

<<房地产税收面对面>>

图书基本信息

书名：<<房地产税收面对面>>

13位ISBN编号：9787111401476

10位ISBN编号：7111401476

出版时间：2012-11

出版时间：机械工业出版社

作者：朱光磊

页数：260

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>

<<房地产税收面对面>>

前言

自2003年踏入房地产行业以来，我已经在这个行业干了10年，恰巧也经历了这个行业的黄金10年。在这10年里，我服务过民营、外资、国资三种不同性质的房地产公司，开发的业态也涵盖了毛坯住宅、精装住宅、星级酒店、服务型公寓、商业、写字楼、别墅和城市综合体等。

由于好奇心的驱使，这10年来我趁着为其他公司做培训的机会，和数千名房地产学员进行过交流，接受了他们的咨询，因而得以对几百家房地产公司的税收问题进行了了解。

从业以来，我也曾断断续续地在《财务与会计》与《中国税务报》上发表过一些文章，但后来慢慢的人就懒惰了，写作越来越少。

在从业10年后，我决定将这10年来的所见、所思、所想总结成一本书，作为对自己过去10年的纪念。本书中的全部案例来自真实的第一手资料，全部经验总结均有案例的支撑，来自实战第一线也许是本书最重要的特色。

本书内容主要分为两部分，第一部分为基础篇，主要介绍房地产财税人员在日常工作中常会遇到的事项和问题。

第二部分为高级篇，对土地增值税清算、企业所得税汇算、涉外税收中的常设机构判定进行了探讨，并分享了吸收合并与精装分劈两个比较经典的筹划案例，目的是想借此厘清税收系统筹划的复杂性。最后一章对房地产集团的税收风险管理进行了研究，我写这一章的目的并不是提供一个针对具体问题的解决方案，而是提供一个系统的房地产集团税收风险管理的思路。

10多年来，我主要在江苏、上海和浙江等地工作，本书既然是个人工作的总结，可能难免被烙上长三角地区税务实践的特征，但好在税理相通，我的工作思路和方法应该能给您提供借鉴。

在写作过程中，我力求在保证专业性的同时做到行文上的轻松，但实在没办法将一个专业书籍写得过于娱乐化，在专业性与轻松性相冲突时，我毫不犹豫地保留了专业性。

在本书写作过程中，我得到了同行韩国良先生的热心支持和帮助，他身为财务总监，在繁忙的工作之余，不辞辛苦地为我审定初稿和终稿，在此表达特别的感谢。

感谢我的导师戴海平先生、陈冬华教授，你们的指导为我指明了方向，坚定了我的信心。

感谢我的良师益友：赵小刚、赵国庆、焉梅、金文龙、李岩峰、王大祥、李军武、张大春、胡俊、刘雪峰、李利威、陆容馨等，和你们一起探讨学习的日子是次愉快的人生旅行。

最后，特别感谢我的家人，感谢我的太太和孩子，本书献给你们。

<<房地产税收面对面>>

内容概要

本书作者朱光磊拥有丰富的房地产财税工作经验，本书是他十几年工作经验的总结，分入门操作篇与高级解析篇两个部分。

入门操作篇以房地产开发流程为主线，按开发的时间顺序介绍了房地产公司从拿地、项目公司设立、项目建造开发、开盘预售到竣工交房全流程各环节经常遇到的税收问题。

高级解析篇首先介绍了企业所得税汇算清缴、土地增值税清算、涉外税收中的常设机构判定原则等房地产公司难以回避的更高一级的税收问题；然后以第一手的资料介绍了吸收合并购地、精装房分劈成毛坯房与代装饰的两个筹划案例，用案例来说明理论模型与税收实践的差距。

在本书的最后一章，以一个房地产集团为案例介绍了房地产集团税收风险管理的系统性思路。

<<房地产税收面对面>>

作者简介

朱光磊

中国注册会计师，南京大学MBA，从事房地产业务10年，现在某房地产集团从事税务风险管理，同时担任多家房地产集团税务顾问，并为数百家房地产公司做过税收培训。

在核心财经期刊《财务与会计》与《中国税务报》上发表税收筹划文章累计5万余字，其中房地产行业税收疑难系列文章被《财务与会计》理财版作为创刊三年的典型作品。2008年《财务与会计》理财版读者评选的优秀税收论文的获奖者。

