

中税出版

地方税收政策解读系列

北京市地方税收政策解读 ——房地产业

BEIJINGSHI DIFANG SHUISHOU ZHENGCE JIEDU—FANGDICHANYE

北京市地方税务学会 编



中国税务出版社



《中国财税经典案例丛书》

北京市地方税收政策解读

——房地产业

北京市地方税务局 编 北京市地方税务局 编 北京市地方税务局 编 北京市地方税务局 编 北京市地方税务局 编

北京市地方税务局 编



中国税务出版社

● 地方税收政策解读系列

北京市地方税收政策解读 ——房地产业

北京市地方税务学会 编

中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

北京市地方税收政策解读——房地产业/北京市地方税务学会编. —北京: 中国税务出版社, 2009. 6

ISBN 978 - 7 - 80235 - 226 - 1

I. 北… II. 北… III. 房地产业-地方税收-税收管理-财政政策-基本知识-北京市 IV. F812. 710. 422

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 079290 号

版权所有·侵权必究

丛 书 名: 地方税收政策解读系列

书 名: 北京市地方税收政策解读——房地产业

作 者: 北京市地方税务学会 编

责任编辑: 黄 琳

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. taxph. 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: 880 × 1230 1/32

印 张: 5

字 数: 124000

版 次: 2009 年 6 月第 1 版 2009 年 6 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80235 - 226 - 1/F · 1146

定 价: 15.00 元

如发现有印装错误 本社发行部负责调换

编 委 会

顾	问	杨春萍			
主	任	徐志宏			
编	委	于燕萍	刘玉洁	刘安乐	孙长海
		金宝福	吕兴渭	杨 艳	

前 言

房地产是房屋和土地两种财产的统称，从具体形态上看，由土地以及土地上的建筑物和构筑物构成。土地位置的固定性决定了地上建筑物和其他附着物的不可移动性，所以房地产常常被称为“不动产”。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务活动的行业和部门的总称，房地产就是这些部门生产经营的对象，因此可以说，房地产业是土地与建筑产品的经营部门。房地产业作为国民经济中一个独立的产业体系，属于第三产业中一个极其重要的产业门类。房地产业不等同于建筑业，建筑业的主要经营活动是房屋和构筑物的建造、修葺、改造及设备安装，建筑业完全是物质生产部门，属于第二产业。

随着我国市场经济的深入发展和北京市房地产业数量的迅速增加，为满足和方便广大房地产业纳税人对税收政策的了解，我们根据房地产业各环节纳税情况，对其三个纳税环节——房地产开发；房地产使用经营；房地产中介、管理所涉

及的房地产业纳税人缴纳地方税收的税种，如：营业税、城市维护建设税、教育费附加、耕地占用税、契税、土地增值税、城镇土地使用税、房产税、印花税、企业所得税、个人所得税及征收管理等政策规定进行了详细解读，以供读者参考。

本书依照现行税法规定，本着学以致用、通俗易懂的原则，分三部分，对房地产业涉及的各税种的地方税收政策从纳税人角度进行了全面归集，在纳税计算中列举了例题和会计分录，形成行业系列税收政策指南，可以说，它既是基层税务工作人员的实用手册，也是纳税人的纳税指南。

第一部分为“房地产开发企业地方税收政策”。该部分共分五章，第一章概述，主要内容包括房地产开发业的概念、房地产开发业缴纳地方税收的税种两部分内容。第二章契税，主要内容包括契税的一般规定和特殊规定。第三章耕地占用税，主要内容包括耕地占用税的一般规定和特殊规定。在第四章城镇土地使用税和第五章印花税中主要介绍了相关的基本规定和特殊规定。第六章个人所得税，主要内容包括个人所得税的一般规定和特殊规定。第七章征收管理，主要内容包括征收管理、发票管理的基本规定。

第二部分为“房地产使用、经营企业地方税收政策”。该部分共分六章，第一章概述，主要内容包括房地产使用、经营的概念，缴纳地方税收的税种两部分内容。第二章营业税及其附加税（费），主要内容包括营业税、城市维护建设税、教育费附加的基本规定和特殊

规定。第三章地方税，主要内容包括土地增值税、城镇土地使用税、房产税、印花税的基本规定和特殊规定。第四章企业所得税，主要内容包括企业所得税的基本规定和特殊规定。第五章个人所得税，主要内容包括个人所得税的基本规定和特殊规定。第六章征收管理，主要内容包括征收管理、发票管理的基本规定。

第三部分为“房地产中介、管理企业地方税收政策”。该部分共分六章，第一章概述，主要内容包括房地产中介、管理企业的概念，缴纳地方税收的税种两部分内容。第二章营业税及其附加税（费），主要内容包括营业税、城市维护建设税、教育费附加的基本规定和特殊规定。第三章地方税，主要内容包括城镇土地使用税、房产税、印花税的基本规定和特殊规定。第四章企业所得税，主要内容包括企业所得税的基本规定和特殊规定。第五章个人所得税，主要内容包括个人所得税的基本规定和特殊规定。第六章征收管理，主要内容包括征收管理、发票管理的基本规定。

本书在撰写过程中得到了北京市地方税务局各业务处室的大力协助，在此表示衷心的感谢。

北京市地方税务学会

2009年5月

目 录

第一部分 房地产开发企业地方税收政策

第一章 概述	3
第二章 契税	3
第一节 契税的基本规定	3
第二节 契税的特殊规定	5
第三章 耕地占用税	6
第一节 耕地占用税的基本规定	6
第二节 耕地占用税的特殊规定	8
第四章 城镇土地使用税	9
第五章 印花税	13
第六章 个人所得税	16
第一节 个人所得税的基本规定	16
第二节 个人所得税的特殊规定	21
第七章 征收管理	28
第一节 征收管理的基本规定	28
第二节 发票管理的基本规定	40

