

<<法律政策适用指引丛书>>

图书基本信息

书名：<<法律政策适用指引丛书>>

13位ISBN编号：9787509310823

10位ISBN编号：7509310822

出版时间：2009-10

出版时间：中国法制出版社

作者：刘桂林 编

页数：459

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 前言

我国房地产市场起步于上世纪90年代初期，伴随着“土地使用权有偿转让”原则在法律上的确定而拉开帷幔。

在如今的国民经济比例中，房地产支柱性产业的地位愈发突出：如自2005年以来，其对我国GDP的贡献每年都是10多个百分点，影射性作用波及钢铁、水泥、焦炭等40余个产业和部门，是推动国民经济发展的不折不扣的“通灵宝玉”。

但房地产业又过多地牵涉历史、人文以及民族情感；在众多行业都在演绎经济全球化的大环境中，房地产业却背负着更多的本土化烙印。

国家出于各种需要来干预和调控房地产市场的发展，这种干预和调控不仅有依靠推动房地产市场健康、良性发展来带动国民经济持续稳健增长的目的，也有依靠房地产的建设来满足民生性需求的初衷。

比如：经济适用房、廉租房、农村宅基地的分配与建设，均承载着保障民生性需求的期盼。

即使面对肆虐全球的“金融危机”，国家为国民经济松绑的首要之举还是着眼于房地产。

因此国家对房地产业的干预既是必要、及时、有效的，也是可视化的。

这种可视化源于国家出台的各式各样的法律、法规、规章和规定，既密集又紧凑。

如何在浩如烟海的成文规范中探寻到期待的条文，从而加以利用，这不但是摆在每位当事人面前亟待解决的问题，也是众多法律人价值的体现。

因为法律不仅依赖于他们对法律的“承认、确定、实现、保障人们各种利益需求的社会任务”的精彩诠释，更需要他们用一种可公开化的、简捷易懂、便于操作的纸面形式来表述。

如同法律的生命，不仅在于经验，也在于可视化的逻辑。

## <<法律政策适用指引丛书>>

### 内容概要

我国法律规范门类广、层级多、数量大，且立改废频繁，给您准确查找适用法律条文带来了一定的困难。

“法律政策适用指引”系列正是提高您查找法条效率最实用的工具书！

本书选取若干重点法律问题，就其涉及的概念进行通俗易懂的解析，同时选取与该问题相关却散见于诸多文件中的法律条文，对其进行有效归纳，化繁为简，使您能够迅捷检索到与该问题相关的所有重要法律、行政法规、部门规章、司法解释和地方规定。

#### 作者简介

刘桂林，中国社会科学院法学研究所法律硕士。

北京市东方律师事务所律师、合伙人、副主任。

经济师职称，中华全国律师协会经济专业委员会委员，北京市律师协会房地产开发专业委员会委员。

民盟北京市委法制委员会副主任，北京市人事局专家库评标专家。

曾供职于电力系统某施工企业。

长期从事房地产与建筑工程司法领域实务与研究工作。

书籍目录

主要法规索引第一章 概述 一、房地产 二、房地产业 三、房地产市场 四、房地产法 五、房地产法律关系第二章 房地产开发 第一节 房地产开发概述 一、房地产开发 二、房地产合作开发 三、合作开发房地产合同 第二节 房地产开发流程 一、房地产开发主体 二、房地产开发公司的设立程序 三、房地产开发公司的资质管理 四、房地产开发公司的注册事项变更 五、年检一 六、房地产开发公司的注销登记 七、房地产开发项目 第三节 土地一级开发 一、挂牌出让 二、招标出让 三、拍卖出让 四、协议出让 五、划拨第三章 房地产金融 一、项目融资 二、股权融资 三、股权回购 四、房地产信托 五、房地产投资基金 六、直接投资 七、借贷融资 八、住房按揭贷款 九、房地产资产证券化 十、房地产融资租赁 十一、金融衍生产品 十二、融资风险及防范第四章 房地产税费 一、房地产开发费用 二、土地增值税 三、城市房地产税 四、营业税 五、个人所得税 六、企业所得税 七、契税 八、印花税第五章 建设工程 一、建设工程勘察 二、建设工程设计 三、建设工程施工 四、建设工程发包与承包 .....第六章 房地产交易第七章 物业第八章 房地产诉讼与仲裁第九章 涉外房地产

## 章节摘录

第四章房地产税费 一、房地产开发费用 房地产开发费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

对于房地产开发成本和房地产开发费用如何划分,企业往往难以判断,特别是房地产开发成本中的开发间接费用与房地产开发费用中的管理费用,两者容易混淆。

根据《土地增值税暂行条例实施细则》(已废止)的规定,开发间接费用是指直接组织、管理开发项目发生的费用,包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等;房地产开发费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。

二、土地增值税 土地增值税是对有偿转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物(以下简称转让房地产)而就其增值部分征收的一种税。

(一)确定土地增值税的征税范围的条件 其一,只对转让国有土地使用权及其地上的建筑物征税; 其二,只对有偿转让的房地产行为征税。

即对转让房地产并取得收入的行为征税,而不包括虽转让房地产产权但未取得收入的行为,如房地产的继承、赠与等。

(二)增值额的计算 增值额为纳税人转让房地产的收入减除《土地增值税暂行条例》规定的扣除项目金额后的余额。

转让房地产的收入包括货币收入、实物收入和其他收入,即与转让房地产有关的经济收益。

.....

编辑推荐

最通俗易懂的法律解释

最迅速便捷的法规检索

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>