

保障性住房和拆迁安置房 营业税政策问题解答

政策问答

随着城镇化的推进，更多人会接触到保障性住房和拆迁安置房，那么销售或购买这类住房是否需要缴纳税款？今天，省地税局详细对该类房产的处置涉及营业税政策问题进行解读。

Q：机关、事业单位和企业（以下简称“单位”）出售保障性住房是否需要缴纳营业税？

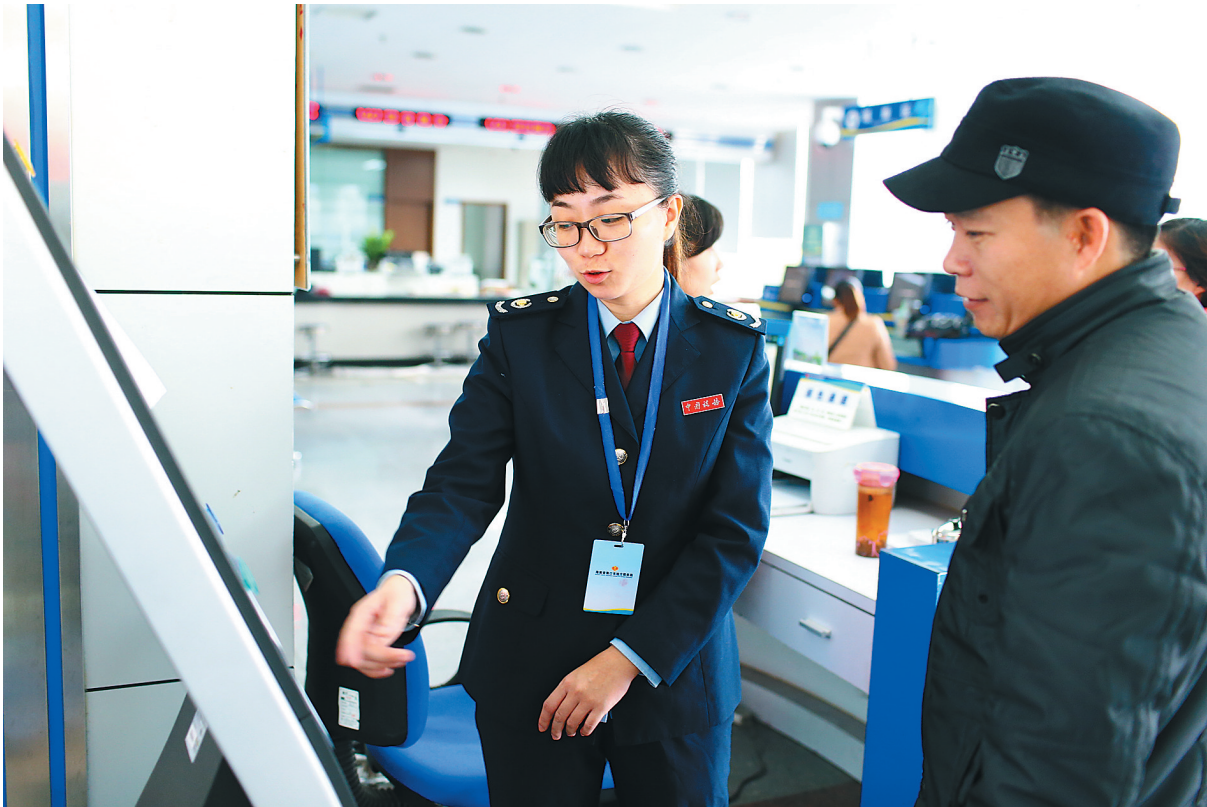
A：《中华人民共和国营业税暂行条例》第一条规定，在中华人民共和国境内提供本条例规定的劳务、转让无形资产或者销售不动产的单位和个人，为营业税的纳税人，应当依照本条例缴纳营业税。因此，单位向职工出售保障性住房应就取得的全部价款和价外费用按照“销售不动产”税目申报缴纳营业税。

Q：谁是集资建设住房“销售不动产”营业税的纳税人？

A：集资建设住房是单位利用自有土地或下属单位土地，按基建程序办理集资建设住房立项并组织实施的，在出售前，其所有权属于单位。单位收取职工的集资款是职工为取得房屋所有权而支付的货币资金。而单位将房屋所有权转移给职工，也是基于取得了职工的集资款，属于有偿销售不动产行为。因此，单位集资建设住房，无论其与职工签订何种形式的合同或协议，均应根据《中华人民共和国营业税暂行条例》第一条的规定缴纳营业税。集资建设住房销售不动产营业税的纳税人是有偿转让集资建设住房所有权的机关、事业单位和企业，并不是取得集资房的职工。

