

房地产业涉税业务丛书

FANGDICHANYE SHESHUI YEWU CONGSHU

房地产业 涉税疑难问题解析

第2版

蔡少优 主编


中税出版

中国税务出版社

房地产业涉税疑难 问题解析

第 2 版

蔡少优 主编

中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产业涉税疑难问题解析/蔡少优主编. 2 版.

--北京: 中国税务出版社, 2010. 10

ISBN 978 - 7 - 80235 - 567 - 5

I. ①房… II. ①蔡… III. ①房地产业 - 税收
管理 - 中国 IV. ①F812. 42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 193875 号

版权所有·侵权必究

书 名: 房地产业涉税疑难问题解析 (第 2 版)

作 者: 蔡少优 主编

责任编辑: 刘美英

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: **中国税务出版社**

北京市西城区木樨地北里甲 11 号 (国宏大厦 B 座)

邮编: 100038

http: //www. taxation. cn

E-mail: taxph@tom. com

发行部电话: (010) 63908889/90/91

邮购直销电话: (010) 63908837 传真: (010) 63908835

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京天宇星印刷厂

规 格: 787 × 1092 毫米 1/16

印 张: 26. 75

字 数: 490000

版 次: 2010 年 10 月第 2 版 2010 年 10 月北京第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80235 - 567 - 5/F · 1487

定 价: 58.00 元

如发现有印装错误 本社发行部负责调换

税务问题

一商厦，土
后我方对
的商厦
地建筑
建成

蔡老师：
我

蔡老师：
您好，我是一名会员，也是
直困扰我，今天终于有机会向您请教



太陽城大酒店

Hainan Sun City Hotel

蔡老师：

您好！听您昨天课，受益匪浅。我有个实际问题，请您认真
指出我。现将向您的问题及我的关心事项简列如下：

一、土地取得来源及土地出让金情况

①土地的所有人：三亚市海棠湾镇粮管所。（现改在：三亚市海棠湾镇粮管所）

因土地抵押借款到期未还，法院拍卖，以拍卖款偿还债务。

通过法院拍卖竞价所得的土地。拍卖时被告上
主要问题是缴纳相关的税费。即
房价：500万

前 言

随着我国社会主义市场经济的迅速发展，房地产行业成为中国经济发展的引擎之一，已成为我国社会经济发展中最热门的行业之一。税收作为国家组织财政收入的基本形式和宏观调控经济的重要政策工具，与房地产行业的发展息息相关。为促进房地产行业更加健康良性地发展，税务等有关部门出台了大量的相关政策。

涉税政策浩如烟海，房地产行业的涉税政策更有其特殊性。切实掌握相关的涉税政策既是广大税务人员对房地产业进行税收征管和纳税检查的基础，也是广大财务人员进行涉税核算和纳税筹划的依据。为了解答房地产行业在税务处理方面的种种疑难问题，我们撰写了这本《房地产业涉税疑难问题解析》，内容涵盖行业相关知识、涉税会计、营业税、企业所得税、土地增值税、印花税、房产税、土地使用税、契税、个人所得税、涉税票据、税收征管和税务稽查等十三个部分，解析了与房地产行业相关的 500 多例涉税疑难问题。

本书是作者在进行广泛调查研究的基础上撰写而成的，是国内第一本全面解析房地产行业涉税疑难问题的图书。本书主要有以下特点：

(1) 覆盖面广。本书涉及了与房地产行业有关的各类问题，既有涉税票据和涉税会计核算问题，又有税收政策及相关税种的征管、稽查问题，还有部分房地产行业的专业知识。

(2) 政策性强。本书以最新政策为依据，对每个问题的解答都注重准确性、可操作性和政策的时效性，并一一提供了相应的政策依据。

(3) 指导性强。本书涉及的问题有的是作者在多年的税收征管和稽查调研与实践中遇到的；有的是房地产开发企业财务人员根据工作实际提出来希望作者解答的；有的是作者在对房地产行业进行业务培训教学工作中征集到的。这些问题是财税人员和教学工作者

