# 房地产开发各环节税收政策汇集

来源：网络 作者：紫竹清香 更新时间：2024-12-12

*房地产开发各环节税收政策汇集一、取得土地环节1.土地使用税：以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税;合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。土地使用税...*

房地产开发各环节税收政策汇集

一、取得土地环节

1.土地使用税：以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税;合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税率计算征收(具体税率参照当地规定)。

案例：某房地产开发企业2024年5月26日与国土房产局签订国有土地出让合同，合同约定出让土地面积为56000平米，土地出让金为34000万元，合同约定土地交付时间为2024年10月25日。当地土地使用税税率为4元/平米。那么2024年应缴纳多少土地使用税?

分析：该企业应从2024年11月起申报缴纳土地使用税，2024年应缴纳2个月土地使用税：56000×4×2/12=37333.33元。

2.印花税(土地出让或转让合同)：对土地使用权出让合同、土地使用权转让合同按产权转移书据征收印花税，按所载金额万分之五贴花。

3.契税：国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖的计税依据为成交价格。目前江苏省规定的契税税率为3%。契税的纳税义务发生时间，为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。

二、设计施工环节

1.印花税(设计合同)：建设工程勘察设计合同，包括勘察、设计合同，按收取费用万分之五贴花。

2.印花税(建安合同)：建筑安装工程承包合同，包括建筑、安装工程承包合同，按承包金额万分之三贴花。

3.印花税(借款合同)：银行及其他金融组织和借款人(不包括银行同业拆借)所签订的借款合同，按借款金额万分之零点五贴花。

三、房产销售环节

1.营业税(销售不动产)：纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产，按照营业额和规定的税率计算应纳税额，销售不动产税率为5%。纳税人的营业额为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产收取的全部价款和价外费用。营业税纳税义务发生时间为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产并收讫营业收入款项或者取得索取营业收入款项凭据的当天。纳税人转让土地使用权或者销售不动产，采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。

2.土地增值税(预征)：除普通标准住宅不实行预征外，对其他各类商品房，均实行预征。普通标准住宅是指由政府指定的房地产开发公司开发、按照当地政府部门规定的建筑标准建造、建成后的商品房实行国家定价或限价、为解决住房困难户住房困难、由政府指定销售对象的住宅。普通标准住宅须由房地产开发公司凭有关文件，经当地主管税务部门审核后确认。

土地增值税预征的计税依据为纳税人转让房地产取得的收入。

3.企业所得税(未完工开发产品)：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(或月)计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。企业销售未完工开发产品的计税毛利率由各省、自治区、直辖市国家税务局、地方税务局按下列规定进行确定:

(1)开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的，不得低于15%。

(2)开发项目位于地及地级市城区及郊区的，不得低于10%。

(3)开发项目位于其他地区的，不得低于5%。

(4)属于经济适用房、限价房和危改房的，不得低于3%。

案例：如某房地产开发企业开发某楼盘，尚未完工，2024年4月开始预售，4-6月共取得预收收入10000万元，6月利润表反映利润总额为-50万元，以前年度均盈利，该企业应缴纳多少企业所得税?(假设企业土地增值税预征率为3%、城建税税率7%、教育费附加3%、地方教育费附加1%，该企业位于地级市，当地规定计税毛利率为10%)

分析：该企业预收收入10000万元，应缴纳营业税10000×5%=500万元，城建税500×7%=35万元，教育费附加500×3%=15万元，地方教育费附加500×1%=5万元，土地增值税10000×2%=200万元，合计755万元。应纳税所得额=-50+10000×10%-755=195万元，应缴纳企业所得税=195×25%=48.75万元

4.印花税(商品房销售合同)：对商品房销售合同按照产权转移书据征收印花税，按所载金额万分之五贴花。

四、竣工交房环节

1.企业所得税(完工开发产品)：

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：

(1)开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案。

(2)开发产品已开始投入使用。

(3)开发产品已取得了初始产权证明。

在年度纳税申报时，企业须出具对该项开发产品实际毛利额与预计毛利额之间差异调整情况的报告以及税务机关需要的其他相关资料。

案例：如某房地产开发企业开发某楼盘2024年12月完工，之前已预收房款30000万元，之前已按计税毛利率10%计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额缴纳企业所得税，12月6月利润表反映利润总额为-2300万元，完工后计算出实际毛利额为10500万元，那么该企业该如何缴纳企业所得税?

分析：实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额为7500(10500-30000×10%)万，应纳税所得额=-2300+7500=5200万，应缴纳企业所得税=5200×25%=1300万元。

2.土地增值税(清算)：

纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税的清算：(1)房地产开发项目全部竣工、完成销售的;(2)整体转让未竣工决算房地产开发项目的;(3)直接转让土地使用权的。

对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：(1)已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的;(2)取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的;(3)纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的;(4)各省辖市地方税务机关规定的其他情况。(5)对前款所列第(3)项情形，应在办理注销登记前进行土地增值税清算。

在土地增值税清算过程中，发现纳税人符合核定征收条件的，应按核定征收方式对房地产项目进行清算。在土地增值税清算中符合以下条件之一的，可实行核定征收。

(1)依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的;

(2)擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的;

(3)虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的;

(4)符合土地增值税清算条件，企业未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的;

(5)申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

常见问题解答

1.应收房款欠款是否缴纳营业税?如房地产公司销售了一套房屋给业主，按照合同2024年底应收房款100万，业主实际只缴纳了30万，请问欠款70万是否要在2024年申报营业税，还是在实际收到时缴纳营业税?

