# 我市房地产行业经营现状及税务稽查、管理对策

来源：网络 作者：寂静之音 更新时间：2024-08-26

*我市房地产行业经营现状及税务稽查、管理对策我市房地产行业经营现状及税务稽查、管理对策一、我市房地产行业发展的趋势和动向目前，我市注册登记的房地产企业有1083个，其中××市区774个，市直属企业144个。正常运行的公司约有60-70家。从调...*

我市房地产行业经营现状及税务稽查、管理对策

我市房地产行业经营现状及税务稽查、管理对策

一、我市房地产行业发展的趋势和动向目前，我市注册登记的房地产企业有1083个，其中××市区774个，市直属企业144个。正常运行的公司约有60-70家。

从调查分析的情况看，我市房地产业发展有以下几个趋势。

(一)私有制、股份制房地产公司成为该行业的主流。目前我市房地产企业的经济性质以私有、股份、有限责任居多，约占全市房地产企业的80左右。

非国有企业的纳税人素质参差不齐，纳税意识较低，主观偷税和非故意偷税的可能性都比较大。

(二)市区内房地产开发的重心转移。主要转向旧城改造、城中村改造、大中型工业企业、院校搬迁等方面，而且时间和项目比较集中。

(三)新项目开发地向市区边缘转移。主要表现为由市中心向市区边缘、由大城市向小城市发展。

随着城市改造的深入，以及有关房地产开发相关规定的不断规范，我市原有易开发资源萎缩，现有的可开发资源多集中在旧城改造项目中，由于开发成本过高，关系错综复杂，相当一部分房地产企业开始选择地价相对便宜的城乡结合部或经济较发达，有卖点但房地产业尚在起步阶段的小城市、县级市的区域，谋求进一步发展。

二、房地产企业项目运作及会计核算特点

（一）项目运作的程序一个房地产项目从开始立项到销售结束大致分为三个阶段：第一阶段（开工前期）：通过土地交易中心组织的土地挂牌、招标、拍卖程序获得土地的使用权→取得计划委员会印发的正式计划书→规划部门批准的→建设用的规划许可证和建设工程规划许可证→土地主管部门核发的建设用地批准书→建设局核发的建筑工程施工许可证（其中在核发施工许可证时，建设局将对房地产企业所开发项目的施工图、设计合同、施工合同、勘察合同、分包合同、监理单位以及资金量是否备足等情况进行审查）。第二阶段（组织施工期）：通过正式的招标程序，组织安排施工企业进场施工。

第三阶段（预售期和产权转移期）：根据国家规定的完工程度或投资比例，办理预售证组织房屋销售。预售房屋时必须取得房屋主管部门批准的预售许可证。

房屋产权移交给购买者，必须到房管部门办理产权交易手续。

（二）会计核算特点：

1、收入核算房地产企业其主要经营收入项目包括“土地转让收入”、“商品房销售收入”、“配套设施销售收入”、“代建结算收入”、“出租产品租金收入”。

2、开发成本核算

（1）开发成本核算的内容。前期费用（征地费、拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、土地契税、土地出让金）；开发成本（建筑安装工程费、材料费、配套设施费、配套费）；开发间接费用（为开发产品而发生的工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳保费等）

（2）开发成本核算及结转的方法。目前多数房地产企业结转开发成本的方法为：可售面积单位工程成本＝成本对象总成本÷可销售总面积销售成本＝已实现销售的可售面积×可售面积单位工程成本由于房屋开发的自身特点，单位造价的形成会出现计划成本与实际成本之分，即：前期开发成本费用高，中后期开发费用减少，而且大量公共配套设施需在总销售面积中分摊，项目的开发周期一般又在1年以上；所以财务在核算销售成本时，项目早期会出现对计划预算的开发成本采取预提方式，随着中后期成本支出逐渐减少，开发成本的结转才会与实际最后成本逐渐接近，最后在工程办理竣工结算后，企业财务再根据“工程价款结算单”对预提数与实际支出数的差额，增加或减少有关开发产品的成本。

（三）税金的计算特点房地产企业在税金计算有别于其他行业的特点有：

1、房地产企业采取预收款或预收定金方式，转让土地使用权或销售不动产的，月末按“预收帐款”贷方发生额的5交纳营业税及附加，对出租开发产品的出租收入，按5交纳营业税，同时按规定交纳城建税和教育费附加或房产税。

