

<<房地产开发企业财税实务疑难解答>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发企业财税实务疑难解答>>

13位ISBN编号：9787121139840

10位ISBN编号：7121139847

出版时间：2012-1

出版时间：电子工业出版社

作者：段光勋

页数：532

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>

## <<房地产开发企业财税实务疑难解答>>

### 内容概要

《房地产开发企业财税实务疑难解答》第1版自2010年8月出版问世以来，受到了广大房地产开发企业同行读者、业内专家的充分认可，第2版在保持整体框架结构不变的前提下，根据一年来最新的税收政策，对该书的相关内容进行了完善和修订。

本书分会计处理和税务处理两个部分，在新会计准则和房地产新税收政策的框架下采取“一问一答”的形式解答企业会计核算和涉税处理的疑难问题，协助企业的财务人员，在比较短的时间内更好地掌握正确的操作原则与方法，做一个明明白白的纳税人。

书籍目录

第1章 会计科目设置与业务处理

1.1 会计科目的设置

1. 房地产开发企业新《企业会计准则》下应设置哪些会计科目？
2. 是否需要设置“待摊费用”和“预提费用”会计科目？
3. 不设置“待摊费用”科目，待摊性质的费用如何核算？
4. 不设置“预提费用”科目，预提性质的负债如何核算？
5. 新《企业会计准则》下房地产开发企业的开（筹）办费如何核算？
6. 执行新《企业会计准则》后“开办费”余额如何处理？

1.2 开发成本的核算

1. 房地产开发企业的成本项目有哪些？
2. 房地产企业如何设置开发成本的明细项目？
3. 如何核算“开发成本——建筑工程费用”？
4. 拆迁安置房的成本计入“开发成本”的哪个成本项目？
5. 支付的拆迁补偿费如何进行会计处理？
6. 预付工程款是否计入“开发成本——建筑工程费用”？
7. 向政府相关部门缴纳的报建费计入什么会计科目？
8. 购买土地缴纳的契税、耕地占用税如何核算？

1.3 管理费用

1. 房地产公司物业管理部门发生的费用如何核算？
2. 房地产企业的“管理费用”科目核算包括哪些内容？
3. 房地产企业如何设置“管理费用”的明细项目？
4. “管理费用——业务招待费”的核算范围有哪些？
5. 核算“业务招待费”时应注意哪些问题？
6. “业务招待费”可以在“开发间接费用”等科目核算吗？
7. 公司内部会议发生的餐费如何核算？

8. 房地产企业发生的采购保管费如何核算？

#### 1.4 销售费用

1. 房地产企业的销售费用核算内容有哪些？

2. 房地产企业如何设置“销售费用”的明细项目？

3. 租入“售楼部”的装修费如何核算？

4. 售楼部、样板房的维修费如何核算？

5. 已交付的房屋因地震而发生“质量检测费”如何核算？

#### 1.5 财务费用、开发间接费用

1. 房地产企业如何设置“财务费用”的明细项目？

2. 房地产企业的“借款费用”如何核算？

3. 房地产企业因贷款而发生的审计费、评估费等如何核算？

4. 支付金融机构的罚息计入哪个会计科目？

5. 开发过程中的“借款费用”如何核算？

6. 房地产企业的外币汇兑损益在哪个会计科目核算？

7. 开发间接费用的定义与核算内容？

8. 房地产企业如何设置“开发间接费用”的明细项目？

9. 房地产企业如何归集和分配开发间接费用？

10. 利用“开发产品”而建设样板房的装修费如何核算？

11. 支付的维修基金在哪个会计科目核算？

12. 支付的“前期物业管理费”计入哪个会计科目？

#### 1.6 应付职工薪酬

1. 房地产企业的“应付职工薪酬”包括哪些内容？

2. 什么是企业职工福利费？

3. 如何设置“应付职工薪酬——应付福利费”明细项目？

4. 食堂人员的工资薪金分配到什么会计科目？

5. 食堂购置的炊具、餐具等计入什么会计科目？
6. 食堂购入的米面、粮油等如何核算？
7. 职工报销的餐费和医疗费如何核算？
8. 支付职工的购房补贴如何进行会计处理？
9. 公司为职工租房的租金如何核算？
10. 为职工购买的商业保险费如何核算？
11. 解除劳动合同支付的补偿金如何核算？
12. 节日礼金、生日礼金等在什么科目核算？
13. 购买的清凉饮料如何进行会计处理？

#### 1.7 税金

1. 为职工承担的个人所得税如何核算？
2. 预缴营业税、土地增值税、企业所得税如何核算？
3. 代扣代缴建安营业税如何进行账务处理？
4. 代扣代缴税金的手续费如何核算？
5. 纳税人未缴或少缴税款被查补税款如何核算？

