

# 协同财税月报

2024 年第 **01** 期  
2019-2024 NO.52

## 本期导读

**“人防车位”** 相关的常见问题和知识分享

数字化工具指南：“明细账导入”功能优化实现土地增值税清算数据采集  
提效 50%



## 目 录

### 热点问题答疑—“人防车位”

Q1: 在税务部门进行土地增值税清算期间, 企业对人防车位整改的行为, 税务部门能否认可? .....	- 2 -
Q2: 转让非人防车位是否征收土地增值税? .....	- 2 -
Q3: 转让非地下人防车位永久使用权缴纳土地增值税吗? .....	- 3 -
Q4: 关于人防车位, 对外长租取得租金是否缴纳土增税? .....	- 3 -
Q5: 土增税清算时人防车位的土地成本能否分摊土地成本? .....	- 4 -
Q6: 广东省人防车位收入、成本、费用处理? .....	- 5 -
Q7: 在清算土地增值税过程中, 无产权的车库 (位) (含人防车位和非人防车位) 如何征税? .....	- 5 -
Q8: 人防车位算公配还是可售车位? .....	- 6 -

### 热门知识分享—“人防车位”

人防车位属于国家所有——济南市市中区人民法院判决一起“人防车位买卖合同案” (十八) .....	- 6 -
人防车位使用权能否转让? .....	- 9 -
将人防车位认定为可售面积是否合理? .....	- 12 -
房地产企业以租赁方式销售地下人防车位的税务处理 .....	- 13 -

### 数字化应用指南

“明细账导入”功能优化实现土地增值税清算数据采集提效 50%—应用自《土地增值税清算辅助系统》 .....	- 15 -
---	--------

## 热点问题答疑

**Q1: 在税务部门进行土地增值税清算期间, 企业对人防车位整改的行为, 税务部门能否认可?**

**标签:** 人防车位

**问题描述:** 某房地产开发企业在土地增值税清算报告中, 将地下人防工程作为公共配套。税务部门实地核查中发现, 人防工程已改建为车位, 部分车位已租售给业主使用, 与企业申报不相符。清算期间, 企业登报声明: 人防车位不再出售, 产生的收益归全体业主所有。并与业主协商, 将已出售的人防车位退回。请问: 在税务部门进行土地增值税清算期间, 企业整改的行为, 税务部门能否认可?

**答:** 安徽税务 12366 纳税服务热线: 尊敬的纳税人您好, 您提交的问题已收悉。根据《国家税务总局安徽省税务局关于修改<安徽省土地增值税清算管理办法>的公告》(国家税务总局安徽省税务局公告 2018 年第 21 号)规定: "第四十条 纳税人开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场(库)、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯设施等, 建成后产权属于全体业主所有的, 其成本、费用可以扣除; 建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的, 在提供政府、公用事业单位书面证明后, 其成本、费用可以扣除; 建成后有偿转让的, 应计算收入, 并准予扣除成本、费用。符合下列情况之一的, 可以确认为建成后产权属于全体业主所有: (一) 商品房销售合同、协议或合同性质凭证中注明有关公共配套设施归业主共有, 且房屋登记机构在房屋登记簿中对属业主共有的物业服务用房等配套建筑予以记载的。(二) 商品房销售合同、协议或合同性质凭证中未注明有关公共配套设施归业主共有, 但通过其他方式向物业买受人提供书面公示材料注明有关公共配套设施归业主共有, 且房屋登记机构在房屋登记簿中对属业主共有的物业服务用房等配套建筑予以记载的。(三) 商品房销售合同、协议或合同性质凭证中注明有关公共配套设施归业主共有, 或通过其他方式向物业买受人提供书面公示材料注明有关公共配套设施归业主共有, 但因客观原因房屋登记机构未在房屋登记簿中对属业主共有的物业服务用房等配套建筑予以记载, 主管税务机关应当调查取证予以确认。(四) 法院判决书、裁定书、调解书以及仲裁裁决书确定属于全体业主共有的。" 具体执行中建议与当地主管税务机关进一步确认。感谢您的咨询, 本次咨询仅供参考, 如仍有疑问请拨打 12366 热线或联系您的主管税务机关咨询。

