

房地产企业
赢利的百科全书

刘玉章/著

依据房地产新政
权威专家面对面解答房地产企业的财税操作问题

Finance & Tax
Fine Solution for Real Estate

房地产企业

财税操作难题精解



机械工业出版社
China Machine Press

房地产企业
赢利的百科全书

房地产企业

财税操作难题精解

Finance & Tax

Fine Solution for Real Estate

刘玉章 / 著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书为解决房地产开发企业在日常会计核算、纳税实务中遇到的疑难问题而作,囊括了房地产企业生产经营过程中所涉及的所有税种。将纳税实务与会计核算相结合,财税法规与案例剖析相结合,纳税筹划与税务机关认可相结合,财税操作与基础理论、政策法规相结合,具有较强的实用性和可操作性,是一本房地产开发企业财务管理、会计核算、纳税操作的实用宝典。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业财税操作难题精解/刘玉章著. —北京:机械工业出版社, 2013. 6
ISBN 978-7-111-42893-0

I. ①房… II. ①刘… 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(2013)第130163号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:任淑杰 孙晶晶 封面设计:耀午书装

责任印制:杨曦

北京双青印刷厂印刷

2013年8月第1版·第1次印刷

180mm×250mm·26.5印张·575千字

标准书号:ISBN 978-7-111-42893-0

定价:68.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010) 68326294

机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010) 88379649

机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010) 88379203

封面无防伪标均为盗版

前言

改革开放以来，在国家一系列宏观政策指引下，我国的房地产业得到快速发展，在解决和改善人们的居住条件、旧城改造、推进城市化进程、创建国际化大都市等方面作出了巨大的贡献。房地产业已经成为国民经济的支柱产业，对国家财政收入的贡献率大幅度提高，成为税收收入的重要来源。

为了解决居者有其屋，保障房地产行业的健康发展，促进房价合理回归，最近几年，国家加大了对房地产行业的宏观调控力度。2013年2月20日，国务院常务会议明确了继续做好房地产市场调控工作的五项政策（新国五条），严格执行商品住房限购措施，坚决抑制投机投资性购房，控制房价上涨，完善稳定房价工作责任制。新“国五条”的贯彻必然引起房价平稳回落，销售量放缓，房地产业逐渐进入合理利润时代。

为了避免房地产投资过热，自2011年初开始，人民银行多次提高存款准备金率，控制信贷规模，严格实施差别化住房信贷政策，提高住房贷款的首付款比例和贷款利率，提高房地产业贷款门槛，控制对房地产业的贷款规模，房地产企业筹资困难。房地产业是资金密集型行业，对房地产业的信贷紧缩政策使得本来就捉襟见肘的房地产业资金更趋紧张。

2008年年初，国家税务总局印发了《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发〔2009〕31号），这是实施《中华人民共和国企业所得税法》以来的第一个分行业的所得税管理制度。2010年4月17日，国务院下发了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，通知要求“税务部门要严格按照税法和有关政策规定，认真做好土地增值税的征收管理工作，对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查”。为贯彻国务院的指示，国家税务总局连续两次发文，要求各地税务机关，坚决、全面、深入地推进本地区土地增值税的清算工作，从而，掀起了全国性的土地增值税清算高潮。十多年来，建筑业、房地产业每年都被列为各级税收检查的重点，2103年税务机关还将进一步强化对土地增值税的监管，房地产业面临越来越严格的税收征管形势。

经过三十多年的改革开放，人们生活富裕起来了，没有住房的要购买住房，已有住房的要换住新房，而且中国人有购房置业的习俗，在今后一段相当长的时间内，我国居民对房地产仍然具有旺盛的需求。房地产业是基础性产业、先导性产业、支柱性产业，房地产业发展应当按照国家宏观调控要求，选择好经营方向，规范经营行为，在利国利民的前提下提高企业的经济效益。

在当前宏观政策调控下，销售放缓，信贷紧缩，资金紧张，利润空间急剧缩水，税收征管加强。为了解决当前房地产行业面临的困境，房地产开发企业只有加强内部管理，提高财会核算水平，规范纳税行为，实现理性纳税筹划，这是提高房地产企业经济效益的重要手段。

