

2008 问题解答之十二

(095 ~ 104)

095. 某房地产开发公司将公司所有的地下车位使用权转让给个人,使用期限为30年,公司一次性收取30年的使用费。公司转让车位的使用权取得的收入是否应当缴纳土地增值税?车位使用权转让收入应当缴纳哪些税?

答:土地增值税是对有偿出售或者其他方式转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物的行为所征收的一种税。房产或地产的出售或转让是以办理相应产权为标志的,产权未发生转移就不构成出售或转让。所以,对产权人转让房产或地产使用权的行为,其实质上就是出租的行为,不属于土地增值税的征收范围,不应当征收土地增值税。对转让车位使用权而取得的收入应当缴纳营业税、房产税、企业所得税、城镇土地使用税、印花税。(纪宏奎)

096. 我是国家烟草公司的正式退休人员,除了领取正常的退休工资以外,单位另外支付了工资、奖金、福利费等。对此所得是否比照离退休工资薪金所得免征个人所得税?

答:《个人所得税法》规定:按照国家统一规定发给干部、职工的安家费、退职费、退休工资、离休工资、离休生活补助费免征个人所得税。但对离退休人员离退休后,除取得的国家统一规定的正常离退休工资、离休生活补助费外,原任职单位另外支付离退休人员的工资(或工资性补贴)、奖金、福利费等其他所得,属“福利好”单位的一种“特殊”政策,并非属“国家统一规定”。对个人从原任职单位取得的额外所得,根据《国家税务总局关于离退休人员取得单位发放离退休工资以外奖金补贴征收个人所得税的批复》(国税函[2008]723号)的规定:离退休人员除按规定领取离退休工资或养老金外,另从原任职单位取得的各类补贴、奖金、实物,不属于《个人所得税法》第四条规定可以免税的退休工资、离休工资、离休生活补助费。根据《个人所得税法》及其实施条例的有关规定,离退休人员从原任职单位取得的各类补贴、奖金、实物,应在减除费用扣除标准后,按“工资、薪金所得”应税项目缴纳个人所得税。所以,对你从原任职单位另外取得的工资、奖金、福利费,不论是以货币形式发放还是以实物形式发放,均应按“工资、薪金所得”应税项目缴纳个人所得税。(纪宏奎)

097. 实践中,个人取得房屋租赁权后转租的现象比较普遍。对个人取得房屋转租收入应当如何纳税?

答:房屋转租收入应当缴纳营业税、城市维护建设税、教

育费附加、房产税以及个人所得税。

(1)营业税。根据《财政部、国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知》(财税[2000]125号)的规定:“对个人按市场价格出租的居民住房,其应缴纳的营业税暂减按3%的税率征收。”另据《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号)的规定:2008年3月1日起,对个人出租住房,不区分用途,在3%税率的基础上减半征收营业税。

(2)个人所得税。根据《个人所得税法》的规定,个人取得的再转租所得应当按“财产租赁所得”项目征收个人所得税。计算转租的财产租赁所得时应扣除以下项目:①支付“上家”的租金。②扣除法定费用。财产租赁所得每次收入不超过4000元的,减除费用800元;4000元以上的,减除20%的费用。③在转租过程中实际缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、印花税、房产税。④修缮费用。对转租人实际发生的修缮费用准予扣除:以每次800元为限,一次扣除不完的,准予在下次继续扣除,直至扣完为止。财产租赁所得个人所得税的法定税率为20%。另据财税[2000]125号文的规定:对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税。

(3)房产税。转租增值的部分是否缴纳房产税各地执行标准不一。《房产税暂行条例》规定:“房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的,由经营管理的单位缴纳。产权出典的,由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地的,或者产权未确定及租典纠纷未解决的,由房产代管人或者使用人缴纳。”但在实践中,部分省(市)将房屋转租看做是房屋出租行为的延续,规定由转租人按实际取得转租的增值收入缴纳房产税。所以,转租的增值收入是否缴纳房产税,应当视当地税务机关的具体规定。房产税的法定税率为12%。另据财税[2008]24号文的规定:对个人出租住房,不区分用途,按4%的税率征收房产税。(纪宏奎)

098. 我公司是房地产开发企业,请问房地产开发企业应当如何预缴企业所得税?

答:根据《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》(国税函[2008]299号)的规定:房地产开发企业按当年实际利润据实分季(或月)预缴企业所得税的,对开发、建造的住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品,在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入,按照规定的预计利润率分季(或月)计算出预计利润额,计入利润总额预缴,开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整。同时该文件规定:预计利润率暂按以下规定的标准确定:①非经济适用房开发项目。位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城区和郊区的,不得低于20%;位于地级市、地区、盟、州城区及郊区的,不得低于15%;位于其他地区的,不得低于10%。②经济适用房开发项目。经济适用房开发项目符合建设部、国家发展和改革委员会、国土资源部、中国人民银行《关于印发〈经济适用房管理办法〉的通知》(建住房[2004]77号)等有关规定的,不得低于3%。

另外需要说明的是:①对经济适用房项目,房地产开发企业预售收入进行初始纳税申报时,必须附送有关部门批准经济适用房项目开发、销售的文件以及其他相关证明材料。凡不符合规定或未附送有关部门的批准文件以及其他相关证明材料的,税务机关将一律按销售非经济适用房的规定执行。②房地产开发企业预售收入适用不同预计利润率的,应当分别核算;未分别核算的,税务机关将从高核定预计利润率。(纪宏奎)

099. 本人为法定继承人,对本人继承被继承人生前的房产是否应当缴纳契税和印花税?

