

## 财务第一教室直播间

直播免费，回放为会员专享

每周2次，每次一小时左右

内容主要包括税务课程

我们的课程，由500强企业CFO、四大合伙人、税局专家、全国税务领军、全国会计领军、知名律师、EXCEL专家、以及专职讲师授课

## 财务第一教室官网

www.cfoclass.com，是国内领先的财税学习平台

课程分为四大类：“高端课程、岗位课程、实操课程、考证课程”

高端课程**1000余节课**，除税务课程外，更包括**大量优质财务课程**

满足财务人需要，服务**120多万**用户。

公司成立10年，始终不忘初心。

打造质量，为财务人创造价值！



扫描二维码咨询课程





## 增值税实务解析：房地产行业（二）

---

主讲人：罗老师

Tel : 400-027-0056

Web : [www.cfoclass.com](http://www.cfoclass.com)

# PART 01

## 纳税义务发生时间

增值税实务解析：房地产行业（一）



## 营改增试点期间！



- 第一点：要正确认识试点期间营改增政策的执行。**
- 第二点：要正确认识试点期间各自省局对营改增政策的解释。**
- 第三点：要正确把握疑难个案问题及时向所辖税务机关沟通。**

# 纳税义务发生时间

## (一) 一般规定 (财税【2016】36号)



纳税人发生应税行为**并**收讫销售款项或者取得索取销售款项凭据的当天；先开具发票的，为开具发票的当天。

**一个前提**：发生应税行为。

**三个时点**：一是收讫销售款；二是取得索取销售款凭据；三是先开具发票（预收款发票除外）。

**一个前提下，三个时点孰先原则！**

# 纳税义务发生时间



## (一) 一般规定

最明确、最合理、被总局及各地认可的解释：**湖北国税**

房地产公司发生应税行为是纳税义务发生的前提；发生应税行为时间为不动产交付给买受人的当天；具体交房时间以《商品房买卖合同》上约定的交房时间为准。

## (二) 未按合同约定交房

1. **提前交房**：合同约定时间与实际交房时间孰早原则。

# 纳税义务发生时间



## (二) 未按合同约定交房

2. 延迟交房。房企原因，以实际交房时间；业主原因，以合同约定交房时间。

**问：**房地产企业与客户签订销房合同，约定2017年3月31日交房，现因客户办理按揭贷款迟迟下不来，请问房地产企业是否应按合同约定的日期确认纳税义务发生时间？还是等贷款下来实际交房确认纳税义务发生时间？确认的依据是什么？

# 纳税义务发生时间



(三) 对以投资、分配利润、捐赠、抵债等方式转让的不动产，房地产开发企业应以不动产权属变更的当天作为纳税义务发生时间。

**注意：**1. 房企增值税的纳税义务时间**迟于**企业所得税确认收入的时点。2. 交房之前收取的款项属于预收款，房企只负有预缴义务。

# PART 02

## 预收款的税收处理

增值税实务解析：房地产行业（二）



# 预收款的税收处理



## (一) 预缴期间

起点：合同签订之日起；止点：交付业主之日止。

**安徽国税：**房地产开发企业的预收款，为不动产交付业主之前所收到的款项，但不含签订房地产销售合同之前收取的诚意金、认筹金和订金等。

(二) 现房销售（不需预缴）

(三) 收到房票（以房票兑现时间为准，如房票兑现时间早于纳税义务发生时间的，预缴税款）

# 预收款的税收处理



**（四）预收款多交营业税**（不能互抵，多交退税）

**（五）当期预缴税款抵缴**（当期申报可抵）

**湖北国税：**如纳税申报的所属期为预收款的当期或者以后期的，其预缴税款可用来抵缴纳税申报应缴纳增值税。

**（六）不分项目抵缴**

**（七）预收款开票**（总局公告2016年第53号：普票、税率栏“不征税”、编码602）

# PART 03

## 视同销售的判别

增值税实务解析：房地产行业（二）



# 视同销售的判别



## **(一) 买房送车位、买房送汽车**

(买房送汽车的账务处理麻烦)

