

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（一）

主讲人：罗老师

Tel : 400-600-2148

Web : www.cfoclass.com



PART 01

房地产行业增值税政策适用范围

增值税实务解析：房地产行业（一）



财务第一教室
CFOCLASS.COM

政策适用范围

总局公告2016年第18号第二条“房地产开发企业销售自行开发的房地产项目，适用本办法。自行开发，是指在依法取得土地使用权的土地上进行基础设施和房屋建设。”

（一）主体：必须是房地产开发企业。

（二）行为：必须是自行开发。

要点1：以自己名义立项；**要点2：**第一次进入流通。

财务第一教室
CFOCLASS.COM



(三) 特殊行为：接盘、代建、合作建房

1.接盘：以自己的名义立项；

2.代建：(1) 房企依法取得土地使用权，**并以自己名义立项**的受托代建；(2) 房企未取得土地使用权，未以自己名义立项的受托代建。A.建筑服务：房企按照委托方要求，进行施工和装修，办理工程结算；B.经纪代理：房企只负责组织安排，收取一定的管理费。

问：全面推开营改增后，房地产开发企业“代建”房屋的行为如何缴纳增值税？

安徽国税答复



1574457

3.合作建房

对照**法释[2005]5号**理解,但不能按法释文件进行税收征管！

A.以地换房。甲出土地，乙出资金，建成后按比例分房；

(转让土地使用权、购入开发产品；销售开发产品)

B.以地投资：甲以土地出资，乙以资金出资，成立合营公司，房屋建成后，采取风险共担、利润共享的分配方式；

(转让土地使用权、股息红利；销售开发产品)



1574457

3.合作建房

C.租地换房：出租土地使用权，换取房屋所有权；

如：甲出租土地10年，乙出资1000万建房，建成后房屋所有权归甲，乙无偿使用10年。**(1.视同不动产经营租赁服务：纳税义务发生时间？2.计提折旧：甲入账计提，乙实际投入使用起；3.乙公司：销售开发产品还是建筑服务？)**

D.以地换利：以地换取固定利润或按固定比例提成。

(转让土地使用权、股息红利；销售开发产品)



PART 02

销售额的确定

增值税实务解析：房地产行业（一）



（一）一般规定。一般计税：全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额；简易计税：全部价款和价外费用。

（二）土地价款的扣除。1、扣除项目。（1）财税【2016】36号，向政府部门支付的土地价款；（2）财税【2016】140号，“向政府部门支付的土地价款”，包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。（3）总局公告2016年第86号，向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用。



（二）土地价款扣除

2.几个特殊项目：（1）土地闲置费：有待明确。

（2）土地返还款：

A.不允许扣除的：主要有大连国税、湖南国税；

B.允许扣除的：主要有陕西国税、湖北国税、河北国税；

C.具体情况具体分析：安徽国税。



（二）土地价款扣除

2.几个特殊项目:（3）市政配套费等政府收取的规费。

问:“向政府部门支付的土地价款”包不包含市政配套费等政府收费和契税？扣减土地价款的时候，相应的土地配套费是否可以扣除？ **安徽国税答复**

3.扣除凭证:（1）财政票据；（2）拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证。



（二）土地价款扣除

问:房地产开发企业从销售额中扣除的土地价款，应当取得省级以上（含省级）财政部门监制的财政票据，但在实际中，一般缴纳土地竞拍保证金才能取得财政监制票据，缴纳其他土地款都是取得缴款书，财政部门不更换票据。所以是否从销售额中扣除的土地价款必须取得省级以上（含省级）财政部门监制的财政票据？

安徽、湖北国税答复



问：财税〔2016〕140号文件第七条第二款中“应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料”。其中，费用凭证包括哪些具体的凭证？

安徽、湖北国税：1.拆迁协议；2.房企的转账付款凭据；3.被拆迁单位或个人的转账收款凭据；4.实物兑付的，拆迁补偿费用标准和实物作价，实物移交的相关凭据。



（二）土地价款扣除

4.扣除计算。当期允许扣除的土地价款=

$(\text{当期销售房地产项目建筑面积} \div \text{房地产项目可供销售建筑面积}) \times \text{支付的土地价款}$

问：国家税务总局公告2016年第18号第五条中土地价款扣除使用的建筑面积数据，是指总体规划面积、施工证面积、还是预售证面积？

要点一：分子分母面积数据来源要一致、最终累计数值要一致；

要点二：均指计容积率的地上建筑面积；

要点三：当期销售项目面积是纳税申报的销售额对应的建筑面积；

要点四：可供销售建筑面积，剔除未单独作价结算的公共配套设施面积。





(二) 土地价款扣除.

5、不同拿地方式的处理：

A.一次拿地，分期开发的：对应项目，占地分摊；

已开发项目对应的土地出让金=总支付的土地出让金/(已开发项目占地面积/开发用地总面积)

B.分次拿地，滚动开发的：项目土地，不得串扣；

问：同一法人多个项目滚动开发，新拿地支付的土地出让金是否能够在其他正在销售房产项目的销售额中抵减？

C.一次拿地、支付尾款的：不作调整，后期扣除。

(二) 土地价款扣除.

