

图书基本信息

书名：<<房地产开发企业纳税实务与风险防范>>

13位ISBN编号：9787550500983

10位ISBN编号：7550500983

出版时间：2011-5

出版时间：大连

作者：樊剑英

页数：468

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

前言2011年房地产市场调控继续收紧，国家行业政策层面有较大影响的包括限贷、限购、限价、保障房等调控政策；税收调控层面，先有土地增值税预征率和核定征收率的加码，后有房产税的“敲山震虎”以及社会保障房税收优惠的扶持政策。

在此形势下，房地产行业经营中扑朔迷离的涉税事件日益增多，合作开发形式呈现多样化，土地征收及补偿的政策更迭，项目、土地、股权转让等并购重组加速，房地产行业求资若渴，拼促销、争融资等有别于其他行业的经营方式使房地产开发企业财税处理呈现复杂态势，房地产企业会计陷入困惑。因此，在新的形势下，正确、规范地处理房地产开发中的纳税问题，既是企业降低纳税风险的需要，也是企业财务人员业务水平提升的需要。

笔者长期从事房地产财税实务工作，所供职的企业涉及住宅开发、工业地产开发、旅游地产开发、商业运营、物业管理等多个领域，于2010年7月15日在香港联交所主板成功上市。

企业的快速发展也为笔者提供了房地产纳税实务方面的丰富经验。

笔者先后发表了大量关于房地产纳税筹划、案例分析、风险防范的文章，今年在读者的促使下，开始对房地产纳税实务问题进行系统整理研究，意在编写出房地产财税人员的实用工具书，为广大房地产企业会计提供一个具有借鉴意义和参考价值的操作指南。

本书力求从实务出发，让实际操作人员有章可循，并照顾初涉房地产行业的企业财税人员的阅读习惯，修订中采纳了读者的建议，突出了以下特点：

1. 实战性。
摒弃以税种为线索的传统模式，本书以房地产开发企业设立、获取土地、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为主线，对流程中的每个环节所涉及的主要税种及其纳税方式的变化逐一剖析，对实务中的敏感问题、重点问题力求全面透彻分析。

2. 工具性。

作为案头工具书，本书有助于为房地产企业会计实战中纳税问题的解决拓展出新的、合理的处理思路。

3. 案例丰富。

本书选取的一百多个经典案例分析多来源于房地产开发企业具体业务实践和笔者的纳税答疑，案例贯穿本书始终，且政策解读与风险提示并举，使读者可以更深刻地理解和掌握税收政策的要义。

4. 时效性强。

考虑到政策执行的效力和时效性，本书优先选择现行有效的中央税收法规和具有鲜明特点的部分重点省、市的地方税收法规作为政策依据，以期对读者的实务工作起到指导作用。

5. 紧跟最新政策变化。

本书所引用的税收政策更新至2011年8月。

考虑到与房地产开发有关的税收政策变化较快，为满足读者索引需要，笔者将在博客上建立专门链接进行更新，博客地址*****。

本书适合房地产开发企业高级管理人员、税务经理、财务人员、税务师事务所和会计师事务所从业人员使用，也可作为财税专业师生的参考教材。

本书在编写过程中，得到了河北省地税局科研所、上海交通大学税务研究所研究员李胜良先生和《中国发票史》的作者高献洲先生两位税务老友的指导，也离不开天山发展（控股）有限公司财务人员及河北纳税人网的鼎力支持，在此笔者一并致谢。

最后特别鸣谢对本书修订提出改进建议的中国会计视野、房地产会计网、房地产财务网、财务会计网、税屋、淘税网、河北财税网、税服在线等网站的朋友，特别是周运考、尚建英、李曙光、董景奇、刘锋、赵嵩、廖东方、骆伟、孙莉莉、佟玉惠、李印红、小样儿等热心朋友，笔者期望获得朋友们一如既往的支持！

由于时间紧迫和笔者水平有限，本书难免仍存在疏漏之处，敬请业内同仁批评指正。

<<房地产开发企业纳税实务与风险防>>

内容概要

本书以房地产开发经营环节为主线，以中央税收法规和部分地方税收法规为政策依据，以房地产开发企业在实践工作中遇到的问题为案例，对房地产每个环节所涉及的主要税种及其纳税方式的变化进行了逐一剖析，对房地产开发企业纳税实务问题进行了系统的分析和整理，对相关政策进行全面透彻的解读，为企业纳税实务和风险防范提供了切实可行的建议和措施，对企业房地产纳税实务和风险管理具有很强的指导意义。

作者简介

樊剑英，中国税网特约研究员、中国注册税务师，长期从事房地产及相关行业的财税工作，通晓房地产财税法规政策，具有丰富的财税咨询、纳税筹划、培训答疑、稽查审计经验。在《中国税务报》、《河北税务》、《海峡财经导报》、《北京房地产》等专业期刊发表论文百余篇。
现任职于天山发展（控股）有限公司（02118.HK）。

