

《房地产开发经营业纳税评估模型》

图书基本信息

书名：《房地产开发经营业纳税评估模型的应用与操作实务》

13位ISBN编号：9787801419187

10位ISBN编号：7801419189

出版时间：2011-12

出版社：贾忠华 台海出版社 (2011-12出版)

作者：贾忠华

页数：232

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu111.com

《房地产开发经营业纳税评估模型》

内容概要

《房地产开发经营业纳税评估模型的应用与操作实务》以操作实务为切入点，按照纳税评估工作流程，重点介绍开展该行业纳税评估过程中“评估信息的采集、确定纳税评估对象、实施纳税评估分析和疑点问题核实”的方法和技巧，主要包括以下七部分内容：“房地产开发经营业概述”简要介绍了行业相关概念及经营特点、商品房销售模式、房地产开发经营流程和应缴纳税费汇总等内容，都是从事房地产开发经营管理必须具备的基本常识。“开展行业纳税评估概述”主要介绍纳税评估工作的定义、职责、作用和地位，纳税评估分析方法及分类，纳税评估指标体系构成等内容。“行业纳税遵从风险点”，即开展该行业纳税评估的核心内容。“建立纳税评估模型”主要介绍开展该行业纳税评估最常用的四种应用模型：信息比对分析模型、项目完工进度分析模型、指标综合分析模型和关联税种联评分析模型。“纳税评估分析”主要介绍纳税评估分析步骤和方法，如何通过对财务核算内容和各项会计报表进行评估分析发现涉税疑点问题，关于合作建房和以土地使用权投资参与开发等几种特殊情况的税务处理问题。“涉税疑点核实”详细介绍税务约谈的方法、技巧和注意事项，提供开展该行业集体约谈的提纲，全面介绍经营收入、其他业务收入和其他收入疑点核实内容。“相关税收法规”部分没有归集相关的税收法律和规章，主要归集现行的三十七份重要税收政策文件，包括国家税务总局下发的相关文件（总局公告、国税发和国税函）及部分财政部和国家税务总局联合发文（财税发）。

《房地产开发经营业纳税评估模型》

作者简介

贾忠华，国家税务总局《行业纳税评估模型及案例选编》编写组成员，北京市密云县人，高等教育自学考试财税专业。1995年7月参加地税工作，在税务所从事日常征管、纳税评估、稽查检查工作十一年，具有丰富的基层工作经验；在北京市地税局纳税评估处工作五年，积极探索纳税评估工作组织体系、制度体系和方法体系建设，撰写《探索建立以纳税评估为基础的税源管理体系的新途径》、《集体约谈——提高评估质效的强力措施》、《建筑业纳税评估告知》、《房地产开发经营业纳税评估模型及案例》和《关于纳税评估与稽查工作科学发展的思考》等文章。

《房地产开发经营业纳税评估模型》

书籍目录

第一章 房地产开发经营业概述 / 1	第一节 相关概念及经营特点 / 1	一、行业相关概念 / 1	二、经营范围及分类 / 3	三、行业经营特点 / 5	四、商品房销售模式 / 6	
第二节 房地产开发经营流程 / 7	一、经营流程概述 / 7	二、主要开发经营流程图 / 10				
第三节 房地产开发经营业缴纳税费汇总	一、四大类11个税种 / 15	二、房地产开发经营业所涉及营业税税目及事项汇总表 / 16				
第二章 开展行业纳税评估 / 17	第一节 纳税评估概述 / 17	一、纳税评估的主要职能 / 18	二、纳税评估工作的作用 / 18			
第二节 纳税评估流程 / 19	一、评估信息采集 / 20	二、确定纳税评估对象 / 20	三、纳税评估分析 / 20	四、疑点问题核实 / 21	五、评估结果处理 / 22	六、信息反馈 / 23
七、房地产开发经营业专项纳税评估流程图 / 23						
第三节 纳税评估分析方法 / 24	一、按评估的手段分类 / 24	二、按评估信息的处理方式分类 / 24	三、按照参照的对象分类 / 25	四、按比较分析的方式不同分类 / 25		
第四节 建立纳税评估指标体系 / 26	一、构建纳税评估指标体系的原则 / 26	二、纳税评估指标体系的构成 / 26	三、纳税评估指标体系的内容 / 26			
第三章 纳税评估信息采集 / 28	第一节 信息采集概述 / 28	第二节 税务机关内部信息的采集 / 29	第三节 企业基础信息采集 / 29	一、涉税基础信息 / 30	二、财务基本信息 / 30	三、项目基础信息 / 30
第四节 第三方信息采集 / 34						
第四章 确定纳税评估对象 / 35	第一节 确定纳税评估对象概述 / 35	一、确定纳税评估对象的方法 / 35	二、确定纳税评估对象的程序 / 35	三、确定纳税评估对象的标准 / 36		
第二节 确定日常纳税评估对象 / 36	第三节 确定专项纳税评估对象 / 37	一、建立辖区（本局和本所）行业入库信息库 / 37	二、按照四个阶段将备选确定纳税评估对象进行分类 / 38	三、最终确定纳税评估对象 / 38		
第五章 纳税评估指标体系 / 40	第一节 纳税评估指标概述 / 40	一、设计评估指标的原则 / 40	二、确定纳税评估指标的标准 / 40	三、纳税评估指标的分类 / 40	四、相关概念 / 42	
第二节 通用评估指标 / 42	一、收入成本类评估分析指标 / 42	二、开发费用类评估分析指标 / 45	三、利润类评估分析指标 / 47	四、资产负债类评估分析指标 / 48	五、绝对数值指标 / 49	
第三节 税种评估指标 / 50	一、税负遵从评估指标 / 50	二、分税种评估指标 / 51				
第四节 建立纳税评估指标体系 / 57	一、通用指标体系 / 57	二、专用指标体系 / 58				
第六章 行业纳税遵从风险点 / 59	第一节 房地产开发企业财务核算特点及主要内容 / 59	一、房地产开发企业财务核算的特点 / 59	二、经营收入的确认 / 60	三、成本费用的核算 / 62		
第二节 行业纳税遵从风险点汇总（一） / 65	一、经营收入类 / 65	二、成本费用类 / 66	三、其他纳税遵从点 / 67			
第三节 行业纳税遵从风险点汇总（二） / 67	一、土地取得与开发阶段 / 68	二、项目设计施工阶段 / 68	三、房屋销（预）售阶段 / 68	四、租售管理阶段 / 69		
第四节 行业纳税遵从风险点汇总（三） / 69	一、营业税及附加 / 69	二、企业所得税 / 70	三、个人所得税 / 71	四、土地增值税 / 71	五、契税 / 71	六、其他税种 / 72
第七章 建立纳税评估模型 / 73	第一节 纳税评估模型概述 / 73	第二节 建立纳税评估模型 / 74	一、信息比对分析应用模型 / 74	二、项目完工进度分析应用模型 / 75	三、指标综合分析应用模型 / 76
第八章 纳税评估分析 / 81	第九章 涉税疑点核实 / 103	第十章 纳税评估模型应用 / 115	第十一章 相关税收法规 / 129	附录一 营业税金及附加税收法规 / 129	附录二 企业所得税税收法规 / 145	附录三 其他税种税收法规 / 190