十几年来，作者致力于房地产企业的财税研究与讲学，帮助房地产企业规范财务管理和会计核算，进行纳税筹划。在与广大房地产企业高管人员、财务人员的接触过程中了解他们在财税管理方面的需求。在职人员工作繁忙、竞争激烈，没有太多的时间去阅读大篇文章。他们往往需要就单个问题快速得到答案。为了满足这些朋友的需求，我经常随身带着笔记本，把他们的问题记录下来，对学员们通过短信、电话、电子邮件提出的问题也是有问必答，逐渐把问题积累起来。在机械工业出版社编辑们的帮助下，将房地产企业财税工作中经常遇到的疑难问题的答案汇集成册，奉献给广大读者，希望本书成为答疑解惑的工具书。

本书囊括了房地产开发企业在生产经营过程中遇到的所有税种，其特点是：将会计核算与纳税实务结合，分析税法与会计制度的差异并加以解决，具有较强的实用性。每个小题目都是提出问题，有法规分析，有答案，具有较强的可操作性。大多数问题是在为企业进行纳税筹划过程中遇到的真实案例，具有较强的可借鉴性。分析问题以基本财税理论为基础，以税收法规为准绳，答案精辟准确，可靠性较强。

本书是我首次以问答形式出版的著作，包含的问题肯定不足以满足广大读者需要，敬请大家把需要解决的问题反馈给我，再版时一并解决。

刘玉章

2013年6月30日于北京

目 录

Contents

前言

第 1 章 增值税疑难问题精解	1
1.1 房地产开发公司销售使用过的设备应当交什么税?	1
1.2 房地产开发企业销售废旧物资怎样纳税?	3
1.3 卖别墅赠汽车怎样缴纳增值税?	3
1.4 “营业税改增值税”对房地产开发企业有何影响?	5
第 2 章 营业税疑难问题精解	8
2.1 房地产开发企业与动迁户进行房产置换, 房地产开发企业是否缴纳营业税?	8
2.2 自建房产自用是否缴纳营业税? 误交营业税如何处理?	8
2.3 甲方提供材料与甲方提供设备怎样纳税? 装饰劳务清包工税 收政策有何变化?	9
2.4 转让在建项目怎样缴纳营业税? 购入在建项目后再投资建设, 建成后销售怎样纳税?	12
2.5 房地产开发企业取得土地使用权后再转让, 有何纳税筹划技巧?	13
2.6 房地产开发企业受让的“生地”, 对土地进行一级开发怎样纳税?	14
2.7 怎样判断营业税的价外收费?	15
2.8 委托境外设计院做设计是否征收营业税?	17
2.9 什么是合作建房? 合作建房怎样缴纳营业税?	20
2.10 “劳务企业”应当如何计算缴纳营业税?	21
2.11 企业内设机构为本单位提供营业税应税劳务是否征收营业税?	22
2.12 房地产开发企业取得的购房定金是否缴纳营业税?	23
2.13 房地产开发企业发生的“买一赠一”销售折让、 销售退回怎样缴纳营业税?	23
2.14 房产租赁的营业税纳税义务发生时间如何确定?	25
2.15 企事业单位取得的拆迁补偿收入是否缴纳营业税?	25
2.16 在旧城改造中, 企业取得的政策性搬迁收入怎样纳税?	26
2.17 房地产开发企业怎样利用融资性售后回租扩大融资渠道?	37

