



12366

北京地税热线问答

■ 北京市地方税务局

⑤



中国税务出版社



12366

北京地税热线问答

■ 北京市地方税务局

⑤



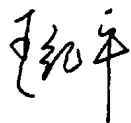
中国税务出版社

序	言
---	---

2007 年是北京地税的“和谐发展年”，在北京市委、市政府和国家税务总局的领导下，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，以科学发展观为统领，以实现税收和谐发展为主题，以优化纳税服务为中心，以完善户籍式管理为载体，以落实纳税申报、评估和告知制度为保证，以加强信息化应用为依托，努力提高税收征管水平和税法遵从度，奉行服务至上理念，全心全意为纳税人服务，通过推行纳税服务区域通办制度、制定纳税服务即时评价机制和纳税人监督制约机制完善纳税服务制度建设，通过加大纳税咨询、辅导、告知力度，强化流程管理，优化人员配置，提高服务质量夯实纳税服务基础工作，通过优质真诚的服务架起政府与人民的“连心桥”，并将以卓越的标准打造服务型政府部门，引领地税事业从优秀走向卓越，向与国际接轨的现代化公共服务管理部门迈进，为首都经济社会又好又快发展做出更大

的贡献。

“12366－北京地税热线”开通以来，信守提供全天候不间断纳税服务的承诺，不断提高工作效率，截至2007年12月份，接听处理话务近214万件。作为北京市市级地税机关直接面向纳税人的重要窗口，北京地税热线发挥着积极作用，得到了广大市民、纳税人的广泛关注和大力支持。使全社会的纳税遵从度进一步提高，使北京税收有了大幅度提高，在此我们向广大纳税人表示敬意和感谢。北京地税热线全体工作人员将不断加强学习，提高工作水平，为广大纳税人提供更为满意到位的纳税服务。我们衷心地欢迎社会各界人士及广大纳税人对我们的工作提出宝贵意见。

A handwritten signature in black ink, appearing to read '王纪平' (Wang Jieping), written in a cursive style.

2008年4月

编写说明

《12366 北京地税热线问答 (5)》是由“12366 - 北京地税热线”受理的咨询问题经整理、分类、编辑而成,涉及的都是纳税人关注的热点问题,涵盖内容较为全面系统,具有一定的指导性和较强的实用性,也可作为广大纳税人学习和了解税务知识的参考性读物。

全书共分为六个部分。即:一、税收专题;二、营业税相关税收政策;三、个人所得税相关税收政策;四、车船税相关税收政策;五、城镇土地使用税相关税收政策;六、土地增值税相关税收政策。书稿内容的截止日期为 2008 年 3 月 31 日。

由于税收政策的调整和补充,书中内容如有不足之处,恳请读者批评指正,并通过“12366 - 北京地税热线”和北京市地税局网站 ([www. tax861. gov. cn](http://www.tax861.gov.cn)) 提出宝贵意见和建议。我们会根据您的需要,继续编辑整理纳税人咨询的热点问题,希望能够为更多的纳税人释疑解惑。

该书在编写过程中,得到了北京市地方税务局有关业务处室的大力支持和相关指导,在此,对所有为本书编写工作提供了帮助的人员表示衷心的感谢。

本书编委会

2008 年 3 月

12366

北京地税热线问答

编辑人员

总编辑:王纪平

副总编辑:任军

编审负责人员:(按姓氏笔画排列)

刁维列 王炜 王磊 史小军

吕兴渭 刘玉洁 孙长海 刘安乐

朱兴有 李海燕 肖慧宗 李俊跃

张之乐 张旺 范力军 金燕齐

赵为真 姜松霞 钱剑兰 钱富

参与编写人员:(按姓氏笔画排列)

