

○ 筹划企业税金 ○ 指引企业税务 ○ 做精明纳税人

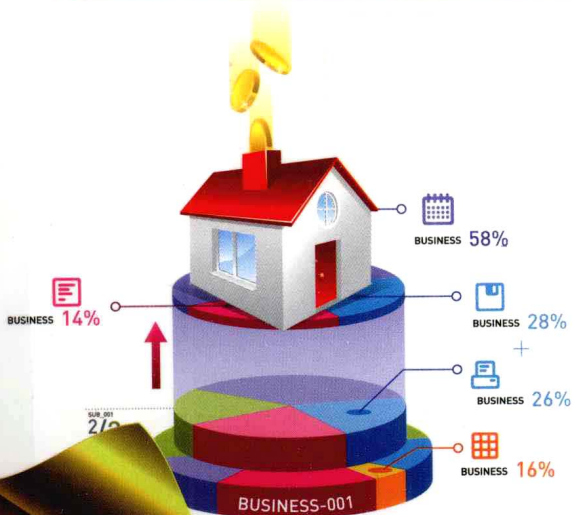
企业纳税会计实务中，一个细微的疏忽，都有可能使企业及其负责人蒙受巨大的损失，甚至人生自由。



企业纳税会计 实务指南

——房地产企业

周华安 编著



企业税的征收和合理规避，历来备受关注，当我们谈及控制成本，节约费用时，合理节税无疑被提到空前高度，备受企业界的瞩目。掌握一套行之有效的纳税会计实务，结合科学理性的纳税管理，是现代企业创造利润最简捷的方法之一。

经济科学出版社

企业纳税会计 实务指南

——房地产企业

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

企业纳税会计实务指南：房地产企业/周华安编著
—北京：经济科学出版社，2010.9

ISBN 978 - 7 - 5058 - 9786 - 1

I. ①企… II. ①周… III. ①房地产业—税收会计—
指南 IV. ①F293.33 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 155434 号

责任编辑：周胜婷

责任校对：韩宇

技术编辑：董永亭

企业纳税会计实务指南：房地产企业

周华安 编著

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 发行电话：88191109

网址：www. esp. com. cn

电子邮件：esp@ esp. com. cn

北京东海印刷有限公司印刷

710 × 1000 16 开 18.25 印张 270000 字

2010 年 10 月第 1 版 2010 年 10 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 9786 - 1 定价：35.00 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

本书以我国最新《企业会计准则》、《企业会计制度》、《税收法律法规》为主要依据，结合行业特点，从涉税会计处理、纳税申报到节税技巧，全面分析企业涉税处理的各个步骤，力求实现企业纳税节税和利润最大化。

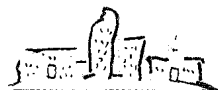
本书按各个税种分章节进行设置，内容涵盖我国现行各税种的主要税收法律法规的基本内容、应纳税额的计算、税收申报缴纳要求以及涉税会计的账务处理，并辅之以案例进行说明，将会计处理方法与税法有机地结合起来，操作性强，易于理解和掌握。此外，本书利用很大篇幅重点介绍了与企业利润相关的节税技巧，其原则是既不能违反国家的相关法律法规，同时也兼顾纳税人的合法利益。希望读者从本书中得到的不仅是“知识点”，还应该是一种思维方式、操作能力与应变能力。

本书可用作企业财会人员的业务参考书，也可作为会计、审计、财务管理等专业的参考用书。

由于时间仓促，加上编者的水平有限，书中难免会有错误，敬请广大读者多多批评指正，并希望专业人士多提宝贵意见，在此表示感谢。

编 者





目 录

第1章 房地产企业纳税会计相关概述	(1)
1.1 房地产企业相关概述	(1)
1.2 房地产企业纳税和会计相关概述	(5)
1.2.1 房地产企业纳税相关概述	(5)
1.2.2 房地产企业会计相关概述	(10)
第2章 房地产企业营业税	(17)
2.1 房地产企业营业税的相关概述	(17)
2.1.1 企业营业税的相关概述及税收优惠	(17)
2.1.2 房地产企业营业税的概述及申报指南	(30)
2.2 房地产企业营业税特殊业务会计实务	(36)
2.2.1 房地产企业合作建房营业税的会计实务	(36)
2.2.2 房地产企业以房抵债营业税的会计实务	(43)
2.2.3 房地产企业以房易房营业税的会计实务	(48)
2.2.4 房地产企业捐赠房产营业税的会计实务	(52)
2.3 房地产企业营业税节税处理技巧	(54)
2.3.1 利用价外费用进行节税	(54)
2.3.2 利用不同税率进行节税	(56)
第3章 房地产企业土地增值税	(59)
3.1 房地产企业土地增值税的相关概述	(59)
3.1.1 企业土地增值税相关概述及税收优惠	(59)
3.1.2 房地产企业土地增值税的概述及申报指南	(66)