普遍关注的并迫切需要解决的，本书有针对性地加以解答，用以指导解决问题。

(4) 通俗易懂。本书来源于实践，通过设置实际情景的方式提出问题，回答时不仅从税务处理的角度进行分析，而且给出了具体的会计处理方法，深入浅出，力求通俗易懂，兼顾专业人员和非专业人员的需要。因此，本书既可为广大基层税务干部和房地产行业的财务人员进行税务处理、学习业务提供指导，又可作为相关财经、税务院校的培训用书。

本书由福建省税务学校（福建省地税培训中心）蔡少优副校长主编，甘肃省武威市地方税务局稽查局刘玲副局长、甘肃省委党校工商管理教研部刘金玲副教授参与编写。

具体分工是：蔡少优负责编写第一部分、第二部分、第四部分、第六部分、第七部分、第十一部分；刘玲负责编写第三部分、第十二部分、第十三部分；刘金玲负责编写第八部分、第九部分、第十部分；第五部分由蔡少优和刘玲共同编写。刘玲和刘金玲参与了全书审稿、编排及校对工作。全书由蔡少优负责总纂定稿。

本书在编写过程中得到了福建省地方税务局分管干部培训教育工作的有关领导和福建省税务学校有关领导的大力支持，泉州市地方税务局直属局陈志雄副局长、福建省地方税务局二处林佳良同志、福州市地方税务局税政处阮关键同志以及2008年全国地税系统稽查业务骨干培训班的学员为本书的编写提供了有价值的参考资料，福建省税务学校许锦成老师、谢庆寿老师参与了一些基础工作，中国税务出版社编辑同志为本书的出版付出了辛勤劳动，同时，本书在编写中参阅了有关作者的参考书籍和资料，篇幅所限，难以一一列举，在此一并表示感谢。

本书应读者要求根据最新政策修订并补充了大量内容，为第2版。

由于我们水平有限，书中难免存在肤浅和谬误之处，恳请读者批评指正。

作 者

2010年9月

目 录

第一部分 行业概况及相关知识疑难解析

1. 估算、概算、预算、结算与决算有什么区别和联系？如何使用？	1
2. 建设项目、单项工程、单位工程、分项工程、分部工程 如何区分？	2
3. 房地产企业开发产品总建筑面积、可售面积、不可售面积之间 有何关系？如何划分？	3
4. 什么是项目总投资？它包含哪些内容？	4
5. 确定开发产品面积如何进行涉税审核（获取资料途径）？	4
6. 投资强度、容积率、建筑密度、绿地率、建筑系数是 如何计算的？	5
7. 如何理解房地产与房地产业？房地产开发按项目运作方式 可分为哪几类？	6
8. 房地产立项审批应提供哪些资料？	7
9. 土地使用权的出让、转让和划拨有何区别？	7
10. 用地收费收取标准是如何规定的？	8
11. 取得土地使用权阶段的合法有效扣除凭据主要有哪些？	9
12. 简述房地产开发项目规划程序。	9
13. 房地产开发项目规划阶段的合法有效扣除凭据主要有哪些？	10
14. 简述征收集体土地的补偿标准和基本程序。	11
15. 因房地产开发拆迁城市房屋，对被拆迁人如何进行补偿和安置？	12
16. 房地产开发项目拆迁补偿阶段的合法有效扣除凭据主要有哪些？	14
17. 简述办理施工许可的基本程序及相应的法律规定。	14
18. 房屋建设项目的一般竣工验收标准是如何规定的？	17
19. 竣工验收的程序是怎么规定的？	17
20. 项目验收备案要求申报的材料有哪些？	18
21. 内外资房地产开发企业开发产品税法规定的完工标准是什么？ 有何不同？	18

