

合作建房行为如何缴纳营业税 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/79/2021_2022__E5_90_88_E4_BD_9C_E5_BB_BA_E6_c46_79271.htm 合作建房，这里是指由一方（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：1.土地使用权和房屋所有权相互交换，双方都取得了部分房屋的所有权。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；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，发生了销售不动产的行为。所以合作建房的双方都发生了营业税的应税行为。因而甲方应按“转让无形资产”税目中的“转让土地使用权”子目纳税；乙方应按“销售不动产”税目纳税。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》第十五条规定的核定方法计算双方各自的营业额。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”税目缴纳营业税。2.以出租土地使用权为代价换取房屋所有权。例如，甲方将土地使用权出租给乙方若干年，乙方在该土地上投资建造建筑物并使用，租赁期满后，乙方将土地使用权连同所建的建筑物归还甲方。在这一经营过程中，乙方是以建筑物为代价换得若干年的土地使用权，甲方是以出租土地使用权为代价换取建筑物。甲方发生了出租土地使用

权的行为，应按“服务业租赁业”缴纳营业税；乙方发生了销售不动产的行为，应按“销售不动产”税目缴纳营业税。双方分别纳税时，其营业额应按《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第十五条规定的核定办法计算。第二种方式是甲方以土地使用权、乙方以货币资金合股，成立合营企业，合作建房。对此种形式的合作建房，则要视具体情况确定如何纳税：1.房屋建成后，如果双方采取风险共担、利润共享的分配方式，按照营业税“以无形资产投资入股，参与接受投资方的利润分配、共同承担投资风险的行为，不征营业税”的规定，甲方向合营企业提供的土地使用权，应视为投资入股，可不纳营业税；合营企业销售房屋取得的收入应按销售不动产征税双方分得的利润则不须缴纳营业税。2.房屋建成后，甲方如果采取按销售收入的一定比例提成的方式参与分配，或提取固定利润，则不属营业税所称的投资入股不征营业税的行为，而属于甲方将土地使用权转让给合营企业的行为，那么，甲方取得的固定利润或从销售收入按比例提取的收入按“转让无形资产”纳税；合营企业则按全部房屋的销售收入依“销售不动产”税目缴纳营业税。3.如果房屋建成后双方按一定比例分配房屋，则此种经营行为，也未构成营业税所称的以无形资产投资入股，共同承担风险的不征营业税的行为。因此，首先，甲方向合营企业转让的土地，应按“转让无形资产”纳税，其营业额按营业税实施细则第十五条规定的核定办法计算。其次，合营企业的房屋，在分配给甲、乙方后，如果各自销售，则再按“销售不动产”纳税。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