2.18	怎样判定营业税合法有效凭证？	39
2.19	房地产开发企业销售房产兼营装修劳务，如何计算其营业税？	40
2.20	房地产开发企业自营工程是否缴纳建筑业营业税？	41
2.21	房地产评估增值是否缴纳营业税？	42
2.22	物业管理公司可否差额交营业税？	43
2.23	关联企业无息借款是否应当调增利息收入，征收营业税？	44
2.24	非金融企业统借统还，总公司向子公司收取利息是否征收营业税？	45
2.25	单位或个人购置房产再出售可否差额纳税？以什么作扣除凭证？	46
2.26	纳税人销售自产货物同时提供建筑劳务的，怎样纳税？	46
2.27	企业无力偿还借款，抵押的房产被金融企业收走抵债，企业是否缴纳营业税？	48
2.28	扣缴境外单位或个人的营业税在哪里缴纳？	49
2.29	建筑业企业收到的预收款是否缴纳营业税？	50
2.30	房地产开发企业接受建筑业的假发票是否补交建筑业营业税？	50
2.31	有分包工程的项目，施工企业怎样计算及缴纳营业税？	52
2.32	企业按城市规划要求，直接把土地转让给用地单位怎样征税？	53
2.33	外商投资企业是否缴纳附加税？	53
2.34	房地产开发公司为促销在售出购房时可抵房款的VIP卡，是否缴纳营业税？	54
2.35	房地产开发公司受托代建房屋，如何缴纳营业税？	54
2.36	房地产开发企业将自建的房产对外捐赠是否征收营业税？	55
2.37	房地产开发企业投资政府土地改造项目获得的收益是否缴纳营业税？	56
第3章	土地增值税疑难问题精解	58
3.1	我国开征土地增值税的目的是什么？怎样界定土地增值税的纳税人和征收范围？	58
3.2	如何确认土地增值税的收入总额？	60
3.3	计算增值额时允许扣除的项目包含哪些内容？怎样计算房地产开发费用？	61
3.4	土地增值税清算有哪些具体要求？开发费用中利息支出应当怎样计算？	67
3.5	房地产开发企业销售保障性住房取得的收入，是否预征土地增值税？	73
3.6	房地产开发企业在土地增值税的清算过程中承担什么责任？	75
3.7	应当如何确定土地增值税的清算单位？	76
3.8	土地增值税清算时应当报送哪些资料？	77
3.9	土地增值税清算前房地产开发企业如何做好准备工作？	78
3.10	房地产开发企业的土地增值税在什么情况下应当核定征收？	80
3.11	什么是普通标准住宅，企业出售普通标准住宅怎样享受土地增值税的税收优惠政策？	81
3.12	房地产开发企业建造普通标准住宅，怎样定价可以免交土地增值税？	84

3.13	国家征用、收回房地产有何税收优惠？	86
3.14	以土地（房地产）投资联营有何税收优惠政策？	86
3.15	房地产开发企业以在建工程投资怎样缴纳土地增值税？	89
3.16	怎样利用增加装修成本的方法降低土地增值税？	93
3.17	房地产开发企业怎样核算管理费用可以降低土地增值税？	94
3.18	为建造开发产品发生的借款利息怎样扣除可以降低土地增值税的税负？	95
3.19	转让土地使用权与合作建房在缴纳土地增值税时有何差别？	98
3.20	房地产企业转让在建项目与转让股权在纳税方面有什么区别？	100
3.21	企业以换取房产为目的，将土地使用权投资到房地产开发企业， 是否征收土地增值税，还涉及哪些税收？	104
3.22	新设立的房地产企业怎样确定筹建期？	106
3.23	土地是否应当开发后再转让？开发后再转让对土地增值 税纳税效果有什么不同？	108
3.24	房地产开发企业准备利用已经征用的土地建造宾馆，怎样操作 可以降低税费支出？	109
3.25	土地出让金返还怎样进行会计处理可以节税？	113
3.26	为了降低土地增值税，怎样控制房地产开发成本？	114
3.27	长期亏损的企业怎样利用企业重组降低土地增值税？	115
3.28	分期开发提高开发项目容积率的方法有哪些？	116
3.29	房地产开发企业将开发的商品房自用后再转让，可否享受附加扣除？	117
3.30	房地产开发企业计算土地增值税时，已经缴纳的印花税可否扣除？	119
3.31	土地增值税清算时，不同项目的盈亏可否相互抵消？	120
3.32	吸收投资取得的土地使用权，土地增值税清算时如何确定土地成本？	121
3.33	与转让房地产有关的地方教育费附加在计算土地增值税时可否扣除？	121
3.34	房地产开发企业代地方政府收取的费用是否征收土地增值税？	122
3.35	出售小产权房是否缴纳土地增值税？	122
3.36	土地增值税清算时，公共配套设施费如何处理？	123
3.37	已经计入开发产品成本的利息支出在计算土地增值税时如何扣除？	125
3.38	房地产开发企业将开发的商品房无偿赠送给个人是否征收土地增值税？	127
3.39	计算土地增值税时，小区内的道路、绿地以及公共配套设施 占地成本可否计入“房地产开发成本”？	128
3.40	开发小区内与市内主干线相接的道路、给排水管线、煤气管网、 供暖管线的成本可否扣除？	129
3.41	房地产开发企业转让土地使用权有何税收操作技巧？	130
3.42	已经计入开发成本的土地闲置费在计算土地增值税时可否扣除？	131

