断出台，新会计准则又在房地产行业的施行，不少同志希望根据当前最新政策再出版一本紧密结合房地产开发环节、操作性更强的房地产财税实务书。

鉴于上述原因，笔者遂以房地产开发流程为主线，以重点介绍开发各环节主要经济事项、财务处理、各税种操作要点和稽查方法的方式编写了本书。比如，房地产企业 13 种取得土地方式、7 种融通资金方式、6 种施工方式、12 种合作建房方式、19 种销售方式、4 种持有方式分别如何征收营业税。其中，在国内首创了以流程图方式分析合作建房纳税人的方法。

笔者根据近年来在全国各地对房地产财务人员和税务稽查管理干部培训过程中征集的大量涉税疑难问题和疑难案例，结合国家统一的行业法规、会计规定、税收规定，进行了深度剖析，必要时还引用了值得借鉴的各地地方税收规定进行对比分析。

笔者还结合此前曾对房地产企业稽查经验和 2006 年参与组织石家庄市百户房地产专案稽查经验，围绕房地产开发环节、房地产行业法规、财税政策，研究出一套较为全面、深入、操作性强的房地产行业税务稽查方法：既有账外检查方法，又有账内检查方法；既有案头检查方法，又有实地检查方法；既有相关资料检查方法，又有会计科目检查方法；娓娓道来，可让稽查人员产生似乎始终有一名房地产行业稽查业务高手陪伴身边共同检查的感觉。

希望本书成为房地产行业财务人员日常工作中的“财税应用宝典”，税务稽查人员检查房地产行业的“税务稽查秘笈”。

本书适用于税务稽查人员、房地产公司会计人员、税务师事务所和会计师事务所从业人员，也可作为大中专院校财税专业师生的参考教材。

目 录

第一章 房地产业开发环节财税操作实务	(1)
第一节 房地产公司成立环节财税操作实务	(1)
第二节 房地产公司购地环节财税操作实务	(3)
第三节 房地产公司筹集资金环节财税操作实务	(8)
第四节 房地产公司施工环节财税操作实务	(16)
第五节 房地产公司销售环节财税操作实务	(25)
第六节 房地产公司租赁环节财税操作实务	(33)
第七节 房地产公司物业管理环节财税操作实务	(39)
第二章 房地产业营业税操作与稽查实务	(45)
第一节 房地产公司营业税税制要素	(45)
第二节 房地产公司营业税操作实务	(54)
第三节 房地产公司营业税稽查实务	(93)
第三章 房地产业企业所得税操作与稽查实务	(100)
第一节 房地产公司企业所得税税制要素	(100)
第二节 房地产公司收入确认操作实务	(119)
第三节 房地产公司成本费用操作实务	(134)
第四节 房地产公司资产操作实务	(160)
第五节 房地产公司资产损失税前扣除操作实务	(178)
第六节 房地产公司扣缴预提所得税操作实务	(187)
第七节 房地产公司对外支付税务证明操作实务	(194)
第八节 房地产公司跨地区经营汇总纳税操作实务	(196)
第九节 房地产公司重组与清算操作实务	(209)
第十节 房地产公司企业所得税稽查实务	(214)
第四章 房地产业个人所得税操作与稽查实务	(227)
第一节 房地产公司个人所得税税制要素	(227)
第二节 房地产公司工资薪金所得操作实务	(235)
第三节 房地产公司劳动报酬所得操作实务	(266)
第四节 房地产公司财产租赁所得操作实务	(271)

