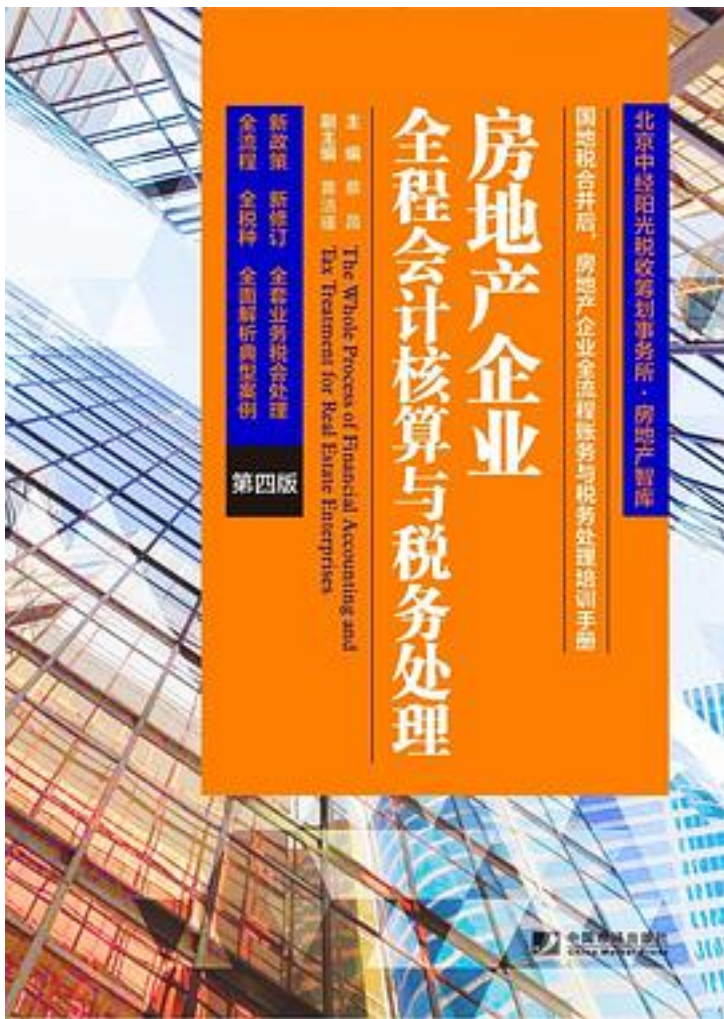


房地产企业全程会计核算与税务处理（第四版）



[房地产企业全程会计核算与税务处理（第四版）_下载链接1](#)

著者:蔡昌

出版者:中国市场出版社

出版时间:2018-8-1

装帧:

isbn:9787509214701

一份来自专业领域的深层警示和忠告：面对薄弱的房地产会计核算现状，房地产业界高

管务必意识到会计核算的质量不容忽视

自2006年《企业会计准则》颁布实施以来，房地产企业据此进行会计核算。但是，由于房地产企业的业务流程与税收操作的特殊性以及房地产企业财税人员对该行业财税业务特殊性不够熟悉，房地产企业会计核算及纳税处理的质量令人担忧。一些房地产企业会计科目随意使用，会计账务错漏百出，纳税申报率性而为，其不规范程度远远超出想象；一些财务人员分不清房地产开发成本与期间费用的界限；更多的财务人员为会计核算与税务处理的差异所困，对税收计缴的账务处理不够熟练，对增值税、企业所得税的预缴、汇算清缴及清算申报更是稀里糊涂。这种混乱的状况严重影响了房地产企业的会计核算及会计信息质量，影响了房地产企业正常的纳税活动，更谈不上通过会计核算来合法节税、控制纳税风险和有效降低税负。

本书作者长期从事房地产企业的财税管理、财税培训及财税顾问工作，对上述房地产企业财务人员的困惑多有了解，同时发现国内房地产企业会计税收类的专业图书在实操性、针对性方面存在一定的缺陷和不足。基于此，作者决心根据多年积累的专业知识及实践经验，撰写一本系统讲解房地产企业全程会计核算与税务处理的图书，以期为房地产开发企业的财务人员提供专业性帮助。本书就是在这样的背景下完成的。