专长于房地产行业税收业务和形式重于实质的筹划方式。
长于发现税法的漏洞和不足。
致力于换个角度看税法，寻求以最少的时间成本获得最佳的可操作税收方案。

<<房地产税收面对面>>

书籍目录

推荐序贴近最前沿的一线税收实务（陈冬华）

前言

入门操作篇

第一章房地产开发流程与涉税简介

第一节房地产开发流程简介

第二节房地产公司涉税简介

第二章购买土地环节税收风险控制关键点

第一节购地合同所涉印花税、土地使用税、契税风险

问题1：甲、乙、国土局三方签订的补充协议是否要再次交印花税？

问题2：印花税的纳税主体是甲公司还是乙公司？

问题3：如果没有约定交地日期，如何交土地使用税？

问题4：如果国土局没有按期交付土地，乙公司如何交土地使用税？

问题5：房地产公司开发用地的土地使用税什么时候停止交纳？

问题6：未办理流转手续的集体用地，由谁交税？

问题7：如果土地出让合同中没有包含市政建设配套费，市政建设配套费通过规费的形式在前期报批报建时收取，这市政建设配套费是否作为契税的计税基础？

第二节房地分离如何缴纳契税

问题8：甲公司应该按什么作为契税的计税依据？

问题9：土地变性合同是否交契税？

是否交印花税？

第三节关注资本运作手法产生额外的税收负担

问题10：甲公司出售股权的行为是否属于税收筹划？

问题11：乙公司决定改用该地块土地使用权投资成立丁公司，再通过转让丁公司股权的方式来实现实质上的转让土地使用权，是否产生节税效果？

第三章公司设立环节税收风险控制关键点

第一节选对公司注册地

问题12：甲房地产公司是否应该将项目公司乙设立在B镇？

问题13：条件变化后，C镇招商条件有哪些陷阱？

第二节注册资本金与资本弱化

第三节分公司或子公司的选择

第四节开办期的止点

问题14：乙公司的开办期什么时候结束？

<<房地产税收面对面>>

问题15：乙公司的开办费如何进行财税处理？

第四章开发环节税收风险控制关键点

第一节境外设计费涉税解析

问题16：乙公司如何交纳营业税？

问题17：乙公司是否需要在中国境内交纳企业所得税？

第二节甲供材的避税空间

问题18：哪些材料进行甲供可以实现甲公司从集团层面的节税？

问题19：外墙面砖、门窗、幕墙是否是装饰材料？

第三节统借统还的法律形式

问题20：甲集团向乙公司收取的利息是否交纳营业税？

问题21：如何才能做到集团统借统还免除甲集团公司转贷给乙公司的营业税？

第四节母子公司往来不需交营业税

问题22：丙公司未向乙公司收取利息，是否要被核定营业税与企业所得税？

问题23：甲集团公司的流动贷款产生的银行利息费用是否可以在企业所得税前扣除？

第五章销售环节税收风险控制关键点

第一节购房俱乐部会员费的纳税时点

问题24：甲房地产公司为收取的会员费补交滞纳金合理吗？

第二节卖房送汽车是否混合销售行为

问题25：卖房送汽车是否混合了销售行为？

问题26：赠送的奔驰汽车是否应交增值税？

问题27：赠送的奔驰汽车是否应交企业所得税？

问题28：赠送的奔驰汽车是否代扣个人所得税？

第三节无产权证地下建筑是否可以转让

问题29：地上无产权证的架空层归谁所有？

问题30：地下无产权证且非人防工程的地下车库归谁所有？

问题31：地下人防改造的车库归谁所有？

问题32：无产权证建筑物是否可售？

问题33：持有型地下车位不保留成本，是否要补交企业所得税？

<<房地产税收面对面>>

第四节精装房销售的流转税问题

问题34：空调、整体橱柜按什么交增值税？

问题35：销售样板房中的床、桌椅、家电、软装是否交增值税？

问题36：精装房的装修是否交契税？

问题37：将销售精装房分割成销售房屋与装修房屋，如何交营业税？

第五节购入在建工程开发销售是否可以差额征营业税

第六节售楼处、样板房的涉税问题

第七节合作建房

问题38：合营企业的法律形式与文件适用性分析

第八节同是违约金纳税并不同

问题39：没收张某的定金是否需交营业税？

问题40：收取王某的滞纳金是否需交营业税？

第九节合同签订过程中应关注的财税问题

问题41：地下车位是否应按无偿捐赠不动产而补征营业税？

第六章竣工后环节税收风险控制关键点

第一节竣工备案的形式要件及涉税后果

问题42：甲房地产公司是否需补企业所得税与滞纳金？

第二节交房才是所有权风险转移的标志

问题43：会计上，甲房地产公司的销售成本是多少？

第三节资产的后续计量与房产税疑难问题

问题44：发生的固定资产改良如何增加资产原值？

问题45：Y项目的租金是否交房产税？

问题46：出租的大型游船租金收入，是否交房产税？

问题47：出租简易农贸市场收取的租金是否交房产税？

问题48：免租期的纳税义务人到底是谁？

问题49：如何区分独立地下建筑和与地上房屋相连的地下建筑？

问题50：如何利用转租不征税进行筹划节税？

问题51：甲公司如何租赁房屋给乙公司可以实现经营最优化？

问题52：排气管道是否要并入房产原值征房产税？

<<房地产税收面对面>>

问题53：以上各种车位如何交房产税？

问题54：物业用房是否应交房产税？
