



## 不动产和附着其上的固定资产一并销售时需分开纳税

### 本期快讯讨论的法规：

- 关于纳税人转让土地使用权或者销售不动产同时一并销售附着于土地或者不动产上的固定资产有关税收问题的公告，国家税务总局公告2011年第47号（以下简称“47号公告”），国家税务总局2011年8月17日发布，自2011年9月1日起施行

### 背景

国家税务总局于2011年8月17日发布了47号公告，对纳税人转让土地使用权或者销售不动产同时一并销售附着于土地或者不动产上的固定资产的流转税处理进行了规定。47号公告自2011年9月1日起施行。

47号公告的主要内容以及我们对此所做的讨论如下：

根据47号公告的规定，转让土地使用权或者销售不动产的同时一起销售附着于土地或者不动产上的增值税应税货物的，应该按照财税[2009]9号（以下简称“9号文件”）第二条有关规定，计算缴纳增值税；若附着于土地或者不动产上的固定资产属于不动产，则应按照“销售不动产”税目计算缴纳营业税。

根据9号文件第二条的规定，销售固定资产的增值税处理按照纳税人类型和货物的性质而有所不同。具体处理方式如下：

## 1. 增值税一般纳税人

### 1.1 属于条例第十条规定的固定资产

如果所销售的使用过的固定资产属于《增值税暂行条例》第十条所规定的固定资产，纳税人应按照2%（4%征收率减半）缴纳增值税。

这里所说的固定资产包括：

- 用于非增值税应税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的购进固定资产
- 非正常损失的购进固定资产
- 属于纳税人自用消费品的固定资产

根据《增值税暂行条例》第十条的规定，上述项目的进项税额不得从销项税额中抵扣。

### 1.2 不属于条例第十条规定的固定资产

纳税人应该按照适用税率（13%或17%）缴纳增值税。

财税[2008]170号文件对于纳税人销售在2009年1月1日之前或开展区域性扩大增值税抵扣范围试点之前购进的固定资产，给予了一些过渡性政策。

## 2. 小规模纳税人

纳税人应按照2%的征收率缴纳增值税。

如果纳税人未分别核算或核算不清增值税应税货物和不动产的销售额，应由主管税务机关核定其增值税应税货物的销售额和不动产的销售额。

### 毕马威观察

47号公告和《增值税暂行条例实施细则》第七条的规定是一致的。根据第七条的规定，纳税人兼营非增值税应税项目的，应分别核算货物或者应税劳务的销售额和非增值税应税项目的营业额；未分别核算的，由主管税务机关核定货物或者应税劳务的销售额。

因此，原先发布的一些和第七条（也就是和47号公告）规定相违背的文件也同时废止，例如：国税函[1997]556号和国税函[2007]1018号。这两个文件规定煤炭企业转让煤矿土地使用权和销售不动产的同时一并转让附着于土地或不动产上的机电设备，一并按照“销售不动产”征收营业税。

基于47号公告的规定，纳税人需对转让土地使用权或不动产和附着于其上的固定资产分别进行核算。否则，税务机关将对销售额进行核定。值得注意的是，即使纳税人已经做到分开核算，如果税务机关认为土地使用权或不动产的定价不够合理，还是有权对土地使用权或不动产及其上附着物的价格进行调整。