第五节 房地产公司财产转让所得操作实务	(275)
第六节 房地产公司利息股息红利所得操作实务	(282)
第七节 房地产公司偶然所得和其他所得扣缴实务	(286)
第八节 房地产公司个人所得税稽查实务	(289)
第五章 房地产业土地增值税操作与稽查实务	(292)
第一节 房地产业土地增值税税制要素	(292)
第二节 房地产公司转让旧土地增值税操作实务	(302)
第三节 房地产公司土地增值税预征和清算操作实务	(308)
第四节 房地产公司土地增值税稽查实务	(319)
第六章 房地产业印花税操作与稽查实务	(324)
第一节 房地产业印花税税制要素	(324)
第二节 房地产公司印花税操作实务	(337)
第三节 房地产公司印花税稽查实务	(343)
第七章 房地产业耕地占用税操作与稽查实务	(345)
第一节 房地产业耕地占用税税制要素	(345)
第二节 房地产公司耕地占用税操作实务	(349)
第三节 房地产公司耕地占用税稽查实务	(351)
第八章 房地产业契税操作与稽查实务	(352)
第一节 房地产业契税税制要素	(352)
第二节 房地产公司契税操作实务	(360)
第三节 房地产公司契税稽查实务	(366)
第九章 房地产业城镇土地使用税操作与稽查实务	(368)
第一节 房地产业城镇土地使用税税制要素	(368)
第二节 房地产公司城镇土地使用税操作实务	(372)
第三节 房地产公司城镇土地使用税稽查实务	(381)
第十章 房地产业房产税操作与稽查实务	(382)
第一节 房地产业房产税税制要素	(382)
第二节 房地产公司房产税操作实务	(388)
第三节 房地产公司房产税稽查实务	(394)
第十一章 房地产业其他税费操作实务与稽查	(396)
第一节 房地产业城市维护建设税税制要素	(396)
第二节 房地产业教育费附加	(397)
第三节 房地产业车船税税制要素	(397)
第四节 房地产公司其他税费稽查实务	(401)
附录 中华人民共和国城市房地产管理法	(402)

第一章 房地产业开发环节 财税操作实务

第一节 房地产公司成立环节财税操作实务

一、主要经济事项描述

房地产开发公司是指依法设立、从事房地产开发和经营、具有企业法人资格的经济实体。房地产开发公司按照企业条件分为四个资质等级，具体条件见下表：

条件	一级	二级	三级	四级
注册资本	≥5 000 万元	≥2 000 万元	≥800 万元	≥100 万元
累计经营年限	≥5 年	≥3 年	≥2 年	≥1 年
累计竣工房屋建筑面积	≥30 万 m ² （近3 年）	≥15 万 m ² （近3 年）	≥5 万 m ² （全部年限）	—
建筑工程质量合格率	100%（连续5 年）	100%（连续3 年）	100%（连续2 年）	100%（已竣工项目）
上一年房屋建筑施工面积	≥15 万 m ²	≥10 万 m ²	—	—
专业管理人员	≥40 人（其中，中级职称人员 ≥20 人，会计 ≥4 人）	≥20 人（其中，中级职称人员 ≥10 人，会计 ≥3 人）	≥10 人（其中，中级职称人员 ≥5 人，会计 ≥2 人）	有职称人员 ≥5 人，会计 ≥2 人
业务负责人职称	中级以上职称	中级以上职称	工程技术、财务负责人具有中级以上职称；统计负责人具有初级以上职称	工程技术负责人具有中级以上职称，财务负责人具有初级以上职称，配有专业统计人员

新设立的房地产开发公司应当自领取营业执照之日起 30 日内，到房地产开发主管部门备案。房地产开发主管部门应当在收到备案申请后 30 日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。

《建设部、商务部、发展改革委、人民银行、工商总局、外汇管理局关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房〔2006〕171 号）规定：外商投资设立房地产企业，投资总额超过 1 000 万美元（含 1 000 万美元）的，注册资本金不得低于投资总额的

