

新编税法改革实务应用系列丛书

本套丛书根据财政部和国家税务总局
新颁布的税收法规、政策编写。

房地产业 纳税节税

操作 实务

所获得的收入规模相当大，其要上缴的
各种税金也非常多，往往是少则上千万元，多则上亿元。

本书将为房地产业企业财务人员及法律顾问
在掌握相关税收政策和节税操作方法等方面提供如下指导：

- 房地产企业销售营业税节税技巧
- 房地产中介服务营业额的计算
- 工程承包与租赁公司营业税节税技巧
- 开发多处房地产的节税技巧
- 房地产企业融资节税技巧
- 房地产业避税手段及纳税调整
- 房地产业工资薪金应纳税额的计算与节税技巧
- 房地产业出租房产税节税技巧



电子工业出版社

PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

新编税法改革实务应用系列丛书

本套丛书根据财政部和国家税务总局
新颁布的税收法规、政策编写。

房地产业 纳税节税

操作 实务

孙长举 赵德芳 翟继光 编著

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

未经许可，不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。
版权所有，侵权必究。

图书在版编目（CIP）数据

房地产业纳税节税操作实务 / 孙长举，赵德芳，翟继光编著. —北京：电子工业出版社，
2010.6

（新编税法改革实务应用系列丛书）

ISBN 978-7-121-10999-7

I. ①房… II. ①孙… ②赵… ③翟… III. ①房地产业—税收管理—中国
IV. ①F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2010）第 100223 号

责任编辑：杨洪军

印 刷：北京机工印刷厂

装 订：三河市鹏成印业有限公司

出版发行：电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本：720×1000 1/16 印张：13 字数：241 千字

印 次：2010 年 6 月第 1 次印刷

定 价：28.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题，请向购买书店调换。若书店售缺，请与本社发行部联系，联系及邮购电话：（010）88254888。

质量投诉请发邮件至 zlts@phei.com.cn，盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线：（010）88258888。

前 言

纳税筹划是随着市场经济运行的规范化、法治化及公民依法纳税意识的提高而出现的。随着市场经济体制的不断完善,纳税筹划将具有更加广阔的发展前景。房地产开发企业要在激烈的市场竞争中立于不败之地,必须对筹资活动进行全方位、多层次的运筹。

合法或不违法地通过纳税筹划避税、节税、转税,规避或降低税负、增加收益和扩大市场竞争力,防范、降低纳税风险等高层次的代理活动已成为纳税人的共同需求。纳税筹划和其他财务管理决策一样,必须遵循成本效益原则,只有当筹划方案的所得大于支出时,该项纳税筹划才是成功的。

2009年,对全国房地产企业是个新的考验。为控制房地产价格过高、投资过热,国家密集下发宏观调控政策,4月底中央银行宣布加息,5月出台“国六条”。随后“国六条”细则、限制外资炒楼,乃至刚刚出台的强征个税的108号文件,一系列宏观调控政策及配套细则的出台,使房地产企业的纳税筹划更具有战略意义。

纳税筹划是近年来在我国发展迅速、方兴未艾的一个新兴领域。所谓“纳税筹划”,是指纳税人在不违反现行法律规定的前提下,通过对其应税行为的事前、事中进行合理筹措和安排,尽可能减少纳税的数额或者推迟纳税时间而取得税后利益最大化的经济行为。

纳税筹划作为一项专业性极强的经济活动,有着极其明显的特征:其一是超前性,即纳税筹划应当在事先进行,一旦业务已经发生,纳税义务已经形成,此时便已没有了筹划的空间;其二是预期性,即纳税筹划应当是在对未来将要发生的事项所作预测的基础上进行的事先规划;其三是全局性,即纳税筹划方案的选择可能影响企业最终的整体决策,而且纳税筹划由于其复杂性,往往需要企业的多个部门合作完成;其四是成本性,即纳税筹划需要付出资金成本、时间成本和机会成本,成本与回报的比值决定着某一纳税筹划方案的优劣;其五是专业性,即纳税筹划具有很强的专业要求,最好由专业机构、专业人士负责完成。