初稿写作历时两年，五易其稿。2013年9月初版问世后，立即受到国内房地产财税界人士的欢迎，很多会计人员将该书作为其账务处理和纳税申报的指导教程；2015年底，我们根据财税政策的变化修订推出了第二版，销售火爆；2016年5月，我国全面推开营改增试点改革，许多老读者打来电话或发来E-mail询问修订情况，但由于日常工作和琐事缠身，第三版拖了一年多时间至2017年10月才完成修订工作。第三版出版后不到5个月（2018年春节后）即告售罄，我们应广大读者的要求，修改和完善了第三版的一些错漏和遗缺之处，对数以百计的读者反馈和来信予以回复，对读者关注的事项和问题也相应予以增补、调整，这些一并反映在本书第四版修订内容中。税收政策在这近半年多时间里不断地增补，逐步趋于完善，我们把涉及营改增及相关财税政策的内容一一予以修订，同时补充了一些土地增值税、企业所得税的最新发展以及房地产前沿财税热点和典型案例。第四版应该是截至目前最翔实、最有实用价值的一本房地产会计与税务领域的实操图书。在此，也对大家多年来的支持与厚爱，表示我们最衷心的感谢！同时也对来信来函的读者朋友致以诚挚的谢意！

本书特色与价值：多位会计界高手的做账实战经验与纳税技巧和盘托出，囊括全套的会计科目、完整的账务体系和经典的实战案例

1. 按房地产开发企业的业务流程讲解会计处理，内容全面系统、主线分明，有助于房地产财会人员快速掌握房地产会计的核算技巧。
2. 提供了房地产开发企业的会计科目表及成本核算明细科目，便于房地产企业建立完善的账务核算体系。
3. 每章都特别注重房地产企业涉税业务的会计处理，帮助房地产财会人员在会计处理过程中掌握纳税技巧与实践操作。
4. 案例分析以企业的实际案例为基础加工整理而成，能够引导读者进行房地产会计的实践操作。

作者介绍:

蔡昌，

■中央财经大学财政税务学院教授，博士生导师，税收筹划与法律研究中心主任，国际注册高级会计师（ICSPA）。兼任中国税务学会学术委员、中国注册税务师协会特聘顾

问、国家税务总局“全国税务领军人才”培养导师，北京大学、清华大学、浙江大学、厦门大学、上海国家会计学院客座教授，国内多家集团企业及上市公司财税顾问。

■2012年获得“邓子基财税学术论文奖”。主要研究领域为财务会计与税法、税收筹划与产权税收学。著有《契约视角的税收筹划研究》《税收信用论》《中国财税研究：产权、土地、税收》《房地产企业全程会计核算与税务处理》等。

黄洁瑾，

■管理学硕士，中央财经大学税收筹划与法律研究中心秘书长，研究员，中国社会科学院研究生院税务专业硕士导师，融资华尔街（北京）创业投资有限责任公司总经理，中国首批注册纳税筹划师、首批高级税务咨询师。主编或参与撰写《房地产智库丛书》《“营改增”新政解读与税务处理》等图书。

■曾就职于重庆某军工企业从事财务工作，后担任某集团公司财务总监、副总裁，拥有丰富的财务实战经验和会计做账技巧，现主要从事财税咨询与税收筹划工作，曾为河南建业集团、青岛华商置业集团、国华置业集团、亿来置业、青岛豪都置业等多家集团企业提供服务。

