

将未获产权证房屋出租的财税处理 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/78/2021\\_2022\\_\\_E5\\_B0\\_86\\_E6\\_9C\\_AA\\_E8\\_8E\\_B7\\_E4\\_c46\\_78913.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022__E5_B0_86_E6_9C_AA_E8_8E_B7_E4_c46_78913.htm) 我公司是一家房地产开发公司，在项目经营期内对部分未取得产权且未出售的房屋出租，请问：

（1）我公司的这部分出租业务应如何缴税？

（2）如何核算这部分业务的损益？ 答：（一）我国现行营业税是对有偿提供应税劳务，转让无形资产和销售不动产的单位和个人就其取得营业收入征收的一种税。《营业税税目注释》明确：“租赁业，是指在约定的时间内将场地、房屋、物品、设备或设施等转让他人使用的业务。”因此，你公司将房屋出租，不论有无取得产权证，只要取得租赁收入，

就应依租金的全额收入，缴纳营业税及其附征的城建税、教育费附加。（二）按《房地产开发企业会计制度》规定，“经营收入”核算企业对外转让、销售、结算和出租开发产品等所取得的收入。并按经营收入类别设置明细账，如“出租产品租金收入”等。取得出租租金收入时，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“经营收入出租产品租金收入”；

摊销成本时，按月摊销率计算，或发生修复费用时，借记“经营成本出租产品成本”，贷记“出租开发产品出租产品摊销”，或“银行存款”；期末结转，将经营收入、成本全部转入“本年利润”。

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)