22. 竣工备案的含义是什么?	19
23. 交付使用的含义是什么?	20
24. 初始产权证明的含义是什么?	20
25. 房屋建设项目在竣工验收阶段主要发生的开发成本及 扣除凭据有哪些?	20
26. 房地产开发企业预售商品房应具备哪些条件? 如何办理 预售房登记?	21
27. 建设工程监理的范围有哪些?	21
28. 如何界定房地产项目的竣工验收标准或完工标准?	22
29. 竣工验收的基本程序是如何规定的?	22
30. 竣工验收应提交哪些资料?	23
31. 税法规定的房地产项目的完工标准是什么?	24
32. 什么是基准地价、宗地地价?	24
33. 何谓楼面地价? 如何计算楼面地价?	25
34. 房地产开发企业开发产品的成本项目由哪些内容构成?	25
35. 房地产开发企业开发产品的配套设施分为哪几类? 其成本如何核算?	25
36. 什么是住宅的建筑面积? 它是如何计算的?	26
37. 何谓房屋产权面积? 房屋产权面积是如何组成的?	27
38. 商品房应分摊的公共面积包括哪些? 如何分摊?	27
39. 什么是经济适用房? 经济适用房的价格是怎样构成的?	28
40. 房地产开发企业开发销售经济适用住房, 可以根据《财政部、国家 税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》规定享受免 缴营业税的税收优惠吗?	28
41. 房地产开发企业的建设工程造价包括哪些内容?	29
42. 什么是土地使用费? 土地使用费包括哪些内容?	29
43. 如何分配园林景观、会所等的房地产开发项目的共同成本?	30
44. 何谓在建工程抵押? 在建工程尚未建造完毕以什么依据 办理抵押?	30
45. 在向交易中心办理在建工程抵押登记时应注意哪些事项?	31
46. 如何区别合作建房和委托代建?	31
47. 签订合作建房合同和委托代建合同应注意什么问题? 税收待遇 有何不同?	32
48. 建设工程项目一般要经过哪些阶段? 各阶段会形成	

哪些造价文件?	32
49. 接上题,在税收上如何使用这些造价文件?造价文件在税收上能发挥什么作用?	33
50. 房地产行业中所说的“五证两书”是指什么?	33
51. 房地产开发企业的基本经济业务有哪些?各业务涉及的营业税纳税义务有无区别?	34
52. 房地产开发企业应缴纳哪些税金?对哪些税金负有代扣代缴义务?	34
53. 向农民支付的补偿费涉及哪些税收?	35
54. 房地产开发企业取得的预售收入应缴纳哪些税金?	36
55. 新征耕地应当缴纳哪些税?如何确定其纳税义务发生的时间?	36
56. 企业的土地使用权被政府征收,政府给企业一定补偿。请问此种补偿是否需要缴纳营业税、土地增值税、企业所得税?	37
57. 房地产开发企业如何计算开发产品每平方米的税收贡献?	37
58. 什么是小产权房,小产权究竟是否合法、能否购买或转让?	38
59. 投资产权式酒店如何缴税?	39
60. 开发商发生房屋回迁业务应缴哪些税?	40
61. 房地产开发企业的样板房、售楼处会计、税收上应如何处理?	42
62. 房地产各环节涉及税种有哪些?	42
63. 土地增值税未按规定预缴是否加收滞纳金?	47

第二部分 涉税会计疑难解析

64. 房地产开发企业符合收入确认条件应该怎样理解?	48
65. 房地产开发企业收到售房款如何进行会计核算?	49
66. 房地产开发企业“买一送一”的赠送业务如何进行账务处理?	49
67. 年纳税在 175 万元左右,年营业额是多少?	50
68. 房地产开发企业的存货可分为哪几类?	50
69. 房地产开发企业设备存货的采购与收发如何核算?	51
70. 房地产开发企业开发产品增加如何核算?	51
71. 房地产开发企业开发产品减少应如何进行会计核算?	52
72. 房地产开发企业周转材料可分为哪几类?应如何核算?	52
73. 土地使用权的入账价值和摊销时间如何确定?	54
74. 无偿划拨方式取得的土地使用权如何入账?	54

