

做了许多年的老会计问我房开企业的税太多了且每个环节的税还不一样，简直不要太复杂了，为了方便大家对房开企业税费的了解，下面就把房地产开发企业从拿地环节到竣工交房环节需要缴纳的税种以及计算方法整理了出来。

一、取得土地环节

（一）契税

- （1）计税依据：土地成交价格
- （2）税率：3%
- （3）应缴契税：土地成交价格*3%

（二）耕地占用税

- （1）计税依据：占用耕地面积
- （2）单位税额：元/平方米（当地政策要求）
- （3）应缴耕地占用税=土地实际占用面积*单位税额

（三）土地使用税

- （1）计税依据：土地实际占用面积
- （2）单位税额：每平方米3元至18元
- （3）应缴土地使用税=土地实际占用面积*单位税额

（四）印花税

- （1）计税依据：土地使用权出让合同金额

（2）税率：0.5‰

（3）应缴印花税=合同金额*0.5‰

二、预售环节

（一）预缴增值税

（1）计税依据：预收款

（2）预征率：3%

（3）应预缴增值税=预收款/（1+适用税率/征收率）*3%

注意：适用税率/征收率：一般计税9%；简易计税：5%

（二）城市维护建设税及附加税

（1）计税依据：预缴增值税

（2）税率：

城建税：（市区7%）、（县镇5%）、（其他1%）

附加税：（教育费附加3%），（地方教育费附加2%）

应缴城建税及附加=预缴增值税*适用税率

（三）预缴土地增值税

（1）计税依据：预收款-预缴增值税税款

（2）预征率：普通住宅2%、非普通住宅3%（根据地区要求可能不一致）

（3）应缴纳土地增值税=（预收款-预缴增值税税款）*预征率

（四）预缴企业所得税

（1）计税依据：预计毛利额-费用、税金；

预计毛利额=预售收入*预计毛利率（当地税务要求）

（2）税率：25%

(3)应预缴企业所得税=（预计毛利额-费用、税金）*25%

三、确认销售

（一）增值税

（1）销项税=（销售收入-对应销售面积的土地成本）*9%

（2）税率：（一般计税9%）、（简易计税5%）

（3）应纳增值税=销项税-进项税-已预缴的增值税（一般计税）

应纳增值税=销售额/（1+5%）*5%-预缴税款（简易计税）

（二）城建税及附加税

（1）计税依据：应纳增值税

（2）税率：

城建税：（市区7%）、（县镇5%）、（其他1%）

附加税：（教育费附加3%），（地方教育费附加2%）

应缴城建税及附加=应纳增值税*适用税率-预缴城建税及附加

（三）印花税

（1）计税依据：销售合同金额

（2）税率：0.3‰

（3）应缴印花税=合同金额*0.3‰

五、竣工交房环节

（一）企业所得税

（1）计税依据：应纳税所得额

（2）税率：25%

（3）应缴企业所得税=应纳税所得额*25%

（二）土地增值税清算

（1）计税依据：增值额

A.增值额=收入总额-扣除总额；

B.扣除总额=取得土地的成本+开发成本+开发费用+税金+加计扣除额；

C.加计扣除额=（取得土地成本+开发成本）*20%

（2）税率：

A.增值率≤50%，税率30%，速算扣除率0；

B.50% < 增值率≤100%，税率40%，速算扣除率5%；

C.100% < 增值率≤200%，税率50%，速算扣除率15%；

D.增值率 > 200%，税率50%，速算扣除率35%；

（3）应纳土地增值税=增值额*适用税率-扣除额*速算扣除率-预缴土地增值税