



阳光财税丛书

# 房地产 企业财税 处理技巧

蔡昌 / 著



清华大学出版社  
<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>



北京交通大学出版社  
<http://press.bjtu.edu.cn>

# 房地产企业财税处理技巧

蔡 昌 著

清华大学出版社  
北京交通大学出版社

· 北京 ·

## 内 容 简 介

根据房地产业最新颁布的税收政策与会计准则等法律法规,分为“房地产涉税处理技巧”和“房地产节税实战方案”两篇论述,分别从营业税、增值税、企业所得税、个人所得税、土地增值税、房产税、契税等角度深度解析房地产业的税收政策和纳税处理技巧,并通过大量实践案例剖析房地产业的节税操作思路与技巧。

本书注重实用性,适用于房地产企业的投资家、总裁、财务总监和会计主管阅读,可作为房地产从业人员和对房地产感兴趣人员的学习指导用书,同时也可作为财税研究人员的参考读物。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产企业财税处理技巧 / 蔡昌著. —北京:清华大学出版社;北京交通大学出版社, 2011. 12

(阳光财税丛书)

ISBN 978-7-5121-0869-1

I. ①房… II. ①蔡… III. ①房地产业-财务管理-中国 ②房地产业-税收管理-中国 IV. ①F299.233.3 ②F812.423

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第002513号

责任编辑:赵彩云 特邀编辑:张奉格

出版发行:清华大学出版社 邮编:100084

电话:010-62776969

北京交通大学出版社 邮编:100044

电话:010-5168614

印刷者:北京泽宇印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×260 印张:24 字数:600千字

版 次:2012年1月第1版 2012年1月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-5121-0869-1/F·960

印 数:1~3000册 定价:55.00元



本书如有质量问题,请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评,我们表示欢迎和感谢。

投诉电话:010-51686043, 51686008; 传真:010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

# 前言 | PREFACE ■

房地产业是我国国民经济的支柱产业之一，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。房地产业的大力发展对启动消费、扩大内需、拉动相关上下游产业发展和促进国民经济增长都起到重要的推动作用。然而，最近一个时期，房地产价格上涨过快，不仅对国民经济产生了重要的影响，而且对社会民众的生活也产生了一系列深刻的影响。国务院已经并将继续推行一些房地产市场调控措施，全社会期望通过税收手段治理房地产业的呼声也愈来愈高涨。因此，一方面，政府赋予房地产业严谨适度的财税调控引导房地产业走向规范和良性发展的轨道；另一方面，房地产企业应不断提升自身的税务管理水平，熟练掌握和运用本行业的税收政策，结合自身的特点进行科学的涉税处理和税收筹划，以实现企业收益最大化目标。

为了适应房地产业对税收政策解读和税收筹划操作的需求，我们编写了这本《房地产企业财税处理技巧》。本书根据最新颁布的税收政策与会计准则等法律法规，分别从营业税、增值税、企业所得税、个人所得税、土地增值税、房产税、契税等角度深度解析房地产业的税收政策和纳税处理技巧，并通过大量实践案例剖析房地产业的节税操作思路与技巧。

本书以新税法和新会计准则为依据，辅之以精典的涉税处理与节税实战案例，挖掘行业特色，科学指导纳税，具有较高的权威性和实用性，是房地产企业依法纳税、科学理财的得力助手。本书具有以下特色。

其一，针对性。本书针对房地产企业的税制特征，详细解析房地产业的税收政策和税收筹划操作案例。本书注重案例分析方法的运用，大量的实务案例贯穿始终，实现“以简驭繁”的目标。本书注重实用性，适用于房地产企业的投资家、总裁、财务总监和会计主管阅读，同时也可作为财税研究人员的参考读物。

其二，时效性。近年来我国的企业所得税、增值税、消费税和营业税等税收政策都发生了较大变化。本书将新增的、调整的法律和法规囊括其中，力求做到时效性强，便于纳税人使用和借鉴。

