

<<房地产开发企业纳税实务与风险防范>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发企业纳税实务与风险防范>>

13位ISBN编号：9787550503106

10位ISBN编号：7550503109

出版时间：2012-5

出版时间：大连出版社

作者：樊剑英

页数：498

字数：618000

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>



## <<房地产开发企业纳税实务与风险防>>

### 内容概要

本书以房地产开发经营环节为主线，以中央税收法规和部分地方税收法规为政策依据，以房地产开发企业在实践工作中遇到的问题为案例，对房地产每个环节所涉及的主要税种及其纳税方式的变化进行了逐一剖析，对房地产开发企业纳税实务问题进行了系统的分析和整理，对相关政策进行全面透彻的解读，为企业纳税实务和风险防范提供了切实可行的建议和措施，对企业房地产纳税实务和风险管理具有很强的指导意义。

#### 作者简介

樊剑英，中国税网特约研究员、中国注册税务师，长期从事房地产及相关行业的财税工作，通晓房地产财税法规政策，具有丰富的财税咨询、纳税筹划、培训答疑、稽查审计经验。在《中国税务报》、《河北税务》、《海峡财经导报》、《北京房地产》等专业期刊发表论文百余篇。  
现任职于天山发展（控股）有限公司（02118.HK）。

书籍目录

- 第一章 房地产开发基本常识及纳税概述
  - 第一节 房地产开发基本业务知识介绍
  - 第二节 房地产开发主要阶段划分
  - 第三节 房地产开发涉及税种概述
- 第二章 企业设立环节纳税实务与风险防范
  - 第一节 房地产开发企业设立及相关税务问题概述
  - 第二节 投资主体不同影响税后净收益
  - 第三节 适当借款有助于降低税收支出
  - 第四节 注册地合理规划可降低税务成本
  - 第五节 设立分公司还是子公司的纳税权衡
  - 第六节 总分机构跨地区经营所得纳税有别
  - 第七节 以土地作价投资应考虑税收问题
- 第三章 取得土地环节纳税实务与风险防范
  - 第一节 土地取得方式概述
  - 第二节 出让、转让土地计征契税风险防范
  - 第三节 改制重组中转让土地契税征免及风险防范
  - 第四节 受让土地注意土地使用税纳税风险
  - 第五节 囤地缴纳土地闲置费影响清算税务成本
  - 第六节 取得政府土地返还款潜在的纳税风险
  - 第七节 以拆迁补偿方式取得开发土地的纳税风险防范
  - 第八节 转让土地使用权是否可以按差额纳税
  - 第九节 购买在建工程获取土地的纳税实务与风险防范
  - 第十节 股权收购取得开发用地以回避直接转让风险
  - 第十一节 整体产权转让收购项目公司的纳税实务
  - 第十二节 整体资产转让获取土地较产权转让税收优惠减少
- 第四章 房地产合作开发纳税实务与风险防范
  - 第一节 房地产合作开发的基本问题
  - 第二节 合作建房中的营业税政策及实务应用
  - 第三节 合作建房是否免征土地增值税看具体情况
  - 第四节 合作开发两种分配模式能否择优
  - 第五节 房地产“代建”合作开发纳税风险多
  - 第六节 如何规避房地产“代建”合作开发的纳税风险
- 第五章 开发环节纳税实务与风险防范
  - 第一节 开发成本核算的主要内容
  - 第二节 共同成本及代建工程的会计核算处理
  - 第三节 发包工程甲供材财税处理技巧与风险防范
  - 第四节 自营工程销售一样缴纳营业税
  - 第五节 注意区分开发产品计税成本与会计成本
  - 第六节 不同售楼部模式的税务处理
  - 第七节 项目工程用房与销售用房税务处理不同
  - 第八节 境外付汇支付劳务费税务处理问题
  - 第九节 “买方”开发支出应取得合规票据入账
  - 第十节 建设期间该如何缴纳城镇土地使用税
  - 第十一节 房地产开发经营如何缴纳印花税
- 第六章 销售环节纳税实务与风险防范

## <<房地产开发企业纳税实务与风险防范>>

- 第一节 销售阶段的纳税会计实务处理
- 第二节 不同收入实现模式下的所得税处理及自查要点
- 第三节 所得税汇算清缴纳税申报表的填报
- 第四节 关注房地产企业所得税地方纳税管理
- 第五节 汇算清缴对于核定征收所得税企业同样重要
- 第六节 商品房合同约定面积与确权面积差异的税务处理
- 第七节 不同促销手段涉及的纳税实务与风险防范
- 第八节 向职工福利售房的纳税实务与风险防范
- 第九节 商品房促销存在多纳税及未代扣代缴个人所得税风险
- 第十节 支付及收取违约金的纳税实务与风险防范
- 第十一节 资产出租的纳税实务与风险防范
- 第十二节 保障性住房可以享受的政策优惠
- 第七章 企业所得税扣除项目纳税调整
  - 第一节 企业所得税税前扣除的基本原则
  - 第二节 企业所得税工资薪金总额的扣除
  - 第三节 企业所得税职工福利费等三项经费的扣除
  - 第四节 保险费和住房公积金的税务问题
  - 第五节 公务用车制度改革的税务问题
  - 第六节 员工报销通讯费的税务扣除问题
  - 第七节 五项限额扣除支出纳税实务
  - 第八节 其他无限额标准的费用扣除
  - 第九节 借款利息支出税前扣除
  - 第十节 资产损失的税前扣除
- 第八章 重组、清算企业所得税纳税实务与风险防范
  - 第一节 重组企业所得税纳税实务与风险防范
  - 第二节 清算企业所得税纳税实务与风险防范
- 第九章 土地增值税纳税实务与风险防范
  - 第一节 土地增值税税制要素
  - 第二节 土地增值税税收优惠及应用
  - 第三节 转让旧房计算土地增值税的四种情形
  - 第四节 土地增值税预征和清算税务处理
  - 第五节 土地增值税清算收入的确定
  - 第六节 土地增值税扣除项目金额的确定
  - 第七节 合并和分开清算的纳税风险
  - 第八节 清算后再转让房产扣除项目可直接确定
  - 第九节 税收调控向预征率与核定征收率加码

