

本课程实务要点及实务争议

实务要点:

1. 什么情形下才判断为“未按规定结计税成本”、又如何来进行税务处理呢？
2. 核定征收规定了具体情形和办法，“确定”又怎么来实施呢？
3. 房地产企业所得税能否事先进行核定征收？
4. 完工开发产品未结算或已结算而少缴税款的，是否属于偷税？
5. 成本对象管理由事前备案改为事后专项报告，税务部门是不是放松了对成本对象的管理？



财务第一教室

本课程实务要点及实务争议

实务要点:

6. 土地出让金返还款如何处理，更有税法上的依据？
7. “如土地返还款作冲减土地成本的账务处理，企业所得税上是时间性差异。而土地增值税因减少扣除，就要多缴税款”的观点是否正确？
8. 不同情况形成的车库，企业所得税上应如何处理？
9. 属不同成本对象共同承担的借款费用，是否列入开发间接费？



财务第一教室

实务争议：

- 1.按账面实际利润进行季度预缴而少缴税款的，应如何处理？
- 2.企业在完工年度结算计税成本时，其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的，不得计入计税成本。以后年度取得的，是否可以追溯调整？
- 3.出包工程预提，应按所有出包工程合同总金额还是分别按单个合同总金额确定？
- 4.园林环境工程合同应不应按“出包工程”预提？



财务第一教室

PART 01

完工结算基本要求

结算起点 核算终止日
纳税调整 涉税风险



财务第一教室



财务第一教室

CFOCLASS.COM

结算时间起点：确认完工后

重点在开发产品完工确认

三个无论：

- 01 无论是否验收合格
- 02 无论是否完工备案
- 03 无论是否会计决算



财务第一教室

三个条件：

- 01 竣工证明材料已报房地产管理部门备案
- 02 已开始投入使用
- 03 已取得了初始产权证明

财务第一教室
CFOCLASS.COM

计税成本核算终止日：汇算清缴前



1.时间顺序：完工结算在前；汇算清缴在后。



2.涵盖内容：完工结算涵盖前几个年度发生的成本；汇算清缴涵盖当年完工结算、未完工预缴及期间费用和税金。



3.数据融合：确认完工当年，结算完工产品计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，将预计毛利额与实际毛利额的差异进行调整，纳入完工年度所得税汇算清缴。



财务第一教室

财务第一教室

举 例

假设不考虑其他开发项目和数据的影响。某房企2016年A项目竣工交付业主使用，A项目计税成本4200万元。2016年完工年度企业所得税计算过程。

年 份	预（销）售收入	计税毛利率	期间费用及可扣除税金	当年缴纳企业所得税
2014	1000	15%	100	12.5（预缴）
2015	2000	15%	200	25（预缴）
2016	4000	15%	400	50（预缴）



正 确 计 算 过 程

第一步：A项目完工结算

1、计算实际毛利率：

40%【 $(7000 - 4200) \div 7000 \times 100\%$ 】

2、差异调整：

调增750万（250+500）

【 $1000 \times (40\% - 15\%)$ 、 $2000 \times (40\% - 15\%)$ 】



正确计算过程

第二步：年度汇算清缴计算

年度应纳税所得额1950万元

$$【4000 - [4200 - 3000 \times (1 - 40\%)] - 400 + 750】$$

年度汇算清缴应补缴企业所得税437.5万元 (1950*25%-50)



错误计算过程

1、销售收入7000万元，计税成本4200万元

2、期间费用及可扣除税金700万元 (100 + 200 + 400)

3、应纳税所得额2100万 (7000 - 4200 - 700)

4、应缴企业所得税525万 (2100*25%)，实际已预缴87.5万元，年度汇算清缴应补缴企业所得税525 - 87.5 = 437.5万元



纳税调整:有权确定或核定



国家税务总局



什么情形下判断为“未按规定结计税成本”？



核定征收规定了具体情形和办法，“确定”又怎么来实施呢？



房地产企业所得税能否事先进行核定征收？



完工开发产品未结算或已结算而少缴税款的，是否属偷税？

涉税风险

实务争议1

企业所得税按实际利润预缴的企业，季度预缴少申报了税款，如何处理呢？

实务争议2

企业在完工年度结计税成本时，其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的，不得计入计税成本。以后年度取得的，是否可以追溯调整？