由谁交？

高级解析篇

第七章企业所得税应对方案

第一节国税发[2009]31号文亮点与漏洞解析

第二节收入的确认

第三节成本计算与分摊

第四节期间费用的处理

第五节企业所得税财税处理案例

问题55：乙公司筹建期业务招待费是否有扣除限额？

问题56：2010年乙公司如何进行财税处理

问题57：2011年乙公司如何进行财税处理？

问题58：2012年乙公司如何进行财税处理？

第六节关联方借款利息扣除

第八章土地增值税清算解析

第一节土地增值税清算体系介绍

问题59：甲房地产公司节税多少？

第二节新房查账清算

问题60：税法理论与实务的差异。

问题61：满足什么条件扣除项目才可以加计扣除20%？

问题62：投资而来的土地扣除金额是多少？

问题63：开发精装房屋销售的，装修成本如何扣除？

问题64：房地产企业根据规定交纳的房屋维修基金在进行土地增值税清算的时候可以计入开发间接费用吗？

问题65：售楼部、样板房建造成本如何扣除？

问题66：代收费与规费的区别是什么？

问题67：房地产企业用房地产投资，是否要征收土地增值税？

第三节旧房清算

问题68：应纳的土地增值税额是多少？

问题69：甲公司应交多少土地增值税？

<<房地产税收面对面>>

第四节土地增值税经典错误筹划批判

第九章经典筹划案例解析

第一节投资新设公司后吸收合并实现土地收购

问题70：投资新设S公司环节J公司是否产生营业税？

问题71：投资新设S公司环节J公司是否产生土地增值税？

问题72：吸收合并后，J公司是否需补交土地增值税？

问题73：J公司转让S公司股权是否产生营业税？

问题74：J公司转让S公司股权是否产生土地增值税？

问题75：吸收合并是否产生税收？

第二节销售精装房分劈成毛坯房与代装饰

问题76：如何利用L集团的优势实现集团层面的节税？

第十章常设机构的判定原则

第一节常设机构判定的重要性

第二节常设机构的种类

第三节固定营业场所类常设机构

第四节承包工程

第五节提供劳务

问题77：特许权使用费与营业利润的区别

问题78：乙公司在华是否构成常设机构的判定

第六节非独立代理人

第七节独立代理人

第十一章房地产集团税收风险管理研究

第一节税收风险理论

第二节税收风险的产生原因

第三节风险管理整合框架在税收风险中的应用

第四节税收风险管理的动态框架

第五节税收风险管理案例分析

参考文献

<<房地产税收面对面>>

媒体关注与评论

《房地产税收面对面：实务与案例》浓缩了作者多年来的实战经验，和为数百家房地产公司做培训与咨询经常被问及的问题，并且以真实的案例为背景来解析这些常见问题，贴近最前沿的一线税收实务是本书的最大特色。

——陈冬华，南京大学博士生导师，会计学教授本书概括了房地产开发经营环节的众多代表性税收问题，从机构设立到项目选择及至开发销售，环环相扣，步步紧跟税收文件，对实际工作很有帮助。

——王海山，绍兴景瑞置业公司财务总监作为律师，每逢遇到地产难题，我总是向朱光磊请教，因为他在地产领域相当专业。

本书从地产规则到地产潜规则，从财务核算到税务处理，从细枝末节的费用核算到高屋建瓴的架构搭建，讲得融会贯通，是房地产图书中的实力型作品。

——李利威，著名税务律师本书讲了很多房地产税收的实战案例，并结合现行房地产税收政策，从实务的角度，分享了作者在房地产税收实务处理和税收风险管理的经验与观点。

本书图文并茂，深入浅出，便于阅读、理解和学习，是财税人员的工作好帮手。

——陆容馨，德勤华永会计师事务所有限公司税务经理

<<房地产税收面对面>>

编辑推荐

《房地产税收面对面:实务与案例》编辑推荐：一线实战专家手把手讲解房地产税收实务，以实战经验、丰富案例详述安全纳税筹划，让你用最少的的时间成本获得最佳的可操作税收方案。

<<房地产税收面对面>>

名人推荐

《房地产税收面对面:实务与案例》浓缩了作者多年来的实战经验,和为数百家房地产公司做培训与咨询经常被问及的问题,并且以真实的案例为背景来解析这些常见问题,贴近最前沿的一线税收实务是本书的最大特色。

——陈冬华,南京大学博士生导师,会计学教授本书概括了房地产开发经营环节的众多代表性税收问题,从机构设立到项目选择及至开发销售,环环相扣,步步紧跟税收文件,对实际工作很有帮助。

——王海山,绍兴景瑞置业公司财务总监作为律师,每逢遇到地产难题,我总是向朱光磊请教,因为他在地产领域相当专业。

本书从地产规则到地产潜规则,从财务核算到税务处理,从细枝末节的费用核算到高屋建瓴的架构搭建,讲得融会贯通,是房地产图书中的实力型作品。

——李利威,著名税务律师本书讲了很多房地产税收的实战案例,并结合现行房地产税收政策,从实务的角度,分享了作者在房地产税收实务处理和税收风险管理的经验与观点。

本书图文并茂,深入浅出,便于阅读、理解和学习,是财税人员的工作好帮手。

——陆容馨,德勤华永会计师事务所有限公司税务经理

<<房地产税收面对面>>

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>