



房地产企业所得税汇算清缴政策解析

国家税务总局银川市税务局所得税科

黄 静

2021年3月

目录

CONTENTS

一 房地产企业所得税政策解析

二 房地产企业年度汇算纳税申报注意事项



—

房地产企业所得税政策解析

相关政策：

《房地产开发经营业务企业所得税管理办法》（国税发〔2009〕31号）

宁夏回族自治区地方税务局 自治区国家税务局转发《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税管理办法〉通知》的通知（宁地税发〔2009〕60号）

概述：

企业房地产开发经营业务：

包括土地的开发，建造、销售住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品

符合下列条件之一的，应视为已经完工：

01 开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案

02 开发产品已开始投入使用

03 开发产品已取得了初始产权证明

01 收入的确认

房地产企业所得税政策解析

收入的确认：

开发产品
收入范围：

销售开发产品
过程中取得的
全部价款

现金

现金等
价物

其他经
济利益

企业代有关部门、单位和
企业收取的各种基金、费
用和附加等

纳入开发产品价
内或由企业开具发票

未纳入开发产品价
内并由企业之外的
其他收取部门、单
位开具发票

按规定全部确认为销售收入

作为代收代缴款项进行管理

收入确认方式：

01

一次性全额收款

实际收讫价款或取得索取价款凭据（权利）之日，确认收入的实现。

02

分期收款方式

按销售合同或协议约定的价款和付款日确认。

