

税务人员 + 房地产会计 联手打造

房地产增值税，一本就 GO!

纳税处理

基本政策
销项操作
进项操作
对其他税种的影响

申报管理

申报方式
政策解析
全周期填写示例

会计核算

会计核算体系
会计科目设置
会计账务处理
全周期会计处理实例

发票管理

领用
开具
红字
真伪查验
热点解答

轻松搞定 房地产增值税

全流程实务指南

彭盈 肖沁 余莹 于露 著



机械工业出版社
China Machine Press

轻松搞定 房地产增值税

全流程实务指南

彭盈 肖沁 余莹 于露 著



机械工业出版社
China Machine Press

图书在版编目 (CIP) 数据

轻松搞定房地产增值税：全流程实务指南 / 彭盈等著. —北京：机械工业出版社，2017.9

ISBN 978-7-111-57919-9

I. 轻… II. 彭… III. 房地产企业 - 增值税 - 税收管理 - 中国 - 指南 IV. F812.423-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 216180 号

轻松搞定房地产增值税：全流程实务指南

出版发行：机械工业出版社（北京市西城区百万庄大街 22 号 邮政编码：100037）

责任编辑：宋 燕

责任校对：殷 虹

印 刷：北京文昌阁彩色印刷有限责任公司

版 次：2017 年 10 月第 1 版第 1 次印刷

开 本：170mm×242mm 1/16

印 张：14.75

书 号：ISBN 978-7-111-57919-9

定 价：49.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

客服热线：(010) 68995261 88361066

投稿热线：(010) 88379007

购书热线：(010) 68326294 88379649 68995259

读者信箱：hzjg@hzbook.com

版权所有·侵权必究

封底无防伪标均为盗版

本书法律顾问：北京大成律师事务所 韩光 / 邹晓东

| 赞 誉 |

本书作者是几位非常年轻、充满活力、勤思好学的青年才俊。他们利用分别从事税务机关税收管理与房地产企业税收管理的优势，以一个完整的房地产开发项目实例贯穿全书，将房地产开发每个环节的会计处理和税务处理关联起来，并同步链接至具体申报和开票业务，构成了一部完整、实用的房地产企业增值税操作实务手册。我作为一名税务工作老兵，非常荣幸受作者之邀在本书正式付梓之前拜读了书稿。我认为本书兼具系统性和实用性的同时，还有较强的可读性、时效性，简单明了，通俗易懂，是一本不错的工具书。

邓远军

中央财经大学税收筹划与法律研究中心副主任、研究员

本书将营改增政策与房地产财务核算进行了深度融合，以房地产全流程业务为线索，引入了全周期案例解析，为读者全面介绍了房地产增值税从账务核算到纳税申报的具体步骤和操作方法，创新性强、实用性强，是税务干部和财务人员掌握房地产增值税实务操作可参考的工具书之一。

严纪

北京市国家税务局第一稽查局局长

本书系统地梳理了房地产开发经营业务流程中的增值税税收法律法规，政

策全面、企业案例翔实，对实务中常见的疑难问题，作者给出了详细的解析，是一本不可多得的实用工具书。

李曙亮

《房地产开发企业会计与纳税实务》作者

本书全面地讲解了房地产增值税的纳税处理、会计核算、纳税申报、发票管理，结合房地产开发环节，通过房地产开发全流程案例，抽丝剥茧，层层深入，具有很强的实用性和可操作性。本书是房地产开发企业财务人员了解营改增、应对营改增必备的“工具书”“导航仪”。

廖洋

首创置业财务管理中心总经理

本书给人很大的惊喜，读者可以按照遇到的问题按图索骥式地寻求答案，对于非财务专业的财务从业者来说更是具有极大的便利性。同时，深入浅出的阐述和条理清晰的分析更利于理解和实际操作。值得称赞的是，本书采用全周期案例作为载体，较为全面地涵盖了房地产业务的各个阶段，使本书的内容更加全面丰富！

张皓明

中弘股份成本中心副总经理

本书有三大特点：一是将营改增后涉及的主要文件规定，与原增值税现行有效规定进行了整合梳理，比较系统完整。二是按照企业会计日常处理的业务流程来编写，章节之间既相互独立又彼此关联，方便翻阅参考。三是以一个完整的实例贯穿各个章节，对房地产企业增值税的主要业务和一些常见问题进行了验证说明，有较强的实操性。