Q：如何界定“2010年12月30日前销售的集资房”？

A：单位建设集资房从报批、立项、开工建设、完工验收历时比较长，时间短的也要一、两年，时间长的五、六年，甚至十年的；一般分期缴纳集资款，缴纳各期集资款时间有的跨时也比较长。集资建房（售房）合同有的是在建设过程中签订，有的是在完工后才签订。不管历时多长，形式怎样，“2010年12月30日前销售的集资房”按照营业税纳税义务发生时间确定。单位出售集资房纳税义务发生时间在2010年12月30日前的，暂免征收营业税；纳税义务发生时间在2010年12月30日后（含）的，需缴纳营业税。纳税义务发生时间根据《中华人民共和国营业税暂行



税务大厅工作人员热情地为纳税人服务。 本报记者 张茂 摄

条例》第十二条和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第二十四条和第二十五条确定，即：对实际收取集资款的时间和购房合同中约定的收款时间，按照“孰先”原则确定纳税义务发生时间。

Q：开发回迁安置房是否征收营业税？

A：《国家税务总局关于纳税人开发回迁安置房有关营业税问题的公告》（国家税务总局公告2014年第2号）规定，纳税人以自己名义立项，在该纳税人不承担土地出让价款的土地上开发回迁安置房，并向原居民无偿转让回迁安置房所有权的行爲，按照《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第52号）第五条之规定，视同销售不动产征收营业税，其计税营业额按财政部国家税务总局令第52号第二十条第一款第（三）项的规定予以核定，但不包括回迁安置房所处地块的土地使用权价款。本公告自2014年3月1日起施行。本公告生效前未作处理的事

项，按照本公告规定执行。

Q：个人销售拆迁补偿住房是否征收营业税？

A：《国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批复》（国税函〔2007〕768号）规定，开发公司对被拆迁户实行房屋产权调换时，其实质是以不动产所有权为表现形式的经济利益交换。房地产开发公司将所拥有的不动产所有权转移给了拆迁户，并获得了相应的经济利益，根据现行营业税有关规定，应按“销售不动产”税目缴纳营业税。

参照《国家税务总局关于外商投资企业从事城市住宅小区建设征收营业税问题的批复》（国税函发〔1995〕549号）有关规定，对开发公司偿还建筑面积与拆迁补偿面积相等的部分，由当地税务机关按同类住宅房屋的成本价核定征收营业税。对开发公司偿还建筑面积超出拆迁补偿面积部分，由当地税务机关按同类住宅房屋的市场价核定征收营业税。

Q：单位出售保障性住房营业税有没有税收优惠？

A：根据《财政部国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财税字〔1999〕210号）和《财政部国家税务总局关于职业教育等营业税若干政策问题的通知》（财税〔2013〕62号）文件规定，自1999年8月1日起，对企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的收入，暂免征收营业税。此项优惠政策仅限于房改房。

根据《海南省地方税务局转发财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（琼地税发〔1999〕352号）和《海南省地方税务局关于公布废止修改和继续有效的税收规范性文件目录的公告》（海南省地方税务局公告2010年第6号）有关规定，对企业、行政事业单位经房改部门批准，按建筑安装成本集资合作兴建的职工住房（即集资房），2010年12月30日前销售的，暂免征收销售不动产环节的营业税；2010年12月30日后（含）销售的，应按规定征收

销售不动产环节的营业税。

除上述营业税优惠政策外，其他保障性住房均没有营业税税收优惠，需按照“销售不动产”税目缴纳营业税。

Q：房改房和符合条件的集资房减免税手续如何办理？

A：单位出售房改房和符合条件的集资房，在做完立项登记后，需要携带住建部门批复的相关批文、出售住房合同及售房收入证明等资料，到办税服务厅进行减免税备案。只有做完减免税备案后，在进行纳税申报时才能享受相应的减免。

Q：单位出售保障性住房经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报的，应承担哪些法律责任？

A：《中华人民共和国税收征收管理法》第六十三条规定，纳税人伪造、变造、隐匿、擅自销毁账簿、记账凭证，或者在账簿上多列支出或者不列、少列收入，或者经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税。对纳税人偷税的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。因此，单位出售保障性住房，经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报的，属于偷税行为，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