其三，全面性。本书结构完整，脉络清晰，逻辑性强。本书不仅重点讲解每一税种的最新政策及涉税处理技巧，而且还结合生动具体的操作案例探索节税思路、揭示税收筹划规律，具有一定的前瞻性。

本书在编写过程中王坚、牛鲁鹏、马微、董薇在资料收集、政策整理和校对等方面做了大量工作，在此特别致谢。限于时间和作者的学识水平，书中不足之处在所难免，希望广大读者在阅读本书时将遇到的问题与改进意见及时反馈给我们，以便再版修订。

作者

2012年1月于北京

# 目 录 | CONTENTS ■

## 上篇 房地产涉税处理技巧

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 第一章 房地产企业涉税分析 .....       | (3)   |
| 第一节 房地产开发经营的特点 .....      | (3)   |
| 第二节 房地产企业的财税特征 .....      | (10)  |
| 第二章 营业税涉税处理技巧 .....       | (14)  |
| 第一节 营业税的基本政策 .....        | (14)  |
| 第二节 营业税的特殊税务处理 .....      | (23)  |
| 第三章 增值税涉税处理技巧 .....       | (36)  |
| 第一节 增值税的基本政策 .....        | (36)  |
| 第二节 增值税的涉税处理实务 .....      | (41)  |
| 第三节 增值税的税务管理 .....        | (45)  |
| 第四章 企业所得税涉税处理技巧 .....     | (48)  |
| 第一节 企业所得税的基本政策 .....      | (48)  |
| 第二节 收入的涉税处理技巧 .....       | (51)  |
| 第三节 成本费用的涉税处理技巧 .....     | (55)  |
| 第四节 资产的涉税处理 .....         | (75)  |
| 第五节 企业重组的税务处理 .....       | (82)  |
| 第六节 房地产企业所得税的特殊处理 .....   | (87)  |
| 第五章 个人所得税涉税处理技巧 .....     | (94)  |
| 第一节 个人所得税的基本政策 .....      | (94)  |
| 第二节 个人所得税的计税依据 .....      | (105) |
| 第三节 个人所得税的计算与涉税处理 .....   | (106) |
| 第四节 个人所得税的减免优惠与税收筹划 ..... | (127) |
| 第五节 个人所得税的申报和缴纳 .....     | (144) |
| 第六章 土地增值税涉税处理技巧 .....     | (148) |
| 第一节 土地增值税的基本政策 .....      | (148) |
| 第二节 应税收入和扣除项目的确定 .....    | (153) |
| 第三节 土地增值税应纳税额的计算 .....    | (160) |
| 第四节 土地增值税的优惠政策 .....      | (164) |

|             |                                 |              |
|-------------|---------------------------------|--------------|
| 第五节         | 土地增值税的征收管理 .....                | (169)        |
| 第六节         | 土地增值税的鉴证与审核 .....               | (177)        |
| 第七节         | 土地增值税的会计处理与纳税申报 .....           | (187)        |
| <b>第七章</b>  | <b>房产税涉税处理技巧 .....</b>          | <b>(196)</b> |
| 第一节         | 房产税的基本规定 .....                  | (196)        |
| 第二节         | 房产税的优惠政策与税收征管 .....             | (203)        |
| 第三节         | 房产税的会计处理与纳税申报 .....             | (207)        |
| <b>第八章</b>  | <b>契税涉税处理技巧 .....</b>           | <b>(210)</b> |
| 第一节         | 契税的征税对象与纳税人 .....               | (210)        |
| 第二节         | 契税的计算 .....                     | (213)        |
| 第三节         | 契税的优惠政策 .....                   | (215)        |
| <b>第九章</b>  | <b>城镇土地使用税政策解析与涉税处理 .....</b>   | <b>(222)</b> |
| 第一节         | 城镇土地使用税及其纳税人 .....              | (222)        |
| 第二节         | 征税范围、计税依据及适用税额 .....            | (223)        |
| 第三节         | 应纳税额与税收优惠 .....                 | (225)        |
| 第四节         | 征收管理 .....                      | (230)        |
| <b>第十章</b>  | <b>耕地占用税涉税处理技巧 .....</b>        | <b>(233)</b> |
| 第一节         | 耕地占用税的概念与特点 .....               | (233)        |
| 第二节         | 纳税人、征税范围与应纳税额 .....             | (234)        |
| 第三节         | 税收优惠与征收管理 .....                 | (236)        |
| <b>第十一章</b> | <b>印花税政策解析与涉税处理 .....</b>       | <b>(239)</b> |
| 第一节         | 印花税概述 .....                     | (239)        |
| 第二节         | 纳税人及税目税率 .....                  | (240)        |
| 第三节         | 应纳税额的计算 .....                   | (245)        |
| 第四节         | 税收优惠与征收管理 .....                 | (251)        |
| <b>第十二章</b> | <b>城建税与教育费附加政策解析与涉税处理 .....</b> | <b>(259)</b> |
| 第一节         | 城市维护建设税 .....                   | (259)        |
| 第二节         | 教育费附加 .....                     | (262)        |