目录: 第一章 房地产企业会计核算与税务处理概述

第一节 房地产开发经营概述

一、房地产开发企业的类型与主要业务

（一）房地产开发企业的类型

（二）房地产开发企业的主要业务

二、房地产开发业务的主要特征

三、房地产开发经营的主要流程

（一）取得土地使用权阶段

（二）前期准备阶段

（三）建设施工阶段

（四）房产销售（预售）阶段

（五）项目清算阶段

（六）自持物业阶段

第二节 房地产开发企业会计核算制度的演进

一、房地产开发企业会计制度形成的前期

二、房地产开发企业会计制度实施阶段

三、房地产开发企业实施统一会计制度阶段

四、房地产开发企业执行《企业会计准则》阶段

第三节 房地产开发企业的财税管理特征及“金税三期”上线的影响

一、房地产开发业务的财税管理特征

二、房地产企业税务工作总览与缴纳的主要税种

三、“金税三期”上线的影响及税务稽查重点

四、国地税合并对房地产企业及政府行为的影响

第四节 房地产开发企业的会计科目设置及核算内容

一、房地产开发企业的会计科目设置

二、主要会计科目的核算内容

（一）开发成本

（二）开发产品

（三）投资性房地产

（四）开发间接费用

（五）税金及附加

（六）应交税费

（七）主营业务收入

（八）其他业务收入

第二章 企业设立阶段的会计核算与税务处理

第一节 企业设立条件

一、内资房地产企业设立的法律要求

- (一) 《公司法》有关规定
- (二) 《城市房地产管理法》有关规定
- (三) 《城市房地产开发经营管理条例》有关规定
- (四) 《房地产开发企业资质管理规定》有关规定

二、外商投资房地产企业的设立要求

- (一) 注册资本要求
- (二) 设立备案程序

三、项目资本金的要求

第二节 企业设立阶段的会计核算

一、会计科目的设置

- (一) 实收资本（或股本）
- (二) 资本公积

二、注册资本的核算

- (一) 设立登记时出资的核算
- (二) 注册资本增加的核算

(三) 实收资本减少的核算

第三节 企业设立阶段的税务处理

一、企业设立阶段的纳税计算

- (一) 印花税
- (二) 契税

二、不同出资方式的税务处理

三、分支机构设立的税务处理

- (一) 分公司
- (二) 子公司
- (三) 分支机构设立的税务分析

第四节 筹办期的界定与开办费的处理

一、筹办期的概念

二、开办费的开支范围

三、开办费的会计核算

四、开办费的税务处理

第三章 取得土地使用权阶段的会计核算与税务处理

第一节 我国土地制度概述

一、土地所有制

二、土地管理的基本制度

三、土地征收和建设用地区供应制度

四、土地供应的程序

五、二级市场土地使用权转让的法律规定

第二节 取得土地使用权的途径

一、以出让方式取得国有土地使用权

- (一) 以招标、拍卖、挂牌方式取得土地使用权
- (二) 以协议方式取得国有土地使用权

二、以划拨方式取得国有土地使用权

三、以转让方式取得国有土地使用权

第三节 取得土地使用权阶段的税务处理

一、契税

- (一) 纳税义务人
- (二) 税率
- (三) 计税依据
- (四) 征收管理
- (五) 契税计税依据解读
- (六) 契税的会计处理

二、耕地占用税

- (一) 纳税义务人
- (二) 征税范围
- (三) 计税依据
- (四) 税率
- (五) 征收管理
- (六) 耕地占用税的会计处理

三、城镇土地使用税

- (一) 纳税义务人
- (二) 征税范围
- (三) 计税依据和税额
- (四) 征收管理
- (五) 税收优惠
- (六) 城镇土地使用税的会计处理

四、印花税

- (一) 税目和税率
- (二) 税收优惠
- (三) 征收管理
- (四) 印花税的会计处理

五、个人所得税

六、土地增值税

第四节 取得土地使用权阶段的会计核算

一、一般企业取得土地使用权的会计处理

二、房地产开发企业取得开发用土地使用权的会计处理

- (一) 通过竞拍取得土地使用权的会计处理
- (二) 接受投资取得土地使用权的会计处理
- (三) 在建项目收购的会计处理
- (四) 自用土地使用权的会计处理

