

销售不动产营业税的计税依据注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/549/2021_2022__E9_94_80_E5_94_AE_E4_B8_8D_E5_c46_549457.htm 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或土地使用权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、土地使用权的，以全部收入减去抵债时该项不动产或土地使用权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。根据《营业税暂行条例》中关于营业税营业额为纳税人从对方所取得全部价款和价外费用的规定，对此类费用，不论其财务上如何核算，均应当全部作为销售不动产的营业额计征营业税。第二，单位将不动产赠与他人的营业额问题。对单位将不动产无偿赠与他人，税务机关有权核定其计税营业额，其方法如下：1．按纳税人当月销售同类不动产的平均价格核定。2．按纳税人最近时期销售同类不动产的平均价格核定。3．按下列公式核定计税价格：计税价格：营业成本或工程成本 $\times$ (1+成本利润率) $\div$ (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，转让介、啦产权的行为不应征收营业税。 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