书籍目录

- 第一章房地产开发基本常识及纳税概述1
 - 第一节房地产开发基本业务知识介绍1
 - 第二节房地产开发主要阶段划分8
 - 第三节房地产开发涉及税种概述14
- 第二章企业设立环节的纳税实务与风险防范25
 - 第一节房地产开发企业设立及相关税务问题概述25
 - 第二节投资主体不同影响税后净收益27
 - 第三节适当借款有助于降低税收支出33
 - 第四节注册地合理规划可降低税务成本36
 - 第五节设立分公司还是子公司的纳税权衡40
 - 第六节总分机构跨地区经营所得纳税有别42
 - 第七节以土地作价投资应考虑税收问题50
- 第三章取得土地环节纳税实务与风险防范55
 - 第一节土地取得方式概述55
 - 第二节出让、转让土地计征契税风险防范65
 - 第三节改制重组中转让土地契税征免及风险防范71
 - 第四节受让土地注意土地使用税纳税风险76
 - 第五节囤地缴纳土地闲置费影响清算税务成本79
 - 第六节取得政府土地返还款潜在的纳税风险80
 - 第七节以拆迁补偿方式取得开发土地的纳税风险防范83
 - 第八节转让土地使用权是否可以按差额纳税99
 - 第九节购买在建工程获取土地的纳税实务与风险防范101
 - 第十节股权收购取得开发用地以回避直接转让风险104
 - 第十一节整体产权转让收购项目公司的纳税实务108
 - 第十二节整体资产转让获取土地较产权转让税收优惠减少116
- 第四章房地产合作开发纳税实务与风险防范121
 - 第一节房地产合作开发的基本问题121
 - 第二节合作建房中的营业税政策及实务应用125
 - 第三节合作建房是否免征土地增值税看具体情况137
 - 第四节合作开发两种分配模式能否择优140
 - 第五节房地产“代建”合作开发纳税风险多144
 - 第六节如何规避房地产“代建”合作开发的纳税风险148
- 第五章开发环节纳税实务与风险防范152
 - 第一节开发成本核算的主要内容152
 - 第二节共同成本及代建工程的会计核算处理168
 - 第三节发包工程甲供材财税处理技巧与风险防范177
 - 第四节自营工程销售一样缴纳营业税186
 - 第五节注意区分开发产品计税成本与会计成本190
 - 第六节不同售楼部模式的税务处理199
 - 第七节项目工程用房与销售用房税务处理不同202
 - 第八节境外付汇支付劳务费税务处理问题204
 - 第九节“买方”开发支出应取得合规票据入账222
 - 第十节建设期间该如何缴纳城镇土地使用税240
 - 第十一节房地产开发经营如何缴纳印花税245
- 第六章销售环节纳税实务与风险防范253

- 第一节销售阶段的纳税会计实务处理253
- 第二节不同收入实现模式下的所得税处理及自查要点274
- 第三节所得税汇算清缴纳税申报表的填报279
- 第四节关注房地产企业所得税地方纳税管理282
- 第五节汇算清缴对于核定征收所得税企业同样重要293
- 第六节商品房合同约定面积与确权面积差异的税务处理303
- 第七节不同促销手段涉及的纳税实务与风险防范306
- 第八节向职工福利售房的纳税实务与风险防范313
- 第九节商品房促销存在多纳税及未代扣代缴个人所得税风险316
- 第十节支付及收取违约金的纳税实务与风险防范322
- 第十一节资产出租的纳税实务与风险防范325
- 第十二节保障性住房可以享受的政策优惠328
- 第七章企业所得税扣除项目纳税调整335
 - 第一节企业所得税税前扣除的基本原则335
 - 第二节企业所得税工资薪金总额的扣除340
 - 第三节企业所得税职工福利费等三项经费的扣除344
 - 第四节保险费和住房公积金的税务问题352
 - 第五节公务用车制度改革的税务问题356
 - 第六节员工报销通讯费的税务扣除问题359
 - 第七节五项限额扣除支出纳税实务360
 - 第八节其他无限额标准的费用扣除371
 - 第九节借款利息支出税前扣除380
 - 第十节资产损失的税前扣除389
- 第八章重组、清算所得税纳税实务与风险防范401
 - 第一节重组所得税纳税实务与风险防范401
 - 第二节清算业务企业所得税纳税实务与风险防范419
- 第九章土地增值税纳税实务与风险防范432
 - 第一节土地增值税税制要素432
 - 第二节土地增值税税收优惠及应用441
 - 第三节转让旧房计算土地增值税的四种情形450
 - 第四节土地增值税预征和清算税务处理455
 - 第五节土地增值税清算收入的确定469
 - 第六节土地增值税扣除项目金额的确定474
 - 第七节合并和分开清算的纳税风险480
 - 第八节清算后再转让房产扣除项目可直接确定482
 - 第九节税收调控向预征率与核定征收率加码484