第四章 开发建设阶段的会计核算与税务处理

第一节 开发建设阶段业务概述

一、项目策划设计阶段

二、项目准备阶段

三、项目施工阶段

四、项目竣工验收阶段

第二节 开发建设阶段的会计核算与税务处理

一、开发建设阶段涉及的主要税种

- (一) 城镇土地使用税
- (二) 印花税

二、开发建设阶段不同承包方式下的会计处理

- (一) 建筑安装工程承包方式
- (二) 不同工程承包方式下的会计处理

第三节 B T 及 B O T 项目的会计核算与税务处理

一、BT项目

- (一) BT模式的含义
- (二) BT模式的特点
- (三) BT项目的分类
- (四) BT项目的会计核算
- (五) BT模式下的增值税核算

二、BOT项目

- (一) BOT模式的含义
- (二) BOT项目管理部的会计核算
- (三) BOT项目公司的会计核算
- (四) BOT项目的摊销与移交
- (五) BOT模式下的增值税核算

第五章 开发产品成本的归集、分配与结转

第一节 开发成本核算概述

一、成本核算的基本程序

二、确定成本核算对象

- (一) 成本核算对象的概念及确定要点
- (二) 确定成本核算对象的原则
- (三) 确定成本核算对象的方法
- (四) 房地产开发企业成本对象管理要求

三、划分成本核算项目

- (一) 成本核算项目的分类
- (二) 成本项目的核算内容
- (三) 成本项目中各支出项目的见证性资料

四、成本核算对象和成本项目之间的关系

第二节 期间费用核算概述

一、费用的特点

二、费用确认的原则

三、费用确认的方法

四、费用的核算内容

- (一) 管理费用
- (二) 销售费用
- (三) 财务费用

第三节 成本费用核算的会计科目设置

一、开发成本

二、开发间接费用

三、开发产品

四、管理费用

五、销售费用

六、财务费用

第四节 成本归集、分配的会计处理

一、成本分配的方法

- (一) 占地面积法
- (二) 建筑面积法
- (三) 直接成本法
- (四) 预算造价法

二、成本分配方法对土地增值税的影响及示例

- (一) 不同成本分配方法下的税款差异分析
- (二) 不同性质的成本项目客观上要求适用不同的成本分配方法

三、各种成本费用的归集与分配

- (一) 土地征用及拆迁补偿费的归集与分配
- (二) 前期工程费的归集与分配
- (三) 建筑安装工程费的归集与分配
- (四) 基础设施费的归集与分配
- (五) 开发间接费的归集与分配

第五节 公共配套设施费的会计核算

一、公共配套设施成本对象的确定

- (一) 营利性公共配套设施
- (二) 非营利性公共配套设施

二、公共配套设施的成本核算对象

- (一) 营利性公共配套设施的成本对象
- (二) 非营利性公共配套设施的成本对象

三、公共配套设施费的会计核算

- (一) 营利性公共配套设施费的核算
- (二) 非营利性公共配套设施费的核算

四、预提公共配套设施费的会计核算

- (一) 公共配套设施费的预提范围
- (二) 预提公共配套设施费的账务处理
- (三) 预提公共配套设施费的计算方法
- 第六节 土地开发成本与代建工程成本的会计核算
- 一、土地开发成本的会计核算
- (一) 土地开发成本的划分和归集
- (二) 土地开发成本核算对象的确定和成本项目的设置
- (三) 土地开发成本的核算
- (四) 已完成开发土地开发成本的结转
- 二、代建工程成本的会计核算
- 第七节 开发完工产品成本的核算与结转
- 一、开发产品总成本的核算
- (一) 总成本的计算原则
- (二) 成本预提
- (三) 成本核算对象总成本计算表
- 二、开发完工产品成本的结转
- (一) 开发产品核算的会计科目设置
- (二) 开发产品成本明细表
- 三、开发产品成本的结转
- (一) 开发产品销售成本明细表
- (二) 成本差异的账务处理
- 第六章 销售(预售)阶段的会计核算与税务处理
- 第一节 销售(预售)阶段业务概述
- 一、土地使用权转让
- 二、商品房销售
- (一) 商品房预售与现售
- (二) 自行销售与委托销售
- (三) 一次性付款、分期付款与按揭付款
- (四) 商品房销售流程
- 三、精装修房销售
- 四、其他建筑物销售
- 五、代建工程
- 六、其他业务
- (一) 商品房售后服务
- (二) 材料销售
- 第二节 销售(预售)房款的会计核算
- 一、会员费、诚意金的会计核算
- (一) 会员费、诚意金的概念
- (二) 会员费、诚意金的管理
- (三) 会员费、诚意金的会计处理
- (四) 会员费、诚意金的税务处理
- 二、销售定金的会计核算
- (一) 定金的概念
- (二) 定金的管理
- (三) 定金的会计处理
- (四) 定金的税务处理
- 三、按揭保证金的会计核算
- 四、预售房款的会计核算
- (一) 预售房款的概念
- (二) 预售房款的管理
- (三) 预售房款的会计处理
- 五、销售更名、销售退房、销售换房的会计核算
- (一) 销售更名的会计核算
- (二) 销售退房的会计核算

