

注税师辅导：税务代理实务经典案例分析注册税务师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/642/2021_2022__E6_B3_A8_E7_A8_8E_E5_B8_88_E8_c46_642919.htm 案例分析：汽车运输公司的高价油补贴是否征税？某县汽车运输公司系国营企业。2001年12月份主管税务机关对该公司进行税收检查时，发现“运输支出——燃料”帐户有红字出现。经核对记帐凭证，其原因是：该公司自本年开使用一部分高价汽油，为了转嫁负担，按运费向客户收取15~50%的高价油补贴。其帐务处理是：在发票运费科目下附列“高价油补贴”项目，同运费一并收取，然后将运费列入“运输收入”，“高价油补贴”红字直接冲减燃料成本。如：2002年4月份发生的一笔业务是：向××厂收取运费12,000元，按运费附加20%的高价油补贴计2,400元。会计分录是：借：银行存款14,400 运输支出——燃料2,400(红字) 贷：运输收入12,000 该公司自年初至年底共收取该项补贴114,742.01元，全部直接冲减了运输支出，偷漏了营业税。该公司向客户收取的“高价油补贴”实为自行提高运费标准收取的，属于运输收入。依据《营业税暂行条例》第五条的规定，对该公司的此项收入按“运输收入”帐户金额3%的税率补征营业税3,442.26元，并责令其限期调帐。

案例分析：这笔业务是否要缴营业税？基本案情：某县一家房地产开发公司，一直依法纳税。近日，该县地方税务局稽查局在对公司2001~2002年度缴纳营业税情况进行日常检查时，把公司给某居委会的5套住房折价50万元，让公司缴纳建筑业营业税8350.52元及按“销售不动产”税目缴纳营业税2.5万元。；另外，将房地产开发公司向纺织厂收取的利息并入“建筑业”税目缴纳营

业税3万元。公司感到不理解，他们的理由是：第一，某居委会（甲方）与房地产开发公司（乙方）签订了联合建房协议，协议规定：双方约定，甲方提供土地1000平方米，乙方在甲方提供的土地上投资100万元自行建造一栋20户的家属楼。家属楼建成之后，乙方分给甲方5套住房，其余由乙方售出，取得收入150万元，已申报缴纳营业税7.5万元。他们认为，公司给乙方的5套住房，未取得分文收入，也未取得其他利益，因此，不应该申报纳税。第二，公司替县纺织厂建造办公楼，由于县纺织厂资金紧张，商定由公司贷款垫资建造办公楼，办公楼建成后，公司按贷款利率向纺织厂收取利息100万元，公司的账务处理为：收取时：借：银行存款 1000000 贷：财务费用 1000000 支付时：借：财务费用 1000000 贷：银行存款 1000000 公司未收取任何费用，也没有收取手续费，只是为了有利于业务的开展，才替对方垫付工程款，因此而让公司纳税，他们无法接受。房地产开发公司的上述项目应如何申报缴纳营业税？县地税局稽查局的做法是否正确？

案例分析:第一，房地产开发公司自行建造分给某居委会的5套住房，应按“建筑业税目”缴纳营业税。《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第四条规定：“单位或个人自己新建（以下简称自建）建筑物后销售，其自建行为视同提供应税劳务。”第十九条规定：“本细则第四条所称的自建行为的营业额，比照本细则第十五条的规定确定。”第十五条规定：“纳税人提供应税劳务、转让无形资产和销售不动产价格明显偏低而无正当理由的，主管税务机关有权按下列顺序核定其营业额：（一）按纳税人当月提供的同类应税劳务或者销售的同类不动产的平均价格核定；（二）按纳税人最近时期

提供的同类应税劳务或者销售的不动产的平均价格核定；（三）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)。公式中的成本利润率由省、自治区、直辖市人民政府所属税务机关确定。”具体到该县所在省，成本利润率为8%。按照上述规定，房地产开发公司给某居委会的5套住房的应税营业额为 $250000 \times (1 + 8\%) \div (1 - 3\%) = 278350.51$ （元），应纳建筑业营业税8350.52元。公司上述行为应按“销售不动产”税目缴纳营业税。《营业税问题解答（之一）的通知》第十七条规定：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：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，双方都取得了拥有部分房屋的所有权。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，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。按照《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》上述规定，房地产开发公司

通过送给某居委会的 5 套住房换取了土地使用权，应按当月销售同类不动产的平均价格核定，折价 50 万元，应按“销售不动产”税目缴纳营业税 2.5 万元。第二，《中华人民共和国营业税暂行条例》第五条规定：“纳税人的营业额为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产向对方收取的全部价款和价外费用”；《营业税暂行条例实施细则》第十四条规定：“条例第五条所称价外费用包括向对方收取的手续费、基金、集资款项、代垫款项及其他各种性质的价外收费。凡价外收费，无论会计制度规定如何核算，均应并入营业税计算应纳税额。”房地产开发公司向纺织厂收取的利息 100 万元，是在建造办公楼过程中向建筑单位收取的价外费用，按照上述规定，应并入“建筑业”税目之中缴纳建筑业营业税 3 万元。综上所述，房地产开发公司的上述项目应该申报缴纳营业税，县地税局稽查局对房地产开发公司作出的决定是正确的；乙方则以转让部分房屋的所有权为代价，换取部分土地的使用权。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