2、企业所得税的计税依据确定及缴纳情况根据国税发【20xx】83号文规定，采取预售方式销售开发产品的，其当期取得的预售收入先按规定的成本利润率（不低于15％）计算出预计营业利润额，再并入当期应纳税所得统一计算缴纳企业所得税，待开发产品完工时在进行结算调整。

三、房地产企业的税务违法行为及分析

（一）隐匿收入

1、“预收帐款”结转销售收入的时间滞后。部分企业将收取的房款在“预收帐款”或“其他应付帐款”科目中长期挂帐不作销售处理，通过推迟“预收帐款”结转“销售收入”的时间，有意识的延缓销售收入实现，影响纳税义务发生时间，造成营业税、企业所得税申报纳税滞后。

2、提供虚假或不完整的销售面积。销售面积不属于企业纳税申报中必须填写的内容，但该数据却能直接及时反映出企业销售的进度，为初步估算销售收入实现的状况提供依据。

所以企业有关人员有意识隐瞒、不肯如实提供实际销售面积，增加税务人员核算企业收入的难度。如高原房地产公司在3302项目中，未将与住房一起出售的小房面积20xx多平米并入销售面积。

3、以物易物隐匿收入。在大额费用支付中常用其开发的商品房抵顶其所欠施工款、材料款、广告费、职工福利等费用，而在商品房“销售收入”中却不记载，造成了税款的流失。

例如冀盐房地产公司1996年6月转让土地使用权给市供热公司，抵顶了应付市供热公司的240万元热力集资款，造成少缴营业税及附加38.6万元。

4、假代建、真开发。即：开发商以土地所有方的名义报建，所需资金由开发商“借给”对方使用，实际操作却有相当一部分房地产开发企业以转让部分房屋的所有权为代价，换取了部分土地的使用权，而土地所有方以转让部分土地的使用权取得部分房屋的所有权。

（二）虚增成本方面

1、利用成本核算特点虚增成本。目前多数房地产企业结转销售成本的方法是以每平米的单位造价×销售面积的金额来结转成本。

由于项目开发周期跨度一般在1年以上，企业开发项目中的单位项目较多，对口的施工单位、供料商多，项目开发早期财务不能及时的取得各项目的“工程结算单”，所以在会计核算单位造价时往往使用以预算造价计算单位成本的方法。一些房地产企业的财务人员利用这一特点，自行加大早期单位平米的计划预算造价，从而达到少缴企业所得税的目的。

2、关系单位虚开发票，虚增企业成本。房地产开发企业涉及的行业较多，一个项目的开发包括设计、建筑施工安装、加工业、建材商贸、房屋销售代理业、广告、物业管理等诸多部门。

不仅使房地产企业的财务日常处理票据的工作量大、成本核算也容易混乱，也给房地产企业虚增成本带来了可乘之机。

3、以收据支付工程款、材料款偷欠税款。

4、房地产商自用房产、出租用房产不及时从“开发成本”结转至“固定资产”，而是混入“开发产品”科目中，直接转增“经营成本”。例如冀盐房地产公司将自建自用的办公楼成本243万元，直接混入项目开发成本中，未结转固定资产，虚增经营成本。

（三）超标准列支费用

1、利息支出问题。

（1）未在成本对象中分摊借款利息。由于房地产公司借入资金量大，利息支出较多。部分企业财务处理为将其作为财务费用全部直接在税前扣除，影响了当期的税前利润，造成纳税滞后。

（2）高利率融资。存在的问题主要有：超国家规定同期银行贷款利率标准扣除费用；同时往往未按规定代扣代缴个人所得税。

2、销售费用列支问题

（1）销售人员的人数以及提成工资未如实纳入企业正常人员工资管理，而是直接混入其他销售费用中列支，销售人员的人员数量随意性大，工资支出较多，造成企业所得税及个人所得税计税依据计算不准确。

（2）虚增代理费用。由于对销售代理费提取比例税法尚无明确规定，各代理公司取费标准不一致，一些房地产公司通过支付销售代理费的形式，将收入进行转移隐匿；或将一些“灰色”成本（如无票支出、非法支出）以代理费的形式支出、转帐，挤占税前利润。