3.43 企业整体股权转让是否征收土地增值税？	132
第4章 城镇土地使用税和耕地占用税疑难问题精解	133
4.1 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》修改后，城镇土地 使用税的纳税人是如何界定的？	133
4.2 采摘、观光农业使用的土地是否缴纳城镇土地使用税？	136
4.3 商品房项目中配套建造的保障性住房可否免征城镇土地使用税？	136
4.4 单独建造的地下建筑物如何征收城镇土地使用税？	137
4.5 如何确定耕地占用税的纳税人和征税范围？	137
4.6 房地产开发企业租用集体土地进行房地产开发，是否 缴纳城镇土地使用税？	138
4.7 转让取得的填海整治的土地，可否免征城镇土地使用税？	139
4.8 房地产开发企业取得了土地使用权后，只对一部分土地进行 开发，怎样缴纳城镇土地使用税？	139
4.9 房地产开发企业取得毛地，自行进行土地一级开发，城镇土地 使用税纳税从何时开始？	140
4.10 开发项目房产售完之后，房地产企业是否还要就小区内的道路 绿地等占地缴纳城镇土地使用税？	140
4.11 土地征用后一直被用于农业生产，是否要缴纳土地使用税？	141
4.12 取得土地使用权后，闲置没开发的土地是否缴纳城镇土地使用税？	142
4.13 缴纳了耕地占用税之后是否还缴纳城镇土地使用税？	143
第5章 房产税疑难问题精解	145
5.1 如何界定房产税的纳税义务人？	145
5.2 房产税以房产为征税对象，请问，应税的“房产”应如何界定？	146
5.3 房产税征收的具体范围怎样解释？	147
5.4 企业自用的房产，土地使用权的价值与房产和建筑物的 价值应当如何进行账务处理？	147
5.5 房产税的计税依据是怎样规定的？	148
5.6 根据新税收政策规定，容积率小于0.5，怎样缴纳房产税？	149
5.7 楼房内的电梯、中央空调是否征收房产税？	150
5.8 房地产开发企业建成待售的商品房是否缴纳房产税？	150
5.9 建筑工地的临时性房屋是否征收房产税？	151
5.10 具备房屋功能的地下建筑是否征收房产税？	151
5.11 住宅小区内业主共有的会所、文体场馆、幼儿园等如何征收房产税？	152
5.12 更换房屋附属设备和配套设施后的房产如何计征房产税？	152
5.13 企业自有房屋装修费用是否计入房产原价征收房产税？	153

5.14	对经营公租房有何税收优惠政策？	155
5.15	怎样核算房屋和建筑物，可以降低房产税？	156
5.16	企业新购置的房产，何时起缴纳房产税？	157
5.17	仓库出租与仓储在房产税缴纳方面有何区别？	158
5.18	承租的商场向业主转租是否缴纳房产税？	158
5.19	部队将空余房产出租是否征收房产税？	159
5.20	投资联营的房产如何征收房产税？	159
5.21	企业出租的房产，因租金偏低就必须按房产余值征收房产税吗？	160
5.22	企业将开发的商品房装修成售楼部、样板房使用，是否缴纳房产税？	160
5.23	估价入账的房产，如何计征房产税？	160
5.24	用开发的房产办理银行抵押贷款，抵押的房产是否缴纳房产税？	161
5.25	房产评估增值部分是否缴纳房产税？	161
5.26	工程尚未决算，已经开始使用的房产如何缴纳房产税？	162
5.27	物业管理用房是否缴纳房产税和城镇土地使用税？	163
5.28	企业使用人防工程或者将人防工程出租是否缴纳房产税？	164
5.29	出租商铺免租期内由谁缴纳房产税？	166
第 6 章	契税疑难问题精解	168
6.1	如何确定契税的纳税义务人？	168
6.2	契税的征税对象包括哪些？	168
6.3	如何确定契税的计税依据？	170
6.4	企业改制中，对改建后的公司承受原企业土地、房屋 权属，是否征收契税？	171
6.5	企业重组中，重组后的公司承受被重组公司的土地、房屋 权属，是否征收契税？	172
6.6	企业整体出售，因对原企业职工安置方式不同契税征收方式有何差别？	173
6.7	承受破产企业不动产在契税征收上有何政策差异？	173
6.8	同一投资主体内部土地、房屋权属划转是否征收契税？	173
6.9	事业单位改制，改制后的企业承受原事业单位土地、房屋权属如何纳税？	174
6.10	“房屋所有权证”增加配偶姓名是否征收契税？	175
6.11	房地产开发企业缴纳的契税可否计入土地成本？	175
6.12	企业以取得的政策性拆迁补偿收入支付土地出让金是否缴纳契税？	176
6.13	房地产开发公司用本公司建造的房屋安置动迁户， 动迁户是否缴纳契税？	177
6.14	对合作建房行为应当如何征收契税？	177
6.15	动迁户用取得的搬迁补偿款购买安置房时，如何征收契税？	178
6.16	企业以售后回租方式出售房地产，租赁期满再回购	