第二部分 房地产使用、经营企业地方税收政策

第一章 概述	45
第二章 营业税及其附加税(费)	46
第一节 营业税	46
第二节 城市维护建设税	59
第三节 教育费附加	61
第三章 地方税	62
第一节 土地增值税	62
第二节 城镇土地使用税	70
第三节 房产税	74
第四节 印花税	76
第四章 企业所得税	80
第一节 企业所得税的基本规定	80
第二节 特殊规定	85
第五章 个人所得税	105
第一节 个人所得税的基本规定	105
第二节 个人所得税的特殊规定	110
第六章 征收管理	110

第三部分 房地产中介、管理企业地方税收政策

第一章 概述	113
--------	-----

第二章 营业税及其附加税(费)	114
第一节 营业税	114
第二节 城市维护建设税	119
第三节 教育费附加	119
第三章 地方税	119
第一节 城镇土地使用税	119
第二节 房产税	120
第三节 印花税	120
第四章 企业所得税	120
第一节 企业所得税的基本规定	120
第二节 特殊规定	121
第五章 个人所得税	121
第一节 个人所得税的基本规定	121
第二节 个人所得税的特殊规定	121
第六章 征收管理	121
第一节 征收管理的基本规定	121
第二节 发票管理的基本规定	121
附录: 2006 年北京市地方税收新政策	122

第一部分

房地产开发企业地方税收政策

第一章 概 述

房地产开发企业是以土地开发和房屋建设为经营范围的生产经营企业。获取土地资源是其从事生产经营活动的基础性资源；取得项目经营权是其从事开发经营活动的法律制度保障；房屋和建筑物建设是其经营过程的重要环节和产出形式。需要明确的是，房地产开发企业的主要任务并不是直接建造房屋，而是进行整个开发过程中的资源重组和资本运作。

房地产市场的运行过程主要包括以下三个阶段：土地取得与房地产开发阶段、房地产流通阶段和房地产保有阶段。纳税人进行房地产开发，一般是指纳税人取得土地使用权、对土地进行开发与再开发、房屋的开发与建设等行为。

当前我国的房地产税收体系内容很多，涉及房地产市场运行的诸多阶段。就房地产开发企业在土地取得和房地产开发阶段所涉及的地方性税种而言，有契税、耕地占用税、个人所得税等。具体来说，在土地取得环节，不论是以出让方式取得土地还是以转让方式取得土地的都要缴纳契税，这一阶段还可能涉及耕地占用税、个人所得税等。

第二章 契 税

第一节 契税的基本规定

一、纳税人

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位 and

个人应依法缴纳契税。

二、税率

契税税率为3%。

三、计税依据

国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖为成交价格；以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。没有成交价格或者成交价格明显偏低的，征收机关可依次按下列两种方式确定：①评估价格：由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定，并经当地税务机关确认的价格。②土地基准地价：由县以上人民政府公示的土地基准地价。

以竞价方式出让的，其契税计税价格，一般应确定为竞价的成交价格，土地出让金、市政建设配套费以及各种补偿费用应包括在内。

先以划拨方式取得土地使用权，后经批准改为出让方式取得该土地使用权的，应依法缴纳契税，其计税依据为应补缴的土地出让金和其他出让费用。

土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定。

土地使用权交换、房屋交换，为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额。

成交价格，是指土地、房屋权属转移合同确定的价格。包括承受者应交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益。成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋的价格的差额明显不合理并且无正当理由的，由征收机

关参照市场价格核定。

四、纳税计算（举例说明）

【例1】某房地产开发企业购买一块土地的使用权用于房地产开发，成交价格为900万元，则该企业应纳的契税是多少？

【解】该企业应纳的契税 = $900 \times 3\% = 27$ （万元）

会计分录：

（1）提取时：

借：开发成本——土地开发	270000
贷：应交税费——契税	270000

（2）缴纳时：

借：应交税费——契税	270000
贷：银行存款	270000

五、纳税期限

纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移性质凭证的当天。纳税人应当自纳税义务发生之日起10日内，到市或者土地、房屋所在地的区、县契税征收机关办理纳税申报手续，并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款；符合减征或者免征契税规定的，应当办理减征或者免征契税手续。

六、纳税地点

土地、房屋所在地的契税征收机关。

第二节 契税的特殊规定

在房地产开发环节契税无特殊规定。

第三章 耕地占用税

第一节 耕地占用税的基本规定

一、纳税义务人

凡在北京市行政区域内占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人，都是耕地占用税的纳税义务人，包括国家机关、行政单位、社会团体、部队、企业、事业单位、农村居民和其他公民。对于农村家庭占用耕地建房的，家庭成员中除未成年和没有行为能力的人外，都为耕地占用税的纳税人。

二、征税范围

耕地占用税的征税范围，包括国家所有和集体所有的耕地。耕地是指用于种植农作物的土地。占用前三年内曾用于种植农作物的土地，亦视为耕地。占用鱼塘、园地、菜地及其他农业用地建房或者从事其他非农业建设，也视同占用耕地，其中：园地包括苗圃、花圃、茶园、果园、桑园和其他种植经济林木的土地。

三、税率

耕地占用税实行的是定额税率。根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》规定的税率分四个档次：

1. 以县为单位（以下同），人均耕地在1亩以下（含1亩）的地区，每平方米为2元至10元。
2. 人均耕地在1亩至2亩（含2亩）的地区，每平方米为