6.投资入股的土地使用权,怎么计税及扣除？

A.2016年4月30日前取得的土地使用权：财税〔2016〕47号规定，差额征税、简易计税、5%全额增值税专用发票；

B.2016年5月1日后取得的土地使用权：全额征税、适用税率

7.扣除台账。



（三）项目公司受让土地的扣除。

财税[2016]140号第八条三个条件：

- 1.三方变更协议；
- 2.三个不变：土地用途、土地规划、土地价款总额；
- 3.上家持有全部股权。

财务第一教室
CFOCLASS.COM



（三）项目公司受让土地的扣除（争议）

- 一是土地使用权是否过户，在税收处理会是两样嘛？
- 二是政府部门在拍卖时，开给拍地公司抬头的财政票据，能不能在项目公司作土地增值税、企业所得税的扣除呢？
- 三是项目公司全部股权由受让土地的房地产开发企业持有，持有方式？
- 四是只规定全部持股，那么，持股时间呢？

与总局公告2011年第13号/财税[2016]36号;财税[2014]109号联系！

财务第一教室
CFOCLASS.COM



（四）不征收增值税项目。代收的住宅专项维修资金。

（五）价外费用。

不属于价外费用的两项：

（一）代为收取符合规定的政府性基金或者行政事业性收费。

（二）以委托方名义开具发票代委托方收取的款项。

问：代收的办证等费用是否属于价外费用？

问：房地产企业没收的定金或其他违约金，要区分已备案或未备案从而缴纳增值税或免缴增值税吗？



案例：2017年7月，甲房地产公司从乙房地产公司购入在建未完工房地产项目10亿元。乙公司取得土地出让金财政票据2亿元，在2016年5月取得《施工许可证》，2017年5月取得《预售许可证》，乙公司已取得预售收入3亿元。假设收入均不含税。甲公司接盘后，办理了相关手续，以自己的名义立项继续开发。

一、乙转让未完工项目是否属于18号文件规定的销售房地产项目？

二、乙是否可以对应扣除土地成本计税？（湖北国税明确可扣）

三、乙如何开票计税？



PART 03

前两期提问解答

增值税实务解析：房地产行业（一）



1374187



财务第一教室

CFOCLASS.COM

前两期提问解答

- 一、**红泥小火炉**：公司研发机器，可以不申请加计扣除么？只做管理费用扣除？
- 二、**游林峰**：如果有一笔贷款，借款人财务出现问题，无法按照合同约定时间付息，而且，贷款本金后续也基本确定无法收回，计提的利息是肯定收不回来的。那还需要按照合同约定付息时间确认收入并缴纳企业所得税吗？贷款企业是非金融机构。
- 三、**JOAN**：请问去超市买预付卡，超市开票是预付卡充值，之后刷卡消费就不可再开发票了，这样合理吗？



1374187

财务第一教室

CFOCLASS.COM

四、ANDY：请问我公司是做棋牌游戏的，收入都是玩家充值，都不需要开具发票的，是不是当期确认为收入的时候就直接交增值税？

五、涟漪：返回的个税手续费交税吗？

六、FIONA FENG：员工持出租方开具的个人抬头的住宿费发票可以入福利费吗？

七、沉溺的鱼、小太阳：请问公司租房办公，自己付水电网费，但是拿回来的发票是房东的户名，可以入账吗？



1574457



CFOCLASS.COM

八、玲：差额计税扣除应付的分包款可以吗？

（已取得分包方开具的发票）

九、无题：房产企业一般计税，新项目，可以扣除地价款，在开票是怎么开？

十、JOAN：我公司是一般纳税人，现公司有一辆16年购入的轿车要卖掉，我们是应该按卖价做未开票收入缴纳增值税吗？还是说把当初购进时抵扣的进项税额做进项转出呢？



1574457

CFOCLASS.COM

十一、雪：我们单位是总代理，对方开给我们的货物发票抵扣了，但是折扣发票是过一个月或两个月才到我们单位，我们在录入库存的时候，是按照发票金额录入的（这个发票金额是没有体现折扣的，折扣发票是后面单独开过来的），这种情况行不行？折扣金额是不是要分别摊到每个产品上面录库存？如果按照发票金额录入库存，那折扣发票到了后，我们应该怎样处理？



1574457

十二、ZZY：付款迟了，供应商收取利息可要发票吗？

十三、勺：我公司销售大型多媒体系统，提供设计、安装服务，这种混合销售，怎样处理才能分别按不同税率纳税呢？现在都是从高纳税呢17%。有什么好的处理方法吗？前提是只能签订一份合同。



1574457

感谢收听

财务第一教室

CEOCCLASS.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



财务第一教室