

房地产企业预缴税金的会计处理注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/542/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c46_542409.htm 《中华人民共和国营业税法实施细则》第二十八条规定：纳税人转让土地使用权或者销售不动产，采用预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。税法中明确指出了纳税人在转让土地使用权或销售不动产取得预收账款时必须缴纳营业税，营业税的计税依据是实际收到的预收款金额。但新《企业会计准则》及税法并没有对转让土地使用权或销售不动产预收款计征营业税和企业所得税的会计处理进行明确。目前房地产企业结合实际核算营业税的方法，按预收账款科目当期发生额计提“营业税金及附加”，即借“营业税金及附加”，贷“应交税费应交营业税”、“应交税费应交城市维护建设税”、“应交税费应交教育费附加”等，实际缴纳税款时，借“应交税费应交营业税”、“应交税费应交城市维护建设税”、“应交税费应交教育费附加”，贷“银行存款”。年度终了，对达到收入确认条件的“预收账款”转入当年销售收入，并将已缴纳的税金转入本年利润，反映在利润表的营业税金及附加栏，就是借“本年利润”，贷“营业税金及附加”，同时对未达到收入确认条件的预收账款，反映在资产负债表“预收账款”的期末余额里，对此部分计提的税金在编制报表时，笔者认为应并入其他流动资产反映，对此部分已缴纳的税金则反映在应交税费栏，用负数表示。房地产企业预缴所得税会计处理《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），关于未

完工开发产品的税务处理问题中明确：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，待开发产品结算是计税成本后再行调整。房地产开发企业所得税一般核算方法按预收账款当期的发生额扣除期间费用及税金计算缴纳所得税。可作如下会计分录，借“应交税费应交所得税”，贷“银行存款”。房地产开发产品完工后，企业应及时计算已实现的收入，同时按规定结转成本，经过纳税调整计算出的所得税反映在利润表中，借“所得税”，贷“应交税费应交所得税”。计算出预缴所得税与应交所得税差额部分缴纳所得税时，借“所得税”，贷“应交税费应交所得税”。计算出预缴所得税与应交所得税差额部分缴纳所得税时，借“应交税费应交所得税”，贷“银行存款”。对未达到收入确认条件的预收账款对应的所得税反映在应交税费栏，用负数表示。若房地产企业在核算所得税按照可抵扣暂时性差异来确认对未来期间应纳所得税金额的影响，笔者认为对预缴的所得税确认为递延所得税资产，并使用“递延税款预售房预缴所得税”科目，缴纳时同上，只是在年终对未达到收入确认条件的预收账款对应的已上缴的所得税，从“应交税费应交所得税”科目转入“递延税款预售房预缴所得税”科目，反映在资产负债表中资产类科目中的“递延税款”的借方。会计分录如下，借“递延税款预售房预缴所得税”，贷“应交税费应交所得税”。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