郝龙航（第三只眼）

大力税手网创始人，中翰中国税务集团合伙人

2016年5月1日起,营业税改征增值税(以下简称“营改增”)改革试点全面铺开,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业4个行业纳入营改增试点范围。自此,一整套比较完整的消费型增值税制度基本确立,房地产开发企业正式告别营业税时代,走向增值税核算的大舞台。

截至2017年3月15日,在不到一年的时间内,增值税会计核算和税收征管政策迅速更新。据笔者统计,财税部门共制定并公布80余份文件,会计核算科目从《财政部关于增值税会计处理的规定》(财会〔1993〕83号)到《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号),新增6个会计科目并修改全部9个二级科目核算内容;房地产企业增值税税收政策涉及财税〔2016〕36号、国家税务总局公告2016年第14号、第15号、第16号、第18号等文件;增值税纳税申报方面共公布国家税务总局公告2016年第13号、第27号、第30号、第75号等文件,修改后的增值税纳税申报表呈现“四增两减”的变化;发票管理方面则涉及国家税务总局公告2016年第18号、第23号、第47号、第53号等文件,原有的增值税发票管理文件也仍然有效。

作者为4人团队,2人任职于税务系统内部,2人长期战斗在大型房地产开发企业会计核算第一线。在反复的讨论和交流过程中,我们发现,虽然当前

营业税改征增值税运行已近一年，但企业在执行具体政策时仍存在不同程度的偏差和模糊认识，究其原因，一是政策出台碎片化，在营改增纲领性文件财税〔2016〕36号文下发以后，财税部门不断出台文件对税企政策执行争议较大的问题进行明确，解决了企业在营改增推进过程中最棘手和关心的问题，但此次营改增涉及4大行业26个小行业，具体到某个细分行业，财税部门难以有针对性地、系统地单独下发文件明确政策，加之以往年度的增值税管理文件大多有效，客观上为企业全面、系统地掌握政策要点带来困难。二是具体执行容易出现偏差，此次营改增打通了各个行业的抵扣链条，除关注自身的执行口径外，与之关联的各类企业如何执行增值税政策也对企业经营产生较大影响，随着时间的推进，企业在执行政策中涉及的疑问必将逐步积累，同时营改增还处在一个不断改进和完善的阶段，因此，对于试点企业而言，虽然执行增值税政策已持续一段时间，但离驾轻就熟还有一段不小的距离。

基于上述考虑，笔者从企业实务操作的角度出发，构思并撰写了本书，一方面对房地产开发企业涉及的增值税政策进行系统梳理总结，涵盖了目前最新和传统有效的增值税政策；另一方面从税务系统管理和企业执行两个角度全面收集了当前企业执行增值税政策容易产生的盲点和问题，结合政策进行解答说明。本书在写作过程中重点突出以下几个特点：

1. 时效性

本书初稿完成于2016年9月，在修订过程中，笔者发现最新增值税会计核算规定即将发布，将较大程度影响企业的核算处理。因此在2016年12月2日财政部下发《增值税会计处理规定》后，笔者重新对涉及的内容进行大幅度调整，并持续更新纳税申报、征收、发票开具、认证等方面的税收政策，目前本书引用的政策已更新至2017年3月15日。同时，本书还总结归纳了新旧会计科目核算、增值税下房地产开发企业其他税种核算的变化，便于会计人员系

统、快速地掌握最新政策规定。

2. 实用性

本书以房地产开发企业为对象，一共分为 5 章，分别是总论、房地产开发企业增值税纳税实务处理、增值税会计核算、增值税纳税申报管理、增值税发票管理。章节之间既彼此联系，又相互独立。通过阅读本书，读者既可以系统地了解、应对营改增后房地产开发企业的会计和纳税处理要点的变化；也可以根据需要就某个环节“按图索骥”地查阅，力求使本书成为房地产开发企业会计人员了解营改增、应对营改增的工具书和“导航仪”。

3. 可操作性

本书作者既有长期从事税务管理的工作人员，也有来自房地产开发企业并实际负责核算过多个项目的财务人员，本书将两者的优势充分结合，在编写过程中既突出房地产开发企业常用的会计处理和涉税操作，同时对照税务机关管理要求进行风险提示或热点问题分析。同时，在对具体业务逐一配以实例说明的同时，本书还通过全周期处理范例的方式，呈现房地产项目在一个完整的开发经营流程中，如何进行会计及涉税处理，避免碎片化阅读，帮助读者更好地理解。