3.2	房地产企业土地增值税特殊纳税法会计实务	(84)
3.2.1	房地产企业土地增值税收入分散纳税法会计实务	(84)
3.2.2	房地产企业土地增值税增加扣除项目纳税法会计实务	(87)
3.2.3	房地产企业土地增值税“临界点”纳税法会计实务	(90)
3.2.4	房地产企业土地增值税利息支出纳税法会计实务利息支出筹划法	(93)
3.3	房地产企业土地增值税节税处理技巧	(96)
3.3.1	利用建房方式进行节税	(96)
3.3.2	利用费用迁移进行节税	(98)
第4章	房地产企业房产税	(101)
4.1	房地产企业房产税的相关概述	(101)
4.1.1	企业房产税的相关概述及税收优惠	(101)
4.1.2	房地产企业房产税概述及申报指南	(108)
4.2	房地产企业房产税纳税会计实务	(120)
4.2.1	房地产企业房产税从价计征的会计实务	(120)
4.2.2	房地产企业房产税从租计征的会计实务	(126)
4.3	房地产企业房产税节税处理技巧	(132)
4.3.1	利用出租改转租方式节税	(132)
4.3.2	利用出租改代销方式节税	(134)
第5章	房地产企业所得税	(137)
5.1	企业所得税相关概述	(137)
5.1.1	企业所得税相关概述及税收优惠	(137)
5.1.2	房地产企业所得税概述及申报指南	(141)
5.2	房地产企业所得税纳税会计实务	(156)
5.2.1	房地产企业所得税汇算清缴会计实务	(156)
5.2.2	房地产企业弥补亏损所得税会计实务	(161)
5.2.3	房地产企业查补所得税会计实务	(165)



5.3	房地产企业所得税节税处理技巧	(169)
5.3.1	利用补贴收入节税	(169)
5.3.2	利用存货进行节税	(170)
5.3.3	利用折旧进行节税	(172)
5.3.4	利用费用进行节税	(178)
第6章	房地产企业个人所得税	(181)
6.1	房地产企业个人所得税的相关概述	(181)
6.1.1	个人所得税的相关概述及税收优惠	(181)
6.1.2	房地产企业个人所得税的概述及申报指南	(186)
6.2	房地产企业个人所得税纳税会计实务	(201)
6.2.1	房地产企业个人所得税基本会计实务	(201)
6.2.2	房地产企业代扣代缴个人所得税会计实务	(203)
6.3	房地产企业个人所得税节税处理技巧	(206)
6.3.1	利用工资薪金节税	(206)
6.3.2	利用劳务报酬节税	(209)
第7章	房地产企业其他税种	(213)
7.1	房地产企业契税	(213)
7.1.1	房地产企业契税的相关概述	(213)
7.1.2	房地产企业契税纳税会计实务	(222)
7.2	房地产企业车船税	(229)
7.2.1	房地产企业车船税的相关概述	(229)
7.2.2	房地产企业车船税纳税会计实务	(237)
7.3	房地产企业印花税	(243)
7.3.1	房地产企业印花税的相关概述	(243)
7.3.2	房地产企业印花税纳税会计实务	(251)
7.4	房地产企业耕地占用税	(255)
7.4.1	房地产企业耕地占用税的相关概述	(255)
7.4.2	房地产企业耕地占用税纳税会计实务	(261)



7.5	房地产企业城市维护建设税及教育费附加	(266)
7.5.1	房地产企业城市维护建设税及教育费附加相关概述	(266)
7.5.2	房地产企业城市维护建设税及教育费附加纳税会计实务	(270)
7.6	房地产企业土地使用税	(275)
7.6.1	房地产企业土地使用税的相关概述	(275)
7.6.2	房地产企业土地使用税纳税会计实务	(278)
7.7	房地产企业其他税种节税技巧	(280)