## 下篇 房地产节税实战方案

|             |                          |              |
|-------------|--------------------------|--------------|
| <b>第十三章</b> | <b>房地产企业节税案例解析 .....</b> | <b>(269)</b> |
| 案例一         | 盘活“烂尾楼”的节税策略 .....       | (269)        |
| 案例二         | 售后回租的节税方案 .....          | (271)        |
| 案例三         | 企业租赁与承包经营的节税方案 .....     | (273)        |
| 案例四         | 转让在建项目节税方案 .....         | (274)        |
| 案例五         | 房产税的节税空间：转租、转出和代销 .....  | (276)        |
| 案例六         | 房地产出租与联营投资方式的节税方案 .....  | (278)        |

|             |                          |              |
|-------------|--------------------------|--------------|
| 案例七         | 土地增值税与房地产销售价格节税方案 .....  | (279)        |
| 案例八         | 不同类型房产项目的节税方案 .....      | (281)        |
| <b>第十四章</b> | <b>房地产综合节税实战方案 .....</b> | <b>(287)</b> |
| 方案一         | 北京恒隆置业公司节税方案 .....       | (287)        |
| 方案二         | 欣源房地产项目转让节税方案 .....      | (301)        |
| 方案三         | 天源置地集团节税方案 .....         | (310)        |
| 方案四         | 天勤宏博房地产开发公司节税方案 .....    | (322)        |

## 附 录

|      |                       |       |
|------|-----------------------|-------|
| 附录 A | 房地产税收政策概览 .....       | (367) |
| 附录 B | 中国房地产税制改革前瞻 .....     | (375) |
| 附录 C | 房地产开发项目网络计划通用图式 ..... | (378) |

房地产企业  
财税处理技巧

上 篇

---

房地产涉税处理技巧



# 第一章

## 房地产企业涉税分析

### 第一节 房地产开发经营的特点

#### 一、房地产开发企业的类型与主要业务

##### 1. 房地产开发企业的类型

房地产企业是指依法设立、从事房地产开发和经营、具有独立法人资格的经济实体。不同的房地产企业具有不同的经营理念和经营模式，但总体上可以概括为以下两类。

##### (1) 销售开发产品模式。

房地产企业通过购买土地、规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等五个阶段，将开发完成的房地产移交给购买者，并一次性取得销售收入。房地产企业销售开发产品是为了回收资金、实现盈利。

##### (2) 自持物业模式。

将开发完成的房地产留作自用，通过出租、联营、自营等方式分期取得经营收入。房地产开发企业持有房地产的目的在于获取长期的租金或增值收益。自进入 21 世纪以来，越来越多的房地产企业选择了自持物业模式，并完成了从开发商向不动产商的转变。