#### 1.8 固定资产

1. 固定资产目录包括哪些内容？
2. 补提的固定资产折旧如何账务处理？
3. 以月供方式购入的固定资产如何核算？
4. 固定资产以旧换新如何进行账务处理？
5. 将开发产品转做固定资产如何确认其原值？
6. 以房产投资的入账依据是发票吗？
7. 新《企业会计准则》对自建办公楼的会计处理是如何规定的？
8. 按公允价值计价的投资性房地产如何核算？

## <<房地产开发企业财税实务疑难解答>>

### 1.9 甲供材料

1. 房地产企业的“甲供材料”如何核算？
2. 甲供材料按照约定价格结算产生差额如何处理？
3. 房地产企业购买的工程设备如何核算？
4. 开发商与施工单位结算甲供材料价款的步骤有哪些？

### 1.10 营业外收入

1. 公司因延期交房而支付的违约金如何核算？
2. 无法支付的“工程质量保修金”如何核算？
3. 房地产企业不再退还投标保证金如何核算？
4. 收到政府返还的“报建费”如何核算？
5. 购房业主违约而放弃的购房定金如何处理？
6. 收取延误工期的罚款如何进行账务处理？

### 1.11 其他

1. 拆迁补偿收入如何进行会计处理？
2. 未获《土地使用权证》能否作为无形资产核算？
3. 企业购入的理财产品如何核算？
4. 异地参加培训的差旅费如何进行会计处理？
5. 预收客户的购房定金、订金、诚意金如何核算？
6. 投标保证金、履约保证金（保函）如何核算？
7. 缴纳的“绿化保证金”等计入什么会计科目？
8. 收取了全额发票后预留保证金如何核算？
9. 销售多余的材料如何进行账务处理？
10. 房地产企业收取的招标图纸费是否冲减管理费用？
11. 向施工单位收回的代垫水电费如何进行账务处理？
12. 支付的安全措施费如何进行账务处理？

第2章 税收征管与发票管理

第3章 企业所得税

第4章 营业税

第5章 土地增值税

第6章 个人所得税

第7章 其他税费

参考文献

## 章节摘录

答：企业拆迁通常包括政策拆迁和商业性拆迁两种形式。

企业政策性搬迁收入，是指因当地政府城市规划、基础设施建设等原因，搬迁企业按规定标准从政府取得的搬迁补偿收入，以及搬迁企业通过市场（招标、拍卖、挂牌等形式）取得的土地转让收入。

这种情况下被搬迁企业通常并非出于自愿，搬迁补偿款主要是补偿企业因搬迁而造成的损失及重新购置机器设备、土地使用权、新建厂房等支出及安置职工之用。

（1）对于政策性搬迁收入的税务处理 《财政部、国家税务总局关于企业政策性搬迁收入有关企业所得税处理问题的通知》（财税[2007]61号）规定：“二、对企业取得的政策性搬迁收入，应按以下方式进行企业所得税处理：（一）搬迁企业根据搬迁规则，用企业搬迁收入购置或建造与搬迁前相同或类似性质、用途的固定资产和土地（以下简称重置固定资产），以及进行技术改造或安置职工的，准予搬迁企业的搬迁收入扣除重置固定资产、技术改造和安置职工费用，其余额计入应纳税所得额。

（二）企业因转换生产经营方向等原因，没有用上述搬迁收入进行重置固定资产或技术改造，而将搬迁收入用于购置其他固定资产或进行其他技术改造项目的，可在企业政策性搬迁收入中将相关成本扣除，其余额计入应纳税所得额。

（三）搬迁企业没有重置固定资产、技术改造或购置其他固定资产的计划或立项报告，应将搬迁收入加上各类拆迁固定资产的变卖收入、减除各类拆迁固定资产的折余价值和处置费用后的余额计入当年应纳税所得额，计算缴纳企业所得税。

（四）搬迁企业利用政策性搬迁收入购置的固定资产，可以按照现行税收规定计算折旧或摊销，并在企业所得税税前扣除。

（五）搬迁企业从规划搬迁第二年起5年内，其取得的搬迁收入暂不计入当年应纳税所得额，在5年期内完成搬迁的，搬迁收入按上述规定扣除相关成本费用后，其余额并入搬迁企业当年应纳税所得额，缴纳企业所得税。

三、对于符合西部大开发、高新技术企业等企业所得税优惠政策的搬迁企业，其取得的搬迁收入，在审核企业享受税收优惠政策有关主营业务收入占总收入比例的条件时，不计入企业的总收入。

五、本通知印发之前已做税务处理的，不再调整；尚未进行税务处理的，按照本通知的规定执行。

（2）对于商业性拆迁收入的税务处理 商业性拆迁，即基于双方自愿的拆迁，补偿款实质上是被拆迁企业处置固定资产及转让不动产等的收入，按税法规定应该对转让收入计征营业税、土地增值税和企业所得税等。

企业只能按清理固定资产、转让无形资产（土地使用权）等进行账务处理。

所发生的损失在税务方面应该按照《企业财产损失所得税前扣除管理办法》（国家税务总局令第13号）的规定办理。

.....



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>