原房地产的，如何征收契税？	179
6.17 房地产开发企业取得土地使用权代政府建设保障性住房， 再由政府回购，房地产企业取得土地使用权是否缴纳契税？	180
6.18 合伙企业的合伙人将其名下的房屋、土地权属转移至合伙 企业名下，或合伙企业将其名下的房屋、土地权属转回原 合伙人名下是否缴纳契税？	181
6.19 个人独资企业的投资人将其个人名下的房屋、土地权属转移至个人 独资企业名下，或个人独资企业将其名下的房屋、土地权属转回原 投资人名下是否征收契税？	181
6.20 公司增资扩股，投资方以房屋、土地以外的资产增资，企业因增加 实收资本而改变工商登记，是否缴纳契税？	182
6.21 购房又退房，已缴纳的契税是否可以退税？	182
6.22 未成年的子女在父母有房的情况下另购一套普通标准住房，可否 享受契税的优惠政策？	183
6.23 房地产开发企业以协议出让形式取得国有土地使用权，是否缴纳契税？	183
6.24 房地产开发企业将开发的商品房无偿赠送，受让人是否应当 缴纳契税？计税金额如何确定？	184
6.25 小区内配套建设的幼儿园是否缴纳契税？	185
6.26 到外地参加土地投标如何操作可以降低契税？	186
第 7 章 印花税疑难问题精解	187
7.1 如何确定印花税的纳税人？	187
7.2 印花税的征税范围和税率是怎样规定的？	187
7.3 企业内部使用的凭证是否缴纳印花税？	189
7.4 财产捐赠合同是否纳税贴花？	189
7.5 印花税纳税额较大的是否必须全部贴花才认同纳税？	190
7.6 没履行的合同是否贴花？	190
7.7 建筑工程结算金额大于“建设工程施工合同”规定的 金额是否补交印花税？	191
7.8 企业租赁承包经营合同，是否贴花？	191
7.9 跨地区经营的分公司使用的营业账簿是否贴花？	191
7.10 企业在改制过程中形成财产、资金转移是否征收印花税？	192
7.11 企业在改制过程中，尚未履行完的合同转至改制后的企业 继续履行，请问，改制后的企业承接原合同是否贴花？	192
7.12 企业进行公司制改造，新成立的企业承接原企业的资金， 请问，资金账簿如何缴纳印花税？	192
7.13 设计合同、房屋装修合同如何缴纳印花税？	193