纳税筹划对于纳税人而言,具有相当重要的意义。因为企业所支付的各种税金,大多直接计入企业的经营成本中,尤其是企业所得税更直接减少了企业当年的利润,那么在企业总收入暂时无法大幅度增长的前提下,减少企业当年的成本支出无疑等同于直接增加企业的收益,这是每个纳税人都梦寐以求的结果。虽然纳税筹划可以直接给纳税人带来可观的收益,但是纳税人在进行筹划之时千万不能被一时的利益得失蒙蔽了双眼,做出不择手段的筹划行为。因为纳税筹划作为一项特殊的专业性经济活动,必须遵循一定之规——纳税筹划的原则:一是合法性原则,这是纳税筹划最为基础、最为根本的原则,即纳税筹划必须在法律许可的范围之内进行,法律是一切筹划行为的基准,这也是纳税筹划与偷税、漏税、抗税、骗税等违法行为最本质的区别;二是利益最大化原则,纳税人之所以千方百计地进行纳税筹划,其根本目的就是追求个人或企业的财富最大化、利益最大化,失去这一原动力,纳税筹划也就失去了最具有生命力的活力之源;三是可操作性原则,纳税筹划必须具备可操作性,否则,再好的方案也无法实施,而无法实施的方案仅具有理论价值,不具有现实意义。

近年来,我国房地产行业发展十分迅猛,已成为我国国民经济的重要支柱产业之一,同时该行业也是国税和地税的纳税大户之一。一家房地产开发企业开发一个项目所获得的收入规模相当大,其要上缴的各种税金也非常多,往往是少则上千万元,多则上亿元。房地产开发企业的纳税筹划活动目前虽然尚处于尝试阶段,但是作为纳税人的一种正当理财行为,很有必要对本企业的税收成本做出计划和安排,否则很可能“一着不慎,满盘皆输”。房地产开发企业的纳税筹划活动可以通过税务筹划顾问、注册税务师、注册会计师、税务律师及企业内部专业人员来开展,具体应当视企业的实际情况而定。但是,任何企业的纳税筹划实践,都始终应当围绕如何实现成本最小化进行。因此,作为企业内部财务管理人员,应当在精通业务,能够对税法及其相关法规进行合理而有效的理解、掌握和运用的基础上,尽己所能地为企业进行合理的纳税筹划。合格的企业财务人员必须具备法律、税收、会计、财务及金融等方面的专业知识,尤其要熟悉税法、会计法、公司法、合同法、证券法等有关法律规定,还应了解本企业的经营、投资、营销、会计处理、纳税历史等相关的业务流程,以便具有一定的统筹谋划的能力。

当今社会,纳税和企业经营、发展之间的关系越来越密切,依法纳税是纳税人的义务,而合法节税更应当是纳税人的权利。随着社会的发展和进步,我国的法制必将越来越趋向健全,国家税务部门的执法力度也必将越来越加强,这一切

现实的情势都迫切需要房地产开发企业自身练好内功，正确树立纳税筹划的意识，一方面为企业提高经济效益；另一方面纳税人正确的纳税筹划活动也会促进国家税务部门相应地完善税制，堵塞税收法律、法规中的漏洞。同时，随着越来越多的纳税人树立正确的纳税筹划意识，偷税、漏税、抗税等不良社会现象必将逐渐减少直至最终消失，税务工作和纳税筹划必将共同迎来一个良性发展的美好明天。

房地产行业涉及的税收政策和税种比较多，在房地产购置环节，涉及契税、印花税及交易手续费；在房地产出售环节，涉及营业税、城市维护建设税和教育费附加、堤防费、地方教育发展费、土地增值税、企业所得税、个人所得税、印花税及交易手续费；在房地产出租环节，涉及营业税、城市维护建设税和教育费附加、房产税、城镇土地使用税、企业所得税、个人所得税、印花税及交易手续费；在房地产持有环节，涉及房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、城市房地产税及土地增值税。由于篇幅有限，本书仅就营业税、土地增值税、企业所得税、个人所得税及有关税种进行论述，一些金额较小的税种没有涉及，请读者见谅。

