

计算销售不动产营业税应注意哪些问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/79/2021\\_2022\\_\\_E8\\_AE\\_A1\\_E7\\_AE\\_97\\_E9\\_94\\_80\\_E5\\_c46\\_79120.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/79/2021_2022__E8_AE_A1_E7_AE_97_E9_94_80_E5_c46_79120.htm)

(一) 资料 1. 某房地产开发公司发生了下列业务：(1) 将新建的一栋房屋无偿捐赠给附近的一所小学。该房屋由其他单位施工。账面成本518181元(成本利润率为10%)。(2) 以本公司的一栋房产对外投资，参与接受投资方利润分配、共同承担投资风险。房产原值500万元，评估价600万元，两年后该公司转让该项股权，取得转让收入650万元。(3) 以本公司的一栋原值为300万元的自建房屋作抵押，向某商业银行贷款150万元(按照我国金融部门的有关规定，以财产抵押方式申请贷款的，其借款金额不得超过财产价值的50%)，贷款期限三年，贷款年利率为8%。按照协议规定，抵押期间该房产由银行使用，公司不再负担贷款利息。贷款期满后，该公司因发生财务困难，无力偿还贷款本金，经双方协商，银行将所抵押房产收归已有，核定该房屋价值为320万元，银行向该公司支付人民币170万元。(4) 以“还本”方式销售商品房20套，每套15万元，公司与购房者签订的协议规定，自房屋销售20年后，公司将房屋价款全部归还给购房者。已知同期银行贷款利率为8%。要求：根据上述资料，试计算该公司应纳的营业税。

2. 某机关职员陈某于2002年12月1日从房屋开发公司购买市区普通住宅用房一套，购买原价12万元，2003年5月5日将该房屋出售，售价为18万元。要求：依据现行政策规定，计算陈某出售房屋应纳的营业税。

(二) 解答 1. 该房地产开发公司应纳营业税计算如下：(1) 税法规定，单位将不动产

无偿赠与他人，视同销售不动产征税（个人赠送不动产免征营业税）。其营业额由主管税务机关核定。应纳营业税 = 工程成本 × (1 + 成本利润率) ÷ (1 - 营业税税率) × 营业税税率 = 518180 × (1 + 10%) ÷ (1 - 5%) × 5% = 3 (万元)

(2) 财税[2002]191号文件规定，从2003年1月1日起，单位以不动产或无形资产对外投资入股时，不征税，在转让该项股权时，也不再征税。对以不动产或无形资产对外投资，不共同承担风险，收取固定利润的行为，应按“服务业租赁业”征收营业税。(3) 该公司在借款期间按照应支付的利息作为财产租赁收入征收营业税；贷款期满后，因该房产的所有权发生转让，故应按“销售不动产”税目征收营业税。应纳营业税 = 150 × 8% × 3 × 5% + 320 × 5% = 17.8 (万元) (4) 税法规定，以“还本”方式销售建筑物，应按向购买者收取的全部价款和价外费用征收营业税，不得减除所谓“还本”支出。应注意：本题不能按占用购买者的资金的利息作为营业额。应纳营业税 = 20 × 15 × 5% = 15 (万元) 综上，该公司应纳营业税 = 3 + 32.5 + 17.8 + 15 = 68.3 (万元) 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](http://www.100test.com)