50%。投资总额低于1 000万美元的,注册资本金仍按现行规定执行。设立外商投资房地产企业,由商务主管部门和工商行政管理机关依法批准设立和办理注册登记手续,颁发一年期《外商投资企业批准证书》和《营业执照》。企业付清土地使用权出让金后,凭上述证照到土地管理部门申办《国有土地使用证》,根据《国有土地使用证》到商务主管部门换发正式的《外商投资企业批准证书》,再到工商行政管理机关换发与《外商投资企业批准证书》经营期限一致的《营业执照》,到税务机关办理税务登记。外商投资房地产企业的股权和项目转让,以及境外投资者并购境内房地产企业,由商务主管等部门严格按照有关法律法规和政策规定进行审批。投资者应提交履行《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等的保证函,《国有土地使用证》,建设(房地产)主管部门的变更备案证明,以及税务机关出具的相关纳税证明材料。境外投资者通过股权转让及其他方式并购境内房地产企业,或收购合资企业中方股权的,须妥善安置职工、处理银行债务,并以自有资金一次性支付全部转让金。对有不良记录的境外投资者,不允许其在境内进行上述活动。

二、主要会计核算处理

(一) 成立房地产公司

新成立的房地产公司应当设置“股本”(股份有限公司适用)或者“实收资本”(有限责任公司适用)科目,按照投资者进行明细核算企业接受投资者投入的实收资本。

企业接受投资者投入的资本,借记“银行存款”、“其他应收款”、“固定资产”、“无形资产”、“长期股权投资”等科目,按其在注册资本或股本中所占份额,贷记“股本”科目,按其差额,贷记“资本公积(资本溢价)”科目。

(二) 增加注册资本

经股东大会或类似机构决议,用资本公积转增资本,借记“资本公积(资本溢价)”科目,贷记“股本”科目。

股东大会批准的利润分配方案中分配的股票股利,应在办理增资手续后,借记“利润分配”科目,贷记“股本”科目。

可转换公司债券持有人行使转换权利,将其持有的债券转换为股票,按可转换公司债券的余额,借记“应付债券(可转换公司债券——面值、利息调整)”科目,按其权益成分的金额,借记“资本公积(其他资本公积)”科目,按股票面值和转换的股数计算的股票面值总额,贷记“股本”科目,按其差额,贷记“资本公积(资本溢价)”科目。如有现金支付不可转换股票,还应贷记“银行存款”等科目。

企业将重组债务转为资本的,应按重组债务的账面余额,借记“应付账款”等科目,按债权人因放弃债权而享有本企业股份的面值总额,贷记“股本”科目,按股份的公允价值总额与相应的股本之间的差额,贷记或借记“资本公积(资本溢价)”科目,按其差额,贷记“营业外收入(债务重组利得)”科目。

以权益结算的股份支付换取职工或其他方提供服务的，应在行权日，根据实际行权情况确定的金额，借记“资本公积（其他资本公积）”科目，按应计入股本的金额，贷记“股本”科目。

（三）减少注册资本

企业按法定程序报经批准减少注册资本的，借记“股本”科目，贷记“库存现金”、“银行存款”等科目。

企业为减少注册资本而收购本公司股份或者为奖励本公司职工而收购本公司股份的，应按实际支付的金额，借记“库存股”科目，贷记“银行存款”等科目。

注销库存股，按股票面值和注销股数计算的股票面值总额，借记“股本”科目，贷记“库存股”科目，按其差额，借记“资本公积（股本溢价）”科目，股本溢价不足冲减的，应借记“盈余公积”、“利润分配（未分配利润）”科目；购回股票支付的价款低于面值总额的，应按股票面值总额，借记“股本”科目，按所注销库存股的账面余额，贷记“库存股”科目，按其差额，贷记“资本公积（股本溢价）”科目。

转让库存股，应按实际收到的金额，借记“银行存款”等科目，按转让库存股的账面余额，贷记“库存股”科目，按其差额，贷记“资本公积（资本溢价）”科目；为借方差额的，借记“资本公积（资本溢价）”科目，股本溢价不足冲减的，应借记“盈余公积”、“利润分配——未分配利润”科目。

三、主要税收事项描述

房地产公司应对取得的营业执照贴花5元，按照“股本”和“资本公积”科目金额合计的万分之五贴花，以后两科目金额增加的，再就增加金额贴花；以后两科目金额减少的，不退税。