##### 2. 房地产开发企业的主要业务

房地产企业可以将土地和房屋合在一起开发，也可以将土地和房屋分开开发。它既是房地产产品的开发者，又是房地产商品的经营者。

##### (1) 土地的开发与经营。

企业将有偿获得的土地开发完成后，既可将土地再次有偿转让给其他单位使用，也可自行组织建造房屋和其他设施，然后作为商品作价出售，还可以开展土地出租业务。

##### (2) 房产的开发与经营。

房产的开发指房产的建造，房产的经营指房产的销售与出租。企业可以在开发完成的土地上继续开发房产，开发完成后，可作为商品作价出售或出租。企业开发的房产，按用途可分为商品房、出租房、安置房和代建房等。

##### (3) 城市的开发和建设。

房地产企业开发有偿转让的城市配套设施，也开发建设不能有偿转让的、为开发产品服务的公共配套设施。总之，房地产企业越来越多地为城市开发和建设服务。

##### (4) 代建工程的开发。

代建工程的开发是企业接受政府和其他单位委托，代为开发的工程项目。



## 二、房地产开发流程

房地产企业将自有资金投资于具体的房地产项目，包括前期准备阶段、建设施工阶段、销售或自持阶段。

### 1. 前期准备阶段

前期准备阶段的工作主要包括房地产项目的立项及可行性分析、项目设计等。同时，房地产企业要根据具体情况对投资来源、建设方式、经营模式等方面进行详细的规划和战略决策。战略决定成败，前期准备阶段是项目运作的首要环节，也是房地产开发项目成功与否的关键。

### 2. 建设施工阶段

在该阶段，房地产企业要根据已经确定的规划和设计方案，通过自建、委托代建、发包等方式完成开发产品的建设过程，并使其达到验收标准。该阶段是房地产项目开发的中心环节，决定着开发项目的质理与档次。