7.14	房地产开发企业签订的监理合同是否缴纳印花税？	194
7.15	副本视同正本使用是否贴花？	195
7.16	同一份合同上记载不同的经济事项应如何计税贴花？	195
7.17	多贴的印花税税票可否申请退税？	196
7.18	物业管理费用是否合并到房屋租金中一并缴纳印花税？	196
7.19	铁路货物运输合同印花税的计税依据是否包括装卸费？	196
7.20	房地产开发公司转让旧车如何缴纳印花税？	197
7.21	没有签订货物运输合同的运费是否缴纳印花税？	197
7.22	房地产开发企业建造保障性住房是否享受印花税的优惠政策？	197
7.23	如何降低印花税的税负？	198
第 8 章	企业所得税疑难问题精解	199
8.1	如何确定企业所得税的纳税义务人？	199
8.2	什么是企业所得税的征税对象？	200
8.3	跨省市总分机构怎样缴纳企业所得税？	201
8.4	如果总分机构适用不同税率的，总分机构应当如何分摊企业所得税？	205
8.5	实行总分机构汇总纳税之后，二级分支机构是否参加 企业所得税的汇算清缴？	205
8.6	已经就地缴纳了企业所得税的分公司，是否还参加总公司的汇总纳税？	206
8.7	对二级分支机构查补税款如何计算？如何在总分机构之间进行 分摊？依据的原则是什么？	207
8.8	房地产开发企业销售确认的原则和条件是什么？已经开具发票的 按揭售房是否确认销售收入？	208
8.9	一次性全额付款售房如何确认收入？	210
8.10	分期收款售房如何确认销售收入，企业会计准则与税法 有何差异？怎样协调？	211
8.11	以银行按揭方式销售开发产品的，应如何确认收入？	213
8.12	“买一赠一”销售开发产品如何纳税？	213
8.13	房产销售后，发生销售折让或销售退回，应如何进行税务处理？	216
8.14	降低赊销风险有哪些纳税筹划技巧？	216
8.15	房地产开发企业对本企业职工按优惠价售房如何纳税？	217
8.16	对于采取委托方式销售开发产品的，如何确认收入的实现？	219
8.17	房地产开发企业采用售后回购方式进行融资，怎样纳税？	221
8.18	房地产开发企业自建商品房用做食堂等福利设施是否纳税？	222
8.19	待售开发产品先出租再出售与转为固定资产后先出租再出售有何差异？	224
8.20	房产租期跨年度一次收取租金的，如何缴纳企业所得税？	225
8.21	房地产公司有条件的优惠价格销售房产应当如何征税？	226

8.22	房地产公司自建办公楼自用是否做视同销售纳税？	227
8.23	外购商品房用于股息红利分配，如何征收企业所得税？	228
8.24	房地产开发企业将开发产品用于对外投资怎样纳税？	229
8.25	房地产开发企业以开发产品抵债如何纳税？	231
8.26	房地产开发企业承建的 BOT 项目如何确认收入？	233
8.27	房地产开发企业承建的 BT 项目是否纳税？	234
8.28	房地产开发企业赊销开发产品如何确认收入？	236
8.29	以开发产品分成方式开发房地产如何确认收入？	236
8.30	房地产开发企业与其他企事业单位以分配利润为目的的合作如何纳税？	237
8.31	房地产企业以房换地方式取得土地使用权的，怎样确认收入和 土地使用权的成本？	238
8.32	其他企事业单位以土地对房地产企业进行投资，如何核算土地成本？	240
8.33	房地产开发企业以地换房如何确认收入？	241
8.34	在什么情况下对房地产开发企业的所得税进行核定征收？	243
8.35	怎样对房地产开发产品进行分类？	246
8.36	何谓开发产品成本？如何划分房产的成本核算对象？	247
8.37	开发产品六个成本项目的核算范围是如何规定的？	249
8.38	房地产开发企业为配合小区的开发建设的学校应当如何核算？	251
8.39	项目营销设施建造费怎样进行会计核算？	252
8.40	利用地下基础设施建成的停车场所怎样核算计税成本？	253
8.41	房地产开发企业借款利息是否可以计入开发产品成本？	255
8.42	开发产品成本核算必须遵循的一般程序是什么？	256
8.43	共同成本和间接成本如何进行分配？	257
8.44	哪些成本费用的分配方法是必须遵守的？	258
8.45	怎样对开发产品的成本进行分配？	259
8.46	计算开发成本时漏计的成本费用如何处理？	264
8.47	为了进行企业所得税的汇算清缴，可否预提成本？	264
8.48	如何确定成本核算终结日？企业交房与所得税汇算清缴有何关系？	265
8.49	房地产开发企业预售收入如何缴纳企业所得税？	267
8.50	销售开发产品的计税成本如何计算？与土地增值税清算的成本 有何区别？	269
8.51	房地产开发企业售房时代收的住房专项维修资金 如何核算，上交后可否扣除？	270
8.52	房地产开发企业支付的待售房产维修费和已售出房产保修期内的 保修费怎样核算？	271
8.53	房地产开发企业为按揭购房人提供担保支付的保证金怎样 进行账务处理？	271

