

税法考试辅导:房产包销如何缴税 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022__E7_A8_8E_E6_B3_95_E8_80_83_E8_c46_78844.htm

2001年6月，张某与某市房地产开发公司签订一年一定的房产包销合同，合同规定：其一，该公司将20套住房交给张某，在一年期限内张某可根据市场情况自定价格进行销售，由房地产开发企业向客户开具房产销售发票，张某收取价差和手续费；其二，合同期满后未售出的房产由张某收购，张某直接向开发公司交纳房款。张某在一年期限内，共销售出房产14套，收取价差和手续费21万元，尚余6套张某自行收购，并于2002年9月份将房产销售给另一开发商，取得收入120万元。张某只就价差和手续费向地税机关申报纳税，结果于2002年10月被该市地税稽查局以偷税论处。问：根据税法有关规定，对上述经营方式应如何缴税？答：对在合同期内房产公司将房产交给包销商（个人）承销，包销商是代理房地产开发企业进行销售，其应纳的有关税费：1.包销商所取得的手续费收入或价差应按“服务业代理业”征收营业税，税率为5%；城建税，以实际缴纳的营业税额为计税依据，按城市、县镇及其他地方，分别适用7%、5%、1%税率；教育费附加，计税依据为实际缴纳的营业税额，费率为3%；地方教育附加费，计税依据为实际缴纳的营业税额，费率为1%。2.包销商取得的价差或手续费收入应按劳务报酬所得交纳个人所得税。每次所得不超过4000元的，减除费用800元后为应税所得额，然后按应税所得额乘以20%的税率计算缴纳；每次所得超过4000元的，减除20%的费用为应纳税所得额，然后按应税所得额乘以20%的税率缴纳

。若每次收入的应纳税所得额超过2万元以上，还要实行加成征收。2-5万元的，应纳税额加征五成，5万元以上，加征十成。在合同期满后，房屋未售出，由包销商收购，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”的税目征收营业税及有关税费。对包销商将房产再次销售，包销商应缴纳的有关税费为：1.销售不动产营业税及其附加。营业税，以全部价款和价外费用为计税依据，税率为5%；城建税，以实际缴纳的营业税额为计税依据，按城市、县镇及其他地方，分别适用7%、5%、1%的税率；教育费附加，计税依据为实际缴纳的营业税额，费率为3%；地方教育附加费，计税依据为实际缴纳的营业税额，费率为1%。2.土地增值税。计税依据为销售房屋增值额，适用税率按增值额占扣除项目金额比例分为30%、40%、50%、60%四级超率累进税率。普通住宅销售增值额未超过扣除项目金额20%的免征。3.印花税。包销商个人销售房屋按销售合同金额缴纳“产权转移书据”项目印花税，税率为万分之五。4.个人所得税。包销商个人转让房产的，应以一次性转让财产收入，减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额，按“转让财产所得”的税目依20%的税率征收个人所得税。

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