

## 一、1. 注册成立公司

成立公司，税务注册，开设账户；资本金注入公司，缴纳印花税。税收返还的优惠政策。

## 2. 可行性研究论证

对拟开发项目进行可行性论证，需做大量的前期调研及测算工作。

财务方面主要是投资收益的分析，包括

- (1) 项目成本预测、总投资预测；
- (2) 项目税务成本预测；
- (3) 项目销售收入预测；
- (4) 项目经济效益预测；
- (5) 项目敏感性分析；
- (6) 项目盈亏平衡点分析；
- (7) 除投资收益的分析外，还需对资金进行预测

## 3. 取得土地

确定取得土地的方式（招拍挂、合作开发或者其他），是否有拆迁的过程，拆迁是政策性拆迁还是商业性拆迁，以及其中的会计核算和财税处理。需关注土地合同的签订。

## 4. 工程施工

此阶段的工作主要包括成本核算、资金支付及平衡、融资方式及资金成本等。待工程开发到一定程度后，商品房取得《预售（销售）许可证》，可进行预售，从而产生增值税、土地增值税、企业所得税预缴的问题。

## 5. 工程竣工

此阶段的主要工作是工程整体的成本核算及施工单位的结算工作。自持房产的转固等工作。

## 6. 交房

已售房屋收入、成本的结转，增值税纳税义务确认，企业所得税纳税调整。销售到一定阶段后，涉及到土地增值税的清算问题。

## 7. 股东分配利润

股东分配利润方式（现金分配还是实物分配）以及涉及税金等。

## 8. 公司注销

税务清算，公司注销。

## 二、房地产开发各阶段涉及的主要税金

1. 增值税及附加（城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、防洪维护费）

2. 土地增值税

3. 企业所得税

4. 契税

5. 耕地占用税

6. 房产税

7. 土地使用税

8. 印花税

## 三、房地产开发各阶段需关注的重要财税节点

1. 财务核算重要节点

商品房销售合同的签订、商品房交房

## 2. 税收筹划重要节点

设立项目公司

签订土地出让合同

发改委立项及工程规划许可证

预售许可证

竣工验收备案

商品房交房