第二节 房地产公司购地环节财税操作实务

一、主要经济事项描述

（一）前期考察

房地产公司收集相关土地项目信息，进行成本预估和销售前景估计，提出资金安排意见，进行可行性研究，编制项目建议书。

（二）购置土地

在城镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城

市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

由于土地资产数额巨大，并且具有价值增值性和供给稀缺性等特点，土地供应环节成为腐败分子非法牟取暴利的重点领域。个别房地产公司违背市场规律搞权钱交易和“暗箱操作”，攫取巨额的地价差额。从2002年7月1日起开始执行的国有土地使用权招标拍卖挂牌出让制度，充分体现了公开、公平、公正的市场经济原则，减少了人为因素对土地配置的干预和影响，从制度和源头上保证了土地批租领域的廉政建设。

工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。招标出让国有建设用地使用权，是指市、县人民政府国土资源行政主管部门（以下简称出让人）发布招标公告，邀请特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加国有建设用地使用权投标，根据投标结果确定国有建设用地使用权人的行为。拍卖出让国有建设用地使用权，是指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定国有建设用地使用权人的行为。挂牌出让国有建设用地使用权，是指出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，转作受让地块的定金。出让人应当向中标人发出中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间，与出让人签订国有建设用地使用权出让合同。中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款；其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，出让人必须在招标拍卖挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

房地产公司在签订国有土地出让合同后，向发改委申请普通商品住宅固定资产投资项目备案。

（三）建设用地规划

房地产公司以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。建设用地规划许可证包括符合城乡规划要求的附图和附件。附图包括明确建设用地范围、代征用地范围和有关控制线的地形图；附件包括《规划条件通知书》等文件。房地产公司应当按照建设用地规划许可证的要求委托有资质的单位进行方案设计。

（四）拆迁置换

拆迁人（房地产公司）在取得建设项目批准文件、建设用地规划许可证和国有土地使用权批准文件后，制定拆迁计划和拆迁方案，向金融机构存入拆迁补偿安置资金，向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门申请领取房屋拆迁许可证。拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限内，实施房屋拆迁。拆迁人可以自行拆迁，也可以委托具有拆迁资格的单位实施拆迁。拆迁人与被拆迁人应就补偿方式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项，订立拆迁补偿安置协议。拆迁租赁房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订立拆迁补偿安置协议。拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑，应当给予适当补偿。拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换。实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格，结清产权调换的差价。拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。在过渡期限内，被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的，拆迁人应当支付临时安置补助费；被拆迁人或者房屋承租人使用拆迁人提供的周转房的，拆迁人不支付临时安置补助费。拆迁人不得擅自延长过渡期限，周转房的使用人应当按时腾退周转房。因拆迁人的责任延长过渡期限的，对自行安排住处的被拆迁人或者房屋承租人，应当自逾期之日起增加临时安置补助费；对周转房的使用人，应当自逾期之日起付给临时安置补助费。因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的，拆迁人应当给予适当补偿。

城市房屋拆迁估价，由拆迁人委托具有房地产价格评估资格的估价机构，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，确定被拆迁房屋货币补偿金额，对其房地产市场价格进行的评估。房屋拆迁评估价格为被拆迁房屋的房地产市场价格，不包含搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费，以及被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额。搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费，按照省、自治区、直辖市人民政府规定的标准执行。被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额，由拆迁人和被拆迁人协商确定；协商不成的，可以通过委托评估确定。拆迁估价人员应当对被拆迁房屋进行实地查勘，作好实地查勘记录，拍摄反映被拆迁房屋外观和内部状况的影像资料。实地查勘记录由实地查勘的估价人员、拆迁人、被拆迁人签字认可。拆迁估价一般应当采用市场比较法。不具备采用市场比较法条件的，可以采用其他估价方法，并在估价报告中充分说明原因。估价机构应当将分户的初步估价结果向被拆迁人公示7日，并进行现场说明，听取有关意见。公示期满后，估价机构应当向委托人提供委托范围内被拆迁房屋的整体估价报告和分户估价报告。委托人应当向被拆迁人转交分户估价报告。