第1章 房地产企业纳税会计相关概述

1.1 房地产企业相关概述

一、房地产企业概述

房地产企业，是指从事房地产开发、经营、管理和服务活动，并以营利为目的进行自主经营、独立核算的经济组织。



小贴士

房地产业的具体内容包括：

- (1) 国有土地使用权的出让。
- (2) 房地产的开发与再开发：征用土地，拆迁安置，委托规划设计，对旧城区的开发与再开发。
- (3) 房地产经营：土地使用权的转让、出租、抵押以及房屋的买卖、抵押等经济活动。
- (4) 房地产中介服务：房地产咨询中介，房地产评估中介，房地产代理中介。
- (5) 物业管理：房屋公用设备实施的养护维修并为使用者提供安全、卫生、优美的环境。
- (6) 房地产的调控与管理：建立房地产市场、资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场，制定合理的房地产价格体系，建立健全房地产法规，实现国家对房地产市场的宏观调控。





二、房地产企业的特征

1. 经营对象的不可移动性。

对于房地产企业来说，不动产不具有实体的流动性，房地产企业提供的产品不可能移动，相关的房地产服务也附着于固定的房地产上面，因此其面对的市场竞争范围较小一些，主要是本地市场。本地市场的供求关系及其变化趋势对房地产企业的经营绩效至关重要。

2. 业务形态的服务性。

在房地产开发企业从事经营活动过程中，即征地、拆迁、土地开发、土地出让转让、房屋开发、房屋出售、出租、转租、房地产抵押以及房地产建设过程中必然产生大量谈判、协调、筹划等劳务以及相应的法律事务，这些是房地产开发企业经营活动的主要内容。

房地产中介企业就是围绕房地产产品而进行的一系列咨询、筹划、代理和服务活动，沟通与房地产产品相关的各类信息，撮合买卖双方，节约交易各方的交易成本，并从节约的成本中获取佣金，所以，中介企业提供的是房地产各类服务。物业管理企业实际上就是对房地产物业及其设施和周边环境进行管理并提供各种保安、保洁、维修和保养服务的企业。

3. 经营活动的资金和人才密集性。

房地产企业在经营管理过程中需要大量的资金和人才。房地产开发企业的每个经营项目蕴涵的价值量极大，需要大量资金的运筹，是一种资金密集性的企业。例如，房地产开发前期的安置补偿费用、前期工作中的勘察设计费用、可行性研究费、建筑安装工程费、财务费用、销售费用等，通常完全依靠自有资金进行房地产开发企业微乎其微，往往要依赖各种金融工具和金融手段。

人才密集性是指在房地产开发、中介咨询、代理、物业管理过程中，需要大量的各种各样的专业人才，如建筑工程类、经济分析类、金融类等。房地产开发企业在实际经营活动中涉及建筑安装方面的技术知识，也涉及市场调研、项目管理、各专业领域协调等知识和技能，往往只有借助各类专业人





员的协同合作才能完成房地产开发。对于普通房地产需求者而言，消费者或者不从事房地产行业的企业无法在短时间内掌握与房地产相关的专业知识，通常在交易过程中要依赖这些专业人士的协助，这样就为专业化的中介服务企业提供经营空间。

4. 经营活动过程的行业限制性。

(1) 行业的市场规模较大，对企业发展起到十分巨大的推动作用。

(2) 行业的竞争范围主要是本地市场，是面向区域的，全国及世界性的竞争主要来源于资金流动。

(3) 目前房地产行业竞争者的数量较大，但有较大实力的企业数量则较少，市场竞争强烈，企业经营过程中面临的不确定性较强。

(4) 房地产用户的数量较多，是领域较为广阔的市场。房地产用户主要包括一般的住房消费者及其他需要房地产产品的集团购买者。

(5) 房地产业进入障碍比较大，一方面，由于进入房地产业需要较大的启动资本，所以存在较高的进入壁垒障碍；另一方面，房地产的固定性也决定了退出房地产业的转移成本也相当高。

(6) 房地产企业由于其资金投入量大、风险高，企业经营得当，其盈利水平也会高一些，这种较高水平的盈利是对其承担的高风险的补偿。这也是吸引其他行业资金进入房地产业的主要因素。

三、房地产企业的类型

1. 从经营内容和经营方式的角度划分，房地产企业主要可以划分为房地产开发企业、房地产中介服务企业和物业管理企业等。

房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。主要业务范围包括城镇土地开发、房屋营造、基础设施建设，以及房地产营销等经营活动。这类企业又称为房地产开发经营企业。

