

图书基本信息

书名：<<最新房地产企业税收疑难问题案例精解>>

13位ISBN编号：9787509206522

10位ISBN编号：7509206529

出版时间：2010-6

出版时间：中国市场出版社

作者：易坤山 编著

页数：376

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>

## 内容概要

笔者长期从事房地产企业税务顾问、税务培训等工作，在实践中发现，一方面，房地产企业通过各种手段偷税的问题确实存在；另一方面，很多房地产企业是因对政策的理解有误或根本不了解政策，从而导致无意识地少缴税、稀里糊涂地多缴税。

与此同时，由于税务人员同企业方面对税收理解存在歧义，也造成税企间摩擦冲突不断。对这些问题，笔者在为众多房地产企业提供税务自查特别是稽查辅导时深有体会。

## 作者简介

易坤山，广州中韬华益财税咨询有限公司、武汉市金瑞君安税务师事务有限责任公司总经理，资深房地产行业税务专家，担任数十家大型房地产公司总经理税务顾问，编著有《新企业所得税法及实施条例适用指南》、《会计准则与涉税处理运用指南》、《土地增值税清算实务》等专业书籍。  
主要研究领域：企业涉税风险管理、房地产行业的纳税筹划、资本运作中的税务筹划、税收尽职调查与税务稽查的应对策略等。

## 书籍目录

综合类案例一 房地产企业如何进行税务风险控制?案例二 人防工程如何进行税务处理?案例三 房地产开发企业的合法票据有哪些?案例四 拆迁公司拆迁收入如何纳税?案例五 向准业主收取的诚意金是否需要预缴企业所得税、营业税和土地增值税?案例六 如何区分开发间接费用与开发费用?案例七 一人独资有限责任公司房地产开发企业应缴纳企业所得税还是个人所得税?案例八 以土地投资成立公司后转让股权要缴哪些税?案例九 房地产代理销售商的纳税地点如何确认?案例十 工程监理应税劳务的营业税纳税地点是项目所在地还是机构所在地?案例十一 法院判决书等可否作为购进环节转让方或受让方完税凭证?案例十二 2009年度稽查2007年度税务事项法律如何适用?案例十三 土地使用费与土地使用税有何区别?案例十四 以商品房抵顶建筑工程款如何开具发票?案例十五 财务费用中没有体现向企业及个人借款,利息支出如何处理?案例十六 将土地和自建房产出售如何缴纳营业税和土地增值税?案例十七 房地产分公司变更为子公司涉及哪些税?案例十八 房地产企业处置废旧物资如何缴税?案例十九 存在借贷关系是否也能构成关联企业?案例二十 跨期收取房租如何纳税?案例二十一 房屋租赁违约金如何开具发票?案例二十二 房屋出租如何缴税?案例二十三 合作开发业务中成本与费用在没有土地使用权证的一方如何处理?企业所得税类案例二十四 销售合同中未明确物业管理用房产权归属其成本如何扣涂?案例二十五 售楼部的装修费如何进行税前扣除?案例二十六 取得财政返还的征地补偿费用是当期所得还是冲减成本?案例二十七 房企如何处理预计利润率与实际利润率差额?案例二十八 赊欠的广告费能否税前扣除?案例二十九 手续费和佣金税前扣除有新规吗?案例三十 新《企业所得税法》中规定的“合理工资、薪金”应如何掌握?案例三十一 用税后利润转增资本如何纳税?案例三十二 地下车位未结转完的成本如何处理?案例三十三 自用期间计提的折旧能否扣除?案例三十四 未完工开发产品的预售收入能否作为计提业务招待费等的基数?案例三十五 两个规划许可证下如何合理划分利息费用及开发费用?案例三十六 子公司向企业集团取得的统一向金融机构借款是否不受比例限制?案例三十七 新旧31号文件对于地下车库是如何规定的?案例三十八 以股权收购形式获得的土地其支付价能否全部计入土地成本?案例三十九 无发票的评估资产提取折旧可否税前列支?案例四十 “雇员忠诚险”是否可以税前扣除?案例四十一 房产项目结转收入的条件是什么?案例四十二 对职工因公殉职而支付的抚恤金可否税前扣除?案例四十三 支付借款利息应出具什么发票?案例四十四 在其他科目列支职工培训费能否税前扣除?案例四十五 向境外企业支付借款利息是否代扣税费?案例四十六 福利费中列支的项目是否凭发票才能扣除?案例四十七 企业赠送客户的礼品可否计入交际应酬支出?案例四十八 差旅费中餐费的企业所得税问题如何处理?案例四十九 未办竣工手续的楼房出租其折旧可否税前扣除?案例五十 购买已使用过的固定资产如何确定折旧年限?案例五十一 新税法下开办费是否分期摊销?案例五十二 先征后返的房产税是否缴纳企业所得税?案例五十三 建筑工地因环保被罚款是否可在税前扣除?案例五十四 房地产开发企业“拆迁还房”应否视同销售?案例五十五 老板以个人名义购买的公司用写字楼所发生的费用如何处理?案例五十六 非货币性资产对外投资是否视同销售?案例五十七 地税局代开的机打发票手工修改并签章后合法有效吗?案例五十八 航空公司开具的变更、退票收费单是否可以作为报销凭证?案例五十九 借给子公司的借款可否作损失扣除?案例六十 房地产企业所得税汇算能否扣减未完工预收款所缴的税金?案例六十一 集团出售全资子公司股权收益是否缴纳企业所得税?案例六十二 房地产企业无法收回的售房款能否作为坏账损失在税前列支?案例六十三 房地产企业土地使用税可以计入费用当期扣除吗?案例六十四 以工资方式付分红款可否税前扣除?案例六十五 子公司向集团公司支付的服务费能否税前扣除?案例六十六 企业股票投资收益应缴纳所得税吗?案例六十七 公司向自然人股东借款而支付的利息能否在税前扣除?案例六十八 股东放弃债权需要纳税吗?案例六十九 开发商品房转自用是否不再作“视同销售”处理?案例七十 开办费中的业务招待费如何在税前扣除?案例七十一 关联方借款不收利息应缴纳企业所得税吗?案例七十二 不完工但已投入使用的开发产品如何缴纳企业所得税?案例七十三 企业为职工购买的团体意外伤害险能在企业所得税前扣除吗?案例七十四 查补以前年度的税款应如何进行税前扣除?案例七十五 房地产企业缴纳的投标保证金可否在税前扣除?案例七十六 企业支付的应由职工个人负担的费用能否税前扣除?案例七十七 关联方之间借款超过权益性投资比例的如何在税前扣除?案例七十八 房地产公司将向银行的借款无偿借给其他企业时支付的利息能否税前扣除?案例七十九 利用人防设施改造的地下车库其成本能否在出租时结转扣除?营业税类案例八十 因房地产销售合同取消而收取的违约金是否缴纳营

