

以拆迁补偿款重置房地产和 产权调换的契税分析

熊彬

《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定,市、县级人民政府为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要,有权将国有土地上单位、个人的房屋予以依法征收,但对被征收房屋所有权人应当依法给予补偿。被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。被征收人选择房屋产权调换的,市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋,并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。根据《中华人民共和国契税暂行条例》的规定,在我国境内转移土地、房屋权属,承受的单位和个人为契税的纳税人,应当缴纳契税。那么,对被征收单位或个人以货币补偿重新购买房屋或选择房屋产权调换应当如何征收契税呢?本文拟结合《财政部国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》(财税[2012]82号)以及《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》(财税[2005]45号)的规定进行分析。

一、产权调换超过原房屋面积部分是否缴纳契税

在实践中,有些地方对产权调换超过原房屋面积部分征收契税,如四川省发布的《关于切实做好稳定住房价格工作的通知》(川府办发[2005]22号)规定,产权调换超过原房屋面积部分应当

征收契税。但财税[2012]82号文规定,居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换,并且不缴纳房屋产权调换差价的,对新换房屋免征契税;缴纳房屋产权调换差价的,对差价部分按规定征收契税。由此可见,是否征收契税应从价格上进行考量,与房屋调换面积无关。地方税务机关理解上的偏差原因在于财税[2005]45号文仅规定,对拆迁居民因拆迁重新购置住房的,对购房成交价格中相当于拆迁补偿款的部分免征契税,成交价格超过拆迁补偿款的,对超过部分征收契税。而对产权调换是否属于重新购置住房文件中并没有明确。

二、个人用拆迁补偿款购买非住房是否缴纳契税

财税[2005]45号文规定拆迁居民以拆迁补偿款重新购买住房的,才能享受契税优惠政策,对购买的非住房不能享受契税优惠政策。不过这条规定自财税[2012]82号文发布之日废止。现行政策是:拆迁居民以拆迁补偿款不论是购买住房或非住房,均可以享受契税优惠政策,而2012年12月6日之前已缴纳的契税不予退回。但是个人以补偿款购买土地是否可以免缴契税?这要视地方规定,如《北京市财政局 北京市地方税务局关于明确契税政策和执行中有问题的通知》(京财税[2004]16号)第一款第三款规定,单位和个人使用拆迁补偿费、安置补助费(包括被拆迁房屋产权单

位向房屋使用人支付的补偿款)承受土地、房屋权属,不限制用途,对成交价格未超出拆迁补偿费、安置补偿费的部分免征契税。

三、个人用拆迁补偿款异地置房产是否差额缴纳契税

我国税收优惠政策是普惠性质的,被拆迁人以货币补偿款跨地区购买房屋同样可以免征契税。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条的规定,房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定,就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项,订立补偿协议。所以,在办理免税手续时,被拆迁人应当提供与房屋征收部门签订的拆迁补偿协议以及个人身份证件等税务机关要求提供的有关资料。

四、个人以拆迁补偿款重置房屋或房屋产权调换的契税税率是多少

现行契税有关政策规定,对个人购买90平方米及以下,且属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同)唯一住房的普通住宅,减按1%税率征收契税;对个人购买90平方米以上的普通住房,且属于家庭唯一住房的普通住宅,按规定税率减半征收契

服务贸易对外支付税务备案 谨防七大风险

樊其国

根据《国家税务总局 国家外汇管理局关于服务贸易等项目对外支付税务备案有关问题的公告》(国家税务总局 国家外汇管理局公告2013年40号,以下简称40号公告),从2013年9月1日起服务贸易等对外支付项目将实行税务备案管理制度。境内机构和个人向境外单笔支付等值5万美元以上(不含5万美元)服务贸易等项目下有关外汇资金,仅需向所在地主管国税机关进行税务备案后即可对外支付,这意味着纳税人只需在完成税务备案手续后,即可持《服务贸易等项目对外支付税务备案表》(以下简称备案表)到银行办理付汇审核手续,极大地简化了办理程序,减轻了纳税人工作量。但在企业付汇便捷的同时,也存在着较大的税务风险,且税务风险出现的概率也随之增加。为使境内机构和个人更好地了解

税务风险,笔者根据相关税收法律法规,将对外支付税务备案过程中可能涉及的税务风险做了分析,同时,提醒相关纳税人和扣缴义务人,认真梳理对外付汇相关的税收政策,保持与税务机关的良好沟通,明确税务风险的管控责任,谨防服务贸易对外支付税务备案的七大风险,从而达到系统性防控税务风险的目的。

一、未履行纳税义务而导致的法律风险

税务机关不当场审核纳税事项不等于不履行管理职责,而是把审核工作转移到备案之后。备案人在未履行法定的税务登记、申报纳税、源泉扣缴或资料报告义务的情况下,进行对外支付税务备案,将面临承担法律责任的风险。税务机关发现备案事项未依法履行纳税义务的,

将严格按照税收征管法的有关规定追缴税款并实施处罚。例如,发现对外支付项目未按规定缴纳税款的,除依法追缴税款外,还应按税收征管法的有关规定予以处理;扣缴义务人和非居民企业未按照税收法律法规的规定办理合同备案(报告)和登记手续的,税务机关责令限期改正,并可处规定数额的罚款;扣缴义务人未按照税收法律法规的规定扣缴税款的,由税务机关向非居民企业追缴税款,对扣缴义务人处应扣未扣、应收未收税款百分之五十以上三倍以下的罚款。

二、责任义务约定不清晰而导致的失约风险

相关纳税人和扣缴义务人应当认真检查已签署的或正在签署的交易合同,重新审视合同中就境内支付方和境外收款方

税;对个人购买不属于家庭唯一住房的,无论属于普通住宅还是非普通住宅,一律按规定税率征收契税。所以,被拆迁个人如果所拆迁房屋为其唯一住房,则重新购买或产权调换的住房属于家庭唯一住房,可以按照上述规定确定适用税率。对重新购买或调换的为非普通住房或非住房或非唯一住房的,一律按支付补差价部分与规定税率计算缴纳契税。

此外,对唯一住房被拆迁或多套住房同时被拆迁且无其他住房的纳税人,购买或安置二套及以上住房,其超过拆迁补偿金额(面积)部分的普通住房,由

纳税人自主选择一套享受上述契税优惠政策,其他超过部分住房按规定纳税。

五、单位以拆迁补偿款重置房屋或房屋产权调换是否差额缴纳契税

根据财税[2012]82号文的规定,以货币补偿重新购置房屋或房屋产权调换的契税减免仅限于居民个人,对单位调换或重新购置的房屋应当照章全额征收契税。但另据《中华人民共和国契税暂行条例细则》第十五条规定,对单位的土地、房屋被县级以上人民政府征用、占

用后,重新承受土地、房屋权属的,是否减征或者免征契税,由省、自治区、直辖市人民政府确定。如《大连市地方税务局关于明确契税征管中若干税收问题的通知》(大地税函[2006]121号)规定,土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后,纳税人重新承受土地、房屋权属的,对成交价格中相当于政府补偿价款的部分免征契税,对超过部分按规定征税。■

(作者单位:武汉软件工程职业学院 财务处)

责任编辑 陈利花