章节摘录

版权页：插图：整体资产转让中，接受企业支付的对价除股权外若还有其他经济利益，则其中包含的土地使用权、不动产转让行为，转让企业可能要缴纳营业税，而转让企业产权则不需要缴纳营业税。

纳税人在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、债务和劳动力一并转让给其他单位和个人，可以免征增值税和营业税。

国家税务总局公告2011年第51号文件的该规定突破了产权转让与资产转让的明显界限，具体实务操作中仍需注意相关条件是否满足。

二、整体产权转让免征土地增值税 根据《土地增值税暂行条例》的规定，在企业兼并中，对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收土地增值税。

整体资产转让属于企业兼并吗？

整体资产能否免征土地增值税？

企业兼并是指一个企业采取各种形式有偿接收其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

企业兼并的形式有：承担债务式兼并，即在资产与债务等价的情况下，兼并方以承担被兼并方债务为条件接收其资产的兼并方式；购买式兼并，即兼并方出资购买被兼并方企业资产的兼并方式；吸收股份式兼并，即被兼并企业的所有者将被兼并企业的净资产作为股金投入兼并方，从而成为兼并方企业的股东的兼并方式；控股式兼并，即一个企业通过购买其他企业的股权，达到控股，实现兼并的方式。

显然，企业仍然保留实体资格的整体资产转让不属于企业兼并的类型。

那么整体资产转让实务中应该如何确定土地增值税呢？《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税[2006]21号）中指出：自2006年3月2日起，对于以土地（房地产）作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的，均不适用《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字[1995]48号）第一条暂免征收土地增值税的规定。

财税字[1995]48号文件第一条暂免征收土地增值税的规定如下：对于以房地产进行投资、联营的，投资、联营的一方以土地（房地产）作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。

对投资、联营企业将上述房地产再转让的，应征收土地增值税。

整体资产转让中，转让资产中包含的土地使用权、房屋建筑物转让，企业要一并按照净资产作长期股权投资处理。

房地产企业转让或接受转让资产都不能免征土地增值税。

## <<房地产开发企业纳税实务与风险防>>

### 媒体关注与评论

该书是一本不可多得的房地产财税实务大作，理论与实践完美结合，案例典型，针对性强。作者是中国税网房地产税务疑难问题解答专家，深谙房地产税收政策。诚将此书推荐给全国70000名房地产会计网会员及各位房地产会计同行。  
——房地产会计网创始人兼CEO 邢夏阳

编辑推荐

《房地产开发企业纳税实务与风险防范》具有实战性，摒弃了以税种为线索的传统模式，以房地产开发企业设立、获取土地、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为主线，对流程中的每个环节所涉及的主要税种及其纳税方式的变化逐一剖析，对于实务中的敏感问题、重点问题进行了全面透彻分析。

《房地产开发企业纳税实务与风险防范》案例丰富，选取了118个精典案例进行分析，这些案例多来源于房地产开发企业具体业务实践和笔者的纳税答疑，贯穿本书始终，且政策解读与风险提示并举，使读者可以感同身受地轻松掌握税收政策的要义。

2012年房地产市场调控政策未见松动，国家行业政策层面有较大影响的包括限贷、限购、限价、保障房等调控政策；税收调控层面有较大影响的包括土地增值税预征率和核定征收率的加码、房产税的“敲山震虎”以及社会保障房税收优惠的扶持政策等。

樊剑英编著的《房地产开发企业纳税实务与风险防范》以房地产开发企业设立、获取土地、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为主线，对流程中的每个环节所涉及的主要税种及其纳税方式的变化逐一剖析，对实务中的敏感问题、重点问题力求全面透彻分析。

### 名人推荐

作者精通房地产开发财税政策，熟悉房地产开发企业的纳税实务工作。

该书以业务为主线，系统讲述各业务阶段的纳税实务与风险防范问题，高屋建瓴，思路清晰，非常实用！

——王震 著名房地产财税专家、教授这是一本实用的房地产开发企业财税人员手册。

政策把握精准，案例典型，分析透彻，思路清晰、独特。

围绕与业务相关的税收政策，配以精典案例，可让入门者快速精通。

——李曙亮 河南东方今典集团审计总监《房地产开发企业会计与纳税实务》作者该书突出了纳税实战性的特点，想纳税人之所想，充分体现了防范纳税风险于未然的财税理念，实为房地产开发企业涉税和管理人员案头必备工具书。

——张伟著名税务风险防范专家、知名培训师该书是企业涉税人员和税收管理干部不可多得的好书！

作者是我国目前专注于房地产税收政策研究的著名专家之一。

该书体现了作者多年的研究成果和实践经验，对税收政策把握精准。

——云中飞 著名房地产财税专家

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>