75. 非房地产公司土地价值应该怎样入账?	55
76. 特殊取得方式下土地使用权初始成本如何确定?	55
77. 房地产开发企业将开发产品自用和出租的, 如何进行会计处理?	56
78. 房地产公司对售楼处如何进行会计核算?	56
79. 售房部(接待处)、样板房的装修费用能否视同销售?	57
80. 房地产开发企业经营租入机械设备等固定资产的, 如何进行会计核算?	57
81. 房地产开发企业周转房包括哪些内容? 房地产开发企业安置拆迁居民的周转房如何核算?	58
82. 举例说明房地产开发企业固定资产折旧的行驶里程折旧法和台班折旧法。	59
83. 房地产开发企业的成本核算对象如何确定?	60
84. 房地产开发企业自营工程机械使用费包括哪些内容?	61
85. 机械使用费应如何进行总分类和明细分类核算?	62
86. 举例说明施工间接费用的明细分类核算及分配方法。	62
87. 房地产开发企业如何进行土地开发的成本核算?	64
88. 结转计入房屋开发成本的土地开发费用, 可采取哪些办法?	65
89. 外商投资房地产开发企业 2008 年以前不同步开发配套设施可否预提计入房屋等开发成本?	67
90. 举例说明配套设施开发成本如何核算。	68
91. 委托房地产开发企业代建房屋需要设置哪些明细科目?	70
92. 发包方自己购买材料, 施工单位仅提供劳务, 即“甲供材料”, 如何进行会计核算?	72
93. 开发小区成本如何进行税务和会计处理?	73
94. 房地产开发企业库存的商品房用于出租收回后发生的维修费用如何处理? 税前列支是否有比例限制?	74
95. 企业收到的搬迁补偿费是否应通过“专项应付款”科目核算?	75
96. 房地产公司收到预售房款可以直接计提营业税吗? 会计上如何处理?	76
97. 房地产开发企业与被拆迁人以拆一还一方式进行产权调换, 如何进行会计处理?	77
98. 请评判下列经济业务的账务处理是否正确?	77
99. 房地产企业成本核算示例	79
100. 举例说明所得税核算的资产负债表债务法。	83

101. 举例说明外资房地产开发企业预缴企业所得税的会计处理方法。	85
102. 房地产开发企业发生的销货退回如属于资产负债表日后事项, 且发生在所得税汇算清缴之前, 如何进行税务处理和会计处理?	87
103. 房地产开发企业发生的销货退回如属于资产负债表日后事项, 且发生在所得税汇算清缴之后, 如何进行税务处理和会计处理?	88
104. 实行查账征收的小规模企业在一个年度之中预缴所得税后发生了亏损, 如何进行会计处理?	90
105. 房地产开发企业以前各季度已预缴企业所得税, 年底汇算清缴时要减去以前季度的税款, 这样怎么结转? 分录怎么作?	90
106. 上年亏损, 本年赢利后要递减亏损, 在今年的税前递减, 计提今年的企业所得税时是以今年的利润为基数, 还是以扣除上年亏损后的数额为基数? 如何进行会计处理?	91
107. 已结转未分配利润的高转成本应如何进行账务处理?	91
108. 甲方代扣建筑业营业税及其附加的税法上有规定吗? 甲方对代扣代缴的税金如何做账?	92
109. 税法有规定, 会计无规定, 按什么规定办理执行?	93
110. 综合案例分析: 回迁房项目的会计核算和税务处理比较。	93

第三部分 营业税疑难解析

111. 房地产开发企业营业税的征税范围有哪些?	97
112. 房地产开发企业销售活动房是否应按“销售不动产”税目缴纳营业税?	97
113. 房地产开发企业将自有的开发产品对外投资入股, 是否应缴纳营业税?	98
114. 房地产开发企业以无形资产、不动产投资入股, 参与接受投资方利润分配, 共同承担投资风险的行为, 产权发生了转移, 要缴纳营业税吗?	98
115. 单位集资建房并有偿分配给职工, 是否缴纳营业税?	98
116. 企业因国家收回土地使用权给予的经济补偿是否应缴纳营业税?	99
117. 房地产开发企业销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权如何缴纳营业税?	99

