

<<房地产企业财税处理技巧>>

图书基本信息

书名：<<房地产企业财税处理技巧>>

13位ISBN编号：9787512108691

10位ISBN编号：7512108699

出版时间：2012-1

出版时间：北京交通大学出版社

作者：蔡昌

页数：378

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>

## <<房地产企业财税处理技巧>>

### 内容概要

根据房地产业最新颁布的税收政策与会计准则等法律法规，分为“房地产涉税处理技巧”和“房地产节税实战方案”两篇论述，分别从营业税、增值税、企业所得税、个人所得税、土地增值税、房产税、契税等角度深度解析房地产业的税收政策和纳税处理技巧，并通过大量实践案例剖析房地产业的节税操作思路与技巧。

《阳光财税丛书：房地产企业财税处理技巧》注重实用性，适用于房地产企业的投资家、总裁、财务总监和会计主管阅读，可作为房地产从业人员和对房地产感兴趣人员的学习指导用书，同时也可作为财税研究人员的参考读物。

## <<房地产企业财税处理技巧>>

### 作者简介

蔡昌，著名财税专家，中央财经大学税务学院税务管理系主任，中国第一位税务会计与税务筹划方向博士，中国社会科学院经济学博士后，《阳光财税丛书》编委会主任，创立“税收筹划八大规律”，是国内税收筹划领域的领军人物，中央财经大学MBA、MPACC《税收筹划》课程主讲教授，北京大学、清华大学、上海交通大学、中山大学财务总监班客座教授。兼任北京中经阳光税收筹划事务所首席专家，北京汇泰鹏辉税务师事务所顾问，享有“税收筹划界的丹青妙手”之盛誉。主持中国博士后科学基金项目《和谐社会下的税收契约优化问题研究》，在《人民日报》、《税务研究》发表文章100余篇，出版著作30余部，作品入选《中华文库》、《中国会计年鉴》、《中国财政金融大典》等国家文库。

## <<房地产企业财税处理技巧>>

### 书籍目录

上篇 房地产涉税处理技巧第一章 房地产企业涉税分析第一节 房地产开发经营的特点第二节 房地产企业的财税特征第二章 营业税涉税处理技巧第一节 营业税的基本政策第二节 营业税的特殊税务处理第三章 增值税涉税处理技巧第一节 增值税的基本政策第二节 增值税的涉税处理实务第三节 增值税的税务管理第四章 企业所得税涉税处理技巧第一节 企业所得税的基本政策第二节 收入的涉税处理技巧第三节 成本费用的涉税处理技巧第四节 资产的涉税处理第五节 企业重组的税务处理第六节 房地产企业所得税的特殊处理第五章 个人所得税涉税处理技巧第一节 个人所得税的基本政策第二节 个人所得税的计税依据第三节 个人所得税的计算与涉税处理第四节 个人所得税的减免优惠与税收筹划第五节 个人所得税的申报和缴纳第六章 土地增值税涉税处理技巧第一节 土地增值税的基本政策第二节 应税收入和扣除项目的确定第三节 土地增值税应纳税额的计算第四节 土地增值税的优惠政策第五节 土地增值税的征收管理第六节 土地增值税的鉴证与审核第七节 土地增值税的会计处理与纳税申报第七章 房产税涉税处理技巧第一节 房产税的基本规定第二节 房产税的优惠政策与税收征管第三节 房产税的会计处理与纳税申报第八章 契税涉税处理技巧第一节 契税的征税对象与纳税人第二节 契税的计算第三节 契税的优惠政策第九章 城镇土地使用税政策解析与涉税处理第一节 城镇土地使用税及其纳税人第二节 征税范围、计税依据及适用税额第三节 应纳税额与税收优惠第四节 征收管理第十章 耕地占用税涉税处理技巧第一节 耕地占用税的概念与特点第二节 纳税人、征税范围与应纳税额第三节 税收优惠与征收管理第十一章 印花税法政策解析与涉税处理第一节 印花税法概述第二节 纳税人及税目税率第三节 应纳税额的计算第四节 税收优惠与征收管理第十二章 城建税与教育费附加政策解析与涉税处理第一节 城市维护建设税第二节 教育费附加下篇 房地产节税实践方案第十三章 房地产企业节税案例解析案例一 盘活“烂尾楼”的节税策略案例二 售后回租的节税方案案例三 企业租赁与承包经营的节税方案案例四 转让在建项目节税方案案例五 房产税的节税空间：转租、转出和代销案例六 房地产出租与联营投资方式的节税方案……附录

