

个人住房转让享受营业税优惠 应注意的五事项

盛国杰 刘厚兵

摘要：财政部、国家税务总局发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2015]39号)，为规范房地产市场提供了政策指引。本文对财税[2015]39号文中调整政策应注意的事项进行了归纳整理，并提出相关的建议。

关键词：转让住房；营业税；政策调整

为了促进房地产市场健康发展，财政部、国家税务总局于2015年3月30日联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2015]39号，以下简称《调整通知》)，对个人住房转让营业税政策进行重新调整。执行调整政策应注意的事项如下：

事项一：转让购买满2年(含)普通住房免征营业税

《调整通知》将个人住房转让相关政策具体调整为：个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的，免征营业税。本通知自2015年3月31日起执行，财税[2011]12号文同时废止。

对上述政策，具体可以从以下三点加以理解：一是注意区分住房是普通住房还是非普通住房，因为两者的政策待遇明显不同；二是普通住房不足2年不再享受差额征税待遇，而是与非普通住房一样不足2年要全额征税；三是政策

执行期从2015年3月31日起执行，文件下发之日的2015年3月30日(含)及之前，仍按财税[2011]12号文规定执行。

例1：老王2013年3月1日购买一套住房，原价130万元。如果2015年3月30日在二手房市场销售，售得150万元。则按财税[2011]12号文规定执行，即：个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税，应缴纳营业税75 000元 $(1\ 500\ 000 \times 5\%)$ 。

2015年3月31日在二手房市场销售，售得150万元。假设该住房经认定是普通住房，则免征营业税；假设该住房是非普通住房，则按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税，应缴纳营业税10 000元 $[(1\ 500\ 000 - 1\ 300\ 000) \times 5\%]$ 。

事项二：执行调整后政策要把握下列五项政策规定

《调整通知》明确，普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定，按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做

好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发[2005]26号)、《国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知》(国税发[2005]89号)和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发[2005]172号)的有关规定执行。具体归纳为：

1. 普通住房及非普通住房的有关标准。根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发[2005]26号)规定，享受优惠政策的住房原则上应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。各省、自治区、直辖市要根据实际情况，制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准。允许单套建筑面积和价格标准适当浮动，但向上浮动的比例不得超过上述标准的20%。另外，在实际工作中许多地方下列两种情况视同普通住房：一是首次上市交易的已购公房、危改回迁房、合作社集资建设住房、安居房、康居房、绿化隔离地区农民安置住房等具有保障性质的住房；

二是纳税人销售平房住宅,凡实际成交价低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下的住房。

2. 符合条件办理免税的具体程序规定。根据国税发[2005]89号规定,纳税人“应持该住房的坐落、容积率、房屋面积、成交价格等证明材料及地方税务部门要求的其他材料,向地方税务部门申请办理免征营业税手续。地方税务部门应根据当地公布的普通住房标准,利用房地产管理部门和规划管理部门提供的相关信息,对纳税人申请免税的有关材料进行审核,凡符合规定条件的,给予免征营业税”;“住房对外销售不能提供属于普通住房的证明材料或经审核不符合规定条件的,一律按非普通住房的有关营业税政策征收营业税”。此外,根据国税发[2005]172号规定,“成交价格”是指住房持有人对外销售房屋的成交价格。

3. 购买房屋的时间认定和发票的开具。根据国税发[2005]89号规定,“个人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间作为其购买房屋的时间”;“个人对外销售住房,应持依法取得的房屋权属证书,并到地方税务部门申请开具发票”。同时,《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发[2005]172号)对购买房屋的时间认定问题进行了进一步明确:“契税完税证明上注明的时间”是指契税完税证明上注明的填发日期。纳税人申报时,同时出具房屋产权证和契税完税证明且二者所注明的时间不一致的,按照“孰先”的原则确定购买房屋的时间。即房屋产权证上注明的时间早于契税完税证明上注明的时间,以房屋产权证注明的时间为购买房屋的时间;契税完税证明上注明的时间早于房屋产权证上注明的时间的,以契税完税证明上注明的时间为购买房屋的时间。

4. 对非普通住房差额征税的扣除凭证。对个人购买的非普通住房超过规定年限对外销售的,根据国税发[2005]89号规定,“在向地方税务部门申请按其售房收入减去购买房屋价款后的差额缴纳营业税时,需提供购买房屋时取得的税务部门监制的发票作为差额征税的扣除凭证”。新政策在此未作特别规定,但根据文件表述及税收政策延续性的特点,具体工作中应沿用国税发[2005]89号相关规定执行。而且新修订《营业税暂行条例》及其实施细则对于差额扣除凭证问题进行了详细规定。

5. 非购买形式取得住房行为相关规定。根据国税发[2005]172号规定,个人将通过受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得的住房对外销售的行为,也适用《通知》的有关规定。其购买时间按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购买时间确定。个人需持其通过受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得住房的合法、有效法律证明文书,到地方税务部门办理相关手续。根据国家房改政策购买的公有住房,以购买合同的生效时间、房款收据的开具日期或房屋产权证上注明的时间,按照“孰先”的原则确定购买房屋的时间。对此,《调整通知》要求类似问题比照上述规定执行。

事项三: 申请免征营业税需要办理有关手续

《调整通知》没有对个人将购买超过2年(含2年)的普通住房对外销售如何申请办理免征营业税进行明确,但可比照此前废止《国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知》(国税发[2006]74号)的规定:“个人将购买超过2年(含2年)的普通住房对外销售,应持有关材料向地方税务部门申请办理免征营业税手续。地方税务部门对纳税人申请免税的有