国家税务总局

PART 02

开发产品正确结算前提

——成本计算对象准确确定



财务第一教室

CFOCLASS.COM

成本对象确定六原则

01

A.一般原则（综合确定）

- 1.可否销售：能对外销售；不能对外销售。
- 2.分类归集：开发地点、竣工时间、结构类型。
- 3.功能区分：相对独立且不同使用功能。

02

B.特殊原则（排他确定）

- 4.定价差异：预期售价。
- 5.成本差异：建造成本。
- 6.权益区分：受托代建、多方合作开发。



成本对象确定
六原则

财务第一教室

CFOCLASS.COM

国家税务总局对成本计算对象管理的

再明确

1. 建立一个制度：

成本对象管理制度。

2. 上报两个专项报告：

成本对象管理事后专项报告；成本对象调整专项报告。

3. 明确四个要求：

通知补齐修正资料；有权合理调整；开展专项检查；依照征管法予以处理。



实务要点5：成本对象管理由事前备案改为事后专项报告，是否放松管理？

三类开发产品应单独核算成本



1.（有前提条件的）
会所、物业管理场所、
电站、热力站、水厂、
文体场馆幼儿园等配套设施



2. 开发区域内建造的
邮电通讯、学校、
医疗设施



3. 企业单独建造的
停车场所



财务第一教室
CFOCLASS.COM

PART 03

成本支出正确归集

土地征用及拆迁补偿费	前期工程费
建筑安装工程费	基础设施建设费
公共配套设施费	开发间接费



财务第一教室

CFOCLASS.COM



CF000000

土地出让金退还税收处理解读

第二种观点

拍地附加条件修建红线外道路或公园，作为土地出让合同的一部分。这部分费用是否可作为开发成本在企业所得税前扣除？

第三种观点（江苏泰州国税解答）

企业从国土部门按挂牌价拍得土地并取得相关票据，同时又从当地政府取得土地差价款。该土地差价款是作为补贴收入计入当期应纳税所得额，还是冲减土地成本？



CF000000



土地出让金返还税收处理解读

第一种观点：

1.土地出让金返还用于
建回迁房



2.土地出让金返还用于红线外
基础设施

3.土地出让金返还用于
红线内基础设施

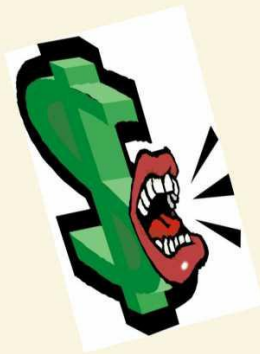


4.土地出让金用于招商奖励
和生产经营财政补贴或政
府补助



CFOCCLASS.COM

土地出让金返还税收处理解读



实务要点6：

土地出让金返还款如何处理，更有税法上的依据？

实务要点7：

“如土地返还款作冲减土地成本的账务处理，企业所得税上是时间性差异。而土地增值税因减少扣除，就要多缴税款。”的观点是否正确？



CFOCCLASS.COM

建筑安装工程费

一、实务风险点

二、出包工程预提

1. 预提条件: 未最终办理结算、未取得全额发票
2. 预提限额: (发票不足金额与合同总金额10%) 最小值

实务争议3: “出包工程”预提, 应按所有出包工程合同总金额还是分别按单个合同总金额确定?



同课异构

基础设施建设费

存在问题:

绿化费用已成为虚增成本的洼地

实务争议4:

园林环境工程合同应不应按“出包工程”预提?



同课异构

公共配套设施费



- 一、列入范围
 - 二、公共配套设施
- 预提

实务要点8：

不同情况形成的
车库，企业所得
税应如何处理？



CFOCLASS.COM

开发间接费

实务要点九：

属于不同成本对象共同承担的借款费是否列入开发间接费？

财务第一教室
CFOCLASS.COM



CFOCLASS.COM

PART 04

计税成本核算一般程序



财务第一教室
CFOCLASS.COM

计税成本核算一般程序

01 区分计入成本对象成本和期间费用；

02 划分直接成本、间接成本和共同成本，归集分配至：已完工、在建和未建成本对象。

03 在已销、未销开发产品和固定资产间进行分配。

04 对本期未完工和尚未建造的成本对象应当负担的成本费用，应按分别建立明细台帐，待开发产品完工后再予结算。



财务第一教室
CFOCLASS.COM

PART 05

房地产企业成本计量与核算方法

——制造成本法



财务第一教室
CFOCLASS.COM

制造成本法

一、要区分期间费用和生产成本（成本对象计税成本：属于直接成本和能够分清成本对象的间接成本，直接计入成本对象）；

二、要区分在产品（未完工开发产品）、产成品（完工开发产品）、制造费用成本（基础设施建造费、公共配套费、开发间接费用：共同成本和不能分清负担对象的间接成本，按受益的原则和配比的原则分配至各成本对象）；

三、结转库存产品成本、销售成本（完工开发产品成本对象的总成本按可售面积计算单位成本，按已售面积结转已销开发产品计税成本，据以税前扣除）。



财务第一教室

总 结

房地产企业计税成本（不含期间费用）核算要点：

- 一、计税成本结算基本要求（结算时间起点、计税成本核算终止日、授权纳税调整、涉税风险）。
- 二、成本对象合理确定(6个原则)。
- 三、成本支出正确归集（6项支出）。
- 四、计税成本分步分摊。

财务第一教室
CFOCLASS.COM



扫码关注

财税e讲堂

提升财务人职业价值

感谢聆听

财务第一教室
CFOCLASS.COM

微信搜索“财务第一教室”
关注我们，提升你的价值
新浪：@财务第一教室
Tel：400-600-2148



扫码关注

财

财务第一教室