(三)销售换房的会计核算

六、代收款项的会计核算与税务处理

(一)代收款项的会计核算

(二)代收款项的税务处理

第三节 商品房销售收入的会计核算与税务处理

一、收入的会计确认与计量

(一)新收入准则修订的主要内容

(二)新收入准则的修订意义

(三)新收入准则的实施时间

(四)收入的会计确认

(五)收入的会计计量

二、税法关于收入的确认与计量的规定

三、房地产销售收入的会计核算与税务处理

四、商品房面积差的会计核算与税务处理

五、拆迁还房的会计核算与税务处理

(一)拆迁还房的概念

(二)拆迁还房的税务处理

(三)拆迁还房的会计核算

六、委托代销收入的会计核算

(一)收取手续费方式

(二)视同买断方式

七、销售退回的会计核算与税务处理

(一)销售退回的会计核算

(二)销售退回的税务处理

八、售后回购房屋收入的会计核算与税务处理

(一)会计核算

(二)税务处理

第四节 商品房销售成本的会计核算与税务处理

一、开发产品的会计核算与税务处理

二、开发产品销售时的会计核算与税务处理

三、成本差异的会计核算与税务处理

第七章 自持物业阶段的会计核算与税务处理

第一节 出租物业的会计核算与税务处理

一、出租物业的初始计量

(一)出租物业的确认

(二)出租物业的账务处理

(三)出租物业暂估入账的账务处理

二、出租物业收入的会计核算与税务处理

(一)出租收入的确认

(二)租金收入的账务处理

(三)免租期收入的账务处理

(四)租金收入的税务处理

三、出租物业后续支出的会计核算

(一)维修费用的账务处理

(二)装修费用的账务处理

(三)改建支出的账务处理

四、出租物业后续计量的会计核算

(一)采用成本计量模式的账务处理

(二)采用公允价值计量模式的账务处理

(三)后续计量模式变更的账务处理

五、投资性房地产转换的会计核算

(一)投资性房地产的转换形式

(二)投资性房地产转换日的确定

(三)投资性房地产转换为非投资性房地产的会计核算

(四) 非投资性房地产转换为投资性房地产的会计核算

六、投资性房地产处置的会计核算

(一) 采用成本模式计量的投资性房地产处置的账务处理

(二) 采用公允价值模式计量的投资性房地产处置的账务处理

第二节 自营物业的会计核算与税务处理

一、自营物业的初始计量与税务处理

(一) 自营物业的确认和初始计量

(二) 自营物业的账务处理

二、自营物业后续支出的会计核算与税务处理

(一) 自营物业装修的会计核算

(二) 自营物业改建的会计核算

(三) 自营物业日常维修的会计核算

(四) 自营物业计提折旧的会计核算

(五) 自营物业土地使用权摊销的会计核算

三、自营物业处置的会计核算与税务处理

四、自营物业对外投资的税务处理

第八章 纳税活动的会计核算

第一节 房地产行业增值税税制

一、纳税人

二、征税范围

(一) 房地产企业增值税征税范围

(二) 不征收增值税的情形

(三) 房地产业不征收增值税项目

三、税率和征收率

四、应纳税额的计算

(一) 计税方法

(二) 销售额

(三) 增值税进项税额抵扣

(四) 工程服务及预收款的计税方法

(五) 预缴税额的计算

五、征收管理

(一) 纳税义务发生时间

(二) 纳税地点

(三) 发票管理

(四) 法律责任

(五) 关于“三流一致”的讨论

六、税收优惠与发票开具规定