王晓丰 王蕾 王小虎 王哲

付晨光 付晓彬 石剑虹 刘嘉

孙杰 朱宁 刘琼华 李方

李京宇 张红 周聪 林娜

林丽丽 杨岷 杨巍 赵玮

祖步皋 胡楠 郎丽坤 赵军

高红 徐莉萍 郭秋彤 郭京梅

程鹏 靳蕾 蔡菁 蔡莹

潘蓉 薛青

图书在版编目(CIP)数据

12366 北京地税热线问答. 第5集/
北京市地方税务局编. —北京:中国
税务出版社, 2008. 5

ISBN 978-7-80235-218-6

I. 1… II. 北… III. 地方税收—
税收管理—北京市—问答
IV. F812.71-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)
第 068631 号

目 录

■ 1. 房地产开发企业相关税收规定

- 一、营业税 (1)
 - 1. 房地产行业的应税范围
包括哪些? (1)
 - 2. 销售不动产营业税的
计税依据是什么? (2)
- 二、企业所得税 (6)
 - 1. 关于未完工开发产品的
税务处理问题 (7)
 - 2. 关于完工开发产品的
税务处理问题 (7)
 - 3. 关于开发产品预租收入的
确认问题 (10)
 - 4. 关于合作建造开发产品的
税务处理问题 (10)
 - 5. 关于以土地使用权投资开发
项目的税务处理问题 (10)
 - 6. 关于开发产品视同销售行为的
税务处理问题 (11)
 - 7. 关于代建工程和提供劳务的
税务处理问题 (12)
 - 8. 关于开发产品成本、费用的
扣除问题 (12)
 - 9. 关于征收管理问题 (16)
 - 10. 关于适用减免税政策问题 (16)

三、土地增值税部分 (17)

1. 土地增值税的征税范围 (17)

2. 土地增值税的计税依据 (17)

■ 2. 从事教育劳务相关税收规定

一、营业税 (20)

1. 从事学历教育的学校其中

“学历教育”指的是什么? (20)

2. “从事学历教育的学校”

指的是什么? (21)

3. 免征营业税的教育劳务收入

是如何规定的? (21)

4. 对教育机构获得的各种捐赠

收入是否征收营业税? (22)

5. 对于“托儿所、幼儿园”提供的

养育服务取得的收入

是否缴纳营业税? (22)

6. 对政府举办的高等、中等和初等

学校(不含下属单位)举办进修班、

培训班取得的收入,收入全部归

学校所有的,是否缴纳营业税? (23)

7. 其他劳务收入是否征收营业税? (23)

二、所得税 (24)

1. 高校举行培训班取得收入

是否缴纳企业所得税? (24)

2. 其他优惠政策有哪些? (24)

三、其他地方各税相关政策 (24)



特 别 提 示

读者如需查询本书中提到的
税收政策文件全文,可登陆北京市
地税局网站(www.tax861.gov.cn),
或通过北京市地方税务局编辑、中
国税务出版社出版的《北京地方税
收法规》(活页)查阅。

目 录

■ 3. 个人所得税自行纳税申报专题

1. 哪些人需要办理自行纳税申报 (26)
2. 个人年所得达到 12 万元, 但平常取得收入时
已经足额缴纳了税款, 年终还需要申报吗? (27)
3. 平常取得收入时已经足额缴纳了税款, 为什么年所得
达到 12 万元的个人, 年终后还需要再纳税申报? (27)
4. “年所得 12 万元以上的”应怎样把握?
都包括哪些内容? (27)
5. 哪些所得可以不计算在年所得中? (28)
6. 各个所得项目的年所得怎样计算呢? (29)
7. 如果纳税人取得的收入是不含税收入,
如何计算年所得额? (31)
8. 年所得达到 12 万元的纳税人自行纳税申报时,
可采取哪些申报方式? (31)
9. 纳税人从哪里可以获得自行申报的有关文件规定
及纳税申报表? (31)
10. 年所得达到 12 万元的个人, 在填写纳税申报
表时, 需要填报哪些信息? (31)
11. 北京为什么主要采取网上申报? (32)
12. 网上申报安全性如何? (32)
13. 个人如何进行网上申报? (32)
14. 纳税人采取网上申报方式的, 还需要报送
纸质申报材料吗? (32)
15. 如果个人采用邮寄申报方式, 有什么特殊要求吗? (33)
16. 年所得达到 12 万元的纳税人委托他人代理申报,
有什么要求呢? (33)
17. 如果代理人集中代理多个纳税人的申报,
有专门的申报途径吗? (33)
18. 《办法》第五条中的“其他有关资料”是指什么? (33)



19. 年所得达到 12 万元的个人, 应在什么时候申报呢? (33)
20. 年所得达到 12 万元的纳税人, 应该到什么地方申报呢? (34)
21. 如果北京地区的纳税人长期以来已固定在一地自行申报, 那么明年起是否需要进行申报地点的调整? (34)
22. 纳税人办理纳税申报后, 税务机关能为纳税人保密吗? (34)
23. 年所得达到 12 万元的个人, 如果没有在纳税申报期内办理纳税申报, 要负法律责任吗? (35)
24. 年所得达到 12 万元的纳税人不如实申报, 目的是为了不缴或者少缴税款的, 应负什么法律责任? (35)
25. 纳税人有扣缴义务人支付的应税所得, 而扣缴义务人应扣未扣、应收未收税款的, 应负什么法律责任? (35)
26. 个别税务干部滥用职权, 刁难纳税人, 有没有相应的惩戒措施? (36)
27. 《办法》出台后, 个体工商户、个人独资企业或者合伙企业投资者以及对企事业单位的承包承租经营人, 其纳税申报办法跟以前相比, 有变化吗? (36)
28. 个体工商户, 个人独资企业或者合伙企业投资者, 以及对企事业单位的承包承租经营人, 其纳税年度中间的日常纳税申报地点是怎样规定的? (36)
29. 纳税人能否改变纳税申报地点? (37)
30. 纳税人能否延期纳税申报? (37)

