



房地产开发企业 所得税政策宣讲



目 录

01

企业所得税

02

个人所得税



一、企业所得税

第一部分 收入的税务处理

第二部分 成本、费用扣除的税务处理

第三部分 特定事项的税务处理



第一部分 收入的税务处理

(一)、预售阶段所得税收入的确认

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企业开具发票的，应按规定全部确认为销售收入；未纳入开发产品价内并由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。(国税发【2009】31号)



收入时间确认：

企业通过正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入，应确认为销售收入的实现，具体按以下规定确认：

1. 一次性全额收款——实际收讫日
2. 分期收款——合同约定付款日 提前付款的在实际收款日
3. 按揭贷款——首付款实际收到日
——银行按揭贷款办理转账日
4. 委托方式：收取手续费、买断、基价分成、包销 ——收到受托方已销开发产品清单之日



（二）、预售阶段企业所得税预缴申报

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》第九条企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。



计税毛利率

非经济适用房 15%

经济适用房 3%

总局

建设部 发展改革委 监察部 财政部 国土资源部 人民银行 税务

关于印发《经济适用住房管理办法》的通知 建住房[2007]258号

天津市经济适用住房管理办法 津政发(2008)40号



企业所得税预缴申报表讲解

A200000 中华人民共和国企业所得税预缴申报表(A类)

税款所属期间： 年 月

纳税人识别号(统一社会信用代码)： □□□□□□□□□□

纳税人名称： □□□□□□□□□□

预缴方式	<input type="checkbox"/> 按照实际利润额预缴	<input type="checkbox"/> 按照上一纳税年度应纳税所得额平均额预缴
企业类型	<input type="checkbox"/> 一般企业	<input type="checkbox"/> 跨地区经营汇总纳税企业

从事房地产开发等特定业务的纳税人，填报按照税收规定计算的特定业务的应纳税所得额。**房地产开发企业销售未完工开发产品取得的预售收入，按照税收规定的预计计税毛利率计算出预计毛利额，扣除实际缴纳且在会计核算中未计入当期损益的土地增值税等税金及附加后的金额，在此行填报。**

行次	项 目	本年累计金额
1	营业收入	
2	营业成本	
3	利润总额	
4	加：特定业务计算的应纳税所得额	
5	减：不征税收入	
6	减：免税收入、减计收入、所得减免等优惠金额(填写A201010)	
7	减：固定资产加速折旧(扣除)调减额(填写A201020)	
8	减：弥补以前年度亏损	
9	实际利润额(3+4-5-6-7-8) \ 按照上一纳税年度应纳税所得额平均额确定的应纳税所得额	
10	税率(25%)	
11	应纳所得税额(9×10)	
12	减：减免所得税额(填写A201030)	
13	减：实际已缴纳所得税额	
14	减：特定业务预缴(征)所得税额	
15	本期应补(退)所得税额(11-12-13-14) \ 税务机关确定的本期应纳所得税额	

汇总纳税企业总分机构税款计算

16	总机构本期分摊应补(退)所得税额(17+18+19)	
----	----------------------------	--



A105010 视同销售和房地产开发企业特定业务纳税调整明细表

行次	项 目	税收金额	纳税调整金额
		1	2
21	三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额(22-26)		
22	(一) 房地产企业销售未完工开发产品特定业务计算的纳税调整额(24-25)		
23	1. 销售未完工产品的收入		*
24	2. 销售未完工产品预计毛利额		
25	3. 实际发生的税金及附加、土地增值税		
26	(二) 房地产企业销售的未完工产品转完工产品特定业务计算的纳税调整额(28-29)		
27	1. 销售未完工产品转完工产品确认的销售收入		*
28	2. 转回的销售未完工产品预计毛利额		
29	3. 转回实际发生的税金及附加、土地增值税		

第23行“1. 销售未完工产品的收入”：第1列“税收金额”填报房地产企业销售未完工开发产品，**会计核算未进行收入确认**的销售收入金额。

第24行“2. 销售未完工产品预计毛利额”：第1列“税收金额”填报房地产企业销售未完工产品取得的销售收入按税收规定预计计税毛利率计算的金额；第2列“纳税调整金额”等于第1列“税收金额”。

第25行“3. 实际发生的税金及附加、土地增值税”：第1列“税收金额”填报房地产企业销售未完工产品实际发生的税金及附加、土地增值税，且在**会计核算中未计入当期损益**的金额；第2列“纳税调整金额”等于第1列“税收金额”。



案例

某房地产公司2022年第一季度取得未完工不含税收入1亿元，计税毛利率为15%，缴纳税金及附加、土地增值税共240万元，本季度发生期间费用500万元。（假设不考虑其他调整）



企业所得税季度预缴申报

A200000

中华人民共和国企业所得税月（季）度预缴纳税申报表（A类）

预缴税款计算

行次	项 目	本年累计金额
1	营业收入	0
2	营业成本	0
3	利润总额	-5000000
4	加：特定业务计算的应纳税所得额	12600000
5	减：不征税收入	
6	减：免税收入、减计收入、所得减免等优惠金额（填写 A201010）	
7	减：固定资产加速折旧（扣除）调减额（填写 A201020）	
8	减：弥补以前年度亏损	
9	实际利润额（3+4-5-6-7-8） \ 按照上一纳税年度应纳税所得额平均额确定的应纳税所得额	7600000
10	税率(25%)	
11	应纳所得税额（9×10）	1900000



假设该企业2022年度无其他业务，2022年度汇算申报填报A105010表

A105010视同销售和房地产开发企业特定业务纳税调整明细表

22	(一) 房地产企业销售未完工开发产品特定业务计算的纳税调整额 (24-25)	12600000		
23	1. 销售未完工产品的收入	100000000	*	+
24	2. 销售未完工产品预计毛利额	15000000		
25	3. 实际发生的税金及附加、土地增值税	2400000		