章节摘录

版权页：插图：（三）纳税评估工作的 workflow 纳税评估分为确定评估对象、实施评估分析、涉税疑点核实、评估结果处理和评估复评考核等五个环节。涉税疑点核实有两种方式：税务约谈和实地调查核实，这是借鉴国际先进经验、顺应税收工作内在规律实施的新举措。税务约谈是涉税疑点核实有两种方式之一，是实现纳税评估职能最常用最有效的方式。税务约谈分为单户约谈和集体约谈两种形式，今天组织的就是集体约谈，集体约谈是提高评估质效的有力措施，能够明显降低执法成本和风险，全面提高工作效率，同时减轻纳税人负担，营造依法纳税、诚信纳税的和谐税收环境。

二、列举目前房地产开发经营行业存在的主要涉税问题

（一）流转税类问题

- 1.收到的预售收入记“应付账款”、“其他应付款”等往来科目，不通过“预收账款”科目核算，长期挂账未及时申报纳税；
- 2.未及时足额申报纳税，尤其是在企业内部资金紧张时更易发生迟缓纳税的行为；
- 3.采取以商品房抵顶工程款、土地征用费等债务，或者按照低于成本价将商品房用于职工福利、职工奖励等方面，造成少缴或不缴税款；
- 4.售房时收取的价外费用，如代理办证费、手续费、等计入“其他应付款”等往来科目，未按规定申报纳税；
- 5.成合作建房过程中，以地换房或者以房换地后，以实物交换没有发生资金往来为由，未申报缴纳应纳税款；
- 6.视同销售行为未申报纳税。

（二）所得税类问题

- 1.对房屋预售收入未按规定足额预缴企业所得税；
- 2.以促销为名赠送储藏室、车位等不作计税收入；
- 3.以开发产品抵顶应分配股东红利的情况，不作计税收入；
- 4.通过中介公司加价销售条件较好房源，加价收入直接归股东所有，不作计税收入；
- 5.同时开发几个项目，或者一个项目涉及多期开发，经营周期长，增加人力、财务、研发、广告费用和材料成本等手段，混摊成本费用，利用“预提费用”、“待摊费用”账户虚列费用，人为调整应纳税所得额，增加企业所得税汇算清算的难度；
- 6.利用关联关系转移利润。如向有关联关系的建筑、装饰、建材、绿化工程和物业管理等企业，通过虚开建筑发票加大建安成本造价、虚增工作量等非法手段减少或转移利润，少缴企业所得税。

《房地产开发经营业纳税评估模型》

编辑推荐

《房地产开发经营业纳税评估模型的应用与操作实务》主要适用于从事房地产开发与经营（K7210）企业管理的税收管理员和财务人员，不包括物业管理（K7220）、房地产中介服务（K7230）和其他房地产活动（K7290）。

《房地产开发经营业纳税评估模型》

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:www.tushu111.com