

外商房地产投资企业结转收入问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/70/2021_2022__E5_A4_96_E5_95_86_E6_88_BF_E5_c44_70733.htm

我是一家外商投资企业，从事房地产开发，产品主要以住宅和商用底商。开发地款分为4期。2003年底一期竣工，销售合同上交房日期2003年12月31日。问题：1、我应该何时结转销售收入？，可不可以以办理产权日子结转？2、由于前期成本问题较多，至今未能计算单位成本，能不能晚结算一期？3、单位成本如果出不来，如何预估？4、只结转收入，税太多，能不能延续以前的所得税缴纳方式按率征收？

1、根据 关于外商投资房地产开发经营企业所得税管理问题的通知 国税发[2001]142号规定，房地产销售收入的确定，以权责发生制为原则，具体可根据销售方式的不同，按以下原则确定：（一）采取一次性全额收取房款的，以房产使用权交付买方之日或开具发票之日作为销售收入的实现（二）采取分期付款或预售款方式销售的，以合同约定的付款时间为销售收入的实现。（三）采取以土地使用权或者其他财产置换房屋的，以房产使用交付对方为销售收入的实现。（四）采取银行提供按揭贷款销售的，以银行将按揭贷款办理转账之日，为销售收入的实现。因此，不可以以办理产权日子结转销售收入。

2、企业销售房地产所发生相成本费用的确定，应以收入与支出相匹配为原则。企业应根据当期面积以及可售单位工程成本费用，确定当期成本费用。3、单位工程成本费用以权责发生制为原则，可暂按本年度应分摊的预算成本、费用作为当年成本、费用，计算损益。4、所得税缴纳方式按率征收

。依据国税发[1995]153号规定，从事房地产开发经营的外商投资企业预售房地产并取得预收款的，当地主管税务机关可按预计利润率或其他合理办法计算预计应纳税所得额，并按季预征所得税，待该项房地产产权转移、销售收入实现后，再依照税法有关规定计算实际应纳税所得额及应纳所得税税额，按预缴的所得税额计算应退补税额。 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