关材料进行审核,凡符合规定条件的,给予免征营业税;个人将购买超过2年(含2年)的住房对外销售不能提供属于普通住房证明材料或经审核不符合规定条件的,一律执行销售非普通住房政策,按其售房收入减去购买房屋的价款后的余额征收营业税。”

事项四: 非购买形式取得住房购买时间有特殊规定

《国家税务总局关于加强房地产个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》(国税发[2006]144号)对非购买形式取得住房购买时间的规定更为详细、明确:个人将通过直系亲属受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得的住房对外销售的行为,其购房时间按发生直系亲属受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定。即凡直系亲属(夫妻、父子、母子、祖孙)继承、赠与的房屋上市交易的,其时间以未办理继承、赠与之前取得的房产证上的时间为准;夫妻离婚后,房屋权属方由一方改为另一方后上市交易的,其时间以未离婚前取得的房产证上的时间为准;房改房第一次上市交易的,其时间以取得的房产证上的时间为准;对历史遗留项目,凡在1998年年底以前,由开发企业建设的房屋和单位自建房屋已竣工且未进行总登记而造成个人住房未办理产权证的,其时间计算以该房签订合同时间和房款结算发票时间为准。其他无偿受赠方式取得的住房其购房时间按房地产证或契税完税证填发日期确定。

事项五: 房屋销售价格不得低于最低计税价格征税

此外应特别注意,虽然国税发[2005]172号规定“成交价格”是指住房持有人对外销售房屋的成交价格。但为逃避税收,一些地区买卖双方通

过订立虚假合同低报房屋交易价格,出现不如实申报缴纳税收的问题。针对这些情况,《国家税务总局关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知》(国税发[2007]33号)要求建立房屋交易最低计税价格管理制度。要求各地要根据税收征收管理法的有关规定,建立房屋交易最低计税价格管理制度,加强房屋交易计税价格管理。

国税发[2007]33号就确定合理的房屋交易最低计税价格办法进行了详细规定。工作基础较好,具备直接制定最低计税价格条件的,可直接制定房屋交易最低计税价格,但定价时要考虑房屋的座落地点、建筑结构、建筑年限、历史交易价格或建造价格、同类房屋先期交易价格等因素。不具备直接制定最低计税价格条件的,可参照下列一种方法确定最低计税价格:(1)当地政府公布的拆迁补偿标准、房屋交易指导价、基准地价。政府公布的上述信息未及时调整的,确定最低计税价格时应考虑房地产市场价格上涨因素。(2)房地产交易资金托管金额或者房地产交易网上报价。(3)信誉良好的房地产价格评估机构的评估价格。纳税人申报的房屋销售价格高于各地区确定的最低计税价格的,应按纳税人申报的销售价格计算征税;纳税人申报的房屋销售价格低于各地区确定的最低计税价格的,应按最低计税价格计算征税。而对于财政部门负责契税征管的地区,由省级财税部门制定房屋交易最低价格管理办法;地市级及以下财税部门制定本地区房屋交易最低计税价格。对于税务部门负责契税征管的地区,由省级税务部门制定房屋交易最低价格管理办法;地市级及以下税务部门制定本地区房屋交易最低计税价格。

(作者单位:山东理工职业学院
江西省赣县地方税务局)
责任编辑 达青

财务共享服务在电影院线的应用探析

陈安镇

摘要:财务共享服务是通过将企业分散业务单元的财务业务进行标准化和流程再造,使各业务单位某些分散式进行的、重复性业务集中到财务共享服务中心进行处理,以提高财务工作的质量和效率。本文集中分析财务共享服务在电影院线的可行性及其具体应用。

关键词:财务共享服务;电影院线;核算

一、财务共享服务在电影院线的可行性

财务共享服务并不适合所有企业推行,适宜的企业应具备以下几个基本特征:一是企业一定要达到一定的规模,拥有多家跨地域或跨国的分支机构;二是每个分支机构的财务工作能够按统一的规则和流程进行可复制、可批量式处理;三是企业经营相对单一,但在多元化经营的企业中,因核算准则不同,如果每个行业涉及的单位数量又较多,也可考虑按行业提供财务共享服务;四是重组、并购、变革比较频繁的企业在建立新业务、扩大企业规模;五是集团在对分支机构实行财务和资金的集权管理时不受相关法规制约。基于此,笔者认为,电

影院线以影城为基本业务经营单元,国内前10条电影院线的影城数量均在100家以上,同时,电影院线具备规模化、单一行业的典型特征,因此适宜推行财务共享服务。

二、具体应用

总体来说,电影院线的财务转型模式是由原来的单影城财务核算模式转化为院线财务共享服务的核算模式,主要包括费用集中报销、资金集中管理、财务集中核算三方面:费用集中报销是通过报账平台完成报销信息的录入、审批与传递,财务共享服务中心再进行财务审核并集中处理;资金集中管理是通过集中账户进行资金的集中结算,以实现实时监控信息,保障资金安全。同时,为满足分子公司零星支付需求,可设立备用金账户,由分子公司自行支付;财务集中核算是会计核算与预算控制、资金控制相结合,建立预算、核算、结算“三算合一”的标准化、规范化财务核算体系。

在此过程中,财务人员职能及具体业务将涉及许多调整。在传统财务核算模式下,一个影城可配置财务经理、助理会计、出纳和票务各一名,在距离较近的地域,财务经理可兼职两家以上影城。而在财务共享服务模式