由于精力有限，加之时间仓促，书中欠妥和不足之处在所难免，尤其是涉及政策尚未明确的热点问题，部分代表了作者的个人观点，恳请广大读者批评指正。

|目 录|

赞誉

前言

第1章 总论 1

- 1.1 房地产行业概况 1
 - 1.1.1 房地产开发企业简述 1
 - 1.1.2 房地产开发企业经营情况 2
 - 1.1.3 房地产开发企业核算情况 3
- 1.2 增值税业务概述 5
 - 1.2.1 营改增改革历程 5
 - 1.2.2 营业税和增值税的差异分析 6

第2章 房地产开发企业增值税纳税实务处理 10

- 2.1 增值税基本政策 10
 - 2.1.1 纳税人和扣缴义务人 10
 - 2.1.2 征税范围 11
 - 2.1.3 税率与征收率 11
 - 2.1.4 纳税义务、扣缴义务发生时间 11
 - 2.1.5 纳税地点 12

- 2.1.6 纳税申报期限 13
- 2.1.7 差额扣除政策 13
- 2.1.8 应交增值税计算 14
- 2.1.9 预缴税款 15
- 2.2 增值税销项税额计算操作指引 17
 - 2.2.1 销售自行开发房地产项目的销项税额计算操作指引 17
 - 2.2.2 转让不动产的销项税额计算操作指引 23
 - 2.2.3 以经营租赁方式出租不动产的销项税额计算操作指引 25
 - 2.2.4 处置使用过的固定资产税额计算操作指引 28
 - 2.2.5 集团委托贷款利息以及企业资金拆借取得的收入的销项税额计算操作指引 29
 - 2.2.6 转让土地使用权的销项税额计算操作指引 30
 - 2.2.7 视同销售的销项税额计算操作指引 31
 - 2.2.8 免征增值税和不征增值税项目的纳税操作指引 31
 - 2.2.9 销项税常见问题解析 32
- 2.3 进项税额抵扣操作指引 35
 - 2.3.1 准予抵扣的进项税额 35
 - 2.3.2 不得抵扣的进项税额 39
 - 2.3.3 应转出的进项税额 43
 - 2.3.4 进项税额常见问题解析 46
- 2.4 增值税对房地产行业其他税种的影响概述 50
 - 2.4.1 增值税对城市维护建设税及两附加税费的影响 51
 - 2.4.2 增值税对印花税的影响 52
 - 2.4.3 增值税对契税的影响 53
 - 2.4.4 增值税对房产税的影响 54
 - 2.4.5 增值税对土地增值税的影响 55
 - 2.4.6 增值税对企业所得税的影响 59

第3章 增值税会计核算 62

- 3.1 增值税会计核算特点概述 62
- 3.2 新旧增值税会计核算科目体系对比 62

- 3.3 增值税会计科目设置及账务处理 66
 - 3.3.1 “应交税费——应交增值税”科目设置及账务处理 66
 - 3.3.2 “应交税费——未交增值税”科目设置及账务处理 78
 - 3.3.3 “应交税费——待抵扣进项税额”科目设置及账务处理 80
 - 3.3.4 “应交税费——增值税留抵税额”科目 82
 - 3.3.5 “应交税费——待转销项税额”科目设置及账务处理 82
 - 3.3.6 “应交税费——预交增值税”科目设置及账务处理 84
 - 3.3.7 “应交税费——待认证进项税额”科目设置及账务处理 85
 - 3.3.8 “应交税费——简易计税”科目设置及账务处理 86
 - 3.3.9 “应交税费——转让金融产品应交增值税”科目 88
 - 3.3.10 “应交税费——代扣代交增值税”科目 88
 - 3.3.11 期末会计处理 88
 - 3.3.12 会计科目设置的特别建议 93
 - 3.3.13 财务报表相关项目列示 95
 - 3.4 全周期增值税会计处理示例 95
 - 3.4.1 获取土地使用权的会计处理 96
 - 3.4.2 房地产开发建设的会计处理 96
 - 3.4.3 房地产销售阶段的会计处理 102
 - 3.4.4 房屋交付使用的会计处理 103
- 第4章 增值税纳税申报管理 108
- 4.1 增值税申报概述 109
 - 4.1.1 纳税申报方式 109
 - 4.1.2 申报流程 109
 - 4.2 增值税纳税申报有关资料填写解析及示例 111
 - 4.2.1 增值税纳税申报有关资料填写解析 111
 - 4.2.2 增值税预缴税款表填写解析 131
 - 4.2.3 营改增税负分析测算明细表填写解析 133
 - 4.2.4 全周期增值税申报填写示例 135
 - 4.2.5 特殊事项申报填写示例 144
 - 4.3 增值税纳税申报法律责任 156
 - 4.3.1 未按规定期限办理纳税申报和报送纳税资料 156