### 3. 销售或自持阶段

房地产企业通过出售房地产，回笼资金、获取利润。而对于不出售的自持物业部分，房地产企业通过招商、招租、开办企业等方式，取得租金或经营收入。

房地产开发流程及系统功能划分如图 1-1 所示。

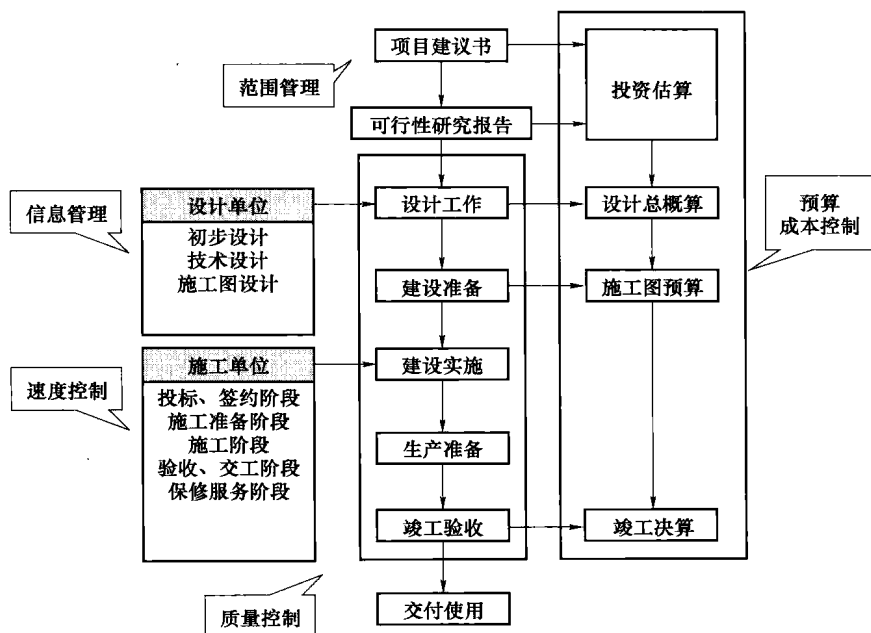


图 1-1 房地产开发流程及系统功能划分

下面我们给出更为详细的房地产开发流程八步曲，见表 1-1，帮助读者全面把握房地产开发业务。



表 1-1 房地产开发流程八步曲

| 步骤  | 流 程                   | 法律程序                                                                                                                                                                                                                        | 相关税费                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第一步 | 房地产开发公司的设立            | 一、内资房地产综合开发公司<br>1. 公司设立准备<br>2. 申请资质等级审批<br>3. 申请办理企业名称预先核准<br>4. 办理工商注册登记<br>5. 办理税务登记                                                                                                                                    | 1. 企业法人开业登记费<br>2. 企业法人变更登记费<br>3. 企业法人年度检验费<br>4. 补、换、领证照费                                                                           |
|     |                       | 二、外资房地产开发公司<br>6. 申请批准项目建议书<br>7. 办理企业名称登记<br>8. 送审合资或合作合同、章程<br>9. 申领外商投资企业批准证书<br>10. 办理企业登记                                                                                                                              |                                                                                                                                       |
| 第二步 | 房地产开发项目的<br>立项和可行性研究  | 1. 选定项目，签订合作意向书<br>2. 初步确定开发方案<br>3. 申报规划要点<br>4. 申报、审批项目建议书<br>5. 编制项目可行性研究报告<br>6. 申报、审批项目可行性研究报告                                                                                                                         | 1. 可行性研究费<br>2. 建设工程规划许可证执照费                                                                                                          |
| 第三步 | 房地产开发项目的规划<br>设计和市政配套 | 一、房地产开发项目的规划设计<br>1. 申报选址定点<br>2. 申报规划设计条件<br>3. 委托作出规划设计方案<br>4. 办理人防审核<br>5. 办理消防审核<br>6. 审定规划设计方案<br>7. 住宅设计方案的专家组审查<br>8. 落实环保“三废”治理方案<br>9. 委托环境影响评价并报批<br>10. 建设工程勘察招、投标<br>11. 委托地质勘探<br>12. 委托初步设计<br>13. 申报、审定初步设计 | 1. 工程勘察（测量）费<br>2. 工程设计费<br>3. 建设工程规划许可证执照费<br>4. 竣工档案保证金<br>5. 临时用地费<br>6. 临时建设工程费<br>7. 建设工程勘察招标管理费<br>8. 勘察设计监督管理费<br>9. 古建园林工程设计费 |
|     |                       | 二、房地产开发项目的市政配套<br>14. 征求主管部门审查意见<br>15. 落实市政公用设施配套方案<br>16. 报审市政配套方案<br>17. 市政各管理部门提出市政配套意见<br>18. 市政管线综合                                                                                                                   |                                                                                                                                       |



续表

| 步骤  | 流 程                 | 法律程序                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 相关税费                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第四步 | 房地产开发项目<br>土地使用权的取得 | 一、国有土地使用权的出让<br>1. 办理建设用地规划许可证<br>2. 办理建设用地委托钉桩<br>3. 办理国有土地使用权出让申请<br>4. 主管部门实地勘察<br>5. 土地估价报告的预审<br>6. 委托地价评估<br>7. 办理核定地价手续<br>8. 办理土地出让审批<br>9. 签订国有土地使用权出让合同<br>10. 领取临时国有土地使用证<br>11. 领取正式国有土地使用证<br>12. 国有土地使用权出让金的返还                                                               | 1. 地价款（土地出让金）<br>2. 资金占用费<br>3. 滞纳金<br>4. 土地使用费<br>5. 外商投资企业土地使用费<br>6. 防洪工程建设维护管理费<br>7. 土地闲置费<br>8. 土地权属调查、地籍测绘费<br>9. 城镇土地使用税<br>10. 地价评估费<br>11. 出让土地预订金<br>12. 征地管理费<br>13. 土地补偿费<br>14. 青苗及树木补偿费<br>15. 地上物补偿费<br>16. 劳动力安置费<br>17. 超转人员安置费<br>18. 新菜田开发建设基金<br>19. 耕地占用税 |
|     |                     | 二、国有土地使用权的划拨<br>13. 国有土地使用权划拨用地申请<br>14. 主管部门现场勘察<br>15. 划拨用地申请的审核、报批<br>16. 取得划拨用地批准                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     |                     | 三、集体土地的征用<br>17. 征用集体土地用地申请<br>18. 到拟征地所在区（县）房地局立案<br>19. 签订征地协议<br>20. 签订补偿安置协议<br>21. 确定劳动力安置方案<br>22. 区（县）房地局审核各项协议<br>23. 市政府下文征地<br>24. 缴纳菜田基金、耕地占用税等税费<br>25. 办理批地文件、批地图<br>26. 办理冻结户口<br>27. 调查户口核实劳动力<br>28. 办理农转工工作<br>29. 办理农转居工作<br>30. 办理超转人员安置工作<br>31. 地上物作价补偿工作<br>32. 征地结案 |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



