

第七节 房地产开发经营业务的所得税处理

知识点：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. 开发产品计税成本的核算应按有关计税成本核算方法的规定进行处理。
4. 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

例如：甲房地产开发公司 2023 年 1 月至 2024 年 9 月建设竣工一住宅项目，该项目总可售面积为 40 万平方米，根据竣工资料核算，开发总计税成本为 560000 万元，截至 2024 年 10 月 31 日售出面积为 35 万平方米截至 2024 年 10 月 31 日甲房地产开发公司售出面积可扣除的计税成本=560000÷40×35=490000（万元）。

5. 企业对尚未出售的已完工开发产品和按照有关法律、法规或合同规定对已售开发产品（包括共用部位、共用设施设备）进行日常维护、保养、修理等实际发生的维修费用，准予在当期据实扣除。
6. 企业将已计入销售收入的共用部位、共用设施设备维修基金按规定移交给有关部门、单位的，应于移交时扣除。
7. 企业在开发区内建造的会所、物业管理场所、电站、热力站、水厂、文体场馆、幼儿园等配套设施，按以下规定进行处理：
 - （1）属于非营利性且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、公用事业单位的，可将其为公共配套设施，其建造费用按公共配套设施费的有关规定进行处理。
 - （2）属于营利性的，或产权归企业所有的，或未明确产权归属的，或无偿赠与地方政府、公用事业单位以外其他单位的，应当单独核算其成本。除企业自用应按建造固定资产处理外，其他一律按建造开发产品进行处理。
8. 开发区内建造的邮电通讯、学校、医疗设施应单独核算成本，其中，由企业与国家有关业务管理部门、单位合资建设，完工后有偿移交的，国家有关业务管理部门、单位给予的经济补偿可直接抵扣该项目的建造成本，抵扣后的差额应调整当期应纳税所得额。
9. 银行按揭方式销售开发产品约定为购买方提供按揭贷款担保时向银行提供的保证金（担保金）不得从销售收入中减除，也不得作为费用在当期税前扣除，但实际发生损失时可据实扣除。

【单选题】房地产公司采用银行按揭方式销售开发产品，为购房者支付的按揭贷款担保金，正确的企业所得税处理的是（ ）。

- A. 在实际发生损失的当期据实扣除
- B. 作为销售费用在支付当期据实扣除
- C. 作为营业外支出在支付当期据实扣除
- D. 作为财务费用在支付当期据实扣除

答案：A

解析：企业采取银行按揭方式销售开发产品的，凡约定企业为购买方的按揭贷款提供担保的，其销售开发产品时向银行提供的保证金（担保金）不得从销售收入中减除，也不得作为费用在当期税前扣除，但实际发生损失时可据实扣除。

10. 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。

11. 利息支出的处理规定：

（1）企业为建造开发产品借入资金而发生的符合税收规定的借款费用，可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。

（2）企业集团或其成员企业统一向金融机构借款分摊集团内部其他成员企业使用的，借入方凡能出具从金

融机构取得借款的证明文件，可以在使用借款的企业间合理的分摊利息费用，使用借款的企业分摊的合理利息准予在税前扣除。

12. 企业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。

13. 企业开发产品（以成本对象为计量单位）整体报废或毁损，其净损失按有关规定审核确认后准予在税前扣除。

14. 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。

【多选题】房地产开发企业在开发区内建造下列项目发生的支出，准予在企业所得税税前扣除的有（ ）。
（2022 年）

- A. 产权属于全体业主的物业管理场所
- B. 产权属于房地产开发企业的营利性会所
- C. 无偿赠与地方政府的警务室
- D. 无偿赠与公共事业单位的幼儿园
- E. 产权属于全体业主的文体道路

答案：ACDE

解析：开发区内建造的会所、物业管理场所、电站、热力站、水厂、文体场馆、幼儿园等配套设施：（1）属于非营利性且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、公用事业单位的，可将其视为公共配套设施，其建造费用按公共配套设施费的有关规定进行处理。（2）属于营利性的，或产权归企业所有的，或未明确产权归属的，或无偿赠与地方政府、公用事业单位以外其他单位的，应当单独核算其成本。除企业自用应按建造固定资产进行处理外，其他一律按建造开发产品进行处理。

【单选题】某房地产开发企业委托境外机构销售开发产品，实现销售收入 10000 万元，支付境外机构的销售费用 1200 万元。在计算应纳税所得额时可扣除的境外销售费用为（ ）万元。（2020 年）

- A. 1200
- B. 800
- C. 1000
- D. 500

答案：C

解析：本题考核成本、费用扣除的税务处理。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。可扣除的境外销售费用 = 10000 × 10% = 1000（万元）

四、计税成本的核算方法

房地产开发企业应建立健全成本对象管理制度，合理区分已完工成本对象、在建成本对象和未建成本对象，及时收集、整理、保存成本对象涉及的证据材料，以备税务机关检查。对成本对象确定不合理或共同成本分配方法不合理的，主管税务机关有权进行合理调整；对成本对象确定情况异常的，主管税务机关应进行专项检查；对不如实出具专项报告或不出具专项报告的，应按《税收征管法》的相关规定进行处理。