（三）、完工阶段企业所得税预缴申报

已完工的确定

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》第三条企业房地产开发经营业务包括土地的开发，建造、销售住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品。除土地开发之外，其他开发产品符合下列条件之一的，应视为已经完工：

- （一）开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案。
- （二）开发产品已开始投入使用。
- （三）开发产品已取得了初始产权证明。



根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》第九条开发产品完工后，企业应及时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额，计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额。



企业所得税预缴申报表讲解

A200000 中华人民共和国企业所得税预缴申报表(A类)

税款所属期间： 年 月

纳税人识别号(统一社会信用代码)： □□□□□□□□□□

纳税人名称： □□□□□□□□□□

预缴方式	<input type="checkbox"/> 按照实际利润额预缴	<input type="checkbox"/> 按照上一纳税年度应纳税所得额平均额预缴
企业类型	<input type="checkbox"/> 一般企业	<input type="checkbox"/> 跨地区经营汇总纳税企业

从事房地产开发等特定业务的纳税人，填报按照税收规定计算的特定业务的应纳税所得额。**房地产开发企业销售未完工开发产品取得的预售收入，按照税收规定的预计计税毛利率计算出预计毛利额，扣除实际缴纳且在会计核算中未计入当期损益的土地增值税等税金及附加后的金额，在此行填报。**

行次	项 目	本年累计金额
1	营业收入	
2	营业成本	
3	利润总额	
4	加：特定业务计算的应纳税所得额	
5	减：不征税收入	
6	减：免税收入、减计收入、所得减免等优惠金额(填写A201010)	
7	减：固定资产加速折旧(扣除)调减额(填写A201020)	
8	减：弥补以前年度亏损	
9	实际利润额(3+4-5-6-7-8) \ 按照上一纳税年度应纳税所得额平均额确定的应纳税所得额	
10	税率(25%)	
11	应纳所得税额(9×10)	
12	减：减免所得税额(填写A201030)	
13	减：实际已缴纳所得税额	
14	减：特定业务预缴(征)所得税额	
15	本期应补(退)所得税额(11-12-13-14) \ 税务机关确定的本期应纳所得税额	

汇总纳税企业总分机构税款计算

16	总机构本期分摊应补(退)所得税额(17+18+19)	
----	----------------------------	--



A105010 视同销售和房地产开发企业特定业务纳税调整明细表

行次	项 目	税收金额	纳税调整金额
		1	2
21	三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额（22-26）		
22	（一）房地产企业销售未完工开发产品特定业务计算的纳税调整额（24-25）		
23	1. 销售未完工产品的收入		*
24	2. 销售未完工产品预计毛利额		
25	3. 实际发生的税金及附加、土地增值税		
26	（二）房地产企业销售的未完工产品转完工产品特定业务计算的纳税调整额（28-29）		
27	1. 销售未完工产品转完工产品确认的销售收入		*
28	2. 转回的销售未完工产品预计毛利额		
29	3. 转回实际发生的税金及附加、土地增值税		

第27行“1.销售未完工产品转完工产品确认的销售收入”：第1列“税收金额”填报房地产企业销售的未完工产品，此前年度已按预计毛利额征收所得税，本年度结转为完工产品，会计上符合收入确认条件，当年会计核算确认的销售收入金额。

第28行“2.转回的销售未完工产品预计毛利额”：第1列“税收金额”填报房地产企业销售的未完工产品，此前年度已按预计毛利额征收所得税，本年结转完工产品，会计核算确认为销售收入，转回原按税收规定预计计税毛利率计算的金额；第2列“纳税调整金额”等于第1列“税收金额”。

第29行“3.转回实际发生的税金及附加、土地增值税”：填报房地产企业销售的未完工产品结转完工产品后，会计核算确认为销售收入，同时将对应实际发生的税金及附加、土地增值税转入当期损益的金额；第2列“纳税调整金额”等于第1列“税收金额”。



完工结转收入季度预缴申报表填报

承接上一案例，该房地产公司2023年第一季度该项目完工且在会计上结转了收入，确认收入1亿元，成本6000万元，经过计算项目毛利润4000万元，同时将应交税费240万元结转至“税金及附加”科目。



完工结转收入季度预缴申报表填报

A200000

中华人民共和国企业所得税月（季）度预缴纳税申报表（A类）

④ 预缴税款计算		
行次	项 目	本年累计金额
1	营业收入	100000000
2	营业成本	60000000
3	利润总额	37600000
4	加：特定业务计算的应纳税所得额	-12600000
5	减：不征税收入	
6	减：免税收入、减计收入、所得减免等优惠金额（填写 A201010）	
7	减：固定资产加速折旧（扣除）调减额（填写 A201020）	
8	减：弥补以前年度亏损	
9	实际利润额（3+4-5-6-7-8）\按照上一纳税年度应纳税所得额平均额确定的应纳税所得额	25000000
10	税率(25%)	
11	应纳所得税额（9×10）	6250000



假设该企业2023年度无其他业务，企业所得税汇算申报时

A105010视同销售和房地产开发企业特定业务纳税调整明细表

26	(二)房地产企业销售的未完工产品转完工产品特定业务计算的纳税调整额 (28-29)	12600000	
27	1. 销售未完工产品转完工产品确认的销售收入	100000000	*
28	2. 转回的销售未完工产品预计毛利额	15000000	
29	3. 转回实际发生的税金及附加、土地增值税	2400000	

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：
<https://d.book118.com/725304311003011221>