## **(二) 买房送家电；(三) 买房送精装修**

**湖北国税：**1.一并销售，且货物包含在不动产以内的，不单独计税（如随精装房一并销售的家具、家电）；2.在房价以外单独无偿提供的货物，应视同销售货物（售房促销举办抽奖活动赠送的家电）

## 视同销售的判别

**（四）买房送物业费（安徽国税：不视同销售）**

**（五）房地产开发企业将开发产品转为自用；**

- 1.不开票、且不办产权登记：不缴增值税、再售按一手房；
- 2.已开票、办理产权登记的：应缴增值税、再售按二手房；
- 3.个人（消费）自用，不论是否开票或办理产权登记，均应视同销售。

**但：**（湖北国税2018年营改增问题集）虽以房企名义办理产权登记，但不属增值税应税行为，不缴增值税，也不需开具发票。以后再对外销售的，按房企销售自行开发的房地产项目缴纳增值税。



## 视同销售的判别

**（六）房地产企业将建设的医院、幼儿园、学校、供水设施、变电站、市政道路等配套设施无偿赠送（移交）给当地政府的。**



**湖北国税：**如在可售面积之外，作为无偿赠送的服务用于公益事业，不视同销售；如在可售面积之内，则应视同销售。

**安徽国税：**不视同销售，也不要做进项税额转出。

# PART 04

## 特殊销售行为处理

增值税实务解析：房地产行业（二）



# 特殊销售行为处理



## **（一）纳税人将无产权的停车位、地下室、架空层和人防工程等房地产对外出租、签订20年并一次性收租**

**湖北国税：**所签订租赁合同约定租期为20年（含）以上,并一次性收取租金的，按转让建筑物永久使用权，依销售不动产的规定征收增值税；否则，按不动产租赁征收增值税。

**安徽国税：**上述出租车位行为，不涉及转让不动产所有权或永久使用权，因此不属于销售不动产，应按照不动产租赁服务缴纳增值税。

# 特殊销售行为处理



## (二) 房地产开发企业向被拆迁业主交付还建房

**湖北国税**：以每套还建房为单位，分别计缴增值税。

实际面积**大于**拆迁还建协议约定面积的，以实际收取的超出部分面积的平均单价为计税价格；面积**相同的**，以同楼层相同或者类似房屋平均单价为计税价格；面积**小于的**，以向被拆迁业主实际退还的不足部分面积的平均单价为计税价格。

**【兜底计税价格】** 还建房计税价格不得低于房屋的成本价格。

## 特殊销售行为处理



### **(三) 代发拆迁补偿款并开具发票。**

**问：**开发企业代街道发放拆迁补偿款，款由政府通过街道转账给开发企业，开发企业代街道向被拆迁户发放，但街道（政府）要求开发企业就收到的拆迁补偿款向其开具发票，以前在地税时可以开具且不作收入，营改增后可否比照，开具国税普票，不作收入？

**安徽国税：**可开普票，不征税。

# PART 05

## 进项税额抵扣

增值税实务解析：房地产行业（二）



# 进项税额抵扣



## **（一）支付给其他开发企业的拆迁补偿费用；**

其他开发企业适用一般计税，凭专票抵扣；适用简易计税方法，其已在16年5月1日前缴纳营业税未开具发票的，开发企业可凭其他开发企业补开的增值税普通发票，在计算销售额时予以扣除。

## **（二）从二级市场取得的土地使用权；**

（凭专票抵扣）

## **（三）在施工现场修建临时建筑物、构筑物。**

（谁修建，谁抵扣，且不需分期，一次性抵扣）

# 进项税额抵扣



## (四) 进项税额转出：

不得抵扣的进项税额 = 当期无法划分的全部进项税额 × ( 简易计税、免税房地产项目**建设规模** ÷ 房地产项目**总建设规模** )

## 与财税[2016]36号比较：

不得抵扣的进项税额 = 当期无法划分的全部进项税额 × ( 当期简易计税方法计税项目**销售额** + 免征增值税项目**销售额** ) ÷ 当期**全部销售额**