(一) 免税政策

(二) 营改增过渡政策

(三) 发票开具规定

第二节 增值税的会计核算

一、增值税核算的会计科目设置

二、营改增后的会计处理

(一) 采购等业务涉及进项税额抵扣的账务处理

(二) 销售业务的账务处理

(三) 抵减销售额的账务处理

(四) 因发生非正常损失或改变用途等调整进项税额抵扣的账务处理

(五) 首次购买税控装置和支付技术维护费允许在增值税应纳税额中全额抵减的账务处理

(六) 年终增值税纳税调整的账务处理

三、营改增后进项税额抵扣的焦点问题

第三节 增值税会计核算案例解析

一、一般纳税人的会计处理与税务处理综合案例

(一) 一般纳税人销售不动产的会计核算

- (二) 销售房地产老项目的会计核算
- 二、小规模纳税人销售不动产的会计核算综合案例
- 三、销售不动产的纳税计算与会计处理综合案例
 - (一) 房地产开发企业销售其开发的房地产项目
 - (二) 一般纳税人销售直接购买、接受捐赠、接受投资入股、抵债的不动产
 - (三) 一般纳税人销售自建的不动产
- 四、房地产企业的增值税核算与纳税申报综合案例
- 五、营改增后开发项目的税负测算综合案例
 - (一) 基本概况
 - (二) 营改增税负测算适用的政策
 - (三) 营改增税负测算方案
 - (四) 营改增后纳税方案的选择
 - (五) 管理建议
- 第四节 城市维护建设税及教育费附加的会计核算和税务处理
- 一、城市维护建设税的会计核算和税务处理
- 二、教育费附加的会计核算和税务处理
- 第五节 土地增值税的会计核算和税务处理
- 一、土地增值税的会计核算
 - (一) 现房销售的土地增值税的会计核算
 - (二) 期房销售的土地增值税的会计核算
- 二、土地增值税的税务处理
 - (一) 增值额与适用税率
 - (二) 旧房销售的土地增值税的税务处理
 - (三) 企业重组过程中涉及的土地增值税的税务处理
- 第六节 房产税的会计核算和税务处理
- 一、房产税的税务处理
 - (一) 征收方法
 - (二) 纳税义务发生时间
 - (三) 缴纳时间
- 二、房产税核算的会计科目设置
- 三、房产税的会计核算
 - (一) 直接在税金及附加列支的会计核算
 - (二) 分期摊销房产税的会计核算
- 第七节 城镇土地使用税的会计核算和税务处理
- 一、城镇土地使用税的税务处理
 - (一) 纳税人
 - (二) 征税范围
 - (三) 计税依据
 - (四) 税率及应纳税额的计算
 - (五) 减免税规定
 - (六) 纳税义务发生时间
 - (七) 纳税地点
 - (八) 纳税期限
 - (九) 房地产企业计征城镇土地使用税的期间及计税方法
- 二、城镇土地使用税核算的会计科目设置
- 三、城镇土地使用税的会计核算
- 第八节 契税的会计核算和税务处理
- 一、契税的税务处理
 - (一) 征税范围
 - (二) 应纳税额的计算
 - (三) 减免处理
 - (四) 征收管理
- 二、契税的会计核算
 - (一) 取得土地使用权时缴纳契税的会计核算

(二) 房屋权属发生转移时缴纳契税的会计核算

第九节 耕地占用税的会计核算和税务处理

一、耕地占用税的税务处理

- (一) 纳税人
- (二) 征税范围
- (三) 计税依据
- (四) 税率及应纳税额计算
- (五) 减免税规定
- (六) 纳税义务发生时间
- (七) 纳税地点
- (八) 纳税环节
- (九) 纳税期限