8.54 房地产开发企业委托房地产销售公司销售房产, 支付的佣金或 手续费怎样扣除?	273
8.55 国家无偿收回土地使用权而形成的损失可否在税前扣除?	273
8.56 开发产品的报废损失可否在税前扣除?	274
8.57 待售开发产品企业自用或出租可否计提折旧?	274
8.58 自建自用的房产如何确定固定资产的计税基础?	275
8.59 企业接受投资取得的资产可否计提折旧或摊销?	276
8.60 企业如何确定固定资产的折旧年限和净残值率?	277
8.61 企业如何选择固定资产的折旧方法? 可否采用加速折旧的方法?	278
8.62 计提的固定资产减值准备可否在企业所得税前扣除?	281
8.63 固定资产折旧范围企业会计准则与税法有何差异?	282
8.64 房屋的改建支出是否计入房产原价?	283
8.65 机械设备的大修理支出应当如何核算并在税前扣除?	284
8.66 房屋建筑物在未足额提取折旧前拆除重建, 如何进行税务处理?	284
8.67 房屋建筑物在未足额提取折旧前进行改扩建, 如何进行税务处理?	285
8.68 未办理竣工验收的房产出租可否计提折旧?	286
8.69 企业购买已使用过的固定资产如何确定折旧年限?	287
8.70 房地产开发企业如何核算开办费?	288
8.71 企业单独购置的软件形成无形资产怎样摊销?	289
8.72 股权投资取得的股息、红利所得怎样纳税?	290
8.73 权益性投资损失是否允许税前扣除?	293
8.74 股权投资转让损失可否在税前扣除?	295
8.75 投资企业从被投资企业撤回或减少投资怎样纳税?	297
8.76 什么是资产损失? 资产损失税前扣除应遵循什么原则?	298
8.77 企业对资产损失应当如何申报?	299
8.78 企业资产损失税前扣除需要提供哪些证据?	300
8.79 企业无法收回的应收预付款项作为坏账损失在税前扣除应具备 哪些条件? 提供什么证据?	301
8.80 房地产企业为购房人提供担保发生的损失可否在税前扣除?	302
8.81 企业固定资产损失确认的条件和应提供的证据包括哪些?	303
8.82 房地产开发企业发生工程报废损失可否在税前扣除?	304
8.83 哪些长期股权投资损失允许扣除, 应提供什么证据?	305
8.84 以前年度实际发生的未扣除的资产损失可否扣除?	306
8.85 房地产开发企业总机构与二级分支机构的资产损失如何申报扣除?	307
8.86 如何理解企业发生的合理的工资薪金支出准予扣除?	307
8.87 企业为职工缴纳的“五险一金”可否在税前扣除? 补充养老保险、 补充医疗保险可否在税前扣除?	308

8.88 企业为职工支付的商业保险可否在税前扣除？	309
8.89 企业职工差旅费津贴，误餐补助有标准吗？	310
8.90 如何掌握职工福利费的支出标准？	311
8.91 企业拨缴的工会经费，如何在税前扣除？	312
8.92 职工教育经费，如何在税前扣除？	313
8.93 企业自有房产装修费怎样在税前扣除？	314
8.94 母公司向子公司收取的管理费用可否在税前扣除？	315
8.95 企业与企业之间、企业内部机构之间支付的管理费用可否在税前扣除？	316
8.96 房地产开发企业的业务招待费如何在税前扣除？	317
8.97 企业租入固定资产发生的租赁费如何在税前扣除？	319
8.98 房地产开发企业的劳动保护费怎样扣除？	320
8.99 税法对捐赠支出税前扣除的标准和条件是怎样规定的？	321
8.100 企业发生的广告费和业务宣传费如何扣除？	322
8.101 企业赞助支出可否在税前扣除？	323
8.102 企业发生借款费用怎样在税前扣除？	323
8.103 何谓“资本弱化”，税法有何防止资本弱化的规定？	325
8.104 “统借统还”的利息可否在税前扣除？对房地产开发企业有何特殊规定？	326
8.105 因投资未到位而发生的利息支出可否扣除？	328
8.106 企业向自然人借款的利息支出可否在税前扣除？	329
8.107 房地产开发企业向其他企业借款支付利息以什么作为扣除凭证？	330
8.108 企业以长期借款对外投资发生的利息如何在税前扣除？	331
8.109 房地产开发企业发生的汇兑损益应当如何进行税务处理？	332
8.110 售房合同中未明确产权归属的物业管理用房其成本可否计入公共配套设施费？	333
8.111 企业用税后利润转增资本是否代扣税款？	334
8.112 一块土地两个“建设工程规划许可证”如何核算共同费用？	335
8.113 通过收购股权取得的土地使用权可否以股权收购价确定土地成本？	336
8.114 职工差旅费中的餐费应当怎样进行处理？	337
8.115 政府有关部门的罚款可否在税前扣除？	338
8.116 老板个人购买写字楼由公司使用，所发生的费用可否扣除？	338
8.117 借给关联企业的款项发生坏账损失可否税前扣除？	339
8.118 无法收回的售楼款可否作为坏账损失扣除？	339
8.119 房地产开发企业支付的城镇土地使用税可否当期扣除？	341
8.120 老板放弃债权我公司是否缴纳企业所得税？	342
8.121 借款给关联企业不收利息税务机关有权核定征收吗？	342
8.122 查增的应纳税所得额可否弥补以前年度亏损？	343

