

如何处理销售不动产营业税会计从业资格考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/521/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E5_A4_84_E7_c42_521517.htm (一) 转让不动产的具体征税规定

- 1、抵押贷款以房屋还贷的征税问题 借款者无力归还贷款，抵押的房屋被银行收走以作贷款本息，这表明房屋的所有权被借款者有偿转让给银行，应对借款者按："销售不动产"税目征收营业税。银行如果将收归其所有的房屋销售，也应按"销售不动产"税目征收营业税。
- 2、合作建房的征税问题 合作建房，是指由一方（以下简称甲方）提供土地使用权，另一方（以下简称乙方）提供资金，合作建房。合作建房的方式一般有两种：（1）第一种方式是纯粹的"以物易物"：即双方以各自拥有的土地使用权和房屋所有权相互交换。具体的交换方式也有以下两种： 土地使用权和房屋所有权相互交换，双方都取得了部分房屋的所有权。在这一合作过程中，甲方以转让部分土地使用权为代价，换取部分房屋的所有权，发生了转让土地使用权的行为；乙方则以部分房屋的所有权为代价，换取部分土地的使用权，发生了销售不动产的行为。因而合作建房的双方都发生了营业税的应税行为。对甲方应按"转让无形资产"税目中的"转让土地使用权"子目征税；对乙方应按"销售不动产"税目征税。由于双方没有进行货币结算，因此应当按照《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第十五条的规定分别核定双方各自的营业额。如果合作建房的双方（或任何一方）将分得的房屋销售出去，则又发生了销售不动产行为，应对其销售收入再按"销售不动产"税目征收营业税。 以出租土地使用权为代价换取房

屋所有权。例如：甲方将土地使用权出租给乙方若干年，乙方投资在该土地上建造建筑物并使用，租赁期满后，乙方将土地使用权连同所建的建筑物归还甲方。在这一经营过程中，乙方是以建筑物为代价换得若干年的土地使用权，甲方是以出租土地使用权为代价换取建筑物。甲方发生了出租土地使用权的行为，对其按"服务业-租赁业"征营业税；乙方发生了销售不动产行为，对其按"销售不动产"税目征营业税。对双方分别征税时，其营业额也按《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第十五条的规定核定。第二种方式是合作建房即甲方以土地使用权、乙方以货币资金合股，成立合营企业，合作建房。对此种形式的合作建房，则要视具体情况确定如何征税：房屋建成后，如果双方采取风险共担、利润共享的分配方式，按照"以无形资产投资入股，参与接受投资方的利润分配、共同承担投资风险的行为，不征营业税"的规定，对甲方向合营企业提供的土地使用权，视为投资入股，对其不征营业税；只对合营企业销售房屋取得的收入按销售不动产征税；对双方分得的利润不征营业税。房屋建成后，甲方如果采取按销售收入的一定比例提成的方式参与分配，或提取固定利润，则不属营业税所称的投资入股不征营业税的行为，而属于甲方将土地使用权转让给合营企业的行为，那么，对取得的固定利润或从销售收入按比例提取的收入按"转让无形资产"征税；对合营企业则按全部房屋的销售收入依"销售不动产"税目征收营业税。如果房屋建成后双方按一定比例分配房屋，则此种经营行为，也未构成营业税所称的以无形资产投资入股，共同承担风险的不征营业税的行为。因此，首先对甲方向合营企业转让的土地，按"转让无

形资产"征税，其营业额按实施细则第十五条的规定核定。其次，对合营企业的房屋，在分配给甲、乙方后，如果各自销售，则再按"销售不动产"征税。

3、房地产开发企业与包销商签订合同售房的征税问题 房地产开发企业与包销商签订合同，将房产交给包销商根据市场情况自订价格进行销售，由房地产开发企业向购房户开具房产销售发票，包销商收取价差或手续费，在合同期满后未售出的房产由包销商进行收购。此种情况，在合同期内包销商是代理房地产开发企业进行销售，所取得的手续费收入或者价差应按"服务业-代理业"征收营业税，同时应对房地产开发企业取得的收入按"销售不动产"全额征收营业税；在合同期满后，未售出房屋由包销商进行收购，其实质是房产开发企业将房屋销售给包销商，对房产开发企业应按"销售不动产"征收营业税；包销商将房产再次销售，对包销商也应按"销售不动产"征收营业税。

4、兼并、破产过程中的不动产的征税问题 对企业兼并过程中发生的不动产转移行为，暂不征营业税。对因破产而发生的企业拍卖，暂不征营业税；但专项拍卖企业不动产取得的收入，应照章征收营业税。

5、旧房补偿费的征税问题 对旧城改造过程中，拆迁户取得的旧房补偿费，不作销售不动产，不征收营业税。对旧城改造中，单位将房屋安置给拆迁户的，暂不征收营业税。但对安置过程中向居民收取超面积部分的价款，应按"销售不动产"税目征收营业税。

6、个人代办建房征税问题 个人以各购房户代表的身份与提供土地使用权的单位或个人签订联合建房协议，由个人出资并负责雇请施工队建房，房屋建成后，再由个人将分得的房屋销售给购房户，此种情况对个人应按"销售不动产"税目征收营业税，其营业额为个人

向各购房户收取的全部价款和价外费用。7、个人无偿赠送不动产的征税问题 个人无偿赠送不动产的行为，不征收营业税。8、企业以不动产作为股利分配的征税问题 企业将不动产作价作为股利分配给中外双方的股东，所有权发生了转移，符合现行营业税关于销售不动产的规定，应对分配的不动产按"销售不动产"征收营业税。（二）销售不动产自查应注意的方面

- 1、销售不动产时，向对方收取购房款、价外费用，包括各种基金、集资费、代收代垫款项（例如代地方政府有关部门收取的基金、人防费；代煤气公司收取的煤气安装费；代有关部门收取的白蚁防治费等），收取的这些价外费是否并入销售收入缴纳营业税。
- 2、单位将房屋无偿赠与他人的，是否按照销售同类同期房屋的价格按销售不动产缴纳营业税。
- 3、销售不动产时，采取预收款、预收定金方法的，在取得预收款、预收定金时，是否按规定缴纳营业税。
- 4、不动产投资入股后，又发后转让不动产股权的，是否按规定缴纳营业税。
- 5、单位或个人合作建房，一方提供土地使用权，另一方提供房屋所有权，双方都取得了部份房屋所有权，提供房屋所有权的纳税人，是否按销售不动产的税目缴纳营业税。

百考试题为你加油

- 6、单位或个人将土地使用权出租给他方若干年，他方在该土地上投资建造建筑物并使用，租赁期满后，他方将土地使用权连同所建的建筑物归还给单位或个人。他方是否按销售不动产税目缴纳营业税。
- 7、房地产开发公司，受建设方的委托，在已购的土地上建造房屋，并按工程造价收取一定比例的管理费，房地产开发公司是否按销售不动产税目缴纳营业税。其计税营业额是否包括转让土地使用权的部分。
- 8、纳税人向银行借款，到期无力

归还，以房屋抵押所贷款项，是否按销售不动产税目缴纳营业税。 9、银行将抵押贷款收回的房屋销售，是否按销售不动产税目缴纳营业税。 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