

<<房地产财税知识手册>>

图书基本信息

书名：<<房地产财税知识手册>>

13位ISBN编号：9787505898899

10位ISBN编号：7505898892

出版时间：2011-3

出版时间：经济科学

作者：孟沛

页数：296

字数：250000

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>

<<房地产财税知识手册>>

内容概要

在现实生活中，房产对人们生活的影响越来越大，不仅国家机构关注房地产行业的一举一动，普通百姓也对房地产的各种政策和税收相当关注。

孟沛编著的《房地产财税知识手册》从国家对房地产各种税收的基本规定出发，详细解读了法律法规中关于各种税收的计算规定及其优惠措施；进而又上升到税收的各种权利与义务，细化到公司内部具体应如何控制财税相关资源；最后，又针对近年来比较热门的房地产投资与贷款作了介绍。

《房地产财税知识手册》全面的讲解满足了各个阶层对房地产行业财税知识了解的需求。

《房地产财税知识手册》将会计准则的操作要点和技巧同新准则有效地结合，旨在帮助房地产企业会计人员提高财务管理水平，及时了解和掌握我国最新房地产行业财税政策动态，领会房地产企业最优纳税方案设计思路，规避纳税风险，最大限度降低税负。

本书既是企业日常生产和经营必备的工具书，也是企业财税人员理想的实务操作指南。

<<房地产财税知识手册>>

作者简介

孟沛，长期从事财务会计、审计稽核等业务工作，置身于财会税收理论研究，始终站在财经工作的第一线，从事过多种行业的财务会计工作，具有深湛的财会理论基础，广泛的财经法规知识积累，丰富的财会工作实践经验。

<<房地产财税知识手册>>

书籍目录

- 第1章房地产企业纳税会计相关概述
 - 1.1房地产企业相关概述
 - 1.2房地产企业纳税会计相关概述
- 第2章房地产企业营业税
 - 2.1房地产企业营业税的相关概述
 - 2.2房地产企业营业税特殊业务会计实务
 - 2.3房地产企业营业税节税处理技巧
- 第3章房地产企业土地增值税
 - 3.1房地产企业土地增值税的相关概述
 - 3.2房地产企业土地增值税特殊纳税法会计实务
 - 3.3房地产企业土地增值税节税处理技巧
- 第4章房地产企业房产税
 - 4.1房地产企业房产税的相关概述
 - 4.2房地产企业房产税纳税会计实务
 - 4.3房地产企业房产税节税处理技巧
- 第5章房地产企业所得税
 - 5.1企业所得税相关概述
 - 5.2房地产企业所得税纳税会计实务
 - 5.3房地产企业所得税节税处理技巧
- 第6章房地产企业个人所得税
 - 6.1房地产企业个人所得税的相关概述
 - 6.2房地产企业个人所得税纳税会计实务
 - 6.3房地产企业个人所得税节税处理技巧
- 第7章房地产企业其他税种
 - 7.1房地产企业契税
 - 7.2房地产企业车船税纳税会计实务
 - 7.3房地产企业印花税纳税会计实务
 - 7.4房地产企业耕地占用税纳税会计实务
 - 7.5房地产企业城市维护建设税及教育费附加纳税会计实务
 - 7.6房地产企业土地使用税纳税会计实务
 - 7.7房地产企业其他税种节税技巧
- 参考书目

章节摘录

1.1 房地产企业相关概述 一、房地产企业概述 房地产企业，是指从事房地产开发、经营、管理和服务活动，并以营利为目的进行自主经营、独立核算的经济组织。

二、房地产企业的特征 1. 经营对象的不可移动性。

对于房地产企业来说，不动产不具有实体的流动性，房地产企业提供的产品不可能移动，相关的房地产服务也附着于固定的房地产上面，因此其面对的市场竞争范围较小一些，主要是本地市场，当地市场的供求关系及其变化趋势对房地产企业的经营绩效至关重要。

2. 业务形态的服务性。

在房地产开发企业从事经营活动过程中，即征地、拆迁、土地开发、土地出让转让、房屋开发、房屋出售、出租、转租、房地产抵押以及房地产建设过程中必然产生大量谈判、协调、筹划等劳务以及相应的法律事务，这些是房地产开发企业经营活动的主要内容。

房地产中介企业就是围绕房地产产品而进行的一系列咨询、筹划、代理和服务活动，沟通与房地产产品相关的各类信息，撮合买卖双方，节约交易各方的交易成本，并从节约的成本中获取佣金，所以，中介企业提供的是房地产业各类服务。