Q：单位出售保障性住房未在税务机关责令限期内缴纳税款的，税务机关可采取哪些措施？

A：《中华人民共和国税收征收管理法》第四十四条规定，欠缴税款的纳税人或者他的法定代表人需要出境的，应当在出境前向税务机关结清应纳税款、滞纳金或者提供担保。未结清税款、滞纳金，又不提供担保的，税务机关可以通知出境管理机关阻止其出境。因此，单位出售保障性住房未在税务机关责令限期内结清应纳税款、滞纳金或者提供担保的，税务机关可以通知出境管理机关阻止其法定代表人出境。

（陈怡 邢斌）
以上材料由省地税局提供

海南省地方税务局 关于调整房产税 和城镇土地使用税 纳税申报期限的公告

2015年第3号

为了贯彻落实国家税务总局便民办税春风行动，方便纳税人集中申报纳税，现根据《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》等有关规定，将我省房产税、城镇土地使用税的纳税申报期限等事项公告如下：

一、纳税人按房产原值计算缴纳房产税的，按年计算，分上、下半年两期缴纳，上半年的纳税申报期限为4月1日至30日，下半年的纳税申报期限为10月1日至31日；按房产租金收入计算缴纳房产税的，纳税申报期限为取得租金收入的次月1日至15日。

二、城镇土地使用税的纳税申报期限：按年计算，分上、下半年两次缴纳，上半年的纳税申报期限为4月1日至30日，下半年的纳税申报期限为10月1日至31日。

三、本公告下发前，纳税人已申报缴纳所属期为2015年度的房产税和城镇土地使用税，可计算扣减。

四、申报期后，纳税人因发生房产或土地转让行为而多缴的房产税或城镇土地使用税，可在下一个申报期计算抵扣或申请退税。申报期后新增的房产和土地，在下一个申报期内一并申报缴纳。

五、本公告自公告之日起执行。《海南省地方税务局关于调整土地使用税房产税等种纳税申报期限的通知》（琼地税发〔2009〕54号）第一条同时废止。

特此公告。

海南省地方税务局
2015年3月31日

地税动态

海南地税制作“办税应知应会手册” 办税应知有哪些？ 下个课件就知道

本报讯（通讯员周玲）为进一步优化纳税服务，帮助纳税人熟悉、掌握办税应知应会内容，提高办税人员自主办税能力，海南地税精心制作了全省统一的“办税应知应会手册”培训课件，于近日在海南地税“纳税人学堂/学习资源”及“海南地税门户网站/办税服务/资料下载/课件下载”两个栏目正式发布。

近年来，海南地税为了让全省纳税人能够得到及时、专业、便捷的纳税培训，大力发展网络视频教学，积极搭建“纳税人学堂网络培训平台”，精心筹划、分类制作各类视频培训课件，并通过省局网站、短信、微博、微信等形式宣传、推广。

本次发布的“办税应知应会手册”培训课件具有以下四个特点：一是全省统一。课件编写过程中，省局与各市县区局上联动，集中集体智慧，形成了全省通用的“办税应知应会手册”培训课件。二是内容科学。课件分为我如何办税、我如何获取办税信息、我有哪些维权渠道、我有哪些权利与义务、新办企业常见问题汇编五部分。三是全面实用。课件包含CA证书使用、税控（网络）发票开具、税种申报（含年所得12万元个税申报）、个税申报客户端使用等实务操作，提升课件的全面性和实用性。四是拓展形式。近日将印制《海南地税办税应知应会手册》纸质版，使得纳税人的自学不拘于网络，更加轻松便利，提高纳税人自学的兴趣。

海南省地税局启动“新常态·新税风”主题税收宣传月活动

本报海口4月2日讯（记者陈怡通讯员吴芳玲）昨日上午10时，海南省地方税务局局长走进12366热线访谈暨全国第24个税收宣传月活动启动仪式，在一声悦耳的电话铃声拉开序幕。

海南省地税局虎革新副局长走进海南地税12366纳税服务热线现场，接听热线电话，倾听广大纳税人和社会各界对海南地税工作的意见和建议，回答纳税人有关税收热点难点问题。在1个小时热线交流活动

中，共接听20个来电，详细解答了纳税人关于契税纳税期限及其优惠政策、房产纳税期限、年所得12万元个人所得税申报、二手房过户等涉税热点难点问题，受到了纳税人的一致好评。

税收宣传月间，海南地税系统将积极开展系列税收宣传活动。首先是进一步加强政务公开。通过省地税局门户网站、各办税大厅及蓝网等媒体平台公开双定户定税结果和行政审批事项清单，并将其印制成册发

