

<<房地产企业财税筹划实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产企业财税筹划实务>>

13位ISBN编号：9787501799657

10位ISBN编号：7501799652

出版时间：2011-1

出版时间：中国经济出版社

作者：庄粉荣

页数：382

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>

<<房地产企业财税筹划实务>>

内容概要

房地产行业拥有应纳税多、业务操作时间长、政策流程复杂、涉税风险大等特点，从而连续多年成为税务检查的重点行业。

《房地产企业财税筹划实务》在新的政策背景下，从操作层面上对房地产企业涉及的主要税种从规避涉税风险到节税筹划等诸多敏感的政策问题和实务操作技巧进行了综合分析和介绍，同时，兼顾到税务管理、企业的业务运营和会计核算等综合协调的要求。

<<房地产企业财税筹划实务>>

作者简介

庄粉荣，工程师、高级经济师、高级会计师，财税研究员，客座教授，注册税务师，全国著名税收筹划专家。

中国纳税方案设计网首席专家。

庄粉荣有涉税著作26部，其中个人专著20部：如《纳税筹划实战精典百例》、《纳税筹划大败局》、《纳税检查应对技巧》等。

《中国税务报》2004年注册税务师考试（唯一）辅导专家。

在《税务研究》等刊物上发表论文及税收筹划案例200多篇，其中有5篇文章被评为全国一等奖。

《中国税务报》“有问必答”、“专家坐堂”专栏、《海峡财经导报》“名家筹划”专栏特约撰稿人。

庄粉荣先生擅长于跨学科多领域操作。

对企业设立、并购、重组，企业资产整合、企业集团运行机制的设计（如对外扩张的投资方式、销售网络的设计、关联业务的涉税操作等）、公司上市前的资产整合等事项的涉税筹划有丰富的经验，并且有大量成功的案例。

<<房地产企业财税筹划实务>>

书籍目录

前言 / 001
第一章 房地产企业财税筹划概述 / 001
第一节 房地产行业的纳税现状及政策展望 / 001
第二节 部分房地产企业偷税的主要手段和问题 / 002
第三节 涉税咨询服务需求分析 / 010
第二章 房地产销售营业税政策分析 / 012
第一节 房地产销售的营业税分析 / 012
第二节 房地产销售涉税疑难问题处理 / 018
第三节 房地产价格偏低的涉税处理 / 025
第四节 企业搬迁的涉税处理 / 032
第五节 个人房产经营的涉税分析 / 039
第三章 房地产销售的营业税筹划技巧 / 055
第一节 销售房产常用手段的涉税筹划 / 055
第二节 房产投资性筹划策略 / 074
第三节 房产融性销售的涉税筹划分析 / 085
第四节 偿债性销售的涉税分析 / 098
第五节 房产变相销售的涉税筹划 / 110
第六节 建房方式的选择筹划 / 115
第七节 购买房产的筹划思路 and 技巧 / 130
第四章 房屋出租的涉税分析 / 136
第一节 房屋出租的税收问题概述 / 136
第二节 房租业务的税政处理 / 142
第三节 房屋出租的税收筹划 / 147
第四节 企业租赁业务税收筹划操作实例 / 162
第五章 房地产企业所得税分析 / 172
第一节 新旧房地产企业所得税政策比较 / 172
第二节 开发产品完工确认问题 / 178
第三节 房地产企业确认收入应注意的问题 / 183
第四节 开发企业计税成本的内涵分析 / 195
第五节 税收政策与会计准则差异分析 / 201
第六节 建筑企业跨地区经营所得税处理 / 213
第六章 土地增值税的政策分析 / 217
第一节 土地增值税政策分析 / 217
第二节 计税依据的具体确认 / 223
第三节 土地增值税的清算 / 228
第四节 土地增值税计算的实例分析 / 233
第五节 掌握土地增值税的政策界限 / 239
第六节 土地增值税税收筹划的政策思路 / 245
第七节 土地增值税的业务流程筹划思路 / 253
第八节 综合项目开发的涉税分析 / 266
第九节 典型筹划案例分析 / 277
第七章 房产税的税收筹划 / 288
第一节 房产税的政策分析 / 288
第二节 外资企业房产税缴纳方法 / 310
第三节 房产税业务处理技巧 / 314
第四节 房产税的税收筹划 / 322
第八章 土地使用税的筹划分析 / 339
第一节 城镇土地使用税的征管 / 339
第二节 城镇土地使用税的免税规定 / 344
第三节 实务中具体业务的处理 / 353
第九章 契税的政策分析及筹划 / 360
第一节 房产契税的一般规定 / 360
第二节 契税减免及其政策分析 / 368
第三节 契税筹划的案例分析 / 374

<<房地产企业财税筹划实务>>

章节摘录

版权页：一位从事房屋中介的相关人员向记者透露，因为评估公司现在都是市场化运作，竞争也很激烈。

为了抢生意，很多评估公司都会按照要求给出相对的评估价格。

像这种所谓的“合理避税”其实是恶意避税，会导致国家税收的大量流失。

在二级市场购买的房产无论是他人的自建私房、他人转让的二手或多手商品房以及他人上市的房改房，属二手房转让的，除提供转让合同、协议、单据外，还需提供原房屋权属证件的复印件和原契证的原件（原件必须交征收机构收回统一销毁）。

购买他人转让的二手或多手商品房的，应向他人索要原房屋契证，并查验是否与原房产证相符，双方应在交易所签订存量房交易合同并如实申报成交价格。

购买人在签约之日起10日内持有关合同，原契证、原房产证复印件，原产权人的身份证复印件到契税征收机关申报纳税，重新换领契证。

凡未提供原契证的，视同原产权人未缴契税并追缴原契税方可办理新的契证。

需要强调的是，《契税暂行条例》第四条规定，契税的计税依据是成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，或者所换土地使用权、房屋价格的差额明显不合理并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。

为了保护国家的税收权益不受侵害，目前在一些地方，税务机关也建立起有关房地产的一套完整的价格指数，一些小区的合理的市场价格都记录在案，不可能让买房的人有空子可钻。

擅自拟定房屋总价以达到少缴纳各种契税的目的，这些不规范的市场行为不仅极大扰乱了房屋交易秩序，还给买卖双方带来了一堆麻烦。

对卖房人来说，有可能收不回应属于自己的房款，而对买房人来说，这样操作其实也是有很大风险的，评估公司为客户报出高出实际过户价许多的房价，一旦被查出，很有可能受到严重处罚，客户贷款也就泡汤了。

因此，专家提醒想要进行二手房交易的买卖双方应该按照规定缴税，不要为小利而出现大的损失。

<<房地产企业财税筹划实务>>

编辑推荐

《房地产企业财税筹划实务》：税收政策体现了一个国家的产业导向，税收政策中蕴含着丰富的财富宝藏。

您想在投资活动中减少涉税风险、增加投资收益吗？

您想正确运用税收政策导向发展生产吗，“企业税收筹划实务丛书”不容错过！

“企业税收筹划实务丛书”是作者长期从事财税筹划实践的经验总结，并且征求了国内数百名财税专家的意见，结合最新的财税政策，运用大量的实战案例，对企业常见的财税业务的筹划实务进行了权威性的分析和总结。

是您从事投资和生产经营管理过程中不可缺少的工具书。

<<房地产企业财税筹划实务>>

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>