本书由孙长举、赵德芳和翟继光合作完成，孙长举主要负责基本税收政策部分，赵德芳主要负责实务操作部分，翟继光主要负责节税筹划部分，全书由翟继光统稿和定稿。

作者

2010年3月1日

目 录

第 1 章 房地产业营业税纳税操作实务	1
1.1 房地产业中“建筑业”营业税征税范围	1
1.2 房地产业中“服务业”营业税征税范围	4
1.3 房地产业中“销售不动产”营业税征税范围	5
1.4 房地产业营业税税率	10
1.5 销售商品房营业额的计算	10
1.6 出租房地产营业额的计算	13
1.7 建筑业营业额的确定	13
1.8 房地产中介服务营业额的计算	15
1.9 房地产业营业税优惠政策	16
1.10 房地产业营业税纳税申报与征管	18
1.11 工程承包与租赁公司营业税节税技巧	22
1.12 降低原材料成本营业税节税技巧	24
1.13 混合销售营业税节税技巧	25
1.14 选择适当销售价格的纳税筹划	27
1.15 承接装修业务营业税节税技巧	28
1.16 不同建房方式营业税节税技巧	30
1.17 房地产企业销售营业税节税技巧	33
1.18 出租房地产营业税节税技巧	39
1.19 房产服务业营业税节税技巧	41
第 2 章 房地产业土地增值税纳税与节税操作实务	45
2.1 土地增值税的现状与困境	45
2.2 土地增值税的计算	48

2.3	土地增值税优惠政策	58
2.4	土地增值税的清算	63
2.5	巧用临界点的节税技巧	70
2.6	利用借款利息的纳税筹划	72
2.7	开发多处房地产的节税技巧	74
2.8	费用分别核算的节税技巧	75
2.9	代收费用处理过程中的节税技巧	80
2.10	增加扣除项目的节税技巧	81
2.11	分散经营收入的纳税筹划	85
2.12	利用土地增值税优惠政策的节税技巧	86
第 3 章	房地产业企业所得税纳税与节税操作实务	88
3.1	房地产业居民企业与非居民企业	88
3.2	房地产企业的适用税率	89
3.3	房地产业固定资产的税务处理	90
3.4	房地产业无形资产的税务处理	95
3.5	房地产业存货的税务处理	99
3.6	房地产业长期待摊费用的税务处理	101
3.7	房地产成本费用的税务处理	103
3.8	房地产业应纳税额的计算	110
3.9	房地产业不征税收入	112
3.10	房地产业加速折旧税收政策	114
3.11	房地产业避税手段及纳税调整	119
3.12	房地产业企业所得税征收管理	127
3.13	房地产企业投资节税技巧	134
3.14	房地产企业融资节税技巧	136
3.15	房地产企业经营节税技巧	144
3.16	企业合并分立的纳税筹划	157
第 4 章	房地产业个人所得税纳税节税操作实务	162
4.1	房地产业个人所得税居民纳税人	162
4.2	房地产业个人所得税非居民纳税人	163

4.3	房地产业工资薪金应纳税额的计算与节税技巧	164
4.4	房地产业年终奖应纳税额的计算与节税技巧	167
4.5	房地产业股票期权所得应纳税额的计算与节税技巧	170
4.6	房地产业个人股权转让的纳税筹划	173
4.7	房地产业工资薪金所得的纳税申报	174
4.8	房地产业劳务报酬应纳税额的计算与节税技巧	175
4.9	年所得超过 12 万元的房地产业个人自行纳税申报	180
第 5 章	房地产业其他税种纳税与节税操作实务	183
5.1	房地产业车船税纳税方法	183
5.2	房地产业车辆购置税纳税方法	184
5.3	房地产业自用房产税纳税方法	186
5.4	房地产业出租房产税纳税方法	189
5.5	房地产业出租房产税节税技巧	190
5.6	房地产业印花税纳税方法	191
5.7	房地产业印花税节税技巧	193
5.8	房地产业城镇土地使用税纳税方法	194
5.9	房地产业城镇土地使用税节税技巧	195
参考文献		198

