



营改增系列报道·房地产业

营改增后交易二手房 总价100万的房子比之前少交税2380元 出售满两年二手房 免征增值税

今年5月1日,从2012年开始的营改增(即营业税改征增值税)迎来最后一次扩容,包括建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部纳入试点范围。之所以把这几个行业放到最后,是因为这些行业牵扯面广,就拿房地产业来说,不仅关系到开发商,也关系到普通购房者,需要在前期做很长的铺垫。通过打通税收在各环节的抵扣链条,营改增基本消除重复征税的问题,下半年将为杭州企业减负90亿元,预计今后每年能为全国企业减税5000多亿元。从今天开始,杭州市国税局联合都市快报将陆续对这些行业的营改增政策进行解读,解答一些比较常见且重要的提问,希望帮助企业和个人更好地度过适应期。第一篇针对的就是关注度很高的房地产业。

文/梁应杰

问:营改增后房地产业纳税人分为哪几类? 主要区别在哪里?

答:根据《营业税改征增值税试点实施办法》第三条规定,房地产纳税人可分为一般纳税人和小规模纳税人。这两类纳税人不仅有规模上的区别,更有税制适用上的区别。一般纳税人适用增值税税率,其进项税额可以抵扣,而小规模纳税人适用增值税征收率,其进项税额不可以抵扣。

二者在税收待遇上的区别如下:

(一)一般纳税人销售应税的货物、劳务以及发生应税行为可以自行开具增值税专用发票,而小规模纳税人是不能自行开具、购买方索取专用发票的,只能到主管税务机关申请代开专用发票。(二)一般纳税人购进货物或劳务可以凭取得的增值税专用发票以及其他扣税凭证按规定抵扣税款,而小规模纳税人不享有税款抵扣权。(三)一般纳税人适用一般计税方法计税,小规模纳税人适用简易计税方法计税。

问:房地产业涉及的征收范围主要有哪些? 适用税率是多少?

答:根据《销售服务、无形资产、不动产注释》规定,房地产业涉及的征收范围有两项:一是房地产企业销售自己开发的房地产项目适用销售不动产税目;二是房地产企业出租自己开发的房地产项目(包括如商铺、写字楼、公寓等),适用租赁服务税目中的不动产经营租赁服务税目和不动产融资租赁服务税目。

其中一般纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务,适用税率为11%。小规模纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务,不按适用税率征税,而是按征收率5%缴纳增值税。

问:开发商销售房地产项目,是否可以扣除受让土地的价款?

答:根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)规定,房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目(选择简易计税方法的房地产老项目除外),以取得的全部价款和价外费用,扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。

问:一般纳税人购置或自建的房地产销售收入,在增值税预缴时不一样吗?

答:根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》第三条规定,一般纳税人转让房地产,由于取得的方式分购置和自建,在销售后预缴增值税也是不一样的:(一)购置后转让,应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额,按照5%的预征率向不动产所在地主管地税机关预缴税款。(二)自建后转让,应以取得的全部价款和价外费用,按照5%的预征率向不动产所在地主管地税机关预缴税款。

问:小规模纳税人转让房地产收入,预缴增值税与应交增值税的计算方式是否相同?

答:相同。根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》第四条规定,小规模纳税人转让取得的不动产,除个人转让其购买的住房外,按照以下规定缴纳增值税:(一)小规模纳税人转让其取得(不含自建)的不动产,以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额,按照5%的征收率计算应纳税额。(二)小规模纳税人转让其自建的不动产,以取得的全部价款和价外费用为销售额,按照5%的征收率计算应纳税额。除其他个人之外的小规模纳税人,应按照本条规定的计税方法向不动产所在地主管地税机关预缴税款,向机构所在地主管国税机关申报纳税。

问:5月1日以后,适用增值税一般纳税人购置的不动产,其进项税额如何抵扣?

答:根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)规定,适用增值税一般纳税人2016年5月1日之后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产(包括在建工程),其进项税额可分2年从销项税额中抵扣。第一年可抵扣60%,于取得扣税凭证的当期从销项税额中抵扣;第二年可抵扣40%,于取得扣税凭证的当月起第13个月从销项税额中抵扣。如果纳税人发生不动产处置或注销等情况,尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额,允许于销售的当期从销项税额中抵扣。取得不动产,包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建以及抵债等各种形式取得不动产,不包括房地产开发企业自行开发的房地产项目。

融资租入的不动产以及在施工现场修建的临时建筑物、构筑物,其进项税额不适用上述分2年抵扣的规定。

问:营改增以后房地产业有过渡性优惠政策吗?

答:为了在不影响市场经济秩序的前提下,国家就存量的房地产项目引入过渡性政策,实现营改增后的平稳过渡。根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》,一般纳税人取得以下项目的收入,可选择简易计税方法:(一)一般纳税人转让其2016年4月30日前取得(不含自建)的不动产,可以选择适用简易计税方法计税,以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额,按照5%的征收率计算应纳税额。(二)一般纳税人转让其2016年4月30日前自建的不动产,可以选择适用简易计税方法计税,以取得的全部价款和价外费用为销售额,按照5%的征收率计算应纳税额。(三)房地产开发企业中的一般纳税人,销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。(四)一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照5%的征收率计算应纳税额。

个人二手房交易 和出租不动产 相关税收政策

问:个人转让二手房需缴纳增值税吗? 税负会增加吗?

答:个人在二手房交易过程中涉及缴纳的增值税是否能做到税负只减不增,是老百姓关注的焦点问题。营改增后,个人二手房税收政策基本是平穩。

一是个人交易二手房营业税的免税政策继续实施。个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。

二是税负基本稳定。过去二手房营业税税率5%,营改增后根据税务总局文件规定,除北京、上海、广州、深圳以外地区的个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税,税率保持不变。

最大的变化在于计税方法上。举例来说,如果个人转让一套不足2年的住房,价值100万元的房子,原本应交5万元(100万×5%)的营业税,现在先要换算成不含税价格后再乘以适用税率,即100万÷(1+5%)×5%=47619.05元,这样要少交税2380元左右。

出现这种变化,主要因为过去的100万元是含税价,现在增值税按照不含税价来征税,税基不一样。所以个人营改增后交易二手房税负没有增加,而且还略有降低。

三是“营改增”后个人销售二手房的增值税,国家税务总局明确暂委托地方税务局代为征收。因此,个人交易二手房涉及的办税流程和办税场所也保持不变。

问:个人出租不动产,应如何计算应纳税额?

答:根据税务总局相关文件规定,个人出租住房,可以享受优惠政策,减按1.5%计算应纳税额,向不动产所在地主管地税机关申报纳税。个人出租不动产(不含住房),按照5%的征收率计算应纳税额,向不动产所在地主管地税机关申报纳税。个人出租采取预收款形式出租不动产,取得的预收租金收入,可在预收款对应的租赁期内平均分摊,分摊后的月租金收入不超过3万元的,可享受小微企业免征增值税优惠政策。

相关链接

由于本次全面推开营改增试点,涉及的四大行业性质复杂,经营方式、征管方式各不相同,杭州市国税局特地在微信公众号(hzgs12366)和官方网站(http://www.zjtax.gov.cn/pub/hzgs/)上设置了专区,对具体征收管理细则和税收优惠政策进行讲解,有问题也可以直接拨打纳税服务热线12366进行咨询。



扫一扫二维码
关注杭州国税局