二、耕地占用税的会计核算

- (一) 计入固定资产价值
- (二) 计入管理费用

第十节 印花税的会计核算和税务处理

一、印花税的税务处理

- (一) 税目
- (二) 税率
- (三) 应纳税额的计算
- (四) 税收优惠
- (五) 征税方法

二、印花税的会计核算

第九章 土地增值税清算的会计核算

第一节 土地增值税清算及清算时点

一、土地增值税清算对象的选择

二、土地增值税清算的时点

第二节 土地增值税清算收入的确认与核算

- 一、已全额开具商品房销售发票的收入确认
- 二、未开具发票或未全额开具发票的收入确认
- 三、关于开发产品所有权转移视同销售收入实现的规定
- 四、土地出让金返还收入的确认
- 五、售后返租业务中转让收入的确认
- 六、营改增后土地增值税应税收入的确认
 - (一) 营改增后土地增值税应税收入的确认方法
 - (二) 营改增后视同销售房地产的土地增值税应税收入的确认方法
 - (三) 土地增值税应税收入的计算公式

第三节 土地增值税清算成本的确认

一、计算增值额的扣除项目

- (一) 取得土地使用权所支付的金额
- (二) 房地产开发成本
- (三) 房地产开发费用
- (四) 与转让房地产有关的税金及附加
- (五) 财政部规定的其他扣除项目

二、土地增值税与企业所得税税前扣除项目差异分析

- (一) 相同点
- (二) 差异点

第四节 土地增值税清算综合案例

- 一、土地增值税清算应提供的资料
- 二、房地产公司及清算项目基本情况
- 三、扣除项目金额税务审核情况
- 四、“御筑苑一期”开发成本的计算
- 五、“御筑苑一期”房地产开发费用的计算
- 六、“御筑苑一期”与转让房地产有关的税金及附加的计算

- 七、“御筑苑一期”开发成本加计扣除计算
- 八、“御筑苑一期”土地增值税预缴
- 九、“御筑苑一期”土地增值税清算申报表的填列
- 十、“御筑苑一期”土地增值税清算结论
- 第十章 利润形成及分配阶段的会计核算与税务处理
- 第一节 利润形成的会计核算与税务处理
- 一、利润的构成
 - (一) 营业利润
 - (二) 利润总额
 - (三) 净利润
- 二、利得与损失的会计核算
 - (一) 科目设置
 - (二) 会计处理
- 三、利润形成的会计核算
 - (一) 期间损益的结转
 - (二) 企业所得税的计算
 - (三) 所得税核算的科目设置与会计处理
 - (四) 净利润的结转
 - (五) 年度亏损的会计处理
- 第二节 利润分配的会计核算与税务处理
- 一、利润分配的流程
- 二、利润分配的会计核算
 - (一) 科目设置
 - (二) 会计处理
- 三、利润分配的税务处理
- 第三节 企业所得税的会计核算
- 一、会计利润与应纳税利润
- 二、永久性差异与暂时性差异
 - (一) 永久性差异
 - (二) 暂时性差异
- 三、递延所得税资产和递延所得税负债的确认
- 四、所得税费用的确认与计量
 - (一) 当期所得税
 - (二) 递延所得税
 - (三) 所得税费用
- 五、企业所得税的会计核算程序与方法
 - (一) 会计核算的一般程序
 - (二) 科目设置
 - (三) 账务处理
- 第十一章 企业所得税的预缴与汇算清缴
- 第一节 企业所得税的预缴与汇算清缴概述
- 一、企业所得税的预缴
 - (一) 日常所得税会计处理
 - (二) 预收房款的所得税会计处理
 - (三) 期末所得税会计处理
- 二、企业所得税的汇算清缴
 - (一) 汇算清缴的基础
 - (二) 汇算清缴的一般程序
 - (三) 汇算清缴的期间
 - (四) 汇算清缴的申报
- 第二节 企业所得税汇算清缴的纳税调整
- 一、纳税调整项目
 - (一) 收入确认的纳税调整
 - (二) 视同销售的纳税调整

- (三) 业务招待费、广告费的纳税调整
- (四) 利息支出的纳税调整
- (五) 罚金、罚款和被没收财物损失的纳税调整
- (六) 税收滞纳金
- (七) 准备金的纳税调整
- (八) 销售未完工开发产品取得收入的纳税调整
- (九) 未取得发票及不合规票据的纳税调整
- (十) 因土地增值税清算而退还企业所得税的纳税调整