03

银行按揭方式

销售合同或协议约定的价款确定收入额，其首付款应于实际收到日确认，余款在银行按揭贷款办理转账之日确认。

04

委托方式销售

根据支付手续费方式、买断销售、基价超基价双方分成和包销等不同形式，以不同方式确认。

视同销售：



确认收入的方法和顺序：

- 01 本企业近期或本年度最近月份同类开发产品市场销售价确定
- 02 主管税务机关参照当地同类开发产品市场公允价值确定
- 03 按开发产品的成本利润率确定

房地产企业所得税政策解析

宁夏地区毛利率：

15%



非经济
适用房

10%



非经济
适用房

5%



非经济
适用房

3%



经济适用房
限价房
危房

银川市
兴庆区
金凤区西夏区

石嘴山市
大武口区、惠农区
吴忠市利通区
中卫市沙坡头区
固原原州区、开发区

其他地区

全区

房地产企业所得税政策解析

房地产产品收入计算：

按计税毛利率分季(或月)计算出预计毛利额

扣除相关期间费用、营业税金及附加

将其实际与对应预计毛利额之间差额

计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额

未完工产品收入

开发产品完工

完工申报

年度申报

计入当期应纳税所得额

结算计税成本并计算此前销售收入实际毛利额

出具对该项开发产品实际毛利额与预计毛利额之间差异调整情况的报告以及税务机关需要的其他相关资料

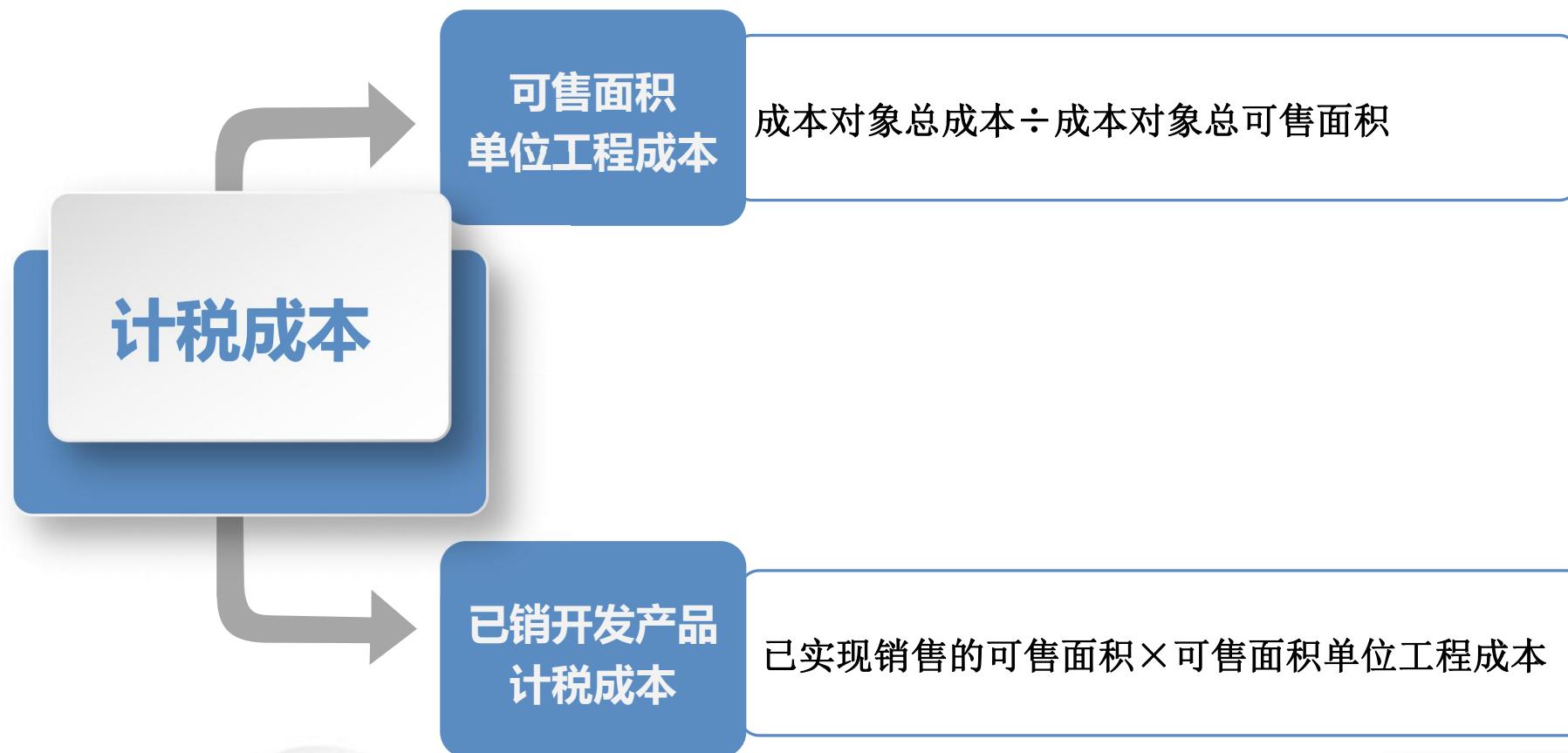
其他：

企业新建的开发产品在尚未完工或办理房地产初始登记、取得产权证前，与承租人签订租赁预约协议的，自开发产品交付承租人使用之日起，出租方取得的预租价款按租金确认收入的实现。

