

农业企业营业税的理税顾问（2）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_86_9C_E4_B8_9A_E4_BC_81_E4_c46_79815.htm（五）销售不动产的征税范围

销售不动产，是指有偿转让不动产所有权的行为。不动产，是指不能移动，移动后会改变性质、形状改变的财产。

销售不动产税目的征收范围包括：销售建筑物或构筑物、销售其他土地附着物。

- 1.销售建筑物或构筑物 销售建筑物或构筑物，是指有偿转让建筑物或构筑物的所有权的行为。以转让有限产权或永久使用权方式销售建筑物，视同销售建筑物。
- 2.销售其他土地附着物 销售其他土地附着物，是指有偿转让其他土地附着物的所有权的行为。其他土地附着物，是指建筑物或构筑物以外的其他附着于土地的不动产。单位将不动产无偿赠与他人，视同销售不动产。在销售不动产时连同不动产所占土地的使用权一并转让的行为，比照销售不动产征税。以不动产投资入股，参与接受投资方利润分配、共同承担投资风险的行为，不征营业税。但转让该项股权，应按本税目征税。不动产租赁，不按本税目征税。（六）农业企业应纳营业税特殊问题

- 1.企业自建行为。农业企业利用自有施工力量建设房屋等建筑物，称为自建行为。按照规定，对于企业的自建行为，若自建建筑物建成后出售的，不管是由企业所属的独立核算的施工队还是非独立核算的施工队建设，除了按销售不动产征收营业税外，还应当再按“建筑业”征收一道营业税。若企业自建建筑物自用的，则应当根据具体情况确定是否征收营业税。首先要看施工队是否是属于独立核算单位。如果施工队是企业所属独立核算单位，则应

当对自建行为按“建筑业”征收营业税。如果施工队是企业所属的非独立核算单位，则应当根据施工队是否与本单位结算工程价款。如果工程队不与本单位结算工程价款，则不征收营业税；若工程队与本单位结算工程价款的，不论是否编制工程预（概）算，也不论工程价款中是否包括营业税税金，均应按规定征收营业税。当然，企业所属的施工队承担其他单位和个人的建筑工程业务，则不管施工队是否独立核算，均应就其工程价款按规定征收营业税。

2.资金使用费。农业企业向其他企业拆借资金，或者将资金提供给下属单位使用（作为投资除外），属于货币资金融通业务，为此收取的资金占用费或者利息，应当按“金融业”税目征收营业税。但是企业向客户销售工业产品和商品，因对方延期付款而收取的利息，包括开出带息票据而收取的利息，均属于价外费用，应并入销售商品的销售额一并征收增值税，而不征收营业税。企业将款项存入银行而收取的银行存款利息不征收营业税。

3.合作建房。对于合作建房（指由一方提供土地使用权，另一方提供建房资金合作建房屋）应当区别不同情况确定营业税的征收问题。若双方是纯粹的以物易物，即以土地使用权交换房屋所有权，交换后双方都取得了部分房屋的所有权，则转让土地使用权的一方通过出让土地使用权换取了部分房屋的所有权，发生了转让土地使用权的行为，应按“转让无形资产”税目征收营业税；而提供资金的一方以转让部分房屋的所有权为代价换取了部分土地的使用权，发生了销售不动产的业务，应当按“销售不动产”税目征收营业税。如果合作建房的一方或者双方将取得的房屋向外销售，则又发生了销售不动产的业务，应当按“销售不动产”税目再

征收一道营业税。若以出租土地使用权为代价换取房屋的所有权，即一方将土地使用权出租给对方若干年，另一方在该土地上投资建造房屋，租赁期满后，将土地使用权连同所建的房屋归还给对方。在这种情况下，出租土地使用权的一方通过出租土地使用权换取了房屋的所有权，发生了出租土地使用权的行为，应按“服务业租赁业”税目征收营业税；而提供资金的一方以转让房屋的所有权为代价换取了土地的使用权，发生了销售不动产的业务，应当按“销售不动产”税目征收营业税。如果投资建房的一方将建造的房屋向外销售，则又发生了销售不动产的业务，应当按“销售不动产”税目再征收一道营业税。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