（一）开发产品计税成本支出的内容

1. 土地征用费及拆迁补偿费。包括契税、耕地占用税、土地使用费、土地闲置费等。
2. 前期工程费。
3. 建筑安装工程费。
4. 基础设施建设费。
5. 公共配套设施费：指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出。
6. 开发间接费。

（二）成本计算方法

1. 企业开发、建造的开发产品应按制造成本法进行计量与核算。
2. 共同成本和不能分清负担对象的间接成本，应按受益的原则和配比的原则分配至各成本对象，具体分配方

法可按以下规定选择其一：

- (1) **占地面积法**：指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。
- (2) **建筑面积法**：指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。
- (3) **直接成本法**：指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。
- (4) **预算造价法**：指按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。

3. 企业下列成本应按以下方法进行分配：

- (1) 土地成本，一般按**占地面积法**进行分配。如果确需结合其他方法进行分配的，应经税务机关同意。土地开发同时联结房地产开发的，属于一次性取得土地分期开发房地产的情况，其土地开发成本经税务机关同意后可先按土地整体预算成本进行分配，待土地整体开发完毕再行调整。
- (2) 单独作为过渡性成本对象核算的公共配套设施开发成本，应按**建筑面积法**进行分配。
- (3) 借款费用属于不同成本对象共同负担的，按直接成本法或按预算造价法进行分配。
- (4) 其他成本项目的分配法由企业**自行确定**。

【单选题】依据企业所得税的相关规定，房地产企业开发产品的成本计量与核算的方法是（ ）。

- A. 制造成本法
- B. 标准成本法
- C. 作业成本法
- D. 实际成本法

答案：A

解析：房地产企业开发、建造的开发产品应按制造成本法进行计量与核算。

【单选题】依据企业所得税相关规定，房地产企业应按合理的方法分配成本，其中单独作为过渡性成本对象核算的公共配套设施开发成本的分配方法是（ ）。

- A. 占地面积法
- B. 建筑面积法
- C. 直接成本法
- D. 预算造价法

答案：B

解析：单独作为过渡性成本对象核算的公共配套设施开发成本，应按建筑面积法进行分配。

（三）除以下几项预提（应付）费用外，计税成本均应为实际发生的成本

- 1. 出包工程未最终办理结算而未取得全额发票的，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%。
- 2. 公共配套设施尚未建造或尚未完工的，可按**预算造价合理预提建造费用**。此类公共配套设施**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。
- 3. 应向政府上缴但尚未上缴的报批报建费用、**物业完善费用**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。

【单选题】下列关于房地产开发企业计税成本的税务处理，符合企业所得税相关规定的是（ ）。（2021年）

- A. 单独建造且销售的停车场所，作为公共配套设施进行处理
- B. 利用地下基础设施形成的停车场所，作为成本对象单独核算
- C. 公共配套设施尚未建成或尚未完工的，可按预算造价合理预提建造费用
- D. 应向政府上缴，但尚未上缴的物业管理基金应按应缴金额50%计提

答案：C

解析：选项A，企业单独建造的停车场所，应作为成本对象单独核算；选项B，利用地下基础设施形成的停车场所，作为公共配套设施进行处理；选项D，应向政府上缴但尚未上缴的报批报建费用、物业完善费用可

以按规定预提。

【单选题】房地产开发企业出包工程未最终办理结算而未能取得全额发票的，在证明资料充分的前提下，可按发票不足金额预提费用作为计税成本，但最高不得超过合同总金额的比例是（ ）。（2023 年）

- A. 10%
- B. 5%
- C. 20%
- D. 15%

答案：A

解析：出包工程未最终办理结算而未取得全额发票的，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%。

知识点：特定事项的税务处理

土地增值税清算涉及企业所得税退税问题处理

1. 企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损且有其他**后续开发项目的**，该亏损应按照税法规定向以后年度**结转**，用以后年度所得**弥补**。

后续开发项目，是指正在开发以及中标的项目。

2. 企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损，且没有后续开发项目的，可以按照以下方法计算出该项目由于土地增值税原因导致的项目开发各年度多缴企业所得税税款，并申请退税：

（1）该项目缴纳的土地增值税总额，应按照该项目开发各年度实现的项目销售收入占整个项目销售收入总额的比例，在项目开发各年度进行分摊，具体按以下公式计算：

各年度应分摊的土地增值税=土地增值税总额×（项目年度销售收入÷整个项目销售收入总额）

公式中的销售收入包括视同销售房地产的收入，但不包括企业销售的增值额未超过扣除项目金额 20%的普通标准住宅的销售收入。

（2）该项目各年度应分摊的土地增值税减去该年度已经在企业所得税税前扣除的土地增值税后，余额属于当年应补充扣除的土地增值税；企业应调整当年度的应纳税所得额，并按规定计算当年度应退的企业所得税税款；当年度已缴纳的企业所得税税款不足退税的，应作为亏损向以后年度结转，并调整以后年度的应纳税所得额。

（3）按照上述方法进行土地增值税分摊调整后，相应年度应纳税所得额为**正数**的，应按规定计算**缴纳**企业所得税。

（4）企业按上述方法计算的累计退税额，不得超过其在该项目开发各年度累计实际缴纳的企业所得税；超过部分作为项目清算年度产生的亏损，向以后年度结转。