业税?案例八十一 房地产开发公司销售标配装修房时向业主收取改装费是否征收营业税?案例八十二 销售商品房时使用抵用券应如何开具发票并缴税?案例八十三 建筑施工设备缴税有何变化?案例八十四 房地产企业内部施工队承建项目是否缴纳营业税?案例八十五 建筑公司销售抵债的房屋如何缴税?案例八十六 购买在建工程完工后转让如何确定营业额?案例八十七 全部由境外企业在境外完成的设计所支付的费用是否征营业税?案例八十八 房地产公司未取得销售许可证但是收到预收款要缴营业税吗?案例八十九 房产公司自建部分工程是否缴纳建筑业营业税?案例九十 房屋评估增值部分是否缴纳营业税?案例九十一 建筑业预收账款方式下取得的收入如何缴纳营业税?案例九十二 新营业税法下物业公司是否仍可以按差额纳税?案例九十三 股权转让不征收营业税是否有比例限制?案例九十四 集团统借统还借款利息如何缴纳营业税?个人所得税类土地增值税类其他类附件 房地产企业适用的重要税收法规

章节摘录

插图：案头审核是指对纳税人报送的清算资料进行数据、逻辑审核，重点审核项目归集的一致性、数据计算准确性等。

实地审核是指在案头审核的基础上，通过对房地产开发项目实地查验等方式，对纳税人申报情况的客观性、真实性、合理性进行审核。

第十七条清算审核时，应审核房地产开发项目是否以国家有关部门审批、备案的项目为单位进行清算；对于分期开发的项目，是否以分期项目为单位清算；对不同类型房地产是否分别计算增值额、增值率，缴纳土地增值税。

第十八条审核收入情况时，应结合销售发票、销售合同（含房管部门网上备案登记资料）、商品房销售（预售）许可证、房产销售分户明细表及其他有关资料，重点审核销售明细表、房地产销售面积与项目可售面积的数据关联性，以核实计税收入；对销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，而发生补、退房款的收入调整情况进行审核；对销售价格进行评估，审核有无价格明显偏低情况。

必要时，主管税务机关可通过实地查验，确认有无少计、漏计事项，确认有无将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等情况。

第十九条非直接销售和自用房地产的收入确定（一）房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入按下列方法和顺序确认：1.按本企业在同一地区、同一年度销售同类房地产的平均价格确定；2.由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

（二）房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未发生转移，不征收土地增值税，在税款清算时不列收入，不扣除相应的成本和费用。

第二十条土地增值税扣除项目审核的内容包括：（一）取得土地使用权所支付的金额。

（二）房地产开发成本，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

（三）房地产开发费用。

（四）与转让房地产有关的税金。

（五）国家规定的其他扣除项目。

第二十一条审核扣除项目是否符合下列要求：（一）在土地增值税清算中，计算扣除项目金额时，其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除。

（二）扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是实际发生的。

（三）扣除项目金额应当准确地在各扣除项目中分别归集，不得混淆。

（四）扣除项目金额中所归集的各项成本和费用必须是在清算项目开发中直接发生的或应当分摊的。

编辑推荐

《最新房地产企业税收疑难问题案例精解》：深度解读房地产行业重要涉税政策，诠释最新税收疑难问题。

有效防范与化解税务风险，提升税务利润的空间。

《最新房地产企业税收疑难问题案例精解》由中国市场出版社出版。

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>