二、企业所得税申报表及纳税调整项目的填报

第十二章 房地产特殊业务的会计核算与税务处理

第一节 企业分立的会计核算与税务处理

一、企业分立的类型

- (一) 存续分立 (分拆分立)
- (二) 新设分立 (解散分立)

二、企业分立的特点

三、企业分立的会计处理

- (一) 会计处理原则
- (二) 会计处理方法

四、企业分立的税务处理

- (一) 增值税处理
- (二) 企业所得税处理
- (三) 土地增值税处理
- (四) 契税处理

第二节 企业合并的会计核算与税务处理

一、企业合并的特征

二、企业合并的税务处理

附录 相关法规文件

国家税务总局关于发布《企业所得税税前扣除凭证管理办法》的公告(国家税务总局公告2018年第28号)

财政部 税务总局

人力资源社会保障部中国银行保险监督管理委员会证监会关于开展个人税收递延型商业养老保险试点的通知 (财税〔2018〕22号)

财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知 (财税〔2018〕32号)

财政部 税务总局关于统一增值税小规模纳税人标准的通知 (财税〔2018〕33号)

财政部 税务总局关于对营业账簿减免印花税的通知 (财税〔2018〕50号)

财政部

税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知 (财税〔2018〕57号)

国家税务总局关于调整增值税纳税申报有关事项的公告 (国家税务总局公告2018年第17号)

国家税务总局关于统一小规模纳税人标准等若干增值税问题的公告 (国家税务总局公告2018年第18号)

国家税务总局关于开展个人税收递延型商业养老保险试点有关征管问题的公告 (国家税务总局公告2018年第21号)

国家税务总局关于个人转让住房享受税收优惠政策判定购房时间问题的公告 (国家税务总局公告2017年第8号)

财政部

税务总局关于承租集体土地城镇土地使用税有关政策的通知 (财税〔2017〕29号)

财政部

国家税务总局关于境外投资者以分配利润直接投资暂不征收预提所得税政策问题的通知 (财税〔2017〕88号)

财政部

税务总局关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知 (财税〔2017〕90号)

财政部

税务总局关于继续支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知（财税〔2018〕17号）
关于建筑业营业税改征增值税调整北京市建设工程计价依据的实施意见（京建发〔2016〕116号）
财政部关于印发《增值税会计处理规定》的通知（财会〔2016〕22号）
国家税务总局关于进一步明确营改增有关征管问题的公告（国家税务总局公告2017年第11号）
财政部
国家税务总局关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知（财税〔2016〕140号）
国家税务总局关于在境外提供建筑服务等有关问题的公告（国家税务总局公告2016年第69号）
财政部
国家税务总局关于供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知（财税〔2016〕94号）
国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告（国家税务总局公告2016年第53号）
国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第14号）
国家税务总局关于发布《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第15号）
国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号）
国家税务总局关于发布《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第17号）
国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第18号）
国家税务总局关于营业税改征增值税委托地税机关代征税款和代开增值税发票的公告（国家税务总局公告2016年第19号）
财政部
国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知（财税〔2016〕43号）
财政部
国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知（财税〔2016〕47号）
财政部 国家税务总局关于促进残疾人就业增值税优惠政策的通知（财税〔2016〕52号）
财政部
国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）
财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知（财税〔2017〕58号）
国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告（国家税务总局公告2016年第70号）
国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告（国家税务总局公告2016年第81号）
国家税务总局关于发布《中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表（A类，2017年版）》的公告（国家税务总局公告2017年第54号）
国家税务总局关于企业重组业务企业所得税征收管理若干问题的公告（国家税务总局公告2015年第48号）
国家税务总局关于资产（股权）划转企业所得税征管问题的公告（国家税务总局公告2015年第40号）
财政部关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知（财会〔2017〕22号）
• • • • • [\(收起\)](#)

[房地产企业全程会计核算与税务处理（第四版）_下载链接1](#)

标签

房地产会计核算和税务

税务

1-1

评论

很不错的专业书

[房地产企业全程会计核算与税务处理（第四版）_下载链接1](#)

书评

[房地产企业全程会计核算与税务处理（第四版）_下载链接1](#)