（五）闲置土地处理

《城市房地产管理法》第二十六条规定：以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或

者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

《国务院办公厅转发建设部等部门〈关于调整住房供应结构稳定住房价格意见〉的通知》(国办发〔2006〕37号)第二条第(七)项规定:对虽按照合同约定日期动工建设,但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4,且未经批准中止开发建设连续满1年的,按闲置土地处置。

《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)规定:土地闲置满2年、依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用;不符合法定收回条件的,也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满1年不满2年的,按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。

二、主要会计核算处理

(一) 前期考察

《财政部关于印发〈企业会计准则解释第1号〉的通知》(财会〔2007〕14号)第三条第(三)项规定:企业(建造承包商)为订立合同发生的差旅费、投标费等,能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的,应当予以归集,待取得合同时计入合同成本;未满足上述条件的,应当计入当期损益。

根据上述文件精神,房地产公司支付的房地产项目前期考察调研费、模型制作费、专项研究报告等费用先在“待摊费用——项目前期预付款”科目核算。若已确认投资开发该房地产项目,则将“待摊费用——项目前期预付款”科目的余额转入“开发成本——前期工程费”科目中核算;若确认不投资开发该房地产项目,则将“待摊费用——项目前期预付款”科目的余额转入“管理费用”科目中核算。

(二) 购置土地

房地产公司通过招标、拍卖、挂牌方式购置土地,预存投标、竞买保证金时,借记“其他应收款——存出保证金”科目;中标或者竞得时,因购置土地而支付的款项,借记“开发成本——土地征用及拆迁补偿费”科目,贷记“其他应收款——存出保证金”、“应付账款”或“银行存款”等科目。

【财务疑难分析1-1】房地产公司取得的开发项目土地使用权是先行记入“无形资产”科目还是直接记入“开发成本”科目?

第一种观点认为:购置开发用土地的支出,先在预付账款项下归集反映;在房地产公司实质控制该地,且符合无形资产确认标准时,按全额确认为无形资产,并按预计尚可使用年限平均分期摊销;再自房地产项目开工日起按摊余净值转入开发成本。

第二种观点认为:土地对于房地产公司而言,是生产开发产品的一个有机组成部分,就如同工业企业的生产原材料,应当直接在“开发成本——土地征用及拆迁补偿费”科目核算。此观点亦可见《财政部关于企业房地产开发与交易若干财务处理问题的通知》(财基字〔1995〕第938号)第三条规定:企业取得的土地使用权用于房地产开发的,支

付的出让金计入该房地产的开发成本；企业取得的自用的土地使用权应作为无形资产管理，并在出让合同约定的使用期限内平均摊销。《企业会计准则第6号——无形资产》应用指南第五条规定：企业（房地产开发）取得土地用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权账面价值应当计入所建造的房屋建筑物成本。

笔者倾向于第二种观点。

（三）收购项目公司股权

房地产公司通过收购股权方式购置目标公司时，采用成本法核算，按照支付的收购款项，借记“长期股权投资”科目，贷记“银行存款”和“应交税费——应交代扣个人所得税”科目。

（四）拆迁置换

房地产公司委托评估机构按照市场价值法评估被拆迁者房屋价值时，通常具有商业实质。采用现金补偿的，按照所支付的金额，借记“开发成本——土地征用及拆迁补偿费”科目，贷记“库存现金”科目；采用产权调换的，借记“开发成本——土地征用及拆迁补偿费”科目，贷记“应付账款”科目（被拆迁房屋市场评估价值）和“库存现金”科目（约定未来置换房屋的市场价值减去被拆迁房屋评估价值后的余额，若为负数，则借记“库存现金”科目）。