## &lt;&lt;房地产企业财税处理技巧&gt;&gt;

## 章节摘录

5. 售后返租模式选择的筹划 在售后返租模式中，房地产企业将其开发的商铺或商务楼、宾馆、度假村等物业划小面积，分散出售给投资者（购买者）。随后，房地产企业再与投资者（购买者）签订返租合同，交由房地产企业统一经营或统一招租，租赁期限3至10年不等。

在返租期内，投资者可获得房地产企业每年以购房总价款的8%至10%甚至更高利率支付的租金。返租期满后，投资者可自由处理所购物业：或转租，或转卖，或自主经营，或要求房地产企业原价回购。

在售后返租模式下，存在两种操作方式。

方式一：转租方式 首先，投资者（购房者）将房产出租给房地产企业。

投资者（购房者）需要缴纳营业税和房产税，分别按租金收入（购房者购房价格的8%）的5%和12%计算缴纳。

其次，房地产企业再将房产出租给使用者。

房地产企业同时也需要缴纳营业税和房产税，也是分别按租金收入的5%和12%计算。

同样是将房产出租给使用者，售后返租模式存在两个出租关系，也就需要缴纳两遍营业税和房产税。

因此，降低购房者和房地产企业总体税负的关键是简化出租关系。

房地产企业应采取合理的筹划，将两个出租关系转变为一个出租关系。

最有效的方法是将购房者与房地产企业的出租关系转变为代理关系，同时将房地产企业与使用者的出租关系转变为购房者与使用者的出租关系。

房地产企业采取的这一方式，具体操作与纳税情况如下。

方式二：购房者需要按出租收入（购房者购房价格的8%）计算缴纳营业税和房产税，税率分别为5%和12%。

房地产企业需要按超过购房价格8%以外的租金收入计算缴纳营业税，税率为5%。

这样一来，不仅规避了按返租价格计征的房产税，而且将按返租价格计征的营业税转变为按照超过返租价格以外的租金收入计算缴纳的营业税。

购房者和房地产企业的总体税负将得到很大幅度的降低。

6. 多经营模式并举：实现最优资产组合在宏观经济调控之下，房地产业的可持续经营能力面临挑战，依靠内生资金提升业绩、扩展规模的企业更容易得到投资者的青睐。

而内生资金主要来源于自持物业产生的源源不断的收益。

自持物业不同经营模式的最优资产组合将成为房地产企业现金流的“稳定器”。

比如，天源集团可以开展酒店经营、超市经营等不同业态营运模式，兼顾现金流均衡、税收负担及资产增值的多重效应。

7. 房产金融产品化是未来房地产业的发展趋势 实现房产金融产品化，将会降低房产的经营风险，增加收益及其稳定性，实现地产业的长远发展。

通过发行公司债券、通过股票市场融资，通过房地产信托完成房地产业的金融产品化，是未来的战略发展之路。

.....

## <<房地产企业财税处理技巧>>

### 编辑推荐

节税实战涵盖经典的涉税处理技巧与节税实战案例，挖掘房地产业涉税操作技巧，揭示税收筹划规律，具有一定的前瞻性。

本书结构完整，脉络清晰，具有较高的权威性和实用性，是房地产高管人员依法纳税、科学理财的得力助手。

<<房地产企业财税处理技巧>>

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>