第 1 章 房地产业营业税纳税操作实务

1.1 房地产业中“建筑业”营业税征税范围

1.1.1 建筑业营业税的纳税人及其变化

建筑业是指建筑安装工程作业。建筑业营业税的纳税人是在我国境内提供建筑劳务的单位和个人，如建筑公司、安装公司、装饰公司、及工程承包公司等。

根据《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》（以下简称《营业税暂行条例实施细则》）的规定，建筑业营业税的纳税人由原来的“独立核算单位和不独立核算单位”，调整为“负有营业税纳税义务的单位为发生应税行为并收取货币、货物或者其他经济利益的单位”，但不包括单位依法不需要办理税务登记的内设机构，分公司或者分支机构也可作为营业税的纳税人。

1.1.2 建筑业营业税的征税范围

建筑业营业税的征税范围包括建筑、安装、修缮、装饰、其他工程作业和管道煤气集资费（初装费）。对自建行为视同提供建筑业劳务征收营业税。

1. 建筑

建筑是指新建、改建、扩建各种建筑物、构筑物的工程作业，包括与建筑相连的各种设备或支柱、操作平台的安装或装设工程作业，以及各种窑炉和金属结构工程业在内。

2. 安装

安装是指生产设备、动力设备、起重设备、运输设备、传动设备、医疗实验设备及其他各种设备的安装配、安置工程作业,包括与设备相连的工作台、梯子、栏杆的装设工程作业和被安装设备的绝缘、防腐、保温、油漆等工程作业在内。

3. 修缮

修缮是指对建筑物、构筑物进行修补、加固、养护、改善,使之恢复原来的使用价值或延长其使用期限的工程作业。

4. 装饰

装饰是指对建筑、构筑物进行修饰,使之美观或具有特定用途的工程作业。

5. 其他工程作业

其他工程作业是指上列工程作业以外的各种工程作业,如代办电信工程、水利工程、道路修建、疏浚、钻井(打井)、拆除建筑物或构筑物、平整土地、搭脚手架、爆破等工程作业。

6. 管道煤气集资费(初装费)

管道煤气集资费(初装费)是用于管道煤气工程建设和技术改造,在报装环节一次性向用户收取的费用。根据国税发[1994]159号文件的规定,有线电视台为用户安装有线电视接收装置,一次性向用户收取的安装费被称为“初装费”,应按建筑业税目征税。

1.1.3 疑难问题解答



问题 1: 绿化工程是否按建筑业税目征收营业税?

解答: 根据国税发[1995]156号文件《国家税务总局关于印发〈营业税问题解答(之一)的通知〉》第六条问题的解答,因为绿化工程往往与建筑工程相连,或者本身就是某个建筑工程的组成部分,如绿化与平整土地就分不开,而平整土地本身就属于建筑业中的“其他工程作业”,所以,为了减少划分、便于征管,对于绿化工程按“建筑业——其他工程作业”税目征收营业税。



问题 2: 自建行为视同提供应税劳务征税是怎样规定的?

解答: 《营业税暂行条例实施细则》第五条规定,单位或个人自己新建(简

称自建)建筑物后销售,其自建行为视同提供应税劳务。也就是说,视同提供应税劳务的自建行为,自建的建筑物用于出售的自建行为。用于自用、出租或投资入股的自建建筑物,其自建行为,不予征税。



问题 3: 某公司是自来水公司,公司用水管道安装工程由公司内部人员组成安装队和技工科安装,以承包的方式付给计件工资,并没有按工程的结算价目结算工程款。请问,付给内部人员的工资是否需要缴纳建筑安装营业税?

