第一图书网, tushu007.com

<<新会计准则房地产开发企业会计实务>>

图书基本信息

书名：<<新会计准则房地产开发企业会计实务与涉税避税操作技巧>>

13位ISBN编号：9787802554641

10位ISBN编号：7802554640

出版时间：2010-6

出版时间：企业管理出版社

作者：孙晓璐　编著

页数：393

字数：400000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：http://www.tushu007.com

前言

房地产企业作为国民经济的支柱产业，其生产经营活动非常广泛，具有所需资金大、开发建设周期长、开发经营复杂等特点。
因此，做好房地产开发企业的会计核算与税收筹划乃是当务之急。
近年来，国家正逐步规范房地产行业的财务会计核算和纳税管理工作，并出台了一系列相关的法律法规，对房地开发企业的相关财务制度进行了大幅调整，产生了深远意义。
如何合理运用财务预算、如何控制成本、降低支出、增加企业利润、如何做好纳税自查自纠、怎样正确地运用实用性技巧调整企业利润、怎样才能依法纳税、合理避税，这些都是房地产开发企业亟待解决的问题。
为提高房地产企业财务管理水平，及时了解和掌握我国最新房地产行业财税政策动态，领会房地产企业最优纳税方案设计思路，规避纳税风险，最大限度降低税负，实现税后利润最大化，我们编写了本书。
全书结构如下：　　第一～六章主要以新会计准则为依据，针对房地产开发企业的特点，全面系统地阐述了房地产企业会计的基本理论、处理方法和操作程序，以实际经济业务为例说明其主要会计业务的账务处理、核算程序和报表列示方法，特别对货币资金、存货、固定资产、负债等重要项目作了重点说明。

内容概要

如何尽快适应新准则，如何合理运用财务预算、如何控制成本降低支出增大企业利润、如何做好纳税自查自纠、怎样正确地运用实用性技巧调整企业利润、怎样才能依法纳税合理避税，这些都是房地产开发企业亟待解决的问题，本书将一一为您解答。

新会计准则对房地产企业的四大影响：存货计价——取消后进先出法，存货成本变化巨大；资产减值准备计提的变化——阻断企业调增利润的一大途径；新增投资性房地产——企业资产总额和净资产都将大幅度上升；债务重组方法变化——重组年度利润将会大幅上升。

房地产企业依法纳税、合理避税的三种渠道：政策优惠——纳税筹划首先在于用足税收优惠政策；政策利用——纳税筹划重点是及时利用税法的变化，获取税收利益；税收筹划——通过规划实现延期纳税或少纳税。