续表

| 步骤  | 流 程                    | 法律程序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 相关税费                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第五步 | 房地产开发项目的<br>拆迁安置       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委托进行拆迁工作</li> <li>2. 办理拆迁申请</li> <li>3. 审批、领取拆迁许可证</li> <li>4. 签订房屋拆迁责任书</li> <li>5. 办理拆迁公告与通知</li> <li>6. 办理户口冻结</li> <li>7. 暂停办理相关事项</li> <li>8. 确定拆迁安置方案</li> <li>9. 签订拆迁补偿书面协议</li> <li>10. 召开拆迁动员会, 进行拆迁安置</li> <li>11. 发放运作拆迁补偿款</li> <li>12. 拆迁施工现场防尘污染管理</li> <li>13. 移交拆迁档案资料</li> <li>14. 房屋拆迁纠纷的裁决</li> <li>15. 强制拆迁</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房屋拆迁补偿费</li> <li>2. 搬家补助费</li> <li>3. 提前搬家奖励费</li> <li>4. 临时安置补助费 (周转费)</li> <li>5. 清理费</li> <li>6. 停产停业综合补助费</li> <li>7. 对从城区位置较好的地区迁往位置较差的地区或远郊区县居民的补助费</li> <li>8. 一次性异地安置补助费</li> <li>9. 房屋拆迁管理费</li> <li>10. 房屋拆迁服务费</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 第六步 | 房地产开发项目的<br>开工、建设、竣工阶段 | <p>一、房地产开发项目开工前准备工作</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 领取房地产开发项目手册</li> <li>2. 项目转入正式计划</li> <li>3. 交纳煤气 (天然气) 厂建设费</li> <li>4. 交纳自来水厂建设费</li> <li>5. 交纳污水处理厂建设费</li> <li>6. 交纳供热厂建设费</li> <li>7. 交纳供电贴费及电源建设集资费</li> <li>8. 土地有偿出让项目办理“四源”接用手续</li> <li>9. 设计单位出报批图</li> <li>10. 出施工图</li> <li>11. 编制、报送工程档案资料, 交纳档案保证金</li> <li>12. 办理消防审核意见表</li> <li>13. 审批人防工程、办理人防许可证</li> <li>14. 核发建设工程规划许可证</li> <li>15. 领取开工审批表, 办理开工登记</li> </ol> <p>二、房地产开发项目的工程建设招标投标</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>16. 办理招标登记、招标申请</li> <li>17. 招标准备</li> <li>18. 招标公告</li> <li>19. 编制招标文件并核准</li> <li>20. 编制招标工程标底</li> <li>21. 标底送审合同预算审查处确认</li> <li>22. 标底送市招标办核准, 正式申请招标</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 三通一平费</li> <li>2. 自来水厂建设费</li> <li>3. 污水处理厂建设费</li> <li>4. 供热厂建设费</li> <li>5. 煤气厂建设费</li> <li>6. 地下水资源养蓄基金</li> <li>7. 地下热水资源费</li> <li>8. 市政、公用设施建设费 (大市政费)</li> <li>9. 开发管理费</li> <li>10. 城建综合开发项目管理费</li> <li>11. 建筑行业管理费</li> <li>12. 绿化建设费</li> <li>13. 公园建设费</li> <li>14. 绿化补偿费</li> <li>15. 路灯维护费</li> <li>16. 环卫设施费</li> <li>17. 生活服务设施配套建设费 (小区配套费)</li> <li>18. 电源建设集资费 (用电权费)</li> <li>19. 外部供电工程贴费 (电贴费)</li> <li>20. 建安工程费</li> <li>21. 建设工程招投标管理费</li> <li>22. 合同预算审查工本费</li> <li>23. 质量管理监督费</li> </ol> |