解答: 根据国税发[1995]156号文件《国家税务总局关于印发〈营业税问题解答(之一)的通知〉》的有关规定,单位所属非独立核算的内部施工队伍为本单位承担建筑安装业务,凡同本单位结算工程价款的,不论是否编制工程概(预)算,也不论工程价款中是否包括营业税税金,均应当征收营业税;凡不与本单位结算价款的,不征收营业税。

根据国家税务总局关于自建自用建筑物征收营业税的有关规定,如果自营施工单位是作为单位的内部机构,为所在单位施工时,不按有关规定编制预算提取费用和税金,只是从所在单位取得工资,那么这种行为没有构成纳税义务,就不征营业税。

1.1.4 建筑业营业税征税范围发生的变化及其影响

《中华人民共和国营业税暂行条例》(简称《营业税暂行条例》)第五条规定:“纳税人将建筑工程分包给其他单位的,以其取得的全部价款和价外费用扣除其支付给其他单位分包款后的余额为营业额。”与原规定相比,其主要有以下三点变化:

(1) 适用主体由“建筑业的总承包人”调整为“纳税人”,即所有从事建筑业劳务的单位或者个人,解决了过去再分包不得扣除分包价款而造成重复征税的问题。

(2) 将扣除适用范围由“工程分包或者转包”调整为“建筑工程分包”,对转包业务不再允许扣除。

(3) 根据建筑行业有关“严禁个人承揽分包工程业务”等规定,将扣除对象由“他人”调整为“其他单位”,对分包给个人的也不得扣除分包价款。

同时,《营业税暂行条例实施细则》第十六条规定,除本细则第七条规定外,纳税人提供建筑业劳务(不含装饰劳务)的,其营业额应当包括工程所用原材料、

设备及其他物资和动力价款在内,但不包括建设方提供的设备的价款。与旧条例和细则相比,主要有两点变化:

(1) 适用范围由原先“建筑、修缮、装饰工程作业”调整为“除装饰劳务以外的建筑业劳务”。也就是说,如果纳税人提供装饰劳务的,则不适用本规定。

(2) 对工程所用原材料、其他物资和动力无论是建设单位提供还是纳税人提供,均应并入营业额缴纳营业税。

1.2 房地产业中“服务业”营业税征税范围

服务业是指利用设备、工具、场所、信息或技能为社会提供服务的业务。房地产中涉及的服务业具体的征税范围包括房地产代理业、物业管理业和其他房地产服务业。

1.2.1 房地产代理业

房地产代理业是指委托人办理受托事项的业务,包括代购代销商品房、房地产介绍服务及其他代理服务。代购代销商品房是指受托购买或销售商品房,按实购或实销额进行结算并收取手续费的业务。例如,近年来随着房地产业的升温,出现了大量的商品房包销,就是受房地产开发公司委托代理销售商品房的房地产业的衍生行业。房地产介绍服务是指房产中介人介绍双方商谈交易或其他事项的业务。其他代理业务是指房产中介受托办理上列事项以外的其他事项的业务。

1.2.2 物业管理业

物业管理业是指在物业的寿命周期内,为发挥物业的经济价值和使用价值,管理者采取多种科学技术方法与管理手段,对各类物业实施全过程的管理,并为物业所有者或使用者提供有效、周到的服务的行业。广义的物业管理的范畴相当大,它涉及物业全部寿命周期内的多种管理与服务活动,如物业的开发建设管理、租售管理、装修管理、修缮管理,以及为物业使用者的经营、生产、居住而提供的多种形式的服务。狭义的物业管理是指专业组织或机构,受业主委托,按合同或契约,运用现代经营手段和修缮技术对已建物业及其业主或用户进行管理和服务。狭义的物业管理一般包括对房屋建筑及附属配套设备、设施及场地以经营的

方式进行管理,对房屋周围的环境、清洁卫生、安全保卫、公共绿化、公用设施、道路养护统一实施专业化管理,并向住用人提供多方面的经营服务。

1.2.3 其他房地产业服务业

其他房地产业服务业主要指房地产设计业、咨询业、物业管理服务业等。近年来,随着房地产业的发展,与房地产有关的策划师、经纪人、估价师、工程师、房地产专职律师、会计师、审计师、造价师等在内的各类专业人员逐步发展壮大,形成一支专业齐全、人才荟萃、技能较高的队伍。

1.2.4 疑难问题解答



问题:工程承包公司承包建筑安装工程业务,应如何缴纳营业税?