- 4.3.2 拒不申报或者进行虚假的纳税申报 157
- 4.3.3 不进行纳税申报,不缴或者少缴应纳税款 157
- 4.3.4 欠缴应纳税款,妨碍税务机关追缴欠缴的税款 158
- 4.3.5 以暴力、威胁方法拒不缴纳税款 158
- 4.3.6 未按规定期限缴纳税款 158
- 4.3.7 在规定期限不缴或者少缴应纳税款或者应解缴税款 159
- 4.3.8 扣缴义务人应扣未扣、应收不收税款 159

第5章 增值税发票管理 160

5.1 发票概述 160

- 5.1.1 税务机关发票管理历史沿革 161
- 5.1.2 发票的内容和基本规定 161

5.2 发票的领用 171

- 5.2.1 初次领购发票流程 171
- 5.2.2 日常领购发票(除初次以外) 173
- 5.2.3 升级发票数量和版面 174
- 5.2.4 发票领购其他事项 175
- 5.2.5 发票领购热点问答 176

5.3 发票的开具 181

- 5.3.1 增值税发票开具的一般规定 181
- 5.3.2 如何使用编码开具增值税发票 186
- 5.3.3 房地产行业其他开票规定 189
- 5.3.4 发票作废与退回 191
- 5.3.5 红字发票的开具 192
- 5.3.6 发票开具其他事项热点问答 196

5.4 存根联数据采集 198

- 5.4.1 常规存根联数据采集 198
- 5.4.2 非常规存根联数据采集 199

5.5 进项税额的管理 200

- 5.5.1 能够抵扣进项的票据类型 200
- 5.5.2 各类票据抵扣方式 200

5.5.3 增值税专用发票进项数据采集方式 200

5.5.4 增值税进项抵扣的热点问题 202

5.6 发票的其他管理要求 209

5.6.1 增值税发票的保管要求 209

5.6.2 增值税发票被盗、丢失处理 210

5.6.3 发票真伪查验 210

5.6.4 发票违法违规处罚 213

后记 220

总 论

1.1 房地产行业概况

1.1.1 房地产开发企业简述

本书所指房地产开发企业，是指根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：一是有自己的名称和组织机构；二是有固定的经营场所；三是有符合国务院规定的注册资本；四是有足够的专业技术人员；五是法律、行政法规规定的其他条件。

目前，我国房地产市场分为三级市场：一级市场又称土地出让市场，该市场是国家管理的市场；二级市场又称房地产开发市场或者增量房地产市场，经营内容是按照城市总体规划和小区建设规划，对土地进行初级开发和再次开发，然后将开发出来的房地产出售给用地、用房单位或个人；三级市场又称存量房市场，是指在二级市场基础上再次将房地产转让或转租的市场。由于一级开发主体是政府，不属于征税范围，因此本书所述的房地产开发企

业从事的开发和经营业务，主要是指房地产二级市场，部分业务涉及三级市场。

1.1.2 房地产开发企业经营情况

房地产开发企业一般在项目所在地成立具有法人资格的项目公司，项目公司下设开发部、工程部、招投标部、预决算部、营销部、资金部和财务部，该项目公司独立核算。对房地产开发企业不具有独立法人资格的项目部，由房地产开发公司统一核算。

目前，房地产开发公司进行房地产项目开发一般分为三个阶段，主要围绕“五证”依次进行。

1. 前期准备阶段

前期准备工作主要包括由国家发展和改革委员会（以下简称“发改委”）对房地产项目进行立项审批，规划委员会对项目进行规划审批，进行设计施工、土地出让或者转让等。此阶段的主要工作是取得项目开工建设的一系列许可证和取得项目建设用地的国有土地使用权。五证中的建设工程规划许可证和建设工程开工许可证都是在这个阶段取得的，国有土地使用权证由于开发商支付土地使用金的时间不同，取得的时间也不尽相同。