# 进项税额抵扣



**（五）房地产开发企业一个项目开发的房产全部销售后，如有进项留抵税额的处理。**

可以结转下期继续抵扣，但按现行增值税政策规定不能退税。

**注意：**

- 1.及时结算，及时取票，确保与销售进度同步；
- 2.合同约定，暂未支付的质保金等，全额开票。

# PART 06

## 计税方式

增值税实务解析：房地产行业（二）



# 计税方式



## 总局公告2016年第18号

### (一) 一般计税

**1.当期允许扣除的土地价款** = (当期销售房地产项目建筑面积 ÷ 房地产项目可供销售建筑面积) × 支付的土地价款

**2.销售额** = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除土地价款) ÷ (1 + 11%)

**3.销项税额的抵减额** = 当期允许扣除的土地价款 ÷ (1 + 11%) × 11%

借：应交税费—应交增值税（销项税额抵减） 贷：主营业务成本

**4.当期应预缴税款** = 预收款 ÷ (1 + 11%) × 3%

**5.当期应纳税额** = 销项税额 - 进项税额 - 已预缴税款

# 计税方式

## (二) 简易计税

(1) 一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法；

(2) 小规模纳税人；

当期应预缴税款 = 预收款 ÷ (1 + 5%) × 3%

当期应纳税额 = 销售额 × 5% - 已预缴税款



# 计税方式



## (三) 可分别按《建筑工程施工许可证》选择一般计税与简易计税

**问：**房企在16年4月30日前取得土地，分期开发，有的在16年4月30日前取得《建筑工程施工许可证》，有的在16年5月1日以后取得施工许可证，该地块上开发的所有房地产是作为一个整体开发项目。

是根据取得的第一个施工许可证时间，判定是否属于老项目？还是将每期作为一个独立的项目，根据每期取得的施工许可证时间或合同约定开工时间判定是否属于老项目？

# PART 07

## 委托销售开发产品的计税

增值税实务解析：房地产行业（二）



# 委托销售开发产品



## (一) 支付手续费委托销售开发产品的计税

甲房企与乙房屋销售公司签订委托代销合同：按销售额支付

5%代销手续费，2018年3月销售商品房5000m<sup>2</sup>，8000元/m<sup>2</sup>。3月31日乙将销售清单交给甲并转交房款，甲支付手续费200万元。

**甲房企：**借：银行存款4000万 贷：主营业务收入3603.6万 应交税费-应交增值税（销项税额）396.4万

乙公司按“现代服务业-代理业”开具增值税专用发票

**甲房企：**借：销售费用-代销佣金188.68 借：应交税费-应交增值税（进项税额）11.32 贷：银行存款200

### 四个实务要点



## **(二) 买断方式委托销售开发产品的计税**

### **1.甲房企、乙代销公司、业主三方或者甲与业主两方签合同。**

向业主收取的全部价款和价外费用？有观点认为：合同价高于买断价，按合同价；合同价低于买断价，按买断价。

### **2.乙代销公司与业主签订销售合同。**

按照增值税委托代销的处理原则，不论实际售价高于或低于买断价，均以买断价格确认销售额。



## **(三) 采取基价并超基价分成方式**

甲房企与乙房屋销售公司签订现房基价并超基价分成委托销售代理合同：基价7500元/m<sup>2</sup>,房企对外实际售价8000元/m<sup>2</sup>，乙代销超基价分成50%。2018年3月销售商品房5000m<sup>2</sup>。

### **1.甲房企、乙代销公司、业主三方或甲与业主两方签合同；**

以实际收取业主的全部价款和价外费用来计算销售额。

### **2.乙代销公司与业主签订销售合同。**

按基价加上甲房企按代销协议应取得的分成额计算销售额。

# 委托销售开发产品

## （四）包销方式委托销售开发产品的计税

1.参照上述三种方法，依据与业主签订合同的具体方式，分别确定计算销售额。

2.如包销合同约定，包销期满，仍未销售的归代销公司，并于包销期满次月初，按包销价格支付房款。

房地产开发企业应按包销合同约定的价款、付款方式、付款时间来计算确定销售额。



财税e讲堂

提升财务人职业价值

感谢聆听

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：400-027-0056



务第一教室