解答:根据国税发[1995]156号文件的规定,工程承包公司承包建筑安装工程业务,即工程承包公司与建设单位签订承包合同的建筑安装工程业务,无论其是否参与施工,均应按“建筑业”税目缴纳营业税。工程承包公司不与建设单位签订承包建筑安装工程合同,只是负责工程的组织协调业务,对工程承包公司的此项业务则按“服务业”税目缴纳营业税。

1.3 房地产业中“销售不动产”营业税征税范围

1.3.1 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。有偿包括取得货币、货物或其他经济利益。销售不动产的征税范围包括销售建筑物、构筑物 and 工程作业等生产方式形成的建筑产品,具体包括:

- (1) 房屋,如住房、厂房、办公楼、仓库、学校、商业用房等。
- (2) 烟囱、铁路、窑炉、公路、港口、灌渠、堤坝、水库、井等。
- (3) 设备安装工程(不包括机械设备本身),如支柱、水塔、水池、设备基础、操作平台、各种设备的砌筑结构工程、金属结构工程等。
- (4) 其他土地附着物,是指除建筑物、构筑物以外的其他附着于土地的不动产,如树木、庄稼、花草等。

下列行为也属于房地产业营业税的征税范围：

- (1) 有偿转让建筑物的有限产权或永久使用权的行为。
- (2) 单位将不动产无偿赠与他人的行为。
- (3) 以提供土地使用权的方式，与提供资金的他人（以下简称出资方）共同立项建造不动产，并与出资方按一定方式进行利益分配，取得收入或取得分得的不动产所有权的行为。
- (4) 以提供资金的方式，与提供土地使用权的他人（以下简称出地方）共同立项建造不动产，并与出地方按一定方式进行利益分配，取得收入或取得、分得的不动产所占土地使用权的行为。
- (5) 投资者在办理不动产建设立项后，又接受他人投资参与不动产建设，并与他人共同分配不动产的行为。
- (6) 在房地产开发过程中，投资者在工程完工前，将自身全部的权利、义务有偿转让给他人的行为。
- (7) 接受他人委托代建不动产，但以自己的名义办理工程项目立项，不动产建成后将不动产交给委托方的行为。
- (8) 房地产开发企业以集资建房名义将不动产所有权转让给出资人的行为。
- (9) 土地使用者之间相互交换土地使用权的行为。
- (10) 不动产产权人之间相互交换不动产所有权的行为。
- (11) 土地使用者和不动产产权人之间相互交换土地使用权和不动产所有权的行為。
- (12) 因城市建设需要拆迁，而以其他房屋偿还给（或安置）被拆迁单位和个人的行为。
- (13) 虽尚未到政府有关部门办理土地使用权转让或不动产过户手续，但实际已将土地使用权或不动产转让给他人，并向对方收取了货币、货物或其他经济利益的行为。
- (14) 以投资入股名义转让土地的使用权或不动产的所有权，但未与接受投资方共同承担投资风险，而收取固定收入或按销售收入一定比例提成的行为。
- (15) 以不动产所有权或土地使用权投资，取得接受投资方的股权后，又将该项股权转让的行为，自 2003 年 1 月 1 日起，对转让股权行为不征收营业税。

1.3.2 销售建筑物征税范围应当注意的问题

- (1) 销售建筑物，包括地上建筑物和地下建筑物。
- (2) 销售建筑物，包括新的和旧的建筑物，因此，无论是销售新建筑物所有权，还是销售旧建筑物所有权，都应当征税。
- (3) 销售建筑物时，连同附着在建筑物上的机器设备一起出售，而机器设备价款又不单独体现时，应按出售建筑物价款收入征税。
- (4) 建筑物拆除后销售，则建筑物由不动产变动产，对销售动产，应按税法其他规定办理，不能按销售不动产征税。