房地产中介服务企业包括房地产咨询企业、房地产价格评估企业、房地产经纪企业等。

物业管理企业指以住宅小区、商业楼宇等大型物业管理为核心的经营服





务型企业。这类企业的业务范围包括售后或租赁物业的维修保养、住宅小区的清洁绿化、治安保卫、房屋租赁、居室装修、商业服务、搬家服务，以及其他经营服务等。

2. 从经营范围的广度划分，房地产企业可以划分为房地产综合企业、房地产专营企业和房地产项目企业。

房地产综合企业是指综合从事房地产开发、经营、管理和服务的企业。

房地产专营企业是指长期专门从事如房地产开发、租售、中介服务，以及物业管理等某一方面经营业务的企业。

房地产项目企业是指针对某一特定房地产开发项目而设立的企业。许多合资经营和合作经营的房地产开发公司即属于这种类型。项目企业是在项目可行并确立的基础上设立的，其生命期从项目开始，当项目结束时企业終了，这种组织形式便于进行经营核算，是房地产开发企业常用的一种形式。

四、 房地产企业制度

1. 开发经营管理制度。

这是房地产开发企业的主要制度，主要包括：房地产开发工作管理制度；项目前期工作管理办法；房屋营销工作管理制度；材料管理工作制度；计划工作管理制度；计量工作监督制度；合作开发商品房管理制度；拆迁补偿工作管理制度等。

2. 工程技术管理制度。

这是有关工程技术方面的制度，主要包括：规划、设计和报建工作制度；图纸审核管理制度；工程质量管理制；设计招标制度；工程项目管理制度；配套工作管理制度；安全生产责任制度；图纸、技术资料管理制度；等等。

3. 经济核算管理制度。

这是有关财务、资金使用方面的制度，主要包括：财务工作管理制度；成本工作管理制度；会计核算工作管理制度；经济活动分析工作管理制度；审计工作管理制度；现金管理制度及差旅报销制度等。

4. 行政人事管理制度。





这是公司有关行政人事方面的管理制度。主要包括：秘书工作管理制度；文印、文件工作管理制度；档案管理制度；人事工作管理制度；职工考勤管理制度；办公用品管理制度；机动车辆管理制度；公司用工制度；干部与技术人员考核晋升制度；职工食堂等的后勤方面的管理制度等。

5. 物业管理制度。

这是有关物业管理、售后服务、租赁等方面的管理制度。主要包括：商品房售后管理制度；住宅小区管理制度；房产管理制度；房产租金管理制度；房屋维修管理制度等。

1.2 房地产企业纳税和会计相关概述

1.2.1 房地产企业纳税相关概述

一、房地产企业的税种

房地产是房产和地产的合称。房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、仓库、厂房、商业、服务、文化、教育、办公医疗和体育用房等；地产则包括土地和地下各种基础设施，例如供热、供水、供电、供气、排水排污等地下管线以及地面道路等。

房地产企业涉及的税种有很多，通过税收筹划合理的减轻企业负担成为房地产商的迫切需要。房地产行业大体上分为三个环节，即房地产开发建设环节、房地产使用环节、房地产交易环节。各环节相应的税种如下。

1. 房地产开发建设环节涉及的主要税种。

(1) 耕地占用税。在房地产开发中，如果占用了耕地就需要缴纳耕地占用税。

(2) 营业税和城市维护建设税。房地产开发建设环节的营业税，主要是



指对建设单位按照3%的税率征收营业税；城市维护建设税作为营业税的附加其纳税义务同时产生。

2. 房地产使用环节涉及的主要税种。

(1) 营业税、城市维护建设税。房地产使用环节的营业税主要是针对租赁房产而言的，适用于5%的税率；城市维护建设税作为营业税的附加其纳税义务同时产生。

(2) 土地使用税。土地使用税是对在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人征收的一种税。

(3) 房产税。房产税是对在城市、县城、建制镇、工矿区的产权人征收的一种税。

3. 房地产交易环节涉及的主要税种。

(1) 营业税、城市维护建设税。房地产交易环节的营业税主要是针对房地产的卖方适用销售不动产税目的规定，税率为5%；城市维护建设税作为营业税的附加其纳税义务同时产生。

(2) 土地增值税。土地增值税是对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并收取收入的单位和个人征收的一种税。

(3) 印花税。印花税是指对在我国境内书立、领受应纳税凭证的单位和個人征收的一种税。

(4) 契税。契税是对土地、房屋权属转移行为向承受方征收的税种，税率为3%~5%，纳税人是在我国境内承受转移土地、房屋权属的单位和個人。

(5) 企业所得税。是中华人民共和国境内的企业和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人。

二、 房地产企业营业税

根据《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的规定，房地产开发企业，发生营业税应税劳务时主要涉及以下两个方面：

1. 转让土地使用权：是指土地使用者转让土地使用权的行为，土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，不