（五）土地闲置费

《财政部关于企业房地产开发与交易若干财务处理问题的通知》（财基字〔1995〕第938号）第三条规定：以出让方式取得土地使用权的企业，因超过出让合同约定的动工开发日期，按规定缴纳的土地闲置费，或因满2年未动工开发，被政府有关部门无偿收回土地使用权而造成的损失，企业可计入当期管理费用。

三、主要税收事项描述

（一）印花税

房地产公司应当就《国有建设用地使用权出让合同》按照万分之五税率贴花，取得的《土地使用证》按件贴花5元。签订的股权收购合同，按照万分之五税率贴花，并履行扣缴被收购项目公司自然人股东的“财产转让所得”个人所得税义务。拆迁合同是否按照产权转移书据（笔者认为属于产权转移书据）贴花，依照主管税务机关掌握口径执行。

（二）耕地占用税、契税、土地使用税

房地产公司所占土地为耕地的，应缴纳耕地占用税。房地产公司还应就购置土地所付出的全部经济利益为计税依据，缴纳契税。房地产公司所购置土地坐落在城市、县城、建

制镇、工矿区范围内，则应申报缴纳土地使用税。

（三）营业税、企业所得税、土地增值税

房地产公司在产权置换被拆迁者房屋过程中收取的置换房屋现金尾差，则应按照预收账款征收营业税金及附加、土地增值税，计算预计毛利并入当期应纳税所得额征收企业所得税。置换房屋价值相当的部分，考虑到房地产公司没有现金流入，如果征税，容易形成欠税并对企业正常经营造成冲击，所以各地一般规定暂不征税，待开发产品完工后再征收。

第三节 房地产公司筹集资金环节财税操作实务

一、主要经济事项描述

《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条第五款规定：“保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。”因此，资金是企业的血液，对于资本密集型的房地产公司意义更是重大。房地产公司众多融资方式中，“上市”首当其冲，“信托”初露锋芒，“基金”登台亮相，“信贷”尝试创新，“典当”粉墨登场，还有更多的个案性的创新融资方式。

（一）银行贷款

房地产公司贷款一般采用土地及在建工程抵押和保证方式。银行通常按照评估机构对抵押物的估价扣除一定折扣率后的余值作为抵押价值，以防范信贷风险。

《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号）规定：房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业。贷款应重点支持符合中低收入家庭购买能力的住宅项目，对大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目应适当限制。对商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业，要严格审批新增房地产开发贷款并重点监控。对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，不得发放任何形式的贷款。房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金（指所有者权益）应不低于开发项目总投资的30%。商业银行发放的房地产贷款，只能用于本地区的房地产项目，严禁跨地区使用。商业银行不得向房地产开发企业发放用于缴交土地出让金的贷款。商业银行要严格防止建筑施工企业使用银行贷款垫资房地产开发项目。

《商业银行房地产贷款风险管理指引》（银监发〔2004〕57号）规定：商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资本金比例不低于35%。商业银行在办理房地产开发贷款时，应建立严格的贷款项目审批机制，对该贷款项目进行尽职调查，以确

保该项目符合国家房地产发展总体方向,有效满足当地城市规划和房地产市场的需求,确认该项目的合法性、合规性、可行性。商业银行应对申请贷款的房地产开发企业进行深入调查审核:包括企业的性质、股东构成、资质信用等级等基本背景,近3年的经营管理和财务状况,以往的开发经验和开发项目情况,与关联企业的业务往来等。对资质较差或以往开发经验较差的房地产开发企业,贷款应审慎发放;对经营管理存在问题、不具备相应资金实力或有不良经营记录的,贷款发放应严格限制。对于依据项目而成立的房地产开发项目公司,应根据其自身特点对其业务范围、经营管理和财务状况,以及股东及关联公司的上述情况以及彼此间的法律关系等进行深入调查审核。

《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发〔2008〕131号)规定:商业银行要根据信贷原则和监管要求,加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设特别是在建项目的信贷支持力度;对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目,提供融资支持和相关金融服务。

