

出售自建的建筑物如何计算营业税 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_87_BA_E5_94_AE_E8_87_AA_E5_c46_79717.htm

单位或者个人新建（亦称自建）建筑物后出售的，应当双重征收营业税，分别按照提供建筑劳务和销售不动产两种行为征收营业税。首先，按照纳税人销售建筑物的销售额和建筑业的营业税税率计算营业税，然后再按照纳税人销售建筑物的销售额和销售不动产的营业税税率计算营业税，最后把上述两种营业税的数额相加，便是纳税人销售自建建筑物的行为共应缴纳的营业税。

例：某事业单位建成一幢住宅楼，有相同的房屋50套，工程的总成本价为200万元。住宅楼建成后，该单位自用20套，其余30套出售给他人，但其账面上反映的销售款仅为正常销售价的1/3.纳税人所在地税务机关确定不定期的建筑业的成本利润率为15%.计算该事业单位销售住宅楼应纳的营业税税额。

此例中，只有向他人销售30套房屋的行为应纳营业税，自用20套房屋的行为不纳营业税。该行为是自建行为，应分别按提供建筑劳务和销售不动产计算两次营业税；纳税人销售不动产的价格明显偏低，应按计税价格确定营业额。自建行为的计税价格= $[200 \times (1 + 15\%) / (1 - 3\%)] \times 30/50 = 142.27$ （万元）自建行为的应纳税额= $142.27 \times 3\% = 4.27$ （万元）销售房屋的计税价格= $[200 \times (1 + 15\%) / (1 - 5\%)] \times 30/50 = 145.26$ （万元）销售房屋的应纳税额= $145.26 \times 5\% = 7.26$ （万元）应纳营业税额= $4.27 + 7.26 = 11.53$ （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