1.3.3 具体征税规定

- (1) 对企业将拥有的不动产作为股利分配给其股东（投资者）的行为，应按“销售不动产”税目征收营业税。
- (2) 借款者无力贷款，抵押的房屋被银行收走抵作贷款本息，这表明房屋的所有权从借款者有偿转让给银行，应对借款者转让房屋所有权的行为按“销售不动产”税目征收营业税。同样，银行如果将收归其所有的房屋销售，也应按“销售不动产”税目征收营业税。
- (3) 在包销期间，房地产开发企业应按销售不动产征收营业税，而对包销商，按其差价或手续费为计税依据按“服务业——代理业”征税。
- (4) 对将自建建筑物对外销售，首先应按“销售不动产”税目征税，同时现行政策还规定，其自建行为视同提供应税劳务，还应征“建筑业”营业税。
- (5) 在企业合并（包括兼并）、分立过程中，企业的不动产与土地使用权是随同整个企业的人、财、物等一起发生转移的，不征收营业税。
- (6) 转让企业产权是整体转让企业资产、债权、债务及劳动力的行为，其转让价格不仅仅是由资产价值决定的，与企业销售不动产，转让无形资产的行为完全不同。因此，转让企业产权的行为不属于营业税征收范围，不应征收营业税。
- (7) 土地整理储备供应中心（包括土地交易中心）转让土地使用权取得的收入按“转让无形资产”税目中“转让土地使用权”项目征收营业税。

1.3.4 疑难问题解答



问题 1：对以不动产投资、入股，收取固定收入，不承担风险的行为是否按“销售不动产”征税？

解答：以不动产投资、入股，收取固定收入，不承担风险的行为，实质是一定期限转让不动产使用权行为。尽管不动产所有者同接受投资方签有投资协议，投资者取得的固定收入往往以“利润”名目出现，但投资者的收入没有随着所投资项目利润的增减而自动增减。由于其收入的稳定性，决定此项收入与利润截然不同，不论是否以利润名义支付投资者，都是租金收入，都应按“服务业”税目中“租赁”项目征收营业税，不按“销售不动产”征收营业税。



问题 2：关于以不动产作抵押，是否按“销售不动产”征税？

解答：以不动产作抵押，向银行贷款，一般有以下两种情况：一种是抵押期间，不动产仍归借款人使用。如果借款人到期无力归还贷款，则不动产归银行所有。这种抵押贷款行为，在不动产未收归银行所有以前，不动产的所有权并未发生转移，因而也就未发生销售不动产这一应税行为。贷款期满后，因借款人无力偿还欠款，不动产收归银行所有，此时不动产所有权发生了转移，应对借款人按“销售不动产”税目征收营业税。另一种是借款人取得贷款后就将不动产交与银行使用，以不动产租金抵充贷款利息。那么对借款人来说，此阶段发生了不动产租赁行为，对借款人应按“服务业”税目征收营业税。如果借款人到期无力归还贷款，以不动产抵充欠款，则对借款人还应按“销售不动产”征税。



问题 3：合并、兼并企业行为是否按照“销售不动产”征税？

解答：企业是由人（企业劳动者和经营管理者）和物（企业货币资金、机器设备、原材料、建筑物及其占有的土地）组成的整体。在合并、兼并行为发生后，不仅转移了企业的建筑物、土地附着物等不动产的所有权和土地使用权，而且使企业的人也发生了转移。从企业合并来看，其结果是几个企业合并在一起，组成一个新的企业。在合并行为发生时，既无买方，也无卖方。从兼并企业情况来看，如果把被兼并者作为“卖方”，兼并者作为“买方”，兼并结果是“买方”吃掉“卖方”，卖方并不因被兼并而取得收入。因为在发生合并、兼并行为时，并未有买方和卖方，也没有发生有偿转让不动产所有权行为，所以合并、兼并企业行为不属于销售不动产的征税范围。



问题 4：拍卖企业行为是否属于“销售不动产”税目征税范围？