■ 4. 公路、内河货物运输发票相关税收规定

1. 哪些纳税人应使用公路、内河货物运输发票? (38)
2. 以承包、承租、挂靠方式提供货物运输劳务如何确定纳税人? (38)

目 录

3. 自开票纳税人的资格如何认定?	(39)
4. 申请办理自开票纳税人应提供哪些资料和证件?	(40)
5. 自开票纳税人如何进行审验?	(40)
6. 自开票纳税人领购发票手续?	(41)
7. 自开票纳税人哪些情况不能开具公路、内河 货物运输发票?	(42)
8. 申请代开票纳税人如何申请开具发票?	(42)
9. 发生退票如何处理?	(43)
10. 哪些情形主管税务机关可暂停供应货物运输发票?	(43)
11. 税款如何征收?	(44)
12. 公路、内河货物运输发票的种类有哪些?	(46)
13. 公路、内河货物运输发票的样式?	(46)
14. 开具货运发票的要求是什么?	(47)

■ 5. 国标税控发票相关政策

1. 国标税控收款机相关内容	(49)
2. 国标税控发票相关内容	(53)
3. 发票领购有何具体规定	(58)
4. 国标税控发票核定和最高开票限额的审批相关内容	(59)

■ 6. 房地产交易中个人无偿赠与不动产相关税收政策

1. 营业税相关税收管理	(61)
2. 契税、印花税相关税收管理	(62)
3. 对外销售购房时间的确认	(62)
4. 个人所得税税收管理	(63)

■ 7. 广告市场相关个人所得税税收政策

1. 广告市场中涉及缴纳个人所得税的范围包括哪些?	(64)
2. 广告市场中个人所得税纳税义务人及扣缴义务人 包括哪些?	(65)



3. 广告市场的纳税人取得的各项所得应按何种税目
征收个人所得税? (65)
4. 如何计算申报缴纳个人所得税? (66)

■ 8. 营业税相关税收政策

1. 纳税人销售自产建筑防水材料的同时提供建筑业
劳务应如何征收营业税? (67)
2. 代理报关业务如何征收营业税? (69)
3. 勘察设计劳务如何征收营业税? (69)
4. 无船承运业务如何征收营业税? (70)
5. 信贷资产证券化业务如何征收营业税? (70)
6. 纳税人以清包工形式提供装饰劳务如何
征收营业税? (71)
7. 高校后勤提供应税劳务是否征收营业税? (71)
8. 个人通过非购买形式取得的住房对外销售时间
如何认定? (72)
9. 单位和个人取得的违约金是否缴纳营业税? (72)
10. 劳务派遣业务如何征收营业税? (72)
11. 单位取得预收款纳税义务何时发生? (73)
12. 有线电视安装费和收视费应按何种税目
缴纳营业税? (73)
13. 购买税控收款机可以享受哪些税收优惠? (73)
14. 单位和个人受托种植植物和饲养动物按何税目
征收营业税? (74)
15. 非金融机构将资金提供给对方, 并收取资金占用费,
如企业与企业之间借用周转金而收取资金占用费,
行政机关或企业主管部门将资金提供给所属单位或
企业而收取资金占用费, 农村合作基金会将资金提供
给农民而收取资金占用费等, 应如何征收营业税? (75)

目 录

16. 网络游戏业务如何征收营业税? (75)

■ 9. 个人所得税相关税收政策

1. 在中国境内担任董事或高层管理职务无住所个人
如何计算个人所得税? (76)
2. 个人取得有奖发票奖金是否缴纳个人所得税? (78)
3. 单位低价向职工售房如何征收个人所得税? (78)
4. 个人取得拍卖收入如何征收个人所得税? (79)
5. 个人取得“三险一金”如何计征个人所得税? (80)
6. 个人股权转让过程中取得违约金收入是否
征收个人所得税? (81)
7. 单位支付考察费、奖励个人外出旅游是否
要征收个人所得税? (81)
8. 个人取得房屋拍卖收入如何征收个人所得税? (82)
9. 中央企业负责人年度绩效薪金延期兑现收入和
任期奖励如何征收个人所得税? (82)
10. 绩效工资如何计算缴纳个人所得税? (83)
11. 员工认购非上市公司的股票是否涉及
个人所得税问题? (83)
12. 个人一次性取得“内部退养”的补偿收入
如何征收个人所得税? (84)
13. 销售住房人员应如何征收个人所得税? (84)
14. 外商投资企业和外国企业的雇员的境外保险费
如何缴纳个人所得税? (85)
15. 个人取得无赔偿优待收入是否缴纳个人所得税? (85)
16. 外国企业的董事在中国境内兼任职务
如何征收个人所得税? (86)
17. 在中国境内无住所个人以有价证券形式取得
工资、薪金所得如何确定其纳税义务? (86)