2. 建筑施工阶段

建筑施工阶段是开发商委托建筑公司进行项目建设的阶段，该阶段是房地产开发的重要阶段。

3. 销售阶段

销售阶段是开发商出售商品房，回收资金实现盈利的阶段。一个项目销售的成败决定着开发商的根本利益。销售分为预售和现房销售两个阶段，预售即通常所说的期房销售，是指开发商在建设工程竣工之前进行销售；现房销售即房地产开发企业在取得竣工证或竣工验收合格文件后进行销售。由于预售可以提前回收资金，目前房地产开发企业大多采用此种销售方式。还有

部分房地产企业开发房地产是为了经营租赁或增值收益,这类企业将长期持有房地产,短时期内不对外销售。

1.1.3 房地产开发企业核算情况

1. 房地产开发产品的特点

结合房地产开发企业开发房地产项目的经营情况,房地产开发也具有开发产品固定性、开发周期长、资金运作密集等特点。

(1) 开发产品固定性。房地产项目的位置固定不变,不能分割拆零销售,每套房产都有一套完整的档案资料。

(2) 开发周期长。开发产品从立项到交付使用,少则1年,多则数年才能完成,有的多个项目同时开发或者先后滚动开发。

(3) 资金运作密集性。它主要表现为投入资金的密集型和回笼资金的集中性。住房和城乡建设部按照房地产开发企业的资质等级,还规定了不同的注册资本要求,就是为了保障交易安全。

2. 房地产开发企业核算特点

(1) 收入核算。一般而言,房地产开发企业取得的收入主要是商品房销售收入、不动产租赁收入以及经营管理费等服务收入,其中最为复杂的是不动产销售收入,其特殊性和复杂性举例如下:

1) 预收账款的处理。房地产开发企业采用预售方式销售房地产的,其取得的预收款计入预收账款,不计入收入。但该笔预收款项需要按照3%的预征率预缴增值税,在以后的应纳增值税中抵减。

2) 对房地产项目和土地使用权核算的处理。房地产开发的房地产项目,以及持有的土地使用权按照存货处理,不按照固定资产或者无形资产处理。

3) 房产交接确认收入的处理。一般情况下,购买方收清款项后方可办理房屋交接手续,才能确认收入。但也存在以下几类特殊情况:对于分期付款买卖房屋的,不需要收清款项,仅在按合同约定的时点履行交接手续后即

可确认收入；对于购买方在签订房屋交接单后无正当理由拒绝收房的，可凭借交接单确认收入；对已签订交接单但未领取钥匙的，可凭借交接单和“钥匙委托保管书”确认销售收入；未签订房屋交接单且拒绝收房的，可在达到合同约定交房条件时确认收入。

（2）成本费用支出。房地产开发企业将开发一定数量的商品房所支出的全部费用按成本项目进行归集和分配，最终计算出开发项目总成本和单位建筑面积成本，房地产的成本费用支出一般在前期开发阶段发生，列入“开发成本”核算，不涉及销项税额的计算。一般包括：

1) 土地征用及拆迁补偿费。该项费用是企业为取得土地开发使用权而发生的各项费用，主要包括土地征用费、拆迁补偿费、市政配套费、土地开发权批复费等。

2) 前期工程建设费。该项费用是企业在取得土地开发权后，项目开发前期的筹建、规划、设计、可行性研究、水文地质勘查、测绘等前期费用，主要包括项目整体性批报建设费、规划设计费、勘测丈量费、“三通一平”费、临时设施费、预算编审费等。

3) 基础设施建设费。该项费用是企业在项目开发过程中发生的小区内部，建筑安装工程施工图预算项目之外的道路、供水、供电、供热、供气、照明、绿化等基础设施费用，以及向市政公司缴纳的各种费用，主要包括道路工程费、供电工程费、给水排水工程费、煤气工程费、供暖工程费、通信工程费、电视工程费、照明工程费、绿化和环卫工程费等。

4) 建筑安装工程费。该项费用是企业在项目开发过程中发生的列入建筑安装工程施工图预算项目之内的费用，如土建工程费、安装工程费、装修工程费、工程监理费等。

5) 公共配套设施费。该项费用是企业根据法规规定，对产权及收益权不属于开发商，开发商不能有偿转让也不能转作自留固定资产的公共配套设施支出。