-
118. 房地产开发企业与集体土地所有者之间的土地使用权转让业务如何缴纳营业税? 100
119. 房地产开发企业转让在建工程项目如何缴纳营业税? 100
120. 房地产开发企业拆一还一部分, 按实际成本征收营业税。实际成本应当如何确定? 101
121. 自然人身份参与土地的竞标, 中标后此自然人成立房地产开发公司, 是否对该自然人征收转让无形资产营业税? 101
122. 房地产开发企业以路换地、以桥换地如何缴纳营业税? 101
123. 房地产开发企业销售房屋时代电信等部门收取的如电话初装等费用在房地产开发企业是否应计算缴纳营业税, 对方(如电信局)是否还要对此收入缴税? 102
124. 房地产开发公司自购建材是否应补缴营业税? 102
125. 个人挂靠房地产公司开发房地产的如何缴纳营业税? 103
126. 个人经营房地产如何缴纳营业税? 103
127. 个人转让商品房是否可适用财税[2003]16号文件规定, 以扣除购置或受让原价后的差额计算缴纳营业税? 104
128. 房地产开发企业销售不动产的, 如何确定营业税的纳税义务发生时间? 104
129. 何谓合作建房? 合作建房有几种方式? 各种方式应如何征税? 105
130. 请举例说明房地产开发企业采取前述(见上一题)各种方式开展合作建房, 应如何计算缴纳营业税? 106
131. 房地产开发企业开展合作建房, 营业税纳税义务发生时间如何确定? 107
132. 房地产开发企业的开发产品用于出租(已转作固定资产或投资性房地产), 是否应当视同销售缴纳销售不动产营业税? 108
133. 土地使用权“转让”在什么样的情况下应缴纳营业税? 108
134. 房地产开发企业在取得国有土地使用权后, 以项目结转的名义直接将土地使用证办理至其关联企业, 此种土地使用权的变更行为是否应承担纳税义务? 108
135. 经济适用住房的组成价格如何确定? 109
136. 房地产开发企业销售经济适用房是否应缴纳营业税? 109
137. 企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的是否缴纳营业税? 109
138. 单位集资建房销售给职工如何征税? 109

139. 房地产开发企业与其他单位置换房屋，是否应缴纳营业税？计税价格如何确定？	110
140. 举例说明房地产公司将外购的房地产与其他单位的房地产进行置换，如何计算缴纳营业税和企业所得税。	110
141. 中外合作开发房地产如何征收营业税？	110
142. 房地产开发企业在促销的时候销售 VIP 卡（在购房时可抵房款），是否应缴纳营业税？	111
143. 房地产开发企业接受委托动、拆迁取得的收入如何计算缴纳营业税？	111
144. 房地产公司的拆迁安置业务是否应缴纳营业税？	112
145. 房地产开发公司以房产补偿给被拆迁户，是否应缴纳营业税？	112
146. 房地产开发企业补偿搬迁房屋的营业税如何处理？	113
147. 以房换地与拆迁安置在税务处理上有什么区别？	113
148. 房地产开发企业为其他单位“代建”房屋行为如何缴纳营业税？	113
149. 房地产开发企业按“代建房屋”纳税要满足哪些条件？	114
150. 房地产开发企业的代建工程，如何确定计税收入？	114
151. 房地产开发企业（或住宅办、住宅开发公司）接受委托代建房产行为的怎么缴纳营业税？	115
152. 房地产开发企业代建政府设施项目如何纳税？	115
153. 建筑施工企业代建工程怎样缴纳营业税？	116
154. 房地产开发企业销售毛坯房，然后代客户选取装饰公司进行装修，代收的装修费是否应缴纳营业税？	116
155. 房地产开发企业以开发产品作为股利分配给股东是否应缴纳营业税？	116
156. 房地产开发企业接受委托销售房产应如何征收营业税？	117
157. 房地产开发企业以“还本”方式销售建筑物的，营业税的计税营业额如何确定？	117
158. 房地产开发企业以“购房回租”、“售后回购”等形式销售开发产品的，如何缴纳营业税？	117
159. 外商投资企业委托销售境内房地产的营业额如何确定？	118
160. 单位和个人以集资建房名义开发房地产如何征收营业税？	118
161. 房地产开发企业抵押贷款以房屋还贷如何征收营业税？	118
162. 外商投资的房地产开发企业从事城市住宅小区建设如何	