章节摘录

版权页：插图：（三）取得项目用地阶段土地是所有建筑的基础，没有土地储备，房地产开发就无从谈起。

这也是优势地段容易诞生“地王”的原因。

目前直接拿地方式仍然以“招拍挂”形式为主。

除此之外，拆迁改造、联合开发、公司合并、股权收购等也是常见的拿地方式。

拿地渠道和方式的不同，适用的房地产业纳税政策必然存在差异，既影响到拿地成本，也影响到将来的税负高低。

例如，项目用地涉及房屋拆迁，采用货币补偿或实物补偿对于拆迁方或被拆迁方都有税收利益变化的影响。

因此，更多的房地产开发企业开始就把拿地方式作为税务规划的主要方向。

（四）前期准备工作阶段前期准备工作包括项目的规划设计、征地拆迁、报建登记、一系列许可证的办理等。

其中规划设计最能体现房地产企业的开发理念。

规划设计一般分为方案设计、初步设计和施工图设计三个步骤。

方案设计反映了建筑平面布局、功能分区、立面造型、空间尺度、建筑结构、环境关系等方面的设计要求。

初步设计在方案设计的基础上，应提出设计标准、基础形式、结构方案及各专业的设计方案。

初步设计文件应该包括设计总说明书、设计图纸、主要设备与材料表、工程概算书四个部分。

施工图设计是在初步设计基础上的更详细的设计，具有工程设备各构成部分的尺寸、布置和主要施工方法，并要绘制完整、详细的建筑及安装详图及必要的文字说明。

房地产开发商在进行规划及建筑设计前，需要向城市规划行政管理部门申报规划设计条件，以获得规划设计条件通知书（主要规定规划建设用地面积、总建筑面积、容积率、建筑密度、绿化率、建筑后退红线距离、建筑控制高度、停车位个数等）。

房地产开发企业根据规划设计通知书，委托有规划设计资格的单位完成方案设计，然后持方案设计报审表、方案设计及其说明书等有关资料，报经城市规划行政管理部门审查，确认符合规划要求后，核发建设用地规划许可证。

方案设计得到批准后，即可进行初步设计。

城市规划行政管理部门对建设工程的初步设计方案进行审查，确认其符合规划设计要点后，建设单位就可以进行工程施工图设计。

城市规划行政管理部门在对工程施工图及有关材料进行审查合格后，核发建设工程规划许可证。

<<房地产开发企业纳税实务与风险防范>>

媒体关注与评论

《房地产开发企业纳税实务与风险防范》是一本不可多得的房地产财税实务大作，理论与实践完美结合，案例典型，针对性强。

作者是中国税网房地产税务疑难问题解答专家，深谙房地产税收政策。诚将此书推荐给全国70000名房地产会计网会员及各位房地产会计同行。

——邢夏阳房地产会计网创始人兼CEO

编辑推荐

《房地产开发企业纳税实务与风险防范》编辑推荐：《房地产开发企业纳税实务与风险防范》具有实战性，摒弃了以税种为线索的传统模式，以房地产开发企业设立、获取土地、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为主线，对流程中的每个环节所涉及的主要税种及其纳税方式的变化逐一剖析，对于实务中的敏感问题、重点问题进行了全面透彻分析。

本书案例丰富，选取了118个精典案例进行分析，这些案例多来源于房地产开发企业具体业务实践和笔者的纳税答疑，贯穿本书始终，且政策解读与风险提示并举，使读者可以感同身受地轻松掌握税收政策的要义。

<<房地产开发企业纳税实务与风险防范>>

名人推荐

作者精通房地产开发财税政策，熟悉房地产开发企业的纳税实务工作。

该书以业务为主线，系统讲述各业务阶段的纳税实务与风险防范问题，高屋建瓴，思路清晰，非常实用！

——王震 著名房地产财税专家、教授

这是一本实用的房地产开发企业财税

人员手册。

政策把握精准，案例典型，分析透彻，思路清晰、独特。

围绕与业务相关的税收政策，配以精典案例，可让入门者快速精通。

——李曙亮 河南东方今典集团审计总监、《房地产开发企业会计与纳税实务》作者 该书突出了纳税实战性的特点，想纳税人之所想，充分体现了防范纳税风险于未然的财税理念，实为房地产开发企业涉税和管理人员案头必备工具书。

——张伟 著名税务风险防范专家、知名培训师该书是企业涉税人员和税收管理干部不可多得的好书！

作者是我国目前专注于房地产税收政策研究的著名专家之一。

该书体现了作者多年的研究成果和实践经验，对税收政策把握精准。

——云中飞 著名房地产财税专家

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>