

房地产开发企业五种偷税方式值得关注会计从业资格考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/521/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c42_521630.htm

一是不按规定确认收入。主要形式有：房屋预售面积与最后交易面积不同，购房者补缴的差额面积房款不记入业务收入；以明显低于市场价格销售部分关系房少缴纳税款；在小区内建有部分车库，但暂时不出售，或者自己出租、或交给物业公司处理，影响了土地增值税；代收的网络宽带初装费、电话电缆初装费、煤气管安装费、房屋交易费、办证费、房屋维修基金、等各种费用，房地产开发企业以实际没有取得收入为由少申报；以房抵工程款，长期挂账，不及时按市场价格确认收入；银行按揭款作为借款处理少申报收入；有意拖延开发项目竣工时间和完工时间，不按规定确认收入。考试大收集整理

二是虚增开发成本。主要方式有：与建筑安装企业相互勾结，虚开建安发票，增加开发成本，利用所得税的附征率明显小于企业所得税税率少缴税款；非正常的赞助、捐赠、帮助修路等支出，列入土地成本，影响土地增值税和企业所得税。应予资本化的贷款利息计入“财务费用”影响了当年的应纳税所得额；在开发成本中列支一些不应支出或应属于管理费用的工资、奖金；由于房地产企业在开发过程中与市政等相关部门在一些公益设施上有约定，企业将政府部门建设和投入作为自己的开发成本；房地产企业有时购进一些推土机、挖掘机等设备进行“三通一平”作业，提折旧、支油费，付工资，而“三通一平结束后，这些机械一般都是出租或为其他工程服务创收，但却看不到收入，只有费用。三是利用建安

、物业公司等关联企业人为调节利润。房地产企业下设建安、销售、建材、物业等分公司，利用这些关联企业相互调节收入和利润，实现企业利润的最大化。如以房地产企业的名义借款并支付利息，但实际上是交给关联公司使用，影响了房地产企业的利润。房地产开发企业列支建筑企业施工成本，少缴纳了土地增税和企业所得税。四是在不同县市开发多个项目，统一核算，费用划分不清，少缴税款。一些规模较大的房地产企业，在很多县市开发多个楼盘，但统一核算，故意不分项目，造成一些费用难以划分，而且各地税务机关计算口径、检查的松紧程度不一，让企业有空子可钻。五是开发暂不销售，不按会计及税收政策处理。有些房地产公司资金雄厚，而又看好房价上涨，故意延后销售，有的就是为了投资，把门面房作为今后的长期收益的工具，有的出租、有的自用，这些情况相应的会计处理是：自用适用会计准则固定资产、无形资产，作为存货的房地产，适用会计准则存货、收入，作为投资性房地产适用会计准则---投资性房地产，取得租金时适用会计准则---租赁，但有些企业没有按规定进行会计处理，从而影响了营业税、土地增值税、企业所得税的缴纳。百考试题收集整理 更多信息请访问：百考试题会计从业网，百考试题会计从业论坛 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