书籍目录

第一章 概述 1.1 新会计准则对房地产开发企业的影响 1.2 我国房地产业的发展历史及现状 1.2.1 发展史 1.2.2 现状 1.3 现阶段房地产开发企业存在的问题 1.4 中国房地产企业如何实现可持续发展 1.4.1 中国房地产业正面临着深刻变革 1.4.2 引入房地产基金，促进中国房地产业的可持续发展 1.5 中国房地产的支柱产业地位不会改变第二章 房地产开发企业会计与一般企业会计比较 2.1 房地产开发企业会计对象的特殊性 2.2 会计任务与会计核算 2.2.1 会计任务 2.2.2 会计核算 2.3 对会计工作组织的特殊要求 2.3.1 建立健全会计机构 2.3.2 制定合理的会计制度 2.3.3 加强会计队伍建设第三章 几个重要的会计科目 3.1 货币资金 3.1.1 库存现金 3.1.2 银行存款 3.1.3 其他货币资金 3.2 应收款项 3.2.1 应收票据的核算 3.2.2 应收账款的核算 3.2.3 预付账款的核算 3.2.4 其他应收款的核算 3.3 存货 3.3.1 概述 3.3.2 存货取得与发出的核算 3.3.3 开发产品的核算 3.4 固定资产 3.4.1 概述 3.4.2 固定资产的取得 3.4.3 固定资产折旧 3.4.4 固定资产减少的核算 3.4.5 固定资产期末计价 3.5 投资性房地产 3.5.1 概述 3.5.2 投资性房地产的核算 3.6 负债 3.6.1 概述 3.6.2 流动负债的核算 3.6.3 长期负债的核算第四章 房地产开发企业项目开发成本核算 4.1 项目开发成本的构成 4.2 土地开发成本的核算 4.2.1 土地开发成本核算对象的确定 4.2.2 土地开发成本项目的设置 4.2.3 已完土地开发成本的结转 4.3 配套设施开发成本 4.3.1 配套设施开发成本核算对象的确定 4.3.2 配套设施开发成本核算项目的设置 4.3.3 配套设施开发成本的核算 4.3.4 已完设施开发成本的核算 4.4 房屋开发成本的核算 4.4.1 房屋开发成本核算对象的确定 4.4.2 房屋开发成本项目的设置 4.4.3 房屋开发成本的核算 4.5 开发间接费用的核算 4.5.1 开发间接费用的组成 4.5.2 开发间接费用的核算 4.5.3 开发间接费用的分配第五章 房地产开发企业收入与利润的核算 5.1 房地产开发企业产品销售、转让核算 5.1.1 房屋销售核算 5.1.2 土地转让核算 5.1.3 代建工程结算收入核算 5.2 产品出租的核算 5.2.1 出租产品投入经营的核算 5.2.2 出租开发产品销售或转让的核算 5.3 房地产经营利润的核算 5.3.1 经营收入的核算 5.3.2 经营成本的核算 5.3.3 营业税金及附加的核算 5.4 成本费用的核算 5.4.1 成本费用核算的基本要求 5.4.2 成本费用的归集和分配 5.5 利润与利润分配的核算 5.5.1 房地产企业利润的构成 5.5.2 利润分配的核算第六章 财务会计报告 6.1 财务会计报告的种类及作用 6.1.1 财务会计报告的种类 6.1.2 财务会计报告的作用 6.2 资产负债表 6.2.1 资产负债表的结构 6.2.2 资产减值准备明细表 6.3 利润表 6.3.1 利润表的结构 6.3.2 利润表的编制方法 6.4 现金流量表 6.4.1 现金流量表的结构 6.4.2 现金流量表的编制 6.5 警惕假报表 6.5.1 假报表的几种常见形式 6.5.2 编制假报表的动机 6.5.3 如何鉴别会计报表的真假第七章 房地产企业各阶段涉及税种全程介绍 7.1 前期准备阶段 7.2 建设施工阶段 7.3 销售阶段 7.4 保有阶段第八章 房地产企业税收优惠政策 8.1 关于做好稳定住房价格工作的意见 8.2 关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知 8.3 关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知 8.4 关于暂免征收军队空余房产租赁收入营业税房地产税的通知 8.5 关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知 8.6 关于营业税若干政策问题的通知 8.7 关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知 8.8 关于房产税、城镇土地使用税有关政策规定的通知第九章 房地产企业税收优惠政策应用实例分析 9.1 房地产合作开发方式税收筹收 9.2 销售收入与工程款分开核算 9.3 股权转让方式免除大额税款 9.4 销售普通标准住宅的税收筹划 9.5 不动产投资人股免去上亿税收 9.6 设独立销售公司取得经济效益 9.7 土地转让形式的最佳节税案例 9.8 房产出售变投资的税收筹划 9.9 服务变转包，节税整两万 9.10 改变原材料购买方的税收筹划 9.11 境内劳务由境外提供可节税 9.12 房地产开发分两步走可节税 9.13 公司分立节省200万契税

章节摘录

3.已取得了初始产权证明的开发产品（成本对象）。

（二）开发产品完工后，开发企业应根据收入的性质和销售方式，按照收入确认的原则，合理地将预售收入确认为实际销售收入，同时按规定结转其对应的计税成本，计算出该项开发产品实际销售收入的毛利额。

该项开发产品实际销售收入毛利额与其预售收入毛利额之间的差额，计入完工年度的应纳税所得额。

凡已完工开发产品在完工年度未按规定结算计税成本，或未对其实际销售收入毛利额和预售收入毛利额之间的差额进行纳税调整的，主管税务机关有权确定或核定其计税成本，据此进行纳税调整，并按《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定对其进行处理。

（三）开发产品完工后，开发企业应于年度纳税申报前将其完工情况报告主管税务机关。

在年度纳税申报时，开发企业须出具有关机构对该项开发产品实际销售收入毛利额与预售收人毛利额之间差异调整情况的税务鉴定报告以及税务机关需要的其他相关资料。

上述差异调整情况鉴定报告的基本内容包括：开发项目的地理位置及概况、占地面积、开发用途、初始开发时间、完工时间、可售面积及已售面积、预售收入及其毛利额、实际销售收入及其毛利额、开发成本及其实际销售成本等。

（四）开发产品销售收入的范围为销售开发产品过程中取得的全部价款，包括现金、现金等价物及其他经济利益。

开发企业代有关部门、单位和企业收取的各种基金、费用和附加等，凡纳入开发产品价内或由开发企业开具发票的，应按规定全部确认为销售收入；凡未纳入开发产品价内并由开发企业之外的其他收取部门、单位开具发票的，可作为代收代缴款项进行管理。

