

合作建房的几种不同情形的税务处理 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_79669.htm (一) 资料 1.甲企业提供

5000平方米的土地使用权，乙企业提供2000万元资金并负责施工。双方协议，房屋建成后按5：5的比例分成。房屋分配完毕后，甲方又将其分得房屋的50%出售，售价为800万元，其余留作自用。 2.甲方将土地使用权出租给乙方10年，乙方

出资1000万元委托某建筑公司在该土地上建造建筑物并使用，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。 3.甲方以土地使用权10000平方米、乙方以货币资

金8000万元合股，采取风险共担、利润共享的分配形式。该合营企业当年委托其他建筑单位共新建标准、质量均相同的住宅用房500套，当年销售400套，每套售价16万元，年终按照董事会决议，对投资各方应分配的利润采取实物分配的方式，其中甲方分配房屋5套，乙方分配房屋8套，分配后甲、乙

双方各自享有房屋的独占权。 4.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。协议规定，房屋建成后，甲方按销售收入的20%提成作为投资收益。合营企业共取得房屋销售收入1000万元，甲方取得投资收益200万

元。 5.某房屋开发公司1999年全年取得销售商品房收入3000万元，同时代有关部门收取燃气费、管道费、有线电视初装费等100万元；以预售方式售房取得预收款200万元。(二)要

求 假设当地税务机关确定的营业税“建筑业”和“销售不动产”计税价格中成本利润率分别为8%和10%，试计算上述业务中的纳税人各自应纳的营业税。(三)解答 1.在这一合作

建房的过程中，甲方发生了转让土地使用权的行为，应按“转让无形资产”税目征税，将分得的房屋再销售，应再按“销售不动产”税征税；乙方将部分房屋转让给甲方，属于“自建建筑物后销售”行为，要按“建筑业”和“销售不动产”各征一道营业税。由于双方没有进行货币结算，应按组成计税价格计算。乙方建筑业计税价格 = 工程成本 × (1 + 成本利润率) ÷ (1 - 营业税税率) = 2000 × 50% × (1 + 8%) ÷ (1 - 3%) = 1113.40 (万元) 乙方应纳建筑业营业税 = 1113.40 × 3% = 33.40 (万元) 乙方销售不动产计税价格 = 营业成本 × (1 + 成本利润率) ÷ (1 - 营业税税率) = 1113.40 × (1 + 10%) ÷ (1 - 5%) = 1289.20 (万元) 乙方应纳销售不动产营业税 = 1289.20 × 5% = 64.46 (万元) 甲方应纳营业税 = 1289.20 × 5% + 800 × 5% = 104.46 (万元) 本题中，乙方“自建建筑物后销售”是两个不同的环节，计算乙方销售不动产的组成计税价格时，应将乙方“建筑业计税价格”作为计算销售不动产计税价格中的营业成本处理。建筑业计税价格包含了建筑业的成本、税金(3%)和利润，但不包括销售不动产的利润和税金(5%)，因此，应该把“1113.40万元”看成是不动产销售前的实际成本，也可以理解为“乙方委托其他建筑单位施工所支付的价款”。

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