续表

| 步骤  | 流 程                    | 法律程序                                                                                                                                                                                                                                | 相关税费                                                                                                                                                        |
|-----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第六步 | 房地产开发项目的<br>开工、建设、竣工阶段 | 23. 投标单位资格审批<br>24. 编制投标书并送达<br>25. 召开招标会, 勘察现场<br>26. 召开开标会议, 进行开标<br>27. 评标、决标<br>28. 发中标通知书<br>29. 签订工程承包合同<br>30. 工程承包合同的审查                                                                                                     | 24. 竣工图费<br>25. 建材发展补充基金<br>26. 实心黏土砖限制使用费<br>27. 工程监理费<br>28. 工程标底编制管理费<br>29. 机电设备委托招标服务费<br>30. 超计划用水加价<br>31. 夜间施工噪声扰民补偿费<br>32. 占道费<br>33. 固定资产投资方向调节税 |
|     |                        | 三、房地产开发项目开工手续的办理<br>31. 办理质量监督注册登记手续<br>32. 建设工程监理<br>33. 办理开工统计登记<br>34. 交纳实心黏土砖限制使用费<br>35. 办理开工前审计<br>36. 缴纳投资方向调节税<br>37. 领取固定资产投资许可证<br>38. 报装施工用水、电、路<br>39. 协调街道环卫部门<br>40. 协调交通管理部门<br>41. 交纳绿化建设费, 签订绿化协议<br>42. 领取建设工程开工证 |                                                                                                                                                             |
|     |                        | 四、房地产开发项目的工程施工<br>43. 施工场地的“三通一平”<br>44. 施工单位进场和施工暂设<br>45. 工程的基础、结构施工与设备安装<br>46. 施工过程中的工程质量监督                                                                                                                                     |                                                                                                                                                             |
|     |                        | 五、房地产开发项目的竣工验收<br>47. 办理单项工程验收手续<br>48. 办理开发项目的综合验收, 领取《工程质量竣工验收证书》<br>49. 商品住宅性能认定<br>50. 竣工统计登记<br>51. 办理竣工房屋测绘<br>52. 办理产权登记                                                                                                     |                                                                                                                                                             |
| 第七步 | 房地产开发项目的<br>经营阶段       | 一、外销商品房的销售<br>1. 办理《外销商品房预(销)售许可证》<br>2. 选定中介代理机构和律师事务所<br>3. 与购房者签订认购书<br>4. 签订正式买卖合同<br>5. 办理签约公证                                                                                                                                 | 1. 营业税<br>2. 城市维护建设税<br>3. 教育费附加<br>4. 印花税<br>5. 契税<br>6. 土地增值税                                                                                             |