（3）广告费、业务招待费超支。超标准的广告费、业务招待费支出企业混入“会议费”、“销售费用”等其他科目中，减少“业务招待费”等明细科目的账载金额。

四、检查的方法和技巧

(一)项目检查法以房地产企业已完工或阶段性完工的开发项目为检查重点。从项目开始到结束，针对项目的完税情况，全面审核项目的收入和成本支出的真实性、准确性。

对开发周期较长项目，分期作为检查的重点。

(二)基础资料、数据的收集法基础资料数据的收集是保证检查质量，提高检查效率的最基本的保障。房地产企业纳税检查需要收集的基础资料有：企业基本情况表、开发手续情况登记表、项目部分会计科目汇总表、开发成本明细表，项目销售情况一览表，通过以上表格数据的登录，可以全面掌握房地产项目开发的实际情况，提高稽查分析、定性的准确性；同时可以为下一次检查提供数据参考达到数据共享，提高检查效率。

(三)数据间的逻辑关系分析法掌握所采集数据之间的逻辑关系，有利于发现企业提供的资料中所存在的疑点，为进一步检查提供依据。如开发手续情况登记表中反映的规划面积、施工面积、土地面积、合同造价可以同项目销售情况一览表的数据对照，看企业提供可销售面积与规划许可证之间反映的面积有无差距；建筑安装许可证的合同造价与实际合同和实际支付施工费的差额。

开发成本明细表同项目部分会计科目汇总表、项目销售情况一览表对比，看房产交易费、维修基金支付额与帐面销售收入是否成比例，销售面积是否一致，测定企业实现收入与帐面收入是否存在差额。

(四)整体测算法由于房地产企业财务数据多，金额大，特别是成本方面的纳税检查，检查人员寻找工作的切入点有一定难度，因此通过整体测算，分析企业成本构成比例的合理性，找寻检查突破口。从目前我市房地产企业正常的成本支出比例为：

（1）各规费支出的依据和比例土地契税【土地局按土地评估价格的4％代征】；土地出让金【土地局按土地评估价格的40％收取】房屋产权交易费【房管局按房产证面积以3元/㎡收取】；配套费的内容主要包括（由各政府及职能部门收取的费用，大体包括：人防基建费【无人防工程的开发项目。人防办按房屋售价的2％收取】、市政建设配套费【收费局按总建筑面积以73元/㎡收取】、墙改费【收费局按总建筑面积以5元/㎡收取】、公共建地费【针对小规模插建项目，收费局按总建筑面积以50元/㎡收取】、渣土处理费【城管局按总土方面积以5元/㎡收取】、热力集资费【供热公司按总建筑面积，住宅楼50元/㎡、写字楼100元/㎡收取】煤气、天然气集资费【煤气公司按3000－3500元/户收取】、规化验收费【收费局按总建筑面积以2元/㎡收取】；房屋产权交易费【房管局按房产证面积以3元/㎡收取】；代收业户维修基金【房屋价格的2％】

（2）通常建安成本比例。目前我市房地产项目的工程造价一般掌握在：多层住宅（4-6层）造价为550-650元/m2,小高层住宅（7-17层）造价为980-1100元/m2，高层造价为1400-1500元/m2。

其中土建、安装大致占总造价的75％和25％。

(五)实地核实法针对房地产公司的检查必须深入到项目开发地、销售现场实地盘点、掌握项目建设及销售入住的情况，分析判断账面可能存在的疑点。

(六)帐内检查与外调相结合法由于房地产开发企业涉及的关系单位较多，一个项目的开发包括售地单位、施工企业、建材商贸、销售代理公司、广告公司、物业管理等诸多部门，使得房地产企业的财务日常处理票据的工作量加大，成本核算也容易混乱；因此对于与房地产公司帐载金额大且业务往来频繁的的单位，进行重点外调核实。

(七)对往来帐户的检查房地产企业的往来款项较多，一些不易走账、性质相对模糊的业务，企业财务人员常在往来科目中列支。因此有针对性的对“其他应收款”“其他应收付款”进行重点审查，对往来账向挂帐时间长且金额大的业务重点核实原始凭证、询问形成原因，常常能发现其中的涉税问题。

