

国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/323/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_AE\\_B6\\_E7\\_A8\\_8E\\_E5\\_c80\\_323724.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/323/2021_2022__E5_9B_BD_E5_AE_B6_E7_A8_8E_E5_c80_323724.htm)

国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知（国税发[2006]31号 2006年3月6日）各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局、地方税务局：为了加强和规范房地产开发企业的企业所得税征收管理，根据《中华人民共和国企业所得税暂行条例》及其实施细则、《中华人民共和国税收征收管理法》等有关法律、法规规定，结合房地产开发企业（以下简称开发企业）的经营特点，现就房地产开发的有关企业所得税问题通知如下：一、关于未完工开发产品的税务处理问题 开发企业开发、建造的住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品，在其未完工前采取预售方式销售的，其预售收入先按预计计税毛利率分季（或月）计算出当期毛利额，扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再计入当期应纳税所得额，待开发产品结算计税成本后再行调整。（一）经济适用房项目必须符合建设部、国家发展改革委员会、国土资源部、中国人民银行《关于印发 经济适用房管理 办法 的通知》（建住房[2004]77号）等有关法规的规定，其预售收入的计税毛利率不得低于3%。开发企业对经济适用房项目的预售收入进行初始纳税申报时，必须附送有关部门的批准文件以及其他相关证明材料。凡不符合规定或未附送有关部门的批准文件以及其他相关证明材料的，一律按销售非经济适用房的规定计算缴纳企业所得税。（二）非经济适用房开发项目预计计税毛利率按以下规定确定：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20%。 2.开发项目位于地及地级市城区及郊区的，不得低于15%。 3.开发项目位于其他地区的，不得低于10%。 二、关于完工开发产品的税务处理问题（一）符合下列条件之一的，应视为开发产品已经完工： 1.竣工证明已报房地产管理部门备案的开发产品（成本对象）； 2.已开始投入使用的开发产品（成本对象）； 3.已取得了初始产权证明的开发产品（成本对象）。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)