缴纳营业税？	118
163. 房地产包销业务如何申报纳税？	119
164. 请举例说明房地产开发企业包销房产，营业税如何计算缴纳？	119
165. 房产开发单位销售地下车库，取得销售收入（开具普通收款收据）， 在具备结算条件的情况下，地下车库的收入征不征营业税？	120
166. 房地产开发公司下属的不独立核算的施工队伍建造商品房并出 售的，如何征收营业税？	120
167. 某房地产开发企业开发出售精装房，装饰材料是由购房户自行 购买的，房地产开发企业如何缴纳营业税？	121
168. 房地产开发企业代收煤气费等费用要缴纳营业税吗？	121
169. 房地产开发企业代有关部门收取的费用，营业税处理和企业所得 税的处理是否一致？	121
170. 物业管理企业代有关部门收取费用，如何计算缴纳营业税？	122
171. 房地产开发企业在预售商品房时，采取“会员费”、“诚意金”、 “借款”等名义收取的款项，是否缴纳营业税？	123
172. 房地产开发企业以不动产抵押向金融机构贷款，如何征收 营业税？	123
173. 外商投资企业从事城市住宅小区建设，如何征收营业税？	123
174. 房地产开发企业境外代销、包销房地产的，如何缴纳营业税和 企业所得税？	123
175. 房地产开发企业以商业折扣的方式销售开发产品的，如何计算缴 纳营业税及其他税金？	124
176. 房地产开发企业销售开发产品发生销售折让，如何进行税务处理 和会计处理？	124
177. 房地产开发企业销售房产时代收的住房专项维修基金要缴纳 营业税吗？	125
178. 房地产开发企业在楼盘开盘等活动中取得的赞助款项是否要 缴纳营业税？	125
179. 转让在建厂房时能否扣除已支付的工程款后缴纳营业税？	126
180. 房地产开发企业改组改制，合并分立，产权分割或合并，所有权 发生转移，要缴纳营业税吗？	126
181. 企业兼并、合并涉及厂房、设备等所有权发生转移的行为，是否 要缴纳“销售不动产”税目营业税？	127
182. 个人将受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得的住房对	

外销售, 能否享受营业税有关优惠政策?	127
183. 房地产开发企业销售精装修的商品房, 装修费要并入营业额征收 营业税吗?	127
184. 房地产公司取得的商品房预收款应何时纳税?	128
185. 房地产公司收取购房户的违约金是否缴纳营业税?	128
186. 房地产开发企业开发的产品转为自用是否缴纳营业税?	128
187. 房地产开发企业八折销售商品房, 同时约定回租无偿使用两年, 此 种行为如何征收营业税?	128
188. 房地产企业销售只有使用权的车位, 使用权在 10 年至 70 年不等, 销售车位的行为按照什么税目征收营业税?	129
189. 房地产开发企业低价销售商品房且无正当理由的, 税务机关有权 调整, 在实际检查中, 应如何界定价格明显偏低? 税务机关如何调整 计税依据?	129
190. 房地产开发企业的假按揭收入是否需要缴纳营业税?	129
191. 对于房地产开发企业转让土地使用权或销售不动产的预收定金, 应 如何确定其营业税纳税义务发生时间?	130
192. 房地产开发企业销售只有使用权没有所有权的配套实施如何对其 征税? 如转让地下停车场使用权收入如何纳税?	130
193. 房地产开发企业购买的“烂尾楼”开发后销售的, 在确定计税营 业额时是否可以扣除购买的成本?	130
194. 房地产开发企业以房抵债的, 纳税义务发生时间是什么时候? 如何 取证? 计税依据是什么?	131
195. 房地产开发企业的退房业务如何进行税务处理?	132
196. 房地产开发企业销售房屋但无营业收入是否应缴纳营业税? 如果 缴纳, 如何确定计税营业额?	132
197. 营业税核定计税依据中的房地产成本包括哪些内容?	133
198. 房地产开发企业分立, 原企业开发的房产划到新分立企业作为办公 用房, 如何缴纳营业税?	133
199. 房地产开发企业由于提前解除租房合同而收到承租方支付的违约 金, 是否应缴纳营业税、房产税?	134
200. 营业税中的“视同销售”行为包括哪些内容? 如何缴纳 营业税?	134
201. 这种行为是否属于自建自用行为?	135
202. 该“代建”房屋应如何缴税?	135