（五）开发产品销售收入应按以下规定确认：　　1.采取一次性全额收款方式销售开发产品的，应于实际收讫价款或取得索取价款凭据（权利）之日，确认收入的实现。

2.采取分期收款方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款和付款日确认收入的实现。

付款方提前付款的，在实际付款日确认收入的实现。

3.采取银行按揭方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款确定收入额，其首付款应于实际收到日确认收入的实现，余款在银行按揭贷款办理转账之日确认收入的实现。

4.采取委托方式销售开发产品的，应按以下原则确认收入的实现：　　（1）采取支付手续费方式委托销售开发产品的，应按销售合同或协议中约定的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。

（2）采取视同买断方式委托销售开发产品的，属于开发企业与购买方签订销售合同或协议，或开发企业、受托方、购买方三方共同签订销售合同或协议的，如果销售合同或协议中约定的价格高于买断价格，则应按销售合同或协议中约定的价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现；如果属于前两种情况中销售合同或协议中约定的价格低于买断价格，以及属于受托方与购买方签订销售合同或协议的，则应按买断价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。

（3）采取基价（保底价）并实行超基价双方分成方式委托销售开发产品的，属于由开发企业与购买方签订销售合同或协议，或开发企业、受托方、购买方三方共同签订销售合同或协议的，如果销售合同或协议中约定的价格高于基价，则应按销售合同或协议中约定的价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现，开发企业按规定支付受托方的分成额，不得直接从销售收入中减除；如果销售合同或协议约定的价格低于基价的，则应按基价计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。

属于由受托方与购买方直接签订销售合同的，则应　　上述土地使用权转让所得占当年应纳税所得额的比例如超过50%，可从投资交易发生年度起，按5个纳税年度均摊至各年度的应纳税所得额。

2.接受土地使用权的开发方在投资交易发生时，可按上述投资交易额计算确认土地使用权的成本，并计入开发产品的成本。

六、关于开发产品视同销售行为的税务处理问题　　开发企业将开发产品转作固定资产或用于捐赠、赞助、职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他企事业单位和个人的非货币性资产等行为，应视同销售，于开发产品所有权或使用权转移，或于实际取得利益权利时确认收入（或利润）的实现。
确认收入（或利润）的方法和顺序为：　　（一）按本企业近期或本年度最近月份同类开发产品市场销售价格确定；　　（二）由主管税务机关参照当地同类开发产品市场公允价值确定；　　（三）按开发产品的成本利润率确定。
开发产品的成本利润率不得　　低于15%，具体比例由主管税务机关确定。
七、关于代建工程和提供劳务的税务处理问题　　（一）开发企业代建工程和提供劳务不超过12个月的，可按合同约定的价款结算日或在合同完工之日确认收入的实现；持续时间超过12个月的，可采用完工百分比法按季确认收入的实现。
完工百分比法即是根据合同完工进度同比例确认收入和费用。
完工进度可按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例、已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例、测量已完成合同工作量等方法确定。
（二）开发企业在代建工程、提供劳务过程中节省的材料、下脚料、报废工程或产品的残料等，如按合同规定留归开发企业所有的，应于实际取得时按市场公平成交价确认收人的实现。
八、关于开发产品成本、费用的扣除问题　　开发企业在进行成本、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成本、开发产品会计成本与计税成本、已销开发产品计税成本与未销开发产品计税成本的界限。
（一）开发企业在结算开发产品的计税成本时，按以下规定进行处理：　　1.开发产品建造过程中发生的各项支出，当期实际发生的，应按权责发生制的原则计人成本对象；当期尚未发生但应由当期负担的，除税收规定可以计入当期成本对象的外，一律不得计入当期成本对象。
2.开发产品必须按一般经营常规和会计惯例合理地划分成本对象，同时还应将各项支出合理地划分为直接成本、间接成本和共同成本。
3.开发产品完工前发生的直接成本、间接成本和共同成本，应按配比原则将其分配至各成本对象。
其中，直接成本和能够分清成本负担对象的间接成本，直接计人成本对象中；共同成本以及因多个项目同时开发或先后滚动开发而不能分清负担对象的间接成本，应按各个成本对象（项目）占地面积、建筑面积或工程概算等方法计算分配。
，　　4.计入开发产品成本的费用必须是真实发生的，除税收另有规定外，各项预提（或应付）费用不得计人开发产品成本。
5.计入开发产品成本的费用必须符合国家税收规定。
与税收规定不一致的，应以税收规定为准进行调整。
6.开发产品完工后应在规定的时限内及时结算其计税成本，不得提前或滞后。
如结算了会计成本，则应按税收规定将其调整为计税成本。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:http://www.tushu007.com