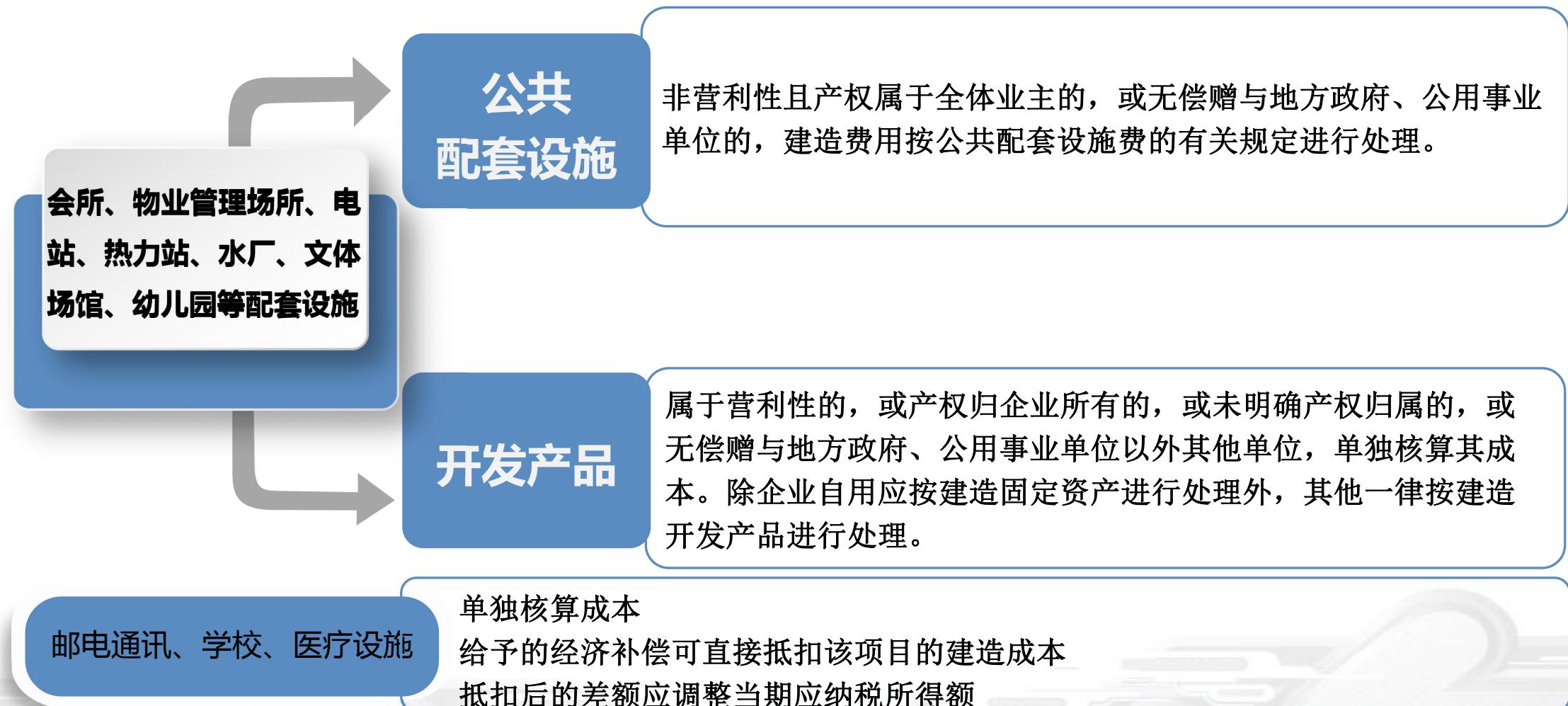
02

成本、费用扣除

成本扣除：



成本扣除：



费用扣除：



约定企业为购买方的按揭贷款提供担保



向银行提供的保证金不得从销售收入中减除

银行按揭
方式销售
开发产品



不得作为费用在当期税前扣除



实际发生损失时可据实扣除

委托境外机构销售开发产品的,其支付境外机构的销售费用(含佣金或手续费)不超过委托销售收入10%的部分,准予据实扣除。

费用扣除：

利息支出

建造开发产品借入资金

01

按企业会计准则的规定进行归集和分配，其中属于财务费用性质的借款费用，可直接在税前扣除。

统一向金融机构借款

02

分摊集团内部成员企业使用
借入方凡能出具从金融机构取得借款的证明文件，合理分摊利息费用准予税前扣除。

其他：

因国家无偿收回土地使用权而形成的损失，可作为**财产损失**按有关规定在**税前扣除**；

企业开发产品转为自用的，其实际使用时间累计**未超过12个月又销售的**，**不得在税前**

扣除折旧费用

03

计税成本核算

计税成本分配方法：

占地面积法

按已动工开发成本对象占地面积占开发用地总面积的比例进行分配

01

土地成本核算

建筑面积法

按已动工开发成本对象建筑面积占开发用地总建筑面积的比例进行分配

02

公共配套设施

直接成本法

按期内某一成本对象的直接开发成本占期内全部成本对象直接开发成本的比例进行分配

03

借款费用

预算造价法

期内某一成本对象预算造价占期内全部成本对象预算造价的比例进行分配

04

借款费用

其他成本项目的分配法由企业自行确定

其他计税成本核算：

非货币交易方式
取得土地使用权

以换取开发产
品为目的

其他土地开发、建造

在投资交易发生时，按公允
价值和土地使用权转移过程
中应支付的相关税费计算确
认该项土地使用权的成本

首次分出开发产品时，按公允价
值和土地使用权转移中应支付的
相关税费计算确认该项土地使用
权成本

该项土地开发、建造

在投资交易发生时，按公允
价值和土地使用权转移中应