征收营业税。土地租赁，不按本税目征税。

2. 销售不动产：是指有偿转让不动产所有权的行为。

不动产，是指不能移动，移动后会改变性质、形状改变的财产。本税目的征收范围包括：销售建筑物或构筑物、销售其他土地附着物。

3. 销售不动产的营业税计税依据。

(1) 纳税人的营业额为纳税人销售不动产向对方收取的全部价款和价外费用。

(2) 单位将不动产无偿赠与他人，其营业额比照《营业税暂行条例实施细则》第十五条的规定确定。

(3) 纳税人销售不动产价格明显偏低而无正当理由的，主管税务机关有权按下列顺序核定其营业额：

① 按纳税人当月提供的同类应税劳务或者销售的同类不动产的平均价格核定。

② 按纳税人最近时期提供的同类应税劳务或者销售的同类不动产的平均价格核定。

③ 按下列公式核定计税价格：

$$\text{计税价格} = \text{营业成本或工程成本} \times (1 + \text{成本利润率}) \div (1 - \text{营业税税率})$$

上列公式中的成本利润率，由省、自治区、直辖市人民政府所属税务机关确定。

4. 在合同期内房产企业将房产交给包销商承销，包销商是代理房产开发企业进行销售，所取得的手续费收入或者价差应按“服务业——代理业”征收营业税；在合同期满后，房屋未售出，由包销商进行收购，其实质是房产开发企业将房屋销售给包销商，对房产开发企业应按“销售不动产”征收营业税；包销商将房产再次销售，对包销商也应按“销售不动产”征收营业税。

三、 房地产企业土地增值税

1. 土地增值税是对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人征收的一种税。土地增值税按照纳税人转让房地产所取





得的增值额和规定的适用税率计算征收，纳税人转让房地产所取得的收入减去《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定的扣除项目金额后的余额，为增值额。具体来说：

(1) 对转让土地使用权的，只对转让国有土地使用权的行为征税，转让集体土地使用权的行为没有纳入征税范围。这是因为根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，集体土地未经国家征用不得转让。因此，转让集体土地是违法行为，所以不能纳入征税范围。

(2) 转让地上建筑物，是指建于土地上的一切建筑物，包括地上地下的各种附属设施。

(3) 附着物是指附着于土地上的不能移动、一经移动即遭损坏的物品。

(4) 取得收入的行为，包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

2. 房地产转让收入包括货币收入、实物收入和其他与转让房地产有关的经济收益。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定土地增值税计算增值额的扣除项目金额包括：

(1) 取得土地使用权所支付的金额。

(2) 开发土地的成本、费用。

(3) 新建房及配套设施的成本、费用、或者旧房及建筑物的评估价格。

(4) 与转让房地产有关的税金。

四、 房地产企业房产税

房产税是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对拥有房屋产权的内资单位和个人按照房产税原值或租金收入征收的一种税。

1. 以房产原值（评估值）为计税依据，税率为1.2%。计算公式为：

$$\text{年应纳税额} = \text{房产原值（评估值）} \times (1 - 30\%) \times 1.2\%$$

2. 房产税以租金收入为计税依据，税率为12%。计算公式为：

$$\text{年应纳税额} = \text{租金收入} \times 12\%$$





五、 房地产企业契税

契税是对在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属时向承受土地使用权、房屋所有权的单位征收的一种税。

征收范围包括国有土地使用权出让、土地使用权转让、房屋买卖、房屋赠与和房屋转让；其中土地使用权转让，不包括农村集体土地承包经营权的转移。

下列转移方式，视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与征税：

1. 以土地、房屋权属抵债或者作价投资、入股的。
2. 以获奖、预购、预付集资建房款或者转移无形资产方式承受土地、房屋权属的。
3. 建设工程转让时发生土地使用权转移的。
4. 以其他方式事实构成土地、房屋权属转移的。

六、 房地产企业印花税

印花税是对在经济活动和经济交往中书立、领受印花税暂行条例所列举的各种凭证所征收的一种兼有行为性质的凭证税。

$$\text{应纳税额} = \text{计税金额} \times \text{税率}$$

$$\text{应纳税额} = \text{凭证数量} \times \text{单位税额}$$

土地使用权出让、转让书立的凭证（合同）暂不征收印花税，但在土地开发建设，房产出售、出租活动中所书立的合同、书据等，应按照规定缴纳印花税。凡进行房屋买卖的，签订的购房合同应按产权转移书据所载金额万分之五缴纳印花税，房地产交易管理部门在办理买卖过户手续时，应监督买卖双方转让合同或协议上贴花注销完税后，再办理立契过户手续。

在办理房地产权属证件时，应按权利许可证照，按件交纳印花税5元，房地产权属管理部门应监督领受人在房地产权属证上按件贴花注销完税后，再办理发证手续。