物业管理企业实际上就是对房地产物业及其设施和周边环境进行管理并提供各种保安、保洁、维修和保养服务的企业。

3. 经营活动的资金和人才密集性。

房地产企业在经营管理过程中需要大量的资金和人才。

房地产开发企业的每个经营项目蕴涵的价值量极大，需要大量资金的运筹，是一种资金密集型企业。

例如，房地产开发前期的安置补偿费用、前期工作中的勘察设计费用、可行性研究费、建筑安装工程费、财务费用、销售费用等，通常完全依靠自有资金进行房地产开发的企业微乎其微，往往要依赖各种金融工具和金融手段。

人才密集型是指在房地产开发、中介咨询、代理、物业管理过程中，需要大量各种各样专业人才，如建筑工程类、经济分析类、金融类等。

房地产开发企业在实际经营活动中涉及建筑安装方面的技术知识，也涉及市场调研、项目管理、各专业领域协调等知识和技能，往往只有借助各类专业人员的协同合作才能完成房地产开发项目。

对于普通房地产需求者而言，消费者或者不从事房地产行业的企业，无法在短时间内掌握与房地产相关的专业知识，通常在交易过程中要依赖这些专业人士的协助，这样就为专业化的中介服务企业提供经营空间。

4. 经营活动过程的行业限制性。

(1) 行业的市场规模较大，对企业发展起到十分巨大的推动作用。

(2) 行业的竞争范围主要是本地市场，是面向区域的、全国及世界性的竞争，主要来源于资金流动。

(3) 目前房地产行业竞争者的数量较多，但有较大实力的企业数量却较少，市场竞争激烈，企业经营过程中面临的不确定性较强。

(4) 房地产业的用户数量较多，是领域较为广阔的市场。

房地产用户主要包括一般的住房消费者及其他需要房地产产品的集团购买者。

(5) 房地产业进入障碍比较大，一方面，由于进入房地产业需要较大的启动资本，所以存在较高的进入壁垒障碍；另一方面，房地产的固定性也决定了退出房地产业的转移成本相当高。

(6) 房地产企业由于其资金投入量大、风险高，企业经营得当，其盈利水平也会高一些，这种较高水平的盈利是对其承担的高风险的补偿。

这也是吸引其他行业资金进入房地产业的主要因素。

三、房地产企业的类型 1. 从经营内容和经营方式的角度划分，房地产企业主要可以划分为房地产开发企业、房地产中介服务企业和物业管理企业等。

房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。

<<房地产财税知识手册>>

主要业务范围包括城镇土地开发、房屋营造、基础设施建设，以及房地产营销等经营活动。这类企业又称为房地产开发经营企业。

房地产中介服务包括房地产咨询企业、房地产价格评估企业、房地产经纪企业等。

物业管理企业指以住宅小区、商业楼宇等大型物业管理为核心的经营服务型企业。

这类企业的业务范围包括售后或租赁物业的维修保养、住宅小区的清洁绿化、治安保卫、房屋租赁、居室装修、商业服务、搬家服务，以及其他经营服务等。

2. 从经营范围的广度划分，房地产企业可以划分为房地产综合企业、房地产专营企业和房地产项目企业。

房地产综合企业是指综合从事房地产开发、经营、管理和服务的企业。

房地产专营企业是指长期专门从事如房地产开发、租售、中介服务，以及物业管理等某一方面经营业务的企业。

房地产项目企业是指针对某一特定房地产开发项目而设立的企业。

许多合资经营和合作经营的房地产开发公司即属于这种类型。

项目企业是在项目可行并确立的基础上设立的，其生命期从项目开始，当项目结束时企业终了，这种组织形式便于进行经营核算，是房地产开发企业常用的一种形式。

四、房地产企业制度 1. 开发经营管理制度。

这是房地产开发企业的主要制度，包括：房地产开发工作管理制度；项目前期工作管理办法；房屋营销工作管理制度；材料管理工作制度；计划工作管理制度；计量工作监督制度；合作开发商品房管理制度；拆迁补偿工作管理制度等。

2. 工程技术管理制度。

这是有关工程技术方面的制度，主要内容有：规划、设计和报建工作制度；图纸审核管理制度；工程质量管理；设计招标制度；工程项目管理制度；配套工作管理制度；安全生产责任制度；图纸、技术资料管理制度等。

· · · · · ·

<<房地产财税知识手册>>

编辑推荐

税收政策浩如烟海，要真正了解并把握数以万计的税收政策，并非轻而易举的事情。如何解决工作中遇到的各种疑难问题，是广大的基层税务人员和财会人员最为关心的事。孟沛编著的《房地产财税知识手册》不同于一般的税法书籍，它来源于实践，深入浅出，因而是税务人员、中介机构、从事税收教学的老师以及企业财务总监、税务经理、财务人员不可多得的参考良伴。

<<房地产财税知识手册>>

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>