

# 房地产企业财税处理与税务风险防范

## 第一部分 房地产开发企业收入类项目财税处理

### 一、房地产销售收入的核算范围

#### (一) 会计确认原则

#### (二) 税法确认原则

- 1、完工条件
- 2、各种销售方式下的收入确认
- 3、会计、增值税、所得税、土地增值税收入确认异同
- 4、精装修 4 种合同签订方式的税务处理异同
- 5、视同销售
- 6、预计毛利率
- 7、预计毛利额与实际毛利额
- 8、租金
- 9、代收费用

#### (三) 企业所得税、增值税、土地增值税的计税依据

- 1、预售阶段计税依据
- 2、完工交付阶段计税依据
- 3、代收费用计税依据

### 二、房地产销售收入的财税处理及税务风险案例

- (一) 分期收款方式销售开发产品
- (二) 委托销售方式销售开发产品
- (三) 包销方式委托销售开发产品

- (四) 售后回购、售后回租
- (五) 低价出售、免费返租
- (六) 银行按揭方式销售开发产品
- (七) “零首付”
- (八) “还本销售”
- (九) 以房屋抵偿债务
- (十) 售房赠送家电、车位、汽车、精装修、物业管理费
- (十一) “以老带新”销售模式
- (十二) “诚意金”、“订金”和“vip 会员费”的税务处理
- (十三) 价外费用税务处理
- (十四) 租金收入税务处理
- (十五) 价格明显偏低或者偏高税务处理
- (十六) 代收款项
- (十七) 代建工程的结算收入
- (十八) 拆迁还房的账税处理
- (十九) 代垫首付的账税处理
- (二十) 购房返税的账税处理
- (二十一) 以转让股权名义转让房地产的账税处理
- (二十二) 销售折扣、折让和退回的账税处理
- (二十三) 不征税收入

## 第二部分 房地产开发企业成本费用类项目财税处理

### 一、 企业所得税税前扣除几大基本原则

## 二、房地产企业进项税额可抵扣成本费用分析

## 三、房地产企业五大扣除类项目与成本费用税务稽查常见四大问题

## 四、开发成本项目、成本归集、分配和结转

## 五、计税成本的财税处理及税务风险案例

(一) 计税成本对象的六大确定原则

(二) 会计、税法对成本对象的差异

(三) 开发产品计税成本支出的六大内容

(四) 开发成本四大分配方法

(五) 可以预提的四项成本费用

(六) 配套设施的处理

(七) 邮电通讯、学校、医疗设施的处理

(八) 停车场所的处理

(九) 企业计税成本核算的一般程序与六大步骤

(十) 其他成本财税事项

## 六、费用类项目的财税处理及税务风险案例

(一) 利息支出

(二) 违约金、收回土地使用权的损失、开发产品整体报废或毁损

(三) 土地闲置费

(四) 开发产品日常维护、保养、修理等后续支出

(五) 拆迁补偿费

(六) 佣金或手续费

(七) 境外设计费

- (八) 绿化成本
- (九) 售楼部、样板间财税处理
- (十) 红线外支出
- (十一) 非货币交易方式取得土地使用权，土地成本确定
- (十二) 工资薪金
- (十三) 租赁费
- (十四) 劳动保护支出
- (十五) 员工服饰费用
- (十六) 企业之间管理费用
- (十七) 棚户区改造支出
- (十八) 固定资产折旧
- (十九) 无形资产摊销
- (二十) 长期待摊费用
- (二十一) 招待费
- (二十二) 广告费、业务宣传费