# 联系我们

## 何坤明

税务服务主管合伙人  
中国和香港特别行政区  
电话: +86 (10) 8508 7082  
khoonming.ho@kpmg.com

## 北京/沈阳

### 凌先肇

税务服务主管合伙人  
华北区  
电话: +86 (10) 8508 7083  
david.ling@kpmg.com

## 青岛

### 彭晓峰

电话: +86 (532) 8907 1728  
vincent.pang@kpmg.com

## 上海/南京

### 卢奕

税务服务主管合伙人  
华中区  
电话: +86 (21) 2212 3421  
lewis.lu@kpmg.com

## 杭州

### 吴智广

电话: +86 (571) 2803 8081  
martin.ng@kpmg.com

## 成都

### 周咏雄

电话: +86 (28) 8673 3916  
anthony.chau@kpmg.com

## 广州

### 李一源

电话: +86 (20) 3813 8999  
lilly.li@kpmg.com

## 福州/厦门

### 李瑾

电话: +86 (592) 2150 888  
jean.j.li@kpmg.com

## 深圳

### 孙桂华

税务服务主管合伙人  
华南区  
电话: +86 (755) 2547 1188  
eileen.gh.sun@kpmg.com

## 香港

### 杨嘉燕

电话: +852 2143 8753  
karmen.yeung@kpmg.com

## 华北区

### 凌先肇

税务服务主管合伙人  
华北区  
电话: +86 (10) 8508 7083  
david.ling@kpmg.com

## 冯栢文 (Vaughn Barber)

电话: +86 (10) 8508 7071  
vaughn.barber@kpmg.com

## 邱占广

电话: +86 (10) 8508 7512  
roger.di@kpmg.com

## 古军华

电话: +86 (10) 8508 7095  
john.gu@kpmg.com

## 贾肖肖

电话: +86 (10) 8508 7517  
jonathan.jia@kpmg.com

## 彭晓峰

电话: +86 (10) 8508 7516  
+86 (532) 8907 1728  
vincent.pang@kpmg.com

## 黄伟光

电话: +86 (10) 8508 7085  
michael.wong@kpmg.com

## 延峰

电话: +86 (10) 8508 7508  
irene.yan@kpmg.com

## 张豪

电话: +86 (10) 8508 7509  
tracy.h.zhang@kpmg.com

## 赵希尧

电话: +86 (10) 8508 7096  
abe.zhao@kpmg.com

## 赵彤

电话: +86 (10) 8508 7515  
catherine.zhao@kpmg.com

## 高桥宏幸

电话: +86 (10) 8508 7078  
hiroyuki.takahashi@kpmg.com

## 华中区

### 卢奕

税务服务主管合伙人  
华中区  
电话: +86 (21) 2212 3421  
lewis.lu@kpmg.com

## 周咏雄

电话: +86 (21) 2212 3206  
+86 (28) 8673 3916  
anthony.chau@kpmg.com

## 池澄

电话: +86 (21) 2212 3433  
cheng.chi@kpmg.com

## 张少云

电话: +86 (21) 2212 3268  
bolivia.cheung@kpmg.com

## 符碧琴

电话: +86 (21) 2212 3412  
dawn.foo@kpmg.com

## 何超良

电话: +86 (21) 2212 3406  
chris.ho@kpmg.com

## 梁新彦

电话: +86 (21) 2212 3488  
sunny.leung@kpmg.com

## 吴智广

电话: +86 (21) 2212 2881  
+86 (571) 2803 8081  
martin.ng@kpmg.com

## 大谷泰彦

电话: +86 (21) 2212 3360  
yasuhiko.otani@kpmg.com

## 谢忆璐

电话: +86 (21) 2212 3422  
grace.xie@kpmg.com

## 许子冲

电话: +86 (21) 2212 3404  
zichong.xu@kpmg.com

## 翁晔

电话: +86 (21) 2212 3431  
jennifer.weng@kpmg.com

## 张日文

电话: +86 (21) 2212 3415  
william.zhang@kpmg.com

## 黄及时

电话: +86 (21) 2212 3605  
david.huang@kpmg.com

## 饶戈军

电话: +86 (21) 2212 3208  
amy.rao@kpmg.com

## 张宇

电话: +86 (21) 2212 3350  
leonard.zhang@kpmg.com

## 华南区

### 孙桂华

税务服务主管合伙人  
华南区  
电话: +86 (755) 2547 1188  
eileen.gh.sun@kpmg.com

## 李瑾

电话: +86 (755) 2547 1128  
+86 (592) 2150 888  
jean.j.li@kpmg.com

## 李雁

电话: +86 (21) 2547 1198  
jean.li@kpmg.com

## 李一源

电话: +86 (20) 3813 8999  
lilly.li@kpmg.com

## 廖雅芸

电话: +86 (20) 3813 8668  
kelly.liao@kpmg.com

## 何晓宜

电话: +86 (755) 2547 1276  
angie.ho@kpmg.com

## 香港

### 刘麦嘉轩

税务服务主管合伙人  
香港特别行政区  
电话: +852 2826 7165  
ayesha.lau@kpmg.com

## 艾柏熙 (Chris Abbiss)

电话: +852 2826 7226  
chris.abbiss@kpmg.com

## 包迪云 (Darren Bowdern)

电话: +852 2826 7166  
darren.bowdern@kpmg.com

## 甘毅信 (Alex Capri)

电话: +852 2826 7223  
alex.capri@kpmg.com

## 霍宁思 (Barbara Forrest)

电话: +852 2978 8941  
barbara.forrest@kpmg.com

## 白士平 (Ken Harvey)

电话: +852 2685 7806  
ken.harvey@kpmg.com

## 何博礼 (Nigel Hobler)

电话: +852 2143 8784  
nigel.hobler@kpmg.com

## 甘兆年 (Charles Kinsley)

电话: +852 2826 8070  
charles.kinsley@kpmg.com

## 孔達信 (John Kondos)

电话: +852 2685 7457  
john.kondos@kpmg.com

## 伍耀辉

电话: +852 2143 8709  
curtis.ng@kpmg.com

## 潘嘉礼 (Kari Pahlman)

电话: +852 2143 8777  
kari.pahlman@kpmg.com

## 譚培立 (John Timpany)

电话: +852 2143 8790  
john.timpany@kpmg.com

## 王尹巧仪

电话: +852 2978 8288  
jennifer.wong@kpmg.com

## 邢果欣

电话: +852 2978 8965  
christopher.xing@kpmg.com

## 杨嘉燕

电话: +852 2143 8753  
karmen.yeung@kpmg.com

[kpmg.com/cn](http://kpmg.com/cn)

本刊物所载资料仅供一般参考用,并非针对任何个人或团体的个别情况而提供。虽然本所已致力提供准确和及时的资料,但本所不能保证这些数据在阁下收取本刊物时或日后仍然准确。任何人士不应在没有详细考虑相关的情况及获取适当的专业意见下依据本刊物所载资料行事。

© 2011 毕马威会计师事务所 — 香港合制制事务所, 是与瑞士实体 — 毕马威国际合作组织 (“毕马威国际”) 相关联的独立成员所网络中的成员。© 2011 毕马威企业咨询(中国)有限公司 — 中国外商独资企业, 是与瑞士实体 — 毕马威国际合作组织 (“毕马威国际”) 相关联的独立成员所网络中的成员。版权所有, 不得转载。毕马威的名称、标识和 “cutting through complexity” 均属于毕马威国际的注册商标。