支付的相关税费计算确认该
项土地使用权的取得成本

土地使用权投资

股权形式

如涉及补价,土地使用权的取得成本还应加上应支付的补
价款或减除应收到的补价款。

预提费用特殊规定：

01



出包工程未最终办理结算而未取得全额发票

02



公共配套设施尚未建造或未完工

03



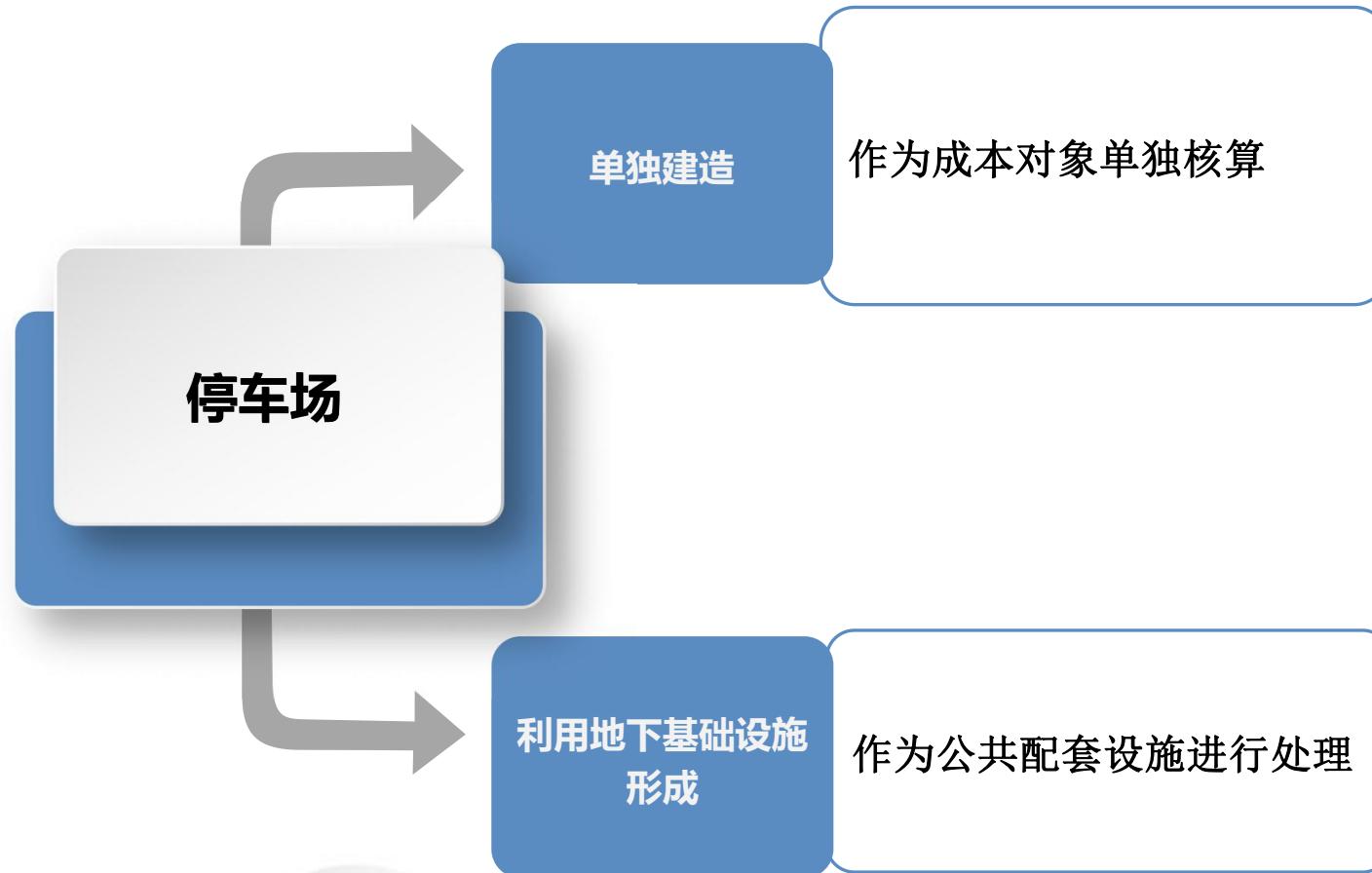
应向政府上交但未上交的报批报建费用、物业完善费用

在证明资料充分的前提下，其发票不足金额可以预提，但最高不得超过合同总金额的10%。

按预算造价合理预提建造费用
(必须符合已在售房合同、协议或广告、模型中明确承诺建造且不可撤销，或按照法律法规规定必须配套建造的条件)

可以按规定预提。物业完善费用是指按规定应由企业承担的物业管理基金、公建维修基金或其他专项基金。

停车场核算相关规定：



04

特定事项税务处理

本企业为主体联合
其他企业、单位、
个人合作或合资开
发房地产项目
该项目未成立独立
法人公司

约定分配开发 产品

未结算计税成本

投资方的投资额视同销
售收入

其应分配给投资方开发产品的计
税成本与其投资额之间的差额计
入当期应纳税所得额

已经结算计税成本

并入当期，统一申报缴纳企
业所得税，不得在税前分配
该项目的利润。同时不能在
成本中摊销或在税前扣除相
关的利息支出

土地使用权投资

约定分配项 目利润

投资方

取得该项目的营业利润
应视同股息、红利进行
相关的税务处理

其他：

企业以换取开发产品为目的，将土地使用权投资其他企业房地产开发项目的，按以下规定进行处理：

企业应在首次取得开发产品时，将其分解为转让土地使用权和购入开发产品两项经济业务进行所得税处理，并按应从该项目取得的开发产品（包括首次取得的和以后应取得的）的市场公允价值计算确认土地使用权转让所得或损失。



二

房地产企业年度汇算 纳税申报注意事项

A105010 视同销售和房地产开发企业特定业务纳税调整明细表

行次	项 目	税收金额	纳税调整金额
		1	2
1	一、视同销售(营业)收入 (2+3+4+5+6+7+8+9+10)		
