

销售不动产营业税的规定注册税务师考试 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__E9_94_80_E5_94_AE_E4_B8_8D_E5_c46_521696.htm

一、税目与税率（一）销售建筑物或构筑物以转让有限产权或永久使用权方式销售建筑物或构筑物，视同销售建筑物或构筑物。（二）转让其他土地附着物在销售不动产时连同不动产所占土地使用权一并转让的行为，比照销售不动产征税。（计算题）以不动产投资入股，参与接受投资方利润分配、共同承担投资风险的行为，不征营业税。在投资后转让股权的，也不征营业税。（计算题、选择题）单位将不动产无偿赠与他人的行为，视为销售不动产。（选择题）纳税人自建住房销售给本单位职工，属于销售不动产行为，应照章征收营业税。（选择题）2006年6月1日后，个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按其销售收入减去购买房屋的价款后的余额征收营业税。（选择题）二、纳税人（了解）三、计税依据（重点掌握）百考试题祝你成功 纳税人销售不动产的营业额为纳税人销售不动产时从购买方取得的全部价款和价外费用（含货币、货物或其他经济利益）。单位和个人销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权，以全部收入减去不动产的购置或受让原价后的余额为营业额。单位和个人销售或转让抵债所得的不动产、土地使用权，以全部收入减去抵债时该项不动产作价后的余额为营业额。这里要注意以下几个问题：第一，房地产开发公司销售商品房时，要代当地政府及有关部门收取一些资金或费用，如代市政府收取的市政费

，代邮政部门收取邮政通讯配套费等。对此类代收资金及费用，房地产开发公司不是作为自己的营业收入，而是作为代收费用处理的，将全额转给有关部门。纳税人从对方所取得的全部价款和价外费用，不论财务上如何核算，均应当全部作为销售不动产的营业额计征营业税。第二，单位将不动产无偿赠与他人时，视同销售不动产征税，如果没有同类不动产价格，按下列公式核定计税价格：计税价格 = 营业成本或工程成本 × (1 + 成本利润率) ÷ (1 - 营业税税率) 第三，转让企业产权是整体转让企业资产、债权、债务及劳动力的行为，其转让价格不仅仅是由资产价值决定的，与企业销售不动产、转让无形资产的行为完全不同。因此，转让企业产权的行为不应征收营业税。四、申报与缴纳（了解）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