

## 前言—房地产行业发展现状

房地产行业作为国民经济的“压舱石”，对带动消费、扩大内需、拉动上下游产业发展以及促进国民经济增长等方面，均起着至关重要的作用。随着广佛同城3.0时代不断深化，作为粤港澳大湾区都市圈中重要的经济发展极，佛山不断撬动“广佛一体化”的重要机遇，坐享一线城市的优先赋能，在城市价值方面得到持续推高。为进一步促进房地产行业的可持续发展，本期好税声，润思同大家一起梳理房地产行业各环节主要面临的涉税风险，助力房地产企业更好地守护“万家灯火”。

### 一、开发环节常见涉税风险

#### 风险点一：违规列支预提费用

案例：A房地产企业共开发了3个房地产项目，在项目竣工结转开发产品时，企业对部分未取得发票的应付工程款作了预提处理。预提的费用包括土地征用费、拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费及公共配套设施费，3个项目合计预提金额约5亿元，对应合同总金额约46亿元。

具体分析：这个案例中我们需要关注的风险点主要有二，分别是超限额列支预提费用和超范围列支预提费用。房地产企业应注意税收法规规定的预提比例上限，对于出包工程而言，发票不足金额预提费用不能超过出包合同总金额的10%；同时也要注意在政策允许的费用范围内预提，只有出包工程、公共配套设施、报批报建费用和物业完善费用才可预提，切勿超范围列支预提费用。

#### 风险点二：甲供工程业务重复扣除“甲供材料”

案例：B房地产企业与施工企业签订一份“甲供材”建筑施工合同，约定：合同金额为1000万元（含B企业购买提供给施工企业施工材料），增值税金额为90万元。工程竣工，决算价为1090万元，“甲供材”金额为200万元。另外，B企业向材料供应商采购材料200万元，收到13%的增值税进项发票，B企业计入“开发成本”科目的成本金额是1200万元。

具体分析：企业采取包工不包料方式发包工程，在材料供应商提供的材料、水电和

其他物资已凭发票计入开发成本的情况下，让施工企业按劳务费和材料价款的合计金额再次开具发票，并负担其多开部分的税款，重复列支开发成本。因此，在含“甲供材”金额签订合同的情况下，房地产企业与施工企业在工程结算时，建议尽可能采用“差额结算法”，即将甲供材金额不计入工程结算价和施工企业的销售额中，从而避免重复列支开发成本的税务风险。

### 风险点三：缺失合法有效的税前扣除凭证

案例：C房地产企业委托某房地产经纪有限公司，开展商品房销售代理及现场手续办理等业务，双方约定根据委托代办完成进度计算代理费。当年，C房地产企业计提委托销售代理费390万元，计入“销售费用”科目，并在企业所得税前全额扣除。但该笔款项当年并未实际支付，也未取得任何合法有效凭证，产生了违规税前扣除的涉税风险。

具体分析：是否能取得合法有效的税前扣除凭证，直接决定了成本费用支出。因此，企业在业务交易时需注意上游供货商或服务提供商能否及时开具发票，同时在入账时需注意取得发票是否符合规定、票面信息是否与经济业务一致、是否为作废发票等。

### 风险点四：符合资本化条件的借款费用未作资本化处理

案例：D房地产开发企业经税务机关提醒后发现，2020年“财务费用”科目数据为170万元，其中110万元为工程贷款产生的利息，该笔工程贷款资金用于建设甲项目，符合资本化条件，但该笔贷款发生的相关利息却被财务人员记入了“财务费用”科目，而未进行资本化处理。

具体分析：企业发生的借款费用，符合资本化条件的，必须进行资本化处理；不符合资本化条件的，才可作为期间费用在所得税税前扣除。房地产开发企业开发周期长，占用资金量大，借入资金较多，利息支出所占比重较大，对于为建造开发产品借入资金发生的借款费用，应准确划分成本对象，严格遵守会计准则和税法的规定，精确计算资本化的金额，才能管控好税务风险。

## 二、销售环节常见涉税风险

### 风险点五：外购礼品赠送客户费用全额扣除

案例：E房地产企业购买服装、雨伞等作为礼品赠送给客户，并将该笔支出计入期间费用科目，申报企业所得税前全额扣除。

具体分析：外购礼品赠送客户应作视同销售处理，并且礼品赠送支出不得超限额扣除。就增值税而言，视同销售货物行为无销售额的，依次按当月同类货物的平均销售价格、最近时期同类货物的平均销

售价格、组成计税价格

的顺序确定

；就企业所得税而言，

除另有规定外，应按照被移送资产的公允价值

确定销售收入。例子中，该房地产企业的礼品赠送支出属于业务招待支出，只能按照发生额的60%作税前扣除且不得超过当年营业收入的5%。

### 风险点六：合同约定应收未收房款未确认收入

案例：F房地产企业本月预收房款

8000万元，签订购房合同

金额2.38亿元（其中含合同约定分期付款当月应收而未收到的房款800万元）。次月申报期内，财务人员仅将预收房款8000万元确认收入并申报了企业所得税，合同约定分期付款当月应收未收房款800万元未确认销售收入，产生涉税风险。