(二) 信托融资

集合资金信托计划,由信托公司担任受托人,按照委托人意愿,为受益人的利益,将两个以上(含两个)委托人交付的资金进行集中管理、运用或处分的资金信托业务活动。参与单个信托计划的自然人人数不得超过50人,合格的机构投资者数量不受限制。合格投资者,是指符合下列条件之一,能够识别、判断和承担信托计划相应风险的人:

(1) 投资一个信托计划的最低金额不少于100万元人民币的自然人、法人或者依法成立的其他组织;

(2) 个人或家庭金融资产总计在其认购时超过100万元人民币,且能提供相关财产证明的自然人;

(3) 个人收入在最近3年内每年收入超过20万元人民币或者夫妻双方合计收入在最近3年内每年收入超过30万元人民币,且能提供相关收入证明的自然人。

常见的房地产集合信托方式有贷款型信托和股权证券型信托。贷款型信托,是指信托投资公司接受不特定投资者委托,以信托合同形式集合资金,然后以贷款形式贷给房地产公司;信托计划期满时,房地产公司将本利偿还给信托公司,信托公司再向投资者支付信托收益。股权证券型信托,是指信托投资公司接受不特定投资者委托,以信托合同形式集合资金,然后在担保公司提供担保或者房地产公司原股东将其所持股份质押的前提下,收购房地产公司部分股权或者对房地产公司增资入股;信托计划期满时,房地产公司原股东溢价收购信托投资公司所持股份,信托公司再向投资者支付信托收益。

(三) 上市融资

房地产公司通过上市融资主要分为三种途径:国内直接上市融资、国内买壳上市融资、海外上市融资。房地产公司多为中小项目型公司,预售阶段的预售收入不作为营业收入,使得多数房地产公司难以达到直接上市要求,所以多采取了后面两种方式。

（四）债券融资

房地产公司按照《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等相关法律规定，履行法定审批手续后，通过资本市场向社会公众公开发行房地产企业债券，筹集资金。房地产公司公开发行公司债券，应当符合下列条件：

- （1）股份有限公司的净资产不低于人民币 3 000 万元，有限责任公司的净资产不低于人民币 6 000 万元；
- （2）累计债券余额不超过公司净资产的 40%；
- （3）最近 3 年平均可分配利润足以支付公司债券 1 年的利息；
- （4）筹集的资金投向符合国家产业政策；
- （5）债券的利率不超过国务院限定的利率水平；
- （6）国务院规定的其他条件。

公开发行公司债券筹集的资金，必须用于核准的用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

（五）典当融资

典当行借款速度快，对借款者信用度无要求，只关注典当物品的价值和权属，贷款用途不受限制，但是月贷款利率和综合费率较高。“生存比发展更重要”，中小房地产公司为了解燃眉之急，通常以其所占有的房地产向典当行申请典当，典当行受理验证确认后，双方签订典当合同，确定典期、典金、典息及综合费率，然后双方进行房地产他项权利登记，典当行将典金交付房地产公司。典当期满，房地产公司偿还典金，赎回所典房屋。

（六）项目融资

房地产公司为缓解资金困难局面，时常以其所开发的项目为基础，同有意向的其他企业进行合作开发。对此，《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》（法释〔2005〕5号）规定：合作开发房地产合同，是指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资，共享利润、共担风险合作开发房地产为基本内容的协议。合作开发房地产合同的当事人一方具备房地产开发经营资质的，应当认定合同有效。当事人双方均不具备房地产开发经营资质的，应当认定合同无效。但起诉前当事人一方已经取得房地产开发经营资质或者已依法合作成立具有房地产开发经营资质的房地产开发企业的，应当认定合同有效。合作开发房地产合同约定提供土地使用权的当事人不承担经营风险，只收取固定利益的，应当认定为土地使用权转让合同。合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只分配固定数量房屋的，应当认定为房屋买卖合同。合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只收取固定数额货币的，应当认定为借款合同。合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只以租赁或者其他形式使用房屋的，应当认定为房屋租赁合同。