续表

| 步骤  | 流 程              | 法律程序                                                                                                                                                                                                                                                   | 相关税费                                                                                                                                                                                   |
|-----|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第七步 | 房地产开发项目的<br>经营阶段 | 6. 办理外销商品房预售契约公证<br>7. 办理外销商品房的预售登记<br>8. 外销商品房转让登记<br>9. 外销商品房抵押登记<br>10. 楼宇交付入住手续<br>11. 办理产权过户手续                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                        |
|     |                  | 二、内销商品房的销售<br>12. 提交完成建设项目投资证明<br>13. 签署预售内销商品房预售款监管协议<br>14. 办理《内销商品房预（销）售许可证》<br>15. 销售项目备案<br>16. 委托中介代理机构进行销售<br>17. 与购房者签订认购书<br>18. 与购房者签订买卖合同<br>19. 办理预售登记<br>20. 办理转让登记<br>21. 办理房地产抵押登记手续<br>22. 楼宇交付入住<br>23. 质量保证书和使用说明书<br>24. 办理产权立契过户手续 | 7. 企业所得税<br>8. 个人所得税<br>9. 房产税<br>10. 城市房地产税<br>11. 房屋产权登记费<br>12. 房屋所有权证工本费<br>13. 房产共有权执照费<br>14. 房屋他项权利执照费<br>15. 房屋买卖登记费<br>16. 房屋买卖手续费<br>17. 房屋租赁审核备案手续费<br>18. 向来京人员租赁房屋审核备案手续费 |
|     |                  | 三、房地产出租的综合管理<br>25. 房屋出租权的确认<br>26. 申请房屋租赁许可证<br>27. 出租人与承租人签订书面承租协议<br>28. 租赁当事人办理租赁登记手续<br>29. 租赁房屋的转租<br>30. 房屋租赁关系的终止                                                                                                                              | 19. 租赁私房合同登记备案手续费<br>20. 房屋租赁登记费<br>21. 房屋估价手续费<br>22. 房屋公证估价手续费<br>23. 房地产价格评估费<br>24. 房地产中介服务费                                                                                       |
|     |                  | 四、房地产出租的专项管理<br>31. 房屋出租权的确认<br>32. 出租人办理房屋租赁许可证<br>33. 出租人办理《房屋租赁安全合格证》<br>34. 签订书面租赁协议<br>35. 租赁双方办理租赁登记备案手续                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                        |
|     |                  | 五、北京市房地产的抵押<br>36. 抵押权的设定<br>37. 签订抵押合同<br>38. 办理房地产抵押登记<br>39. 抵押房地产的占管<br>40. 抵押房地产的处分                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                        |



续表

| 步骤  | 流 程                | 法律程序                                                                                                                                                                                                                                           | 相关税费                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第八步 | 房地产开发项目的<br>物业管理阶段 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物业管理单位经营资质审批</li> <li>2. 签署物业管理委托合同</li> <li>3. 居住小区的物业接管综合验收</li> <li>4. 物业使用、管理、维修公约的核准</li> <li>5. 安排签订管理公约</li> <li>6. 制定、提供质量保证书和使用说明书</li> <li>7. 物业管理服务基本要求</li> <li>8. 物业管理委员会的设立</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 居住小区物业管理启动经费</li> <li>2. 共用部位共用设施设备维修基金</li> <li>3. 普通居住小区物业管理费</li> <li>4. 高档住宅物业管理费</li> <li>5. 经济适用住房小区物业管理费</li> <li>6. 供暖费</li> </ol> |

## 第二节 房地产企业的财税特征

### 一、房地产企业的财务特征分析

#### 1. 房地产企业复杂的多元化业务需要精细的财税管理

房地产企业的主要开发、经营活动包括规划设计、征地拆迁、房产建造、工程验收、经营销售、物业管理、维修服务等。房地产业横跨生产和流通两个领域，其经营内容广泛，经营业务多元化，投资主体复杂，需要复杂而精细的管理流程和财税管理模式与之相适应。

#### 2. 房地产企业资金筹集的多源性与现金流转的复杂性

房地产业筹集资金的主要渠道：

- (1) 预收购房定金或预收建设资金；
- (2) 预收代建工程款；
- (3) 土地开发及商品房贷款；
- (4) 发行企业债券；
- (5) 其他经济实体联合开发的投资；
- (6) 通过资本市场发行股票，筹集资本。

#### 3. 房地产企业成本、费用结构复杂

(1) 房地产开发成本。

房地产开发成本主要有土地费（征地拆迁费）、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共配套设施建设费、开发间接费等。

(2) 房地产经营成本。

房地产经营成本主要有土地转让成本、商品房销售成本、配套设施销售成本、出租房产经营成本、出租土地经营成本等。

(3) 期间费用。

房地产业的期间费用与其他行业企业相同，主要包括三项费用：管理费用、财务费用、销售费用。