

入房产原值。

基于以上政策规定,在房屋新装修或旧房装饰、修缮时,应根据上述原则确定是否将有关房屋的附属设备和配套设施计入房产原值计征房产税。

2. 房屋改扩建、装修、修缮的房产税处理。根据上述两项原则性的规定,可以对房屋改扩建、装修、修缮的房产税分以下几种情况进行处理:

(1)房屋改建、扩建支出应该计入房产原值征收房产税。《企业会计制度》第二十七条规定:“在原有固定资产的基础上进行改建、扩建的,按原固定资产的账面价值,加上由于改建、扩建而使该项资产达到预定可使用状态前发生的支出,减去改建、扩建过程中发生的变价收入,作为入账价值。”因此,房屋改建、扩建的,应将房屋改建、扩建的净支出并入原房屋的房产原值,计征房产税。

(2)新建房屋初次装修费用应计入房产原值征收房产税。为了维持和增加房屋的使用功能或使房屋满足设计要求,凡以房屋为载体,不可随意移动的附属设备和配套设施,如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等,无论会计上是否单独记账与核算,都应计入房产原值,计征房产税。

(3)旧房重新装修、修缮。①涉及国税发[2005]173号文列明的房屋附属设施和配套设施的更换,则无论会计上如何核算,都要并入房产原值计征房产税;对于更换房屋附属设备和配套设施的,在将其价值计入房产原值时,可扣减原来相应设备和设施的价值;对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件,更新后不再计入房产原值。②如果房屋装修过程中不涉及国税发[2005]173号文列明的房屋附属设施和配套设施的更换,应根据相关文件规定以及会计准则的规定,看是否应该资本化,资本化的并入房产原值征税,不资本化的不征税。笔者认为,房产税应该立足于对财产征税,装饰、装修

只起一种短期性的、美观的作用,对房产价值不可能有实质性的增加,所以,笔者倾向于南京市地方税务局的做法:仅是装饰性的普通装修,不必计入固定资产账面价值,应当确认为当期费用,自然也不征收房产税。

3. 房屋大修期间免征房产税。根据《财政部 国家税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》(财税地字[1986]8号)第二十四条的规定,房屋大修停用在半年以上的,经纳税人申请,税务机关审核,在大修期间可免征房产税。这里强调经税务机关审核,在大修期间才可免征房产税。《国家税务总局关于房产税部分行政审批项目取消后加强后续管理工作的通知》(国税函[2004]839号)规定,纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的,在房屋大修期间免征房产税,免征税额由纳税人在申报缴纳房产税时自行计算扣除,并在申报表附表或备注栏中作相应说明。纳税人房屋大修停用半年以上需要免缴房产税的,应在房屋大修前向主管税务机关报送相关的证明材料,包括大修房屋的名称、坐落地点、产权证编号、房产原值、用途、房屋大修的原因、大修合同及大修的起止时间等信息和资料,以备税务机关查验。具体报送材料由各省、自治区、直辖市和计划单列市地税局确定。这里提醒纳税人注意,“房屋大修导致连续停用半年以上”这个概念,一要连续;二要6个月以上。

主要参考文献

1. 国家税务总局.关于企业所得税若干问题的公告.国家税务总局2011年第34号,2011-06-09
2. 企业所得税法实施条例.国务院令第512号,2007-12-06
3. 财政部,国家税务总局.关于房产税 城镇土地使用税有关问题的通知.财税[2008]152号,2008-12-18
4. 财政部,国家税务总局.关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定.财税地字[1986]8号,1986-09-25

国家税务总局令第27号

修改《车辆购置税征收管理办法》的决定

国家税务总局决定对《车辆购置税征收管理办法》作如下修改:

一、增加一条,作为第六条:“购买二手车时,购买者应当向原车主索要《车辆购置税完税证明》(以下简称完税证明)。购买已经办理车辆购置税免税手续的二手车,购买者应当向税务机关重新办理申报缴税或免税手续。未按规定办理的,按征管法的规定处理。”

二、第十三条改为第十四条,修改为:“主管税务机关在

为纳税人办理纳税申报手续时,对设有固定装置的非运输车辆应当实地验车。”

三、第十四条改为第十五条,修改为:“主管税务机关应对纳税申报资料进行审核,确定计税依据,征收税款,核发完税证明。征税车辆在完税证明征税栏加盖车购税征税专用章,免税车辆在完税证明免税栏加盖车购税征税专用章。”

四、第三十九条改为第四十条,修改为:“主管税务机关应当对已经办理纳税申报的车辆建立车辆购置税征收管理档案。”

五、删去第四十一条至第四十六条。

六、第四十八条改为第四十三条,修改为:“纳税申报表、免税申请表、补证申请表、退税申请表的样式、规格由国家税务总局统一规定,各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局自行印制使用。”

七、删去附件5和附件6。

本决定自2012年1月1日起施行。

(2011年12月19日印发)