



第九节 征收管理

【知识点】房地产开发企业销售自行开发的房地产项目的
税务处理

1. 一般计税VS简易计税

(1) **老项目可选简易计税**；新项目只能一般计税；

(2) 房地产开发企业中的一般纳税人以**围填海**方式取得土地并开发的房地产项目，**围填海开工日期**在2016年4月30日前的，属于房地产老项目，可选简易；

(3) 房地产开发企业中的一般纳税人购入**未完工的房地产老项目**继续开发后，以自己名义立项销售的不动产，属于房地产老项目可选简易。



第九节 征收管理

2. 纳税义务发生时间

(1) 预售开发项目收到预收款时，并未发生增值税纳税义务，但需要预缴3%的增值税；

(2) 将房屋交付业主时，增值税纳税义务发生。



第九节 征收管理

3. 房地产开发企业一般计税方法VS简易计税方法

项目	一般计税方法	简易计税方法
计税销售额	差额计税：全部价款－支付给政府部门的土地价款等 只有从政府处取得土地，才允许差额计税	全额计税
税率或征收率	9%	5%
销项（应纳税额）	$(\text{全部价款} - \text{土地价款}) / 1.09 \times 9\%$	$\text{全部价款} / 1.05 \times 5\%$
进项税额	可抵进项税额	不得抵扣进项税额
预缴增值税	$\text{预收款} / 1.09 \times 3\%$	$\text{预收款} / 1.05 \times 3\%$



第九节 征收管理

【提示】 房地产开发企业销售自行开发产品一般计税时注意事项

- (1) 只有一般计税，才能差额计税；
- (2) 允许扣除土地价款仅限于房地产开发企业适用；
- (3) 允许扣除的土地价款



第九节 征收管理

项目	原始凭证
①土地受让人向 政府部门 支付的土地出让金、 征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益	省级以上（含省级）财政部门监制的财政票据
②在取得土地时向其他单位或个人支付的 货币形式拆迁补偿费	应提供拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料
③取得土地使用权支付的契税等不得差额	



第九节 征收管理

(4) 不是在支付土地价款时差额计税，而是在销售开发产品时才可以差额计税：

当期允许扣除的土地价款 = (当期**销售**房地产项目建筑面积 ÷ 房地产项目可供销售建筑面积) × 支付的土地价款

销售面积：不包括预售面积



第九节 征收管理

【例题·单选题】某房地产企业为增值税一般纳税人，2021年6月1日购买一块地开发房地产项目，支付地价款800万元，2025年年末项目完工，当期销售其中的90%，取得含税销售收入2000万元，当期可以抵扣的进项税额和上期留抵税额都为0，当期增值税销项税额为（ ）万元。

- A. 198.2
- B. 116.36
- C. 105.69
- D. 99.08



第九节 征收管理

答案：C

解析：销售额 = (全部价款 - 当期允许扣除的土地价款等) \div (1 + 9%) = (2000 - 800 \times 90%) \div (1 + 9%) = 1174.31 (万元)，销项税额 = 1174.31 \times 9% = 105.69 (万元)。