

施工、房地产开发企业 有关财务问题的解答(五)

财政部基建司企业处

问：设立房地产开发企业应具备哪些条件？

答：设立房地产开发企业，应当具备以下条件：

- (1)有自己的名称和组织机构；
- (2)有固定的经营场所；
- (3)有符合国家规定的注册资本；
- (4)有足够的专业技术人员；
- (5)法律、行政法规规定的其他条件。

问：未取得营业执照，擅自从事房地产开发业务的，应如何处理？

答：从事房地产开发业务，必须具备一定的条件，方可到工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照。凡未取得营业执照，擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，并处以罚款。

问：未取得营业执照，擅自从事房地产中介服务业务的，如何处理？

答：从事房地产中介服务业务必须具备一定的条件，方可到工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照。凡未取得营业执照，擅自从事房地产中介服务业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，并处以罚款。

问：土地使用权出让有哪些方式？

答：土地使用权出让，是指国家以土地所有者身份将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍

卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

问：土地使用权出让金如何进行管理？

答：国家规定，对土地使用权出让金按照下列原则进行管理：

(1)各级人民政府财政部门是土地使用权出让金收入的主管机关，各级人民政府土地行政管理部门是土地使用权出让金的代征机关，其他部门和单位一律不得代为征收。

(2)土地使用权出让金应当按照属地原则全部上缴地方财政，列入地方财政预算。

(3)土地使用权出让金只能专款专用，专项用于城市基础设施建设和土地开发，不得挪作他用。

问：什么情况下可以进行土地使用权的划拨？

答：土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后，将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

以下建设用地的土地使用权，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- (1)国家机关用地和军事用地；
- (2)城市基础设施用地和公益事业用地；
- (3)国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- (4)法律、行政法规规定的其他用地。

问：以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时是否缴纳土地出让金？

答：以划拨方式取得土地使用权的，必须按照国家规定由受让方办理土地使用权出让手续，并缴纳土地使用权出让金。

问：以出让方式取得土地使用权进行房地



外商投资企业 有关财务问题 的解答(二)

财政部工交司外资处

问:国家对外商投资企业和外国企业所得税的缴库办法和预算级次有何规定?

答:根据财政部《关于外商投资企业和外国企业所得税有关预算管理问题的通知》,外商投资企业和外国企业所得税的缴库办法和预算级次执行下列规定:

1. 外商投资海上石油企业和外国海上石油企业所得税,全部作为中央预算收入,用“税收缴款书”以“外商投资和外国海上石油企业所得税”“项”级科目,就地缴入中央国库;
2. 外商投资金融保险企业和外国金融保险企业所得税,全部作为中央预算收入,用“税收缴款书”以“外商投资和外国金融保险企业所得税”“项”级科目,就地缴入中央国库;
3. 中央所属企事业单位与外商组成的除海上石油、金融保险企业以外的中外合资经营企业、中外合作经营企业,全部作为中央预算收入,用“税收缴款书”以“一般中央合资合作企业所得税”“项”级科目,就地缴入中央金库;
4. 地方所属企事业单位与外商组成的除海上石油、金融保险以外的中外合资经营企业、中外合作经

经使用年限后的剩余年限。

产开发,对遵守土地出让合同有什么规定?

答:以出让方式取得土地使用权进行房地产开发,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。除因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延外,超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权。

问:以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时应当符合什么条件?

答:以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:

- (1) 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书。
- (2) 按照出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的25%以上;房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书;属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产后,土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已

问:以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,对受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途时,有何规定?

答:以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途,必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

问:违反规定转让以出让方式和划拨方式取得的土地使用权时,如何处理?

答:违反规定转让以出让方式和划拨方式取得的土地使用权时,作如下处理:

- (1) 未支付土地使用权出让金和取得土地使用权证书,而转让以出让方式取得的土地使用权时,由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得,并处以罚款。
- (2) 未经有权机构批准转让以划拨方式取得的土地使用权,如果受让方未办理土地使用权出让手续,也未按照国家规定缴纳土地使用权出让金,由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得,并处以罚款。

责任编辑 周文荣