

有关住房制度改革的税收政策 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E6\\_9C\\_89\\_E5\\_85\\_B3\\_E4\\_BD\\_8F\\_E6\\_c46\\_80022.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_9C_89_E5_85_B3_E4_BD_8F_E6_c46_80022.htm) 根据国家房改政策，行政事业单位将建设的住宅楼，以福利分房方式出售给本单位职工，职工持有100%房产权。请问：1.行政事业单位分配的福利房是否按“转让不动产”缴纳营业税？2.若缴纳营业税，其计税依据是单位建房的全部造价还是按房改政策职工缴纳的房款？3.对于单位福利分房，国家在税收上是否有特殊规定或优惠政策？答：有关住房制度改革中的税收政策问题，财综字（1992）第106号《财政部印发 关于住房制度改革中财政税收政策的若干规定 的通知》（以下简称《通知》）作了具体解释。《通知》第五条规定：“个人以标准价向单位购买公有住房，以及通过集资合作建房等方式取得住房，用于自住的，免征该住房个人出资部分的房产税。单位出资部分，以及个人按标准价购买住房不用于自住的，按规定计征房产税。”《通知》第六条规定：“单位向个人出售公有住房后，其土地使用权仍归单位所有的，按规定计征或免征土地使用税；其土地使用权归个人所有并用于自住的，从当地房改之日起，3年内，可免征土地使用税。”《通知》第七条规定：“全民、城镇集体所有制单位职工按标准价第一次购买公有住房，可以免交契税。但每户只能享受一次免税照顾。”上述介绍某行政事业单位将住宅出售给本单位职工，职工持有100%房产权，由此可推断该单位是以成本价向职工出售住房的。根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其细则的有关规定，行政事业单位分配福利房，应当征收

营业税。该单位的行为属“销售不动产”中的“销售建筑物或构筑物”，应按5%的税率缴纳营业税，计税依据为向职工出售住房所收取的全部价款和价外费用，其中价外费用包括向个人收取的手续费、基金、集资费、代收款项、代垫款项及其他各种性质的价外收费。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](http://www.100test.com)