放给纳税人，加强纳税人对税务机关的监督和纳税人之间的相互监督；建立统一的纳税信用数据库，将涉及纳税人信用的相关信息进行统一整理、归档、建库和动态调整，为纳税信用体系建设奠定扎实基础；召开一次新闻发布会向社会广而告之最新政策解读、最美纳税人名单、纳税信用等级A级企业、重大税务违法案件、税收“黑名单”等，弘扬诚信纳税氛围、震慑税收违法行爲，提高税法遵从度。

其次将进一步深入开展便民办税春风行动。开展“寻找最美纳税人”评选活动，并于4月份举办颁奖典礼，大力弘扬依法诚信纳税良好社会风尚；举办“问需于纳税人”主题活动，通过发放调查问卷、座谈会、在线交流等方式，充分了解纳税人的需求和诉求，有针对性的提高办税质量；开展“税法送万家”活动，通过赠送税收宣传画册、进行税收政策解读、举办纳税人培训班等方式，让纳税人和各界了解税收政策特别是最新

的税收政策，明白缴税。

三是进一步加强税收文艺宣传。播放税收公益广告、动漫，开拍税收宣传片，举办以“税收改革发展”为主题的书法图片展览，发行《海南地税》期刊首刊，通过大众喜闻乐见、形式新颖的形式，让税收宣传更贴近生活、更打动民心。与此同时，加强与媒体的合作与交流，形成全媒体联动，全面开展系列相关宣传活动，努力营造良好的社会舆论宣传环境。

欠税公告

（2015年第四期）

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第四十五条及《国家税务总局欠税公告办法》的规定，对经税务机关限期缴纳，逾期仍未缴纳税款的纳税人，予以公告追缴。下列纳税人自本公告发布之日起10日内，到主管地方税务机关缴纳税款、滞纳金或提供纳税担保，逾期不缴纳的，将记入纳税不诚信名单，并依法阻止其法定代表人出境，采取冻结、扣缴存款，扣押、查封、依法拍卖或变卖财产等税收保全或强制措施，或者依法移送司法机关追缴税款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

海南省地方税务局
2015年4月3日
单位：元

序号	所属分局（所）	纳税人名称	税务登记号码	纳税人类型	经营地址	法定代表人或业主		本期末欠税余额	是否走逃、失踪的纳税人以及其他经税务机关查无下落的非正常户
						姓名	身份证件号码		
1	文昌市地方税务局	文昌市旅游投资控股有限公司	460005552773618	企业	文昌市文清大道文昌市开发区管委会办公楼	魏昊然	52252219680722781X	12,751,351	否
2	文昌市地方税务局	海南宝名置业有限公司	469005760383622	企业	文昌市文城街南白金路	吴冠昌	310112196108121017	4,223,248	否
3	文昌市地方税务局	文昌市文琼兴发贸易有限公司	469005201146199	企业	文昌市文清大道	黄循炎	460022195610083218	3,487,983	否
4	临高县地方税务局	海南科威隆船舶工程有限公司	460028676056426	企业	海南省临高县金牌港开发区	郑立钢	460028196912310036	2,609,322	否

5	白沙县地方税务局	白沙天涯驿站旅游开发有限公司	460030552797855	企业	白沙黎族自治县牙叉镇桥南路机械厂101号南商铺二楼	廖勇锋	460024197210160044	1,950,000	否
6	文昌市地方税务局	海南省文昌市新华食品有限公司	46000520144525X	企业	文昌市东郊镇	符福滨	460022197511193218	1,852,002	否
7	乐东县地方税务局	海南乐东西海岸实业有限公司	460033786627912	企业	乐东县佛罗镇	连玉萍	350521197701206564	1,321,691	否
8	文昌市地方税务局	文昌佳友实业有限公司	460005747785950	企业	文昌市文清大道	符敦佳	H4864777A	1,014,840	否
9	临高县地方税务局	海南义丰投资有限公司	460028284079362WL	企业	临高县调楼	张焦伟	460100196710011272	880,850	否
10	临高县地方税务局	海南詹尼游艇有限公司	460028567950699	企业	海南省临高县金牌港经济开发区一号厂区	冯狄加	230107196708150414	676,941	否
11	文昌市地方税务局	海南文昌昌隆实业有限公司	460005774254311	企业	文昌市文城镇庆龄路	林静	460022197205190326	645,433	否
12	定安县地方税务局	符芳道	460021196103190017	个人	定安县	符芳道	460021196103190017	578,456	否
13	定安县地方税务局	海南乾坤永泰房地产开发有限公司	460025665134708	企业	定安县塔岭新区兴安大道东侧吉粮康城小区1-M的15号首层	张池	220702196410010615	547,250	否