2	(一)非货币性资产交换视同销售收入		
3	(二)用于市场推广或销售视同销售收入		
4	(三)用于交际应酬视同销售收入		
5	(四)用于职工奖励或福利视同销售收入		
6	(五)用于股息分配视同销售收入		
7	(六)用于对外捐赠视同销售收入		
8	(七)用于对外投资项目视同销售收入		
9	(八)提供劳务视同销售收入		
10	(九)其他		
11	二、视同销售(营业)成本 (12+13+14+15+16+17+18+19+20)		
12	(一)非货币性资产交换视同销售成本		
13	(二)用于市场推广或销售视同销售成本		
14	(三)用于交际应酬视同销售成本		
15	(四)用于职工奖励或福利视同销售成本		
16	(五)用于股息分配视同销售成本		
17	(六)用于对外捐赠视同销售成本		
18	(七)用于对外投资项目视同销售成本		
19	(八)提供劳务视同销售成本		
20	(九)其他		
21	三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额 (22-26)		
22	(一) 房地产企业销售未完工开发产品特定业务计算的纳税调整额 (24-25)		
23	1. 销售未完工产品的收入		*
24	2. 销售未完工产品预计毛利额		
25	3. 实际发生的税金及附加、土地增值税		
26	(二) 房地产企业销售的未完工产品转完工产品特定业务计算的纳税调整额 (28-29)		
27	1. 销售未完工产品转完工产品确认的销售收入		*
28	2. 转回的销售未完工产品预计毛利额		
29	3. 转回实际发生的税金及附加、土地增值税		

注意事项：

✿ 第23行销售未完工产品的收入为不含增值税收入；

✿ 第21行第1列“税收金额”填报第22行第1列减去第26行第1列的余额；第2列“纳税调整金额”等于第1列“税收金额”

✿ 第25行填报销售未完工产品实际发生的营业税金及附加、土地增值税，且在会计核算中未计入当期损益的金额。

✿ 在会计核算中未将实际发生的税金及附加、土地增值税计入损益的金额，才在第25栏填报。

感谢观看