18. 个人提供非有形商品推销代理等服务活动
是否征收个人所得税? (87)
19. 境外团体或个人在我国从事文艺及体育演出
如何征收个人所得税? (88)

■ 10. 车船税相关税收政策

1. 车船税的纳税义务人包括哪些? (91)
2. 车船税的税额标准 (91)
3. 免税车船范围包括哪些? (92)
4. 车船税的计税依据 (93)
5. 车船税的申报纳税期限与地点 (93)
6. 车船税税款计算 (94)
7. 车船税退税 (94)
8. 车船税税源登记 (94)

■ 11. 城镇土地使用税相关税收规定

1. 城镇土地使用税的纳税义务人包括哪些? (95)
2. 城镇土地纳税等级分级范围 (95)
3. 城镇土地使用税的税额标准 (96)
4. 城镇土地使用税的纳税地点 (96)
5. 城镇土地使用税的申报纳税期限 (96)

■ 12. 土地增值税相关税收政策

1. 房地产开发企业代收的费用是否允许
在计算时扣除? (98)
2. 利息支出如何进行计算? (98)
3. 印花税如何扣除? (99)
4. 契税如何扣除? (99)
5. 转让旧房及建筑物如何计算土地增值税? (99)

目 录

6. 关于成片开发、分期分批转让房地产如何 计算扣除项目?	(100)
7. 关于房地产开发企业清算后继续支付的成本 费用如何处理?	(101)
8. 关于公共配套设施费扣除范围如何界定?	(101)
9. 个人住房享受哪些减免税政策?	(101)
10. 污染搬迁企业享受哪写免税政策?	(102)
11. 对已办理过竣工清算税款的项目再出售时 如何纳税?	(103)
12. 商品住宅土地增值税核定扣除项目金额应按 什么标准执行?	(103)
13. 个人转让二手住房是否缴纳土地增值税?	(104)

■ 13. 附 录

1. 《中华人民共和国企业所得税法》 (中华人民共和国主席令第 63 号公布)	(106)
2. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》 (中华人民共和国国务院令第 512 号公布)	(114)
3. 国务院关于修改《中华人民共和国个人 所得税法实施条例》的决定 (中华人民共和国国务院令第 519 号公布)	(134)
4. 《房地产开发企业土地增值税清算管理办法》 (京地税地〔2007〕134 号)	(142)
5. 《企业财产损失所得税税前扣除鉴证 业务准则(试行)》 (国税发〔2007〕9 号)	(149)
6. 北京市地方税务局关于印发《北京市城镇土地 等级分级范围》的通知 (京地税地〔2007〕229 号)	(164)

7. 国家税务总局关于新版公路、
内河货物运输业统一发票有关
使用问题的通知
(国税发〔2007〕101号) (167)



版权所有·侵权必究

书 名: 12366 北京地税热线问答

作 者: 北京市地方税务局 编

责任编辑: 刘淑民 庞 博

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: 中国税务出版社

北京市西城区木樨地北里甲 11
号(国宏大厦 B 座)

邮编: 100038

http://www.taxation.cn

E-mail: taxph@tom.com

发行部电话: (010) 63908889/90/91

邮购直销电话: (010) 63908837

传真: (010) 63908835

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京天宇星印刷厂

规 格: 787×960 毫米 1/16

印 张: 12

字 数: 164000 字

版 次: 2008 年 5 月第 1 版

2008 年 5 月北京第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-80235-218-6/F·1138

定 价: 22.00 元

如发现有印装错误 本社发行部负责调换



1

房地产开发企业 相关税收规定

一、营业税

1. 房地产行业的应税范围包括哪些？

根据《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的规定，房地产开发企业发生营业税应税劳务时主要涉及以下两个方面：

(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，不按转让无形资产——转让土地使用权税目征税。

(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，移动后会引起性质、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。

- 北京市财政局、北京市地方税务局联合以京财税〔2003〕414号转发了财政部、国家税务总局《关于股权转让有关营业税问题的通知》（财税〔2002〕191号），文件规定：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；对股权转让不征收营业税。

③ 不动产租赁，不按本税目征税。

2. 销售不动产营业税的计税依据是什么？

（1）根据《中华人民共和国营业税暂行条例》的规定，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《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第十五条的规定确定。

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：