答：《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第52号)第二十四条规定，条例第十二条所称收讫营业收入款项，是指纳税人应税行为发生过程中或者完成后收取的款项。条例第十二条所称取得索取营业收入款项凭据的当天，为书面合同确定的付款日期的当天;未签订书面合同或者书面合同未确定付款日期的，为应税行为完成的当天。因此，纳税人应当按照合同确定的付款日期确认营业收入，依法缴纳营业税。

2.房地产企业代收费用是否需缴纳营业税?

答：根据《营业税暂行条例》第五条规定：纳税人的营业额为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产收取的全部价款和价外收费，《营业税暂行条例实施细则》第十三条规定：营业税条例

所称价外费用，包括收取的手续费、补贴、基金、集资费、返还利润、奖励费、违约金、滞纳金、延期付款利息、赔偿金、代收款项、代垫款项、罚息及其他各种性质的价外收费，但不包括同时符合以下条件代为收取的政府性基金或者行政事业性收费：(一)由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费;(二)收取时开具省级以上财政部门印制的财政票据;(三)所收款项全额上缴财政。

如果为符合规定条件的政府性基金或者行政事业性收费，则不并入营业额征收营业税，否则应作为价外收费，全额计征营业税。

3.房地产开发公司出租地下车位使用权，与业主签订合同约定使用年限为20年，使用费一次性收取。这笔收入是否应当缴纳土地增值税?

答：根据《土地增值税暂行条例》及其实施细则的有关规定，土地增值税是对出售或者以其他方式有偿转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物的行为所征收的税。出售或转让应当以办理相应产权为标志，产权未发生转移就不构成出售或转让。只出租地下车位的行为，因为没有发生使用权的转移，不需要缴纳土地增值税。

4.以不动产投资是否征收土地增值税?

答：对于以房地产进行投资、联营的，投资、联营的一方以土地(房地产)

作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。对投资、联营企业将上述房地产再转让的，应征收土地增值税。自2024年3月2日起，对于以土地(房地产)作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企

业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的，均不适用上述暂免征收土地增值税的规定。

5.房地产开发企业以买别墅送汽车的方式销售不动产的，企业所得税上如何处理?

答：根据《国家税务总局关于确认企业所得税收入若干问题的通知》(国税函[2024]875号)以及《国家税务总局关于企业处置资产所得税处理问题的通知》(国税函[2024]828号)规定，企业以买别墅送汽车的方式销售不动产的，不属于捐赠行为，应将总的销售金额按各项商品的公允价值的比例分摊确认各项的销售收入。销售的不动产属于未完工产品的，不动产预售收入应按规定的计税毛利率计征企业所得税，但汽车销售收入不适用房地产开发的有关税收规定。

6.房产开发公司将自己开发的门面房作为售楼部。请问售楼部是否缴纳房产税?如果缴纳，该如何确定房产税的原值?

答：国家税务总局《关于房产税城镇土地使用税有关政策规定的通知》(国税发[2024]89号)第二条第四项规定，房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付使用的次月起计征房产税。开发企业利用商品房作售楼部的情况，应自开始使用售楼部的次月起缴纳房产税。作为自用的售楼部，根据《房产税暂行条例》的相关规定，按照其售楼部房产原值的70%作为房产税应纳税所得额，再按1.2%的税率缴纳房产税。

在房产原值的确认上，分不同时段计算并交纳房产税。2024年1月1日至2024年12月21日应按照财政部、国家税务总局《关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》(财税[2024]152号)的规定，即对依照房产原值计税的房产，不论是否记载在会计账簿的固定资产科目中，均应按照房屋原价计算缴纳房产税。房屋原价应根据相关会计制度的规定进行核算。对纳税人未按国家会计制度规定核算并记载的，应按规定进行调整或重新评估房屋原价。从2024年12月21日起，应按照财政部、国家税务总局《关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》(财税[2024]121号)的规定：对按照房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。

7.房地产开发企业与商店购买者个人签订协议规定，房地产开发企业按优惠30%的价格出售其开发的商店给购买者个人，但购买者个人在2年期限内必须将购买的商店无偿提供给房地产开发企业对外出租使用。这种情况涉及个人所得税吗?

答：据《国家税务总局关于个人与房地产开发企业签订有条件优惠价格协议购买商店征收个人所得税问题的批复》(国税函[2024]576

号)规定，所述行为其实质是购买者个人以所购商店交由房地产开发企业出租而取得的房屋租赁收入支付了部分购房价款。因此对上述情形的购买者个人少支出的购房价款，应视同个人财产租赁所得，按照“财产租赁所得”项目征收个人所得税。每次财产租赁所得的收入额，按照少支出的购房价款和协议规定的租赁月份数平均计算确定。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！