

房地产业（房地产开发与经营、房地产管理、房地产经济与代理）需缴纳哪些税（费）？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_E4_c46_79835.htm

1、转让土地使用权：是指土地使用者转让土地使用权的行为，土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，不征收营业税。土地租赁，不按本税目征税。

2、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。本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。

以上房地产开发与经营主要涉及的税种有营业税、城建税、教育费附加，土地增值税、房产税、印花税以及契税等。

（一）营业税中：销售不动产的计税依据

- 1、纳税人的营业额为纳税人销售不动产向对方收取的全部价款和价外费用。
- 2、单位将不动产无偿赠

与他人，其营业额比照本细则第十五条的规定确定。对个人无偿赠送不动产的行为，不应视同销售不动产征收营业税。

3、营业税暂行条例实施细则第十五条规定：纳税人销售不动产价格明显偏低而无正当理由的，主管税务机关有权按下列顺序核定其营业额：（1）按纳税人当月提供的同类应税劳务或者销售的同类不动产的平均价格核定；（2）按纳税人最近时期提供的同类应税劳务或者销售的同类不动产的平均价格核定；（3）按下列公式核定计税价格：计税价格=营业成本或工程成本×（1+成本利润率）÷（1-营业税税率）

上列公式中的成本利润率，由省、自治区、直辖市人民政府所属税务机关确定。其他具体规定如下：1、在合同期内房产企业将房产交给包销商承销，包销商是代理房产开发企业进行销售，所取得的手续费收入或者价差应按“服务业—代理业”征收营业税；在合同期满后，房屋未售出，由包销商进行收购，其实质是房产开发企业将房屋销售给包销商，对房产开发企业应按“销售不动产”征收营业税；包销商将房产再次销售，对包销商也应按“销售不动产”征收营业税。

2、对合作建房行为应如何征收营业税合作建房，是指由一方（以下简称甲方）提供土地使用权，另一方（以下简称乙方）提供资金，合作建房。合作建房的方式一般有两种：第一种方式是纯粹的“以物易物”，即双方以各自拥有的土地使用权和房屋所有权相互交换。具体的交换方式也有以下两种：（1）土地使用权和房屋所有权相互交换，双方都取得了拥有部分房屋的所有权。在这一合作过程中，甲方以转让部分土地使用权为代价，换取部分房屋的所有权，发生了转让土地使用权的行为；乙方则以转让部分房屋的所有权为代价

，换取部分土地的使用权，发生了销售不动产的行为。因而合作建房的双方都发生了营业税的应税行为。对甲方应按“转让无形资产”税目中的“转让土地使用权”子目征税；对乙方应按“销售不动产”税目征税。由于双方没有进行货币结算，因此应当按照《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第十五条的规定分别核定双方各自的营业额。如果合作建房的双方（或任何一方）将分得的房屋销售出去，则又发生了销售不动产行为，应对其销售收入再按“销售不动产”税目征收营业税。（2）以出租土地使用权为代价换取房屋所有权。例如，甲方将土地使用权出租给乙方若干年，乙方投资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。在这一经营过程中，乙方是以建筑物为代价换得若干年的土地使用权，甲方是以出租土地使用权为代价换取建筑物。甲方发生了出租土地使用权的行为，对其按“服务业—租赁业”征营业税；乙方发生了销售不动产的行为，对其按“销售不动产”税目征营业税。对双方分别征税时，其营业额也按《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第十五条的规定核定。 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