



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】房地产开发企业纳税审核和纳税申报代办

(一) 一般纳税人可以选择简易计税的情形

1. 一般纳税人销售自行开发的**房地产老项目**：**可选简易**；
5%；

房地产老项目：《建筑工程施工许可证》或建筑工程承包合同注明的**开工日期**在2016年4月30日前的建筑工程项目。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

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，围填海工程《建筑工程施工许可证》或建筑工程承包合同注明的**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；5%**；

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

(二) 计税方法

	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	全额计税
税率或征收率	9%	5%
进项税额	可抵进项税额	不得抵扣进项税额



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

房地产开发企业差额计税

(1) 仅限于房地产开发企业适用；

(2) 仅限于一般计税项目；

(3) 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；

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

当期销售房地产项目建筑面积：当期进行**纳税申报**的增值税销售额对应的建筑面积——**不包括预售面积**。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（4）房地产开发企业允许扣除项目及原始凭证的要求

允许扣除项目	原始凭证的要求
①土地受让人向 政府部门 支付的 征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益 （简称土地价款）	应当取得省级以上（含省级）财政部门监（印）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用	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。	



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【例题·多选题】房地产开发企业中的增值税一般纳税人，销售其开发的房地产项目（选择简易计税的老项目除外），其销售额应以取得的全部价款，扣除受让土地时支付的（ ）。

- A.向政府部门支付的征地费用
- B.向政府部门支付的拆迁补偿费用
- C.向建筑企业支付的土地前期开发费用
- D.向其他单位或个人支付的土地出让收益
- E.向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用

答案：ABE



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（三）不同阶段的财税处理

1.取得土地使用权的账务处理

一般计税	借：开发成本 贷：银行存款等 不体现差额：销售开发产品时才差额
简易计税	借：开发成本 贷：银行存款等



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2. 预售时的财税处理

一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目：

①收到**预收款**时**增值税纳税义务并未发生**；

②按照**3%的预征率预缴**增值税，向**机构所在地**主管税务机关预缴增值税；

③预售时账务处理



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

	收取预收款	预缴税款
一般计税	借：银行存款 贷：合同负债	借：应交税费——预交增值税 贷：银行存款 预缴税额=预收/1.09×3%
简易计税	借：银行存款 贷：合同负债	借：应交税费——简易计税 贷：银行存款 预缴税额=预收/1.05×3%



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

④收到预收款时开具“未发生销售行为的不征税项目”中的“销售自行开发的房地产项目预收款”。

⑤房地产开发企业预缴的增值税税款，凭完税凭证可以在当期增值税应纳税额中抵减，抵减不完的，结转下期继续抵减



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

3.将房屋交付业主的账务处理

	交付业主，确认收入，结转成本
简易计税	借：银行存款、合同负债 贷：主营业务收入 应交税费——简易计税



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

一般计税方法下，结转预缴税款，处理税额抵减

一般计税	借：银行存款、合同负债 贷：主营业务收入 应交税费——应交增值税（销项税额）
处理销项税额抵减	借：应交税费——应交增值税（销项税额抵减） 贷：主营业务成本 开发成本——开发产品——主营业务成本 金额=按销售面积比例计算的土地价款 /1.09×9%



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【例题·单选题】（2024年）某房地产开发企业为增值税一般纳税人，开发的房地产项目采用一般计税方法，预售楼盘收到的款项应预缴增值税的账务处理，正确的是（ ）。

A.借：应交税费——应交增值税（预交增值税）

贷：银行存款

B.借：应交税费——应交增值税——转出未交增值税

贷：银行存款

C.借：应交税费——未交增值税

贷：银行存款

D.借：应交税费——预交增值税

贷：银行存款



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

答案：D

解析：“预交增值税”明细科目核算一般纳税人转让不动产、提供不动产经营租赁服务、提供建筑服务、采用预收款方式销售自行开发的房地产项目、油气田企业跨省销售与生产原油及天然气相关的服务等，应预缴的增值税额。企业预缴增值税时，借记“应交税费——预交增值税”科目，贷记“银行存款”科目。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】销售不动产的纳税审核和纳税申报代办

不包括房地产开发企业销售自行开发的房地产项目。

（一）个人（不含个体工商户中的一般纳税人）销售不动产的税务处理

住房	购买不足2年	全额/ $1.03 \times 3\%$
	购买超过2年（含2年）	免征 增值税
	销售自建自用住房	免增值税
商铺	自建	全额计税，全额/ $1.03 \times 3\%$
	非自建	差额计税，差额/ $1.03 \times 3\%$



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

(二) 除个人外其他纳税人(含个体工商户中的一般纳税人)销售不动产的税务处理

自建全额; 非自建预缴差额, 申报一般全额, 简易差额



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

纳税人类型	不动产类型	计税方法	计税依据	税率或征收率	预缴税款的计算
一般纳税人	销售 非自建 不动产	一般 计税方法	全额 计税	9%	差额 $/1.09 \times 5\%$
		简易 计税方法	差额 计税	5%	差额 $/1.05 \times 5\%$
	销售 自建 不动产	一般 计税方法	全额 计税	9%	全额 $/1.09 \times 5\%$
		简易 计税方法	全额 计税	5%	全额 $/1.05 \times 5\%$
小规模纳税人	销售 非自建 不动产	简易 计税方法	差额 计税	3%	差额 $/1.03 \times 3\%$
	销售 自建 不动产	简易 计税方法	全额 计税	3%	全额 $/1.03 \times 3\%$



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【提示1】 纳税人转让与机构所在地**不在同一县内**的不动产时，应当自纳税义务发生之日起至次月纳税申报期结束前在**不动产所在地预缴增值税，在机构所在地申报纳税；**

【提示2】 **小规模纳税人**销售不动产，征收率和预征率均为3%；

一般纳税人销售营改增之前（2016年4月30日之前）取得的不动产，可以选择简易计税方法计税，征收率和预征率均为5%；

一般纳税人销售营改增之后取得的不动产，只能采用一般计税方法计税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【例题·多选题】A工业企业系增值税一般纳税人，2026年4月销售其2014年购买的一幢写字楼，取得含税转让收入1800万元。A企业2014年购买时的价格为700万元，保留有合法有效凭证。关于该项业务的税务处理，下列说法正确的有（ ）。

- A.A企业可以选择简易计税方法依3%的征收率计算缴纳增值税
- B.A企业应该在不动产所在地主管税务机关预缴增值税
- C.A企业应该向机构所在地主管税务机关进行纳税申报
- D.一旦选择简易征收，应纳增值税为52.38万元
- E.一旦选择简易征收，应纳增值税为32.04万元



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

答案：BCD

解析：一旦选择简易征收，应纳增值税＝ $(1800-700) \div 1.05 \times 5\% = 52.38$ （万元）。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（三）销售不动产的账务处理

	预缴	计提税款
一般纳税人一般计税	应交税费——预交增值税	应交税费——应交增值税（销项税额）
一般纳税人简易计税	应交税费——简易计税	
小规模纳税人简易计税	应交税费——应交增值税	