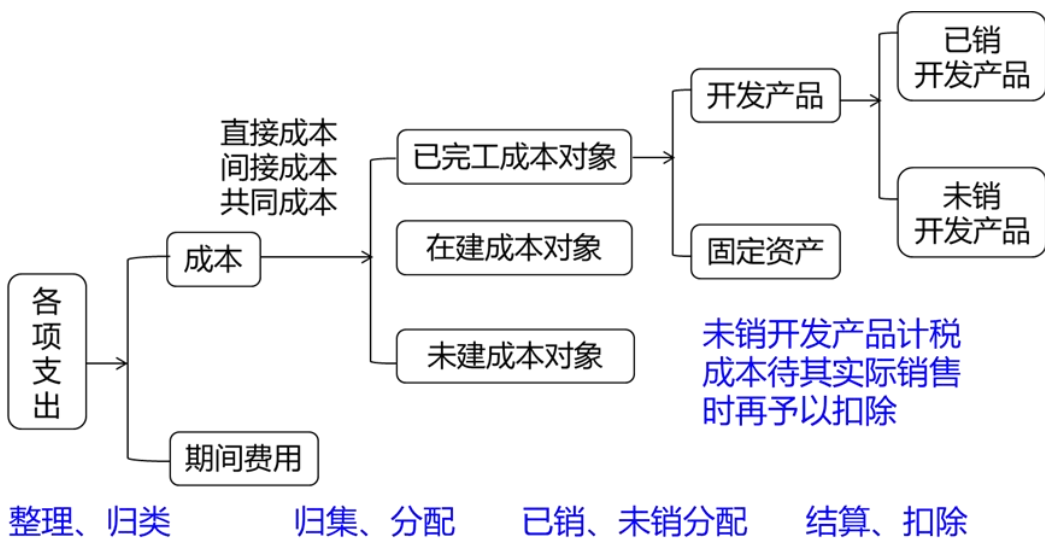


（三）成本核算程序



（四）计税成本的分配

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。

（五）非货币方式取得土地使用权的成本确定

方式		确认时点	确认金额
产品换地权	本土地开发的产品	接受土地使用权时 暂不确认其成本 ，待首次分出开发产品时确认	分出（应付）产品的公允价值 ＋土地使用权转移税费＋应付补价－应收补价
	其他土地开发的产品	投资交易发生时	
股权换地权		投资交易发生时	该项 土地使用权公允价值 ＋土地使用权转移税费＋应付补价－应收补价

（六）可预提费用的情况

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。
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（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）可以按规定预提。

【单选题】（2023、2024 年）房地产开发企业的发包工程未最终办理结算而未取得全额发票的，在证明材料充分的前提下，可按发票不足金额的一定比例预提计税成本，但最高不得超过合同总金额的（ ）。

- A. 15% B. 5%
C. 3% D. 10%

答案：D

解析：房地产开发企业的发包工程未最终办理结算而未取得全额发票的，在证明材料充分的前提下，可按发票不足金额的一定比例预提计税成本，但最高不得超过合同总金额的 10%。

五、特定事项的税务处理

（一）企业以本企业为主体联合其他主体合作或合资开发房地产项目，且该项目未成立独立法人公司的，按下列规定进行处理：

1. 凡开发合同或协议中约定向投资各方**分配开发产品**的，企业在首次分配开发产品时：

（1）如该项目已经结算计税成本，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；

（2）如**未结算计税成本**，则将投资方的投资额视同销售收入进行相关的税务处理。

2. 凡开发合同或协议中约定**分配项目利润**的：

（1）企业：项目形成的营业利润额并入当期应纳税所得额，不得在税前分配该项目利润，同时不能因接受投资方投资额而在成本中摊销或在税前扣除相关的利息支出。

（2）投资方：取得该项目的营业利润应视同股息、红利进行相关税务处理。

（二）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，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。

（三）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。

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)

【提示】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。

【单选题】（2021 年）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（ ）。

- 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。

总结：