203. 建筑工程“甲供材”的如何纳税? 135
204. 有偿交换劳务需缴税吗? 136
205. 房地产企业以明显低于成本的售价销售房产如何处置? 136
206. 工厂自建厂房工程是否要缴纳营业税? 139
207. 物业管理公司收取的入住业主装修押金是否应当缴纳营业税? 141
208. 据营业税条例规定, 营业税纳税义务发生时间为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产并收讫营业收入款项或者取得索取营业收入款项凭据的当天。A 施工企业当月与甲方确认工程款工作量 1000 万元, 但仅按 800 万元收款, 请问 A 施工企业营业税按 1000 万元还是 800 万元缴纳? 如何理解取得索取营业收入款项凭据? 143
209. 如果是先购入不动产自用一段时间再出售的(其间已经计提折旧了)所获得的出售价款是否还可以扣除当时购入时的买价来计算营业税? 还是以获得的价差款直接乘税率缴所得税? 143
210. 我公司利用职工业余时间自己购买建筑材料、自行建造地坪、围墙的建筑行为是否征营业税?(购买的建筑材料已付款并开具发票入账。) 144

第四部分 企业所得税疑难解析

211. 房地产企业收入确认的法律标准是什么? 145
212. 房地产企业收入确认的专业标准是什么? 146
213. 会计实务中对房地产开发企业确认收入的时限是如何界定的? 147
214. 税法上关于房地产开发企业销售开发产品确认收入的时限是如何规定的? 149
215. 税法上关于房地产开发企业开发产品预租收入的确认时限是如何规定的? 150
216. 房地产开发企业开发产品的视同销售行为有哪些? 如何确定企业所得税计税销售额? 151
217. 代建工程和提供劳务应如何进行税务处理? 151
218. 在不同销售方式下, 房地产开发企业的销售收入分别如何确定? 152
219. 房地产开发企业取得财政返还的“土地出让金”(非税法规定的不计入损益的项目), 在预征企业所得税时, 是否并入返还年度的应

纳税所得额中征收企业所得税？	152
220. 房地产开发企业以包销方式销售开发产品的，如何确认所得税计 税收收入？	153
221. 税法上对房地产开发企业的开发产品“已经完工”的标准如何 界定？	153
222. 房地产开发企业在确定税前扣除的成本费用时应遵循哪些原则？ ...	153
223. 房地产开发企业的债务重组损失可否在所得税前扣除？	154
224. 房地产开发企业借出的款项逾期无法收回的能否在企业所得税 前扣除？	154
225. 房地产开发企业对外投资发生的借款费用可否作为当期费用在税 前列支？	154
226. 关于房地产企业企业所得税预缴问题有新政策吗？	155
227. 房地产开发企业假借企业职工的名义从银行取得借款，借款利息 能否在税前扣除？	155
228. 房地产开发企业在亏损期间对固定资产既未计提折旧也未在税前扣除， 以后实现盈利时能否在税前扣除以前亏损期间未扣的折旧？	155
229. 小区的总成本，包括建安费、配套费、基础设施费等有一个预算 数，但目前部分工程款未付，应该如何确定销售成本？	155
230. 开发产品的销售成本应如何在税前扣除？	156
231. 土地征用及拆迁补偿费、公共设施配套费如何在税前扣除？	156
232. 开发产品共用部位、共用设施设备维修费应如何在税前扣除？	156
233. 土地闲置费应如何在税前扣除？	156
234. 成本对象报废或损毁损失应如何在税前扣除？	157
235. 新办的房地产开发企业发生的广告费和业务宣传费应如何在税 前扣除？	157
236. 折旧费应如何在税前扣除？	157
237. 工作量法计提折旧能否税前扣除？	157
238. 2006 年房地产企业在征地、规划等运作过程中，还没有销售开 发产品，发生的对外捐赠能否进入开发成本或期间费用？如果可以 的话，需要以什么样的单据入账？税务机关如何能看出是否通过 国家机关已经转给受赠方？	158
239. 房地产开发企业与分公司之间的借款费用如何扣除？	158
240. 房地产开发企业如何计算确定已销开发产品的计税成本？	159
241. 计入产品开发成本的费用包括哪些内容？如何计算确定已销开发产	