

以成本价出售经济适用房是否应缴纳营业税？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__E4_BB_A5_E6_88_90_E6_9C_AC_E4_c46_79673.htm 我县房管局所属某事业单位，1999年动工兴建两栋经济适用房。该经济适用房以成本价向居民出售，包括征地和拆迁补偿费、勘察设计费和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金等费用。请问：1.经济适用房、商品房和房改房有何区别？2.根据财税字[1999]210号文《财政部国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（以下简称《通知》）的规定，对企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的收入，暂免征收营业税。那么，按成本价出售的经济适用房在销售环节是否应征收营业税呢？答：

经济适用房、商品房和房改房三者是有区别的。所谓商品房，是指具有经营资格的房地产开发公司开发经营的住宅。它的定价通常受成本及市场的影响，开发商以周边同类物业为基础，确定一个较为符合市场的价格。经济适用房是国家为解决中低收入家庭住房问题而建的普通住房。由于建设用地实行国家统一划拨制，经济适用房享受免征土地出让金等各种优惠措施，使得建设成本明显低于商品房。经济适用房实行政府指导价，价格主要以建设成本加3%的政府限定的利润为基础，因此，它的价格低于同类商品房的价格。通常，一份完整的房屋产权，产权人应拥有房屋占有权、房屋处分权、房屋使用权及房屋收益权4种权利。经济适用房的产权人只拥有前3种权利，房主如将房屋上市交易，必须补交土地出让金及各种税费才可上市。由于商品房是完全产权则没有此

项限制，但须交各种税金及费用。房改房指企业、行政事业单位按一定的优惠政策出售给职工的公有住房。因所在地区及个人情况不同，房改房的价格也有所不同，但总的来说，它大大低于商品房的价格，也低于经济适用房的价格。《通知》规定的“为了支持住房制度的改革，对企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的收入，暂免征收营业税”，指的就是房改房，即单位按房改成本价、标准价向职工出售公有住房的，可暂免缴纳营业税。单位出售经济适用房，根据《中华人民共和国营业税暂行条例》的规定，应按销售不动产缴纳营业税。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