

将投资方的投资额视同预售收入进行相关的税务处理。(2) 凡开发合同或协议中约定分配项目利润的,应按以下规定进行处理:①开发企业应将该项目形成的营业利润额并入当期应纳税所得额统一申报缴纳企业所得税,不得在税前分配该项目的利润。同时不能因接受投资方投资额而在成本中摊销或在税前扣除相关的利息支出。②投资方取得该项目的营业利润应视同取得股息、红利,凭开发企业的主管税务机关出具的证明按规定补交企业所得税。

2、以土地使用权投入建房的合作他方的企业所得税问题。提供土地使用权的合作他方即案例中的B公司的所得税问题,国税发[2006]31号文也做了相应的规定:(1)企业、单位以换取开发产品为目的,将土地使用权投资房地产开发项目的,按以下规定进行处理:①企业、单位应在首次取得开发产品时,将其分解为转让土地使用权和购入开发产品两项经济业务进行所得税处理,并按应从该项目取得的开发产品(包括首次取得的和以后应取得的)的市场公允价值计算确认土地使用权转让所得或损失。②接受土地使用权的开发方应在首次分出开发产品时,将其分解为按市场公允价值销售该项目应分出的开发产品(包括首次分出的和以后应分出的)和购入该项土地使用权两项经济业务进行所得税处理,并将该项土地使用权的价值计入该项目的成本。(2)企业、单位以股权的形式,将土地使用权投资房地产开发项目的,按以下规定进行处理:①企业、单位在投资交易发生时,应将其分解为销售有关非货币性资产和投资两项经济业务进行所得税处理,并计算确认资产转让所得或损失。上述土地使用权转让所得占当年应纳税所得额的比例如超过50%,可从投资交易发生年度起,按5个纳税年度均摊至各年度的应纳税所得额。②接受土地使用权的开发方在投资交易发生时,可按上述投资交易额计算确认土地使用权的成本,并计入开发产品的成本。

3、以土地使用权以外的其他资产投入建房的合作他方的企业所得税问题。如果合作各方共同组建法人型股份制企业,且合作他方分享股份制企业经营利润的,则其应按投资收益有关规定计缴企业所得税;其他形式的,例如案例中A公司,(1)全部以货币资金投入合作的,可将所支付的货币资金视为企业预购开发产品的成本,分得开发产品的实际转让所得为合作收入;(2)以提供劳务或其他材料物资、设备动力合作开发的,视为以公允价格提供劳务或销售产品,然后以所应取得收入预购开发产品。在税务上对其所提供的劳务和物资材料、设备动力等经济行为要根据实际情况,按销售或视同销售对待(包括流转税和所得税)。

本文不单讨论个人所得税问题,但实践中个人参与合作建房的,其个人所得税相关收入、成本和其他费用扣除项

目确认原则可以比照企业所得税。另外,本文所引用的各税相关文件规定中对合作建房的范围规定有所不同,而有些情况本身并非法律意义上的合作建房,对此我们可以理解为是出于各税的征税需要,相应分析和计征各税时分别援引各税具体规定为宜。最后,为避免纳税风险,合作建房各方特别是房地产开发企业还要注意税务处理是否与合同约定的实质相符,如:开发合同或协议约定向合作各方分配开发产品的,是否按非货币交易的有关规定进行税务处理;合同或协议约定分配项目利润的,房地产开发企业是否按税后利润进行分配;以房抵债等视同销售行为是否按规定确认收入实现;是否存在约定或确认收入的价格明显偏低而无正当理由现象;属于可暂免征税情况的,协议等是否规范,相关手续资料是否齐备。■

(作者单位:陕西省渭南市兴和有限责任会计师事务所  
陕西省商洛市商州区会计核算中心)  
责任编辑 崔洁

## 中央企业第二任期经营业绩考核全面启动

不久前,国务院国有资产监督管理委员会主任李荣融签署第17号主任令,修订后的《中央企业负责人经营业绩考核暂行办法》(以下简称《暂行办法》)自2007年1月1日起正式施行。以此为标志,中央企业第二任期经营业绩考核全面启动。

国资委有关负责人表示,《暂行办法》加快了同董事会试点办法的配套衔接,对国有独资公司董事会试点企业的董事会进行评价,以及国资委指导董事会考核经营层工作进行规定;加快了考核办法与其他制度的配套衔接,更加注重业绩考核制度与战略规划、年度预算、薪酬奖惩、干部任免、监督监察等制度的衔接。《暂行办法》完善了以下四个机制:一是完善了目标值确定机制。进一步强调考核目标值的确定要与企业发展战略规划相结合,增强中央企业合理确定考核目标值的内在动力。二是完善了分类考核机制。在年度和任期分类指标的选择上,强调要针对企业管理“短板”,强化对技术创新能力、资源节约水平、可持续发展能力等的考核。三是完善了价值创造机制。鼓励企业使用经济增加值(EVA)指标进行年度经营业绩考核。四是完善了激励约束机制。进一步强化了“业绩上、薪酬上,业绩下、薪酬下,并作为职务任免的重要依据”的理念。对在自主创新(包括自主知识产权)、资源节约、扭亏增效、管理创新等方面取得突出成绩,做出重大贡献的企业负责人,国资委给予单项特别奖。■

(本刊通讯员)