答:根据《国家税务总局关于继承土地、房屋权属有关契税问题的批复》(国税函[2004]1036号)的规定:对于《继承法》规定的法定继承人(包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母)继承土地、房屋权属,不征契税。但根据《继承法》的规定,房产继承是指按照《继承法》的规定,把被继承人所遗的房产转归继承人的行为。继承应当在被继承人(在房产继承中就是遗留下房产的人)死亡后才能发生,这是继承的首要条件。有的房产所有权人为了避免继承人在日后可能会因争夺房产而产生纠纷,在生前就将房产权交给继承人,这也是合法的行为,但这不是继承,因为这时继承还没有开始,而是生前的赠与行为。根据《国家税务总局关于加强房地产交易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)的规定,对于个人无偿赠与与不动产行为,应对受赠人全额征收契税。

在印花税上,根据《印花税暂行条例》及其实施细则有关规定:在中华人民共和国境内书立产权转移书据的单位和个人都是印花税的纳税义务人,应当按照规定缴纳印花税。所说的产权转移书据,是指单位和个人产权的买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的书据。由此可见,对将房产无偿赠与个人的行为,应当缴纳印花税。(纪宏奎)

100. 请问发放生育津贴时如何做账务处理?

答:生育津贴由社保机构支付给单位,单位再支付给个人,该款项属于代收代付性质。收到社保机构的生育津贴款时,借:库存现金或银行存款;贷:其他应付款。发放给个人时,借:其他应付款;贷:库存现金或银行存款。(王洪芳)

101. 我公司与厂商约定,如我公司在约定付款日前支付账款,则厂商需扣除一定比率的利息给我公司?请问我公司如何处理该业务,是冲减财务费用还是直接冲减成本?

答:销售方因购货方提前付款而扣除一定比率的利息给购货方,相当于销售方为了提前收回货款而支付的现金折扣,属于融资性质,因此你公司少支付的这部分款项应冲减财务费用。(王洪芳)

102. 我公司是施工企业,甲方(业主)采购部分主材,材料款由甲方划入我公司银行存款账户,由我公司支付给材料供

应商,材料供应商将发票开具给甲方,我公司与甲方有代购协议。请问我公司如何进行账务处理?需要甲方给我公司办理什么手续来核销甲方支付给我公司的材料款?

答:根据现行税法及会计制度的有关规定,无论是代购、代销业务还是代理业务,经济业务双方都必须订立合同或协议。而在此基础上同时具备下列三个条件的,方可确立为代购、代理业务,否则不然。这三个条件是:①受托方不得为委托方垫付代购资金;②销货方将发票直接开给委托方,并由受托方将该项发票转交给委托方;③受托方按实际支付的货物价款及增值税额与委托方结算账款,并另外收取手续费。因此从你的叙述来看,你公司的这项业务属于代购业务,你公司仅就收取的代购手续费计征营业税。这样你公司实际上就提供给客户两种发票,一是厂家转交的发票,二是你公司取得的代购手续费的发票。具体账务处理如下:收到代购款时,借:银行存款;贷:应付账款——厂家,其他业务收入——代购手续费。支付厂家货款时,借:应付账款——厂家;贷:银行存款。到地方税务机关代开服务业代理业营业税发票并缴纳营业税及附加:借:其他业务成本;贷:应交税费——应交营业税、——应交城市维护建设税,其他应交款——应交教育费附加。(王建安)

103. 我公司是去年成立的小规模纳税人,一直未营业,无收入,只发生了费用,但以前会计一直交增值税、所得税及相关地税。我接手后,曾问过专管员,他说,因为营业执照上有销售字样,所以必须交增值税,且增值税不能零申报,所得税因无利润可暂不交,我就只交了增值税和相关地税。但增值税是根据收入计算,请问我公司如何进行账务处理?

答:税法中是允许零申报的,如果是查账征收,当月没有销售收入或者增值税进项税额大于销项税额,就可以零申报。但是长期零申报的公司会被国家税务局归入非正常户,往往税务部门会重点检查零申报户。如果是核定征收,因为是按固定金额纳税,不管有没有收入都按照税务部门核定的数额缴税,所以不能零申报。缴税时借记“应交税费——应交增值税”科目,贷记“银行存款”科目。(王洪芳)

104. 增值税在什么情况下可以缓缴?怎么办理?可以缓缴几次?多长时间?

答:纳税人因有特殊困难,不能按期缴纳税款的,经省、自治区、直辖市国家税务局批准,可以申请延期缴纳税款,但最长不能超过3个月。特殊困难的内容是:①因不可抗力导致纳税人发生较大损失,正常生产经营活动受到较大影响;②当期货币资金在扣除应付职工工资、社会保险费后,不足以缴纳税款。纳税人在申请延期缴纳税款时,应在缴纳税款期限届满前以书面形式提出申请,并报送相关材料,包括申请延期缴纳税款报告、当期货币资金余额情况及所有银行存款账户的对账单、资产负债表、应付职工工资和社会保险费等税务机关要求的支出预算。税款延期缴纳,必须经省、自治区、直辖市国家税务局批准。延期期限最长不得超过3个月,同一笔税款不得滚动审批。批准延期内免于加收滞纳金。(王洪芳)