|  |
| --- |
| 国家税务总局关于纳税人开发回迁安置用房有关营业税问题的公告 |
| 国家税务总局公告2014年第2号  全文有效 发文日期：2014-01-08 |

|  |
| --- |
| 现将纳税人开发回迁安置房有关营业税问题明确如下： 　　纳税人以自己名义立项，在该纳税人不承担土地出让价款的土地上开发回迁安置房，并向原居民无偿转让回迁安置房所有权的行为，按照《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第52号）第五条之规定，视同销售不动产征收营业税，其计税营业额按财政部 国家税务总局令第52号第二十条第一款第（三）项的规定予以核定，但不包括回迁安置房所处地块的土地使用权价款。 　　本公告自2014年3月1日起施行。本公告生效前未作处理的事项，按照本公告规定执行。 　　特此公告。  国家税务总局 2014年1月8日  　　分送：各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局、地方税务局。  　　链接：[相关政策解读](http://www.chinatax.gov.cn/n2226/n2271/n2273/c631168/content.html) |
| **关于《纳税人开发回迁安置用房有关营业税问题的公告》的解读** |

|  |
| --- |
| 发布日期：2014年01月15日                  来源：国家税务总局办公厅 |

|  |
| --- |
| 一、本公告出台的背景     　近期，部分地区税务机关反映，有纳税人以自己名义立项，在该纳税人不承担土地出让价款的土地上开发回迁安置房，并向原居民无偿转让回迁安置房所有权，请总局明确上述纳税人无偿转让回迁安置房所有权的行为是否缴纳营业税以及如何确定计税依据问题。     　二、为什么对纳税人无偿转让回迁安置房所有权的行为征收营业税     　按照营业税条例细则第五条规定，单位将不动产无偿赠送其他单位或个人的行为，应视同销售不动产征收营业税。因此，纳税人向他人无偿转让回迁安置房所有权的行为，应视同销售不动产征收营业税。     　三、如何确定计税依据     　按照营业税条例细则第二十条规定，纳税人发生细则第五条所列视同发生应税行为而无营业额的，按规定顺序确定营业额。回迁安置房与商品房性质不同，不宜按照同地段商品房市场价进行核定，应按照营业税细则第二十条第（三）款规定，以工程成本加利润的方式予以核定；同时，由于回迁安置房所处地块的土地出让价款并非该纳税人承担，实质上该地块的土地使用权不属于该纳税人，因此，核定的销售不动产计税依据中不应包含土地成本。 |