

## 第一章 企业所得税

### 第七节 房地产开发经营业务的所得税处理

一、企业房地产开发经营业务是指包括土地的开发，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的一系列经营活动。

在中国境内从事房地产开发经营业务的企业，除土地开发之外，其他开发产品符合下列条件之一的，**应视为已经完工**：

1. 开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案。
2. 开发产品已开始投入使用。
3. 开发产品已取得了初始产权证明。

#### 二、收入的税务处理

（一）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

1. 凡纳入开发产品价内或由企业开具发票的，全部确认为销售收入
2. 未纳入开发产品价内并由企业之外的其他收取部门、单位开具发票的，可作为代收代缴款项进行管理

（二）收入实现确认的具体规定：

##### 1. 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。

##### 2. 分期收款

销售合同或协议约定的价款和付款日确认收入的实现。付款方提前付款的实际付款日确认收入的实现。

##### 3. 银行按揭

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。

##### 4. 委托方式：确认时间均为收到清单时，金额见下表：

委托方式	合同协议签订情况	收入金额的确认
1. 支付手续费		销售合同或协议中约定的价款
2. 视同买断	企业与购买方签订销售合同或协议	销售合同或协议中约定的价格和买断价格中的较高者
	企业、受托方、购买方三方共同签订	
	受托方与购买方签订	买断价格
3. 基价（保底价）并实行超基价双方分成方式	企业与购买方签订销售合同或协议	销售合同或协议中约定的价格和基价中的较高者，企业按规定支付受托方的分成额，不得直接从销售收入中减除
	企业、受托方、购买方三方共同签订	
	受托方与购买方直接签订销售合同	基价加上按规定取得的分成额
4. 包销方式	包销期内可根据包销合同的有关约定，参照上述 1 至 3 项规定确认收入的实现；包销期满后尚未出售的开发产品，企业应根据包销合同或协议约定的价款和付款方式确认收入的实现。	

【单选题】2021 年 10 月某房地产公司委托房产经纪公司销售房产，采取基价并实行超基价双方分成方式，约定由房地产公司、经纪公司与购买方三方签订销售合同，12 月 31 日收到经纪公司的代销清单显示销售总金额 8000 万元，其中基价为 6000 万元，超基价部分应分给经纪公司 400 万元。根据企业所得税相关规定，房地产公司应确认销售收入（ ）万元。

- A. 6000      B. 6400      C. 7600      D. 8000

**【答案】D**

**【解析】**采取基价并实行超基价双方分成方式委托销售开发产品的，属于企业与购买方签订购销合同或协议，或企业、受托方、购买方三方共同签订销售合同或协议的，如果销售合同或协议中约定的价格高于基价，则应按销售合同或协议中约定的价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现，企业按规定支付受托方的分成额，不得直接从销售收入中扣减。房地产公司应确认销售收入为 8000 万元。

**（三）视同销售**

企业将开发产品用于捐赠、赞助、职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他企事业单位和个人的非货币性资产等行为，应视同销售，于开发产品所有权或使用权转移，或于实际取得利益权利时确认收入（或利润）的实现。确认收入（或利润）的方法和顺序为：

1. 按本企业近期或本年度最近月份同类开发产品市场销售价格确定；
2. 由主管税务机关参照当地同类开发产品**市场公允价值确定**；
3. 按开发产品的成本利润率确定。开发产品成本利润率**不得低于 15%**，具体比例由主管税务机关确定。

**（四）**企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季（或月）计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。开发产品**完工后**，企业应及时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的**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。

**（五）**企业销售未完工开发产品的计税毛利率：

1. 经济适用房、限价房和危改房，不得低于 3%。
2. 非经济适用房、限价房和危改房：开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的不得低于 15%；开发项目位于地级市城区及郊区的，不得低于 10%；开发项目位于其他地区的，不得低于 5%。

**从事房地产开发的企业在月（季）度预缴企业所得税时，其销售未完工开发产品取得的预售收入，应当按照税收规定计算应纳税所得额。新增**

**（六）**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。

**三、成本、费用扣除的税务处理**

**（一）基本规定**

1. 企业在进行成本、费用的核算与扣除时，必须按规定区分期间费用和开发产品计税成本、已销开发产品计税成本与未销开发产品计税成本。
2. 企业发生的期间费用、已销开发产品计税成本、税金及附加、土地增值税准予当期按规定扣除。

3. 已销开发产品的计税成本，按当期已实现销售的可售面积和可售面积单位工程成本确认。可售面积单位工程成本和已销开发产品的计税成本按下列公式计算确定：

（1）已销开发产品的计税成本=已实现销售的可售面积×可售面积单位工程成本

（2）可售面积单位工程成本=成本对象总成本÷成本对象总可售面积