具体分析：房地产企

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。其中，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。

## 二、常见的房地产行业涉税风险

### 风险点七：租金收入未按照规定纳税申报

第七个风险点让我们聚焦租金收入未按照规定纳税申报。给大家举一个典型案例：某房地产企业的项目已竣工备案，由于低层房屋靠近商圈且尚未出售，便将未出售房屋、车位暂时出租，但却没有将相关租金收入进行纳税申报，产生涉税风险。所以，房地产企业若将未出售的房屋、车位以及商铺进行出租，取得的租金收入可别忘了要按照规定进行纳税申报。

### 风险点八：直接引用增值税预缴计税依据作为土地增值税预缴计税依据

接下来我们关注的风险点是“直接引用增值税预缴计税依据作为土地增值税预缴计税依据”。税务人员在风险审查过程中时有发现，部分房地产企业直接引用增值税预缴的计税依据作为土地增值税预缴的计税依据，导致少预缴土地增值税的情况发生。

## 提醒大家

对于房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发房地产项目的情况，可以选择按预收账款全额预缴土地增值税，或者按照国家税务总局公告2016年第70号规定口径，按照“土地

增值税预缴税额=（预收款-  
应预缴增值税税款）×预征率

”口径预缴土地增值税，而不得直接参照增值税预缴口径。

## 风险点九：重复扣除利息费用导致少缴纳土地增值税

第九个风险点让我们聚焦利息费用重复扣除导致少缴纳土地增值税的风险。比方说某房地产企业某项目取得土

地使用权成本为5000万元，房地产开发成本

为3000万元，其中“开发成本—开发间接费用

”中利息支出50万元，“财务费用—利息支出”20万元，发生的利息费用能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明。清算时，该企业未将平常会计核算计入房地产开发成本的利息支出调整至财务费用中计算扣除，导致利息费用重复扣除。所以，需要提醒房地产开发企业：已经计入开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除。

## 风险点十：土地增值税清算环节的其他提醒

接下来我们关注的风险点，是土地增值税清算环节违规扣除不能办理权属转移登记手续的人防车位

建筑安装成本。举个例子：某房地产开发企业拍得一块国有土地使用权，项目中有别墅建筑，也有高层建筑，高层建筑下均有地下车位，车位不计容不能办理产权证。土地增值税清算时，该企业将地下人防车位与别墅、高层建筑一并进行土地成本的分摊和扣除，导致涉税风险产生。要注意：根据《国家税务总局广东省税务局关于发布的公告》，不能办理权属转移登记手续的人防车位，其不予扣除的成本应按照建筑面积比例在不含室内（外）装修费用的建筑安装工程费中计算。

## 风险点十一：未按开发项目正确分摊拆迁补偿（安置）房成本

第十一个风险点让我们聚焦未按开发项目正确分摊拆迁补偿（安置）房成本。给大家举一个典型案例：某房地产开发公司

一次性征地10万平方米，计划在该宗土地上分五期开发商品房20栋，所开发商品房总建筑面积为200万平方米。其中一期开发工程占地面积为1万平方米，开发的商品房总建筑面积为20万平方米，已销售19万平方米，其中30套商品房用于补偿被拆迁户，市场价值600万元。该公司在土地增值税清算时，将以实物方式支付的拆迁补偿费全部在第一期开发项目中扣除。

我们不难发现，多个开发项目共同发生的土地及拆迁补偿成本，如果没有按照开发项目正确分摊，就会导致先开发的项目少缴纳土地增值税，产生涉税风险。所以房地产企业要留心：开发项目有多个，按项分摊要记得。土地增值税是以开发项目为清算单位的，不同清算单位发生的成本费用不得相互抵减，因此，对于属于多个清算单位发生的共同成本费用，要在各清算单位之间进行合理分配或分摊。

风险点十二：清算时分项分期的普通住宅划分不正确

清算时分项分期的普通住宅划分不正确，也是不容忽视的风险点，打个比方：某房地产开发公司认为其开发的房地产项目是针对住房刚需群体的居住用住宅，建筑面积都在144平方米以下，便简单地将该项目认定为普通住宅，产生土地增值税计算不准确的风险。

我们需要知道：划分普通住宅不能仅凭建筑面积这一个条件，而是须同时满足容积率、销售价格和建筑面积三个条件。根据《广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》〔粤府办[2005]56号〕规定，享受优惠政策普通住房的标准为：

- ①住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- ②单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；
- ③实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的1.44倍以下。

以上三个条件需同时满足，才能划分为普通住宅。

结束语

中国人自古以来就有“安居乐业”、“安身立命”的观念，房子对于老百姓而言，不仅是身体，更是心灵的“港湾”。在粤港澳大湾区发展战略下，佛山房地产业将迎来新一轮发展红利。与此同时，房地产企业应积极学习税收法律知识，一方面对

国家税收政策“应享尽享”，另一方面也要依法诚信申报纳税，切实降低企业涉税风险。润思好税声与房地产企业携手同行，希望能助力房地产行业健康可持续发展，使得“国有广厦千万间，百姓安居尽欢颜”！

来源：佛山税务