例如在对冀盐房地产公司检查中，企业在“其他应收款”中支付职工旅游补助81800元，在“其他应付款”中支付盐务局90人奖金分红1134000.00元，长期挂帐。经核实企业未代扣个人所得税共计230193元。

四、关于对房地产行业税务检查的几点建议针对上述问题，建议采取以下措施，增强房地产业税收检查的针对性

(一)从行业特点出发改进税务检查的方法，由单一的年度检查改为年度检查与开发项目检查相结合。房地产企业应以单位项目作为检查的重点。

由于房地产项目开发周期往往都在一年以上，通常以一个纳税年度作为检查时限范围的方法，不能适应房地产业的具体情况，检查的内容及发现的问题带有明显的局限性和片面性。如果以房地产公司开发项目为切入点进行检查，则能比较全面地把握其项目开发的过程，容易发现税收违法行为。

(二)拓展和完善调查取证的渠道和方法。为更加准确、全面掌握开发项目的数据资料，可以到计委、建委、规划、土地、房管等部门调查落实其土地面积、土地使用权、建筑面积、可销售面积、已销售面积的确权时间和相关数据。

(三)规范和细化取证资料文书的制式和填写标准。由于各行业情况不同，税务检查所需收集、掌握的证据资料也不尽相同，结合行业的特点，规范和细化取证资料文书的制式和填写标准，以及取证文书的保管和调阅制度。

通过此举不仅可以做到取证数据资料的共享，减少下一次税务检查的工作量，提高检查的效率；还可以将企业开发的相关资料存档监控，防止事后擅自更改情况的发生。

(四)延伸检查范围，提高检查质量。房地产企业涉及单位多、往来资金数额大，加之目前企业偷漏税的手段更加隐蔽。

切实做好延伸检查工作，已成为税务检查工作的一项重要环节和方法，它不仅可以提高检查深度和广度，还可以有效地震慑偷逃税款的行为的发生。

(五)规范和加强对二手房转让销售的纳税检查。由于二手房的买卖活动零散，交易方式灵活，单位交易额较小，交易双方多为个人的特点。

税务检查人员应首先加强对房屋中介机构的检查，搜集发现房屋买卖人员的相关资料及交易额，同时依靠公安及房管部门的配合，加大对偷逃税款纳税人的处罚，堵漏增收，保证税款及时足额入库。

五、关于房地产业税收征管方面的几点建议

(一)进一步规范企业财务核算的标准及财务管理制度。针对房地产开发企业的特殊性，对可售面积的单位预算造价的计算，应由主管税务机关参与和认可，一经确定不得擅自改动，这样做有利于掌握企业结转成本的方法，使成本结转的随意性得到控制。

(二)加强票据管理，健全票据领、用、存制度。根据房地产开发企业的现实情况，特别对房地产开发企业使用的对外收据，如预收房款收据、代收各种集资款收据应视同发票进行规范管理，实行统一印制、发放和缴销，并健全领、用、存制度。

(三)完善对预收款监管的手段，保证税款的及时足额入库。通过现场实地的调查了解等方式，及时掌握楼盘销售的进度，特别对售楼部加强适时监控，保证销售信息、预收房款的真实性、准确性，多角度对预收款进行监控，确保税款的及时足额入库。

(四)争取多方配合，争取信息共享。税务部门应该加强与房管局、土地局、建委、招标、规划、金融、公安等部门的协同配合和联系，对部分涉税地数据资料做到及时沟通，摸清我市房地产开发项目底数和规模，提高征管和稽查工作地针对性。

(五)完善规范二手房转让的登记、申报制度。针对二手房的买卖活动零散，交易方式灵活，单位交易额较小，交易双方多为个人的特点。

首先通过与房管部门的联系和配合，及时掌握二手房转让的纳税人及交易额的情况，规范卖房人的纳税申报制度，为下一步的税款征收提供依据；其次加大对房屋中介机构的管理，对二手房的交易活动进行全程监控。

(六)重点项目定期报告制度。对以地换房、城中村改造、旧城改造、开发规模较大，资金投入较多的项目，实行定期向税务主管部门报告制度，便于税务机关及时掌握开发情况，结合具体情况适时地调整征管办法。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找