8.123	房地产开发企业被没收的“投标保证金”可否在税前扣除？	345
8.124	企业代职工支付的个人所得税，可否在税前扣除？	345
8.125	将银行借款转贷其他企业，支付银行的利息可否在税前扣除？	346
8.126	人防工程建造的车库出租，可否计提折旧扣除？	347
8.127	有限责任公司改制成合伙制企业，是否属于企业法律形式的简单改变？	347
8.128	修改其他债务条件的债务重组，如何缴纳企业所得税？	349
8.129	债务转为资本的债务重组，如何缴纳企业所得税？	353
8.130	资产收购怎样进行纳税筹划，才可以选择特殊性税务处理？	356
8.131	股权收购怎样进行纳税筹划，才可以选择特殊性税务处理？	363
8.132	企业合并怎样进行纳税筹划，才可以选择特殊性税务处理？	369
8.133	企业分立怎样进行纳税筹划，才可以选择特殊性税务处理？	374
8.134	开发项目清盘时，如何进行企业所得税的清算？	379
附录		381
附录 A 企业所得税年度纳税申报表		381
附录 B 房地产开发经营业务企业所得税处理办法		394
附录 C 土地增值税清算管理规程		402

第1章 增值税疑难问题精解

1.1 房地产开发公司销售使用过的设备应当交什么税？

学员提问：甲房地产公司于2008年3月购入2辆小汽车，每辆车单价200 000元，增值税税率17%，增值税额34 000元，汽车折旧年限为5年。为了方便工作，更新车辆，2011年4月，公司将这两辆小汽车出售，每辆售价（含税）60 000元，应如何计算缴纳增值税？

老师答疑：

（一）房地产开发企业销售货物也要交增值税

《中华人民共和国增值税暂行条例》第一条规定：“在中华人民共和国境内销售货物或者提供加工、修理修配劳务以及进口货物的单位和个人，为增值税的纳税人。”

房地产开发企业在生产经营活动中，有可能出售使用过的旧设备、旧汽车，在清理开发现场时有可能处理废旧物资，在日常经营活动中还可能变卖一些旧物、废品，这些经营活动都属于增值税的征税范围，应当缴纳增值税。所以，房地产开发企业也是增值税的纳税人，只不过不经常发生增值税的纳税事项。房地产开发企业领取的“税务登记证”上面既有国家税务局的公章，也有地方税务局的公章。国税局征管的涉税事项应到国税局去办理，地税局征管的涉税事项应到地税局办理。

（二）房地产开发企业增值税涉税事项纳税人身份的选择

增值税的纳税人身份有两种：一般纳税人和小规模纳税人。房地产开发企业如果有增值税的纳税业务应当如何选择纳税人的身份？《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第二十九条规定：“非企业性单位、不经常发生应税行为的企业可选择按小规模纳税人纳税。”所以，房地产开发企业如果有增值税涉税事项，应当选择小规模纳税人。

（1）小规模纳税人销售货物或者应税劳务，实行按照销售额和征收率计算应纳税额的简易办法，并不得抵扣进项税额。应纳税额计算公式为

应纳税额=销售额×征收率

（2）小规模纳税人增值税的征收率为3%。

（3）销售额的计算。小规模纳税人销售货物或者应税劳务采用销售额和应纳税额合并定价方法的，按下列公式计算销售额：