

房地产开发企业营业税的理税顾问 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__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c46_79816.htm

一、营业税纳税人 按照规定，营业税的纳税义务人（以下简称纳税人）是在我国境内提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产的单位和个人。房地产开发企业以房地产开发经营为其主要经营业务，销售不动产和转让土地使用权是其收入的主要来源，因而自然是营业税的纳税人，需要按规定缴纳营业税。按照规定，房地产开发企业租赁或者承包给他人经营的，以承租人或承包人为纳税人。

二、营业税的征税对象 营业税的征税对象是纳税人在中华人民共和国境内提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产的营业额。其中所称的“应税劳务”，是指属于交通运输、建筑、金融保险业、邮电通信业、文化体育业、娱乐业、服务业等税目征收范围内的劳务。按照规定，加工和修理、修配劳务，不属于营业税的应税劳务（以下简称非应税劳务），应征收增值税，不征收营业税。其中所称“无形资产”是指土地使用权、商标权、专有技术权、著作权等。其中所称“不动产”是指不能移动，移动后会改变性质、形状改变的财产，包括建筑物及其土地附着物。其中所说的“提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产”，是指有偿提供应税劳务、有偿转让无形资产或有偿转让不动产所有权的行为，即以从受让方取得货币、货物或其他经济利益为条件提供应税劳务、转让无形资产或转让不动产所有权的行为，但单位聘用的员工为本单位提供应税劳务，不包括在内。单位自己新建（以下简称自建）建筑物后销售的，

其自建行为视同提供应税劳务。转让不动产有限产权或永久使用权，以及单位将不动产无偿赠与他人，视同销售不动产。其中所称“在中华人民共和国境内提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产”是指：所提供的劳务发生在境内，在境内载运旅客或货物出境，所转让的无形资产在境内使用，所销售的不动产在境内等。

三、营业税的税目和征税范围

营业税共有九个税目，即：交通运输业、建筑业、文化体育业、金融保险业、邮电通信业、娱乐业、服务业、转让无形资产、销售不动产等。各税目的具体征税范围见营业税的有关规定。房地产开发企业以从事房地产开发为其主营业务，其相对应的营业税税目为“销售不动产”和“转让无形资产”；有些房地产开发企业还直接从事建筑、安装、修缮、装修等作业，因而涉及“建筑业”税目；还有些房地产开发企业从事物业管理和其他服务业，因而还涉及“服务业”税目。所以在这里我们重点介绍“转让无形资产”、“销售不动产”、“建筑业”和“服务业”税目的征税范围，并介绍房地产开发企业经常碰到的应征营业税的各种特殊业务。

（一）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。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