**Q2: 转让非人防车位是否征收土地增值税??**

**标签:** 人防车位

**问题描述：**我房地产公司利用地下基础设施（非人防工程，已缴纳人防易地建设费）建造的停车场，与购房人签订合同转让车位的永久使用权，一次性收取价款的，是否征收土地增值税？

**答：**黑龙江省 12366 纳税服务热线答复：您好，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条 转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人，应当依照本条例缴纳土地增值税。如未涉及产权转移，不属于土地增值税征收范围。

### Q3： 转让非地下人防车位永久使用权缴纳土地增值税吗？

**标签：**人防车位

**答：**黑龙江省 12366 纳税服务热线答复：您好，个人转让有产权车位，对转让方按规定计征土地增值税。个人转让无产权车位，产权未发生转移，不属于土地增值税征收范围。

### Q4： 关于人防车位，对外长租取得租金是否缴纳土增税？

**标签：**人防车位

**问题描述：**不能办理小产权的车位，如果对外长租（转让永久使用权）取得收入是否缴土地增值税，相关的成本、费用能否分摊至可售产品在土增税扣除项目中扣除？

**答：**四川 12366 纳税服务中心答复：您好！您提交的网上留言咨询已收悉，现答复如下：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第 138 号）第二条 转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳土地增值税。国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知 国税发〔2006〕187 号四、土地增值税的扣除项目

（一）房地产开发企业办理土地增值税清算时计算与清算项目有关的扣除项目金额，应根据土地增值税暂行条例第六条及其实施细则第七条的规定执行。除另有规定外，扣除取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，须提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。

（二）房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。具体核定方法由省税务机关确定。

（三）房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按以下原则处理：



- 1.建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；
- 2.建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；
- 3.建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。

(四)房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。

(五)属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。

(以上答复仅供参考，若您对此仍有疑问，请联系您的主管税务机关咨询)

#### Q5： 土增税清算时人防车位的土地成本能否分摊土地成本？

**标签：**人防车位

**问题描述：**你好，咨询下我公司土地增值税清算时，我公司在人防车位公示移交给全体业主前以长租的形式租赁给人防车位使用权给 34 户业主，后在土增税清算申报前将人防车位的所有权登报公示给全体业主，现已解除原 34 户业主的车位使用权协议，想咨询下清算时，我公司的人防车位是算公共配套还是算可售车位？如算可售车位业态参与清算的话，这个人防车位是否能分摊土地成本？

**答：**国家税务总局安徽省 12366 纳税服务中心答复：尊敬的纳税人(扣缴义务人、缴费人)您好！您提交的网上留言咨询已收悉，现答复如下：根据《安徽省地方税务局关于发布〈安徽省土地增值税清算管理办法〉的公告》（安徽省地方税务局公告 2017 年第 6 号）规定：“第三十九条 纳税人开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯设施等，建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，在提供政府、公用事业单位书面证明后，其成本、费用可以扣除；建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。符合下列情况之一的，可以确认为建成后产权属于全体业主所有：

(一)商品房销售合同、协议或合同性质凭证中注明有关公共配套设施归业主共有，且房屋登记机构在房屋登记簿中对属业主共有的物业服务用房等配套建筑予以记载的。

(二)商品房销售合同、协议或合同性质凭证中未注明有关公共配套设施归业主共有，但通过其他方式向物业买受人提供书面公示材料注明有关公共配套设施归业主共有，且房屋登记机构在房屋登记簿中对属业主共有的物业服务用房等配套建筑予以记载的。

(三)商品房销售合同、协议或合同性质凭证中注明有关公共配套设施归业主共有，或通过其他方式向物业买受人提供书面公示材料注明有关公共配套设施归业主共有，但因客观原因



房屋登记机构未在房屋登记簿中对属业主共有的物业服务用房等配套建筑予以记载，主管税务机关应当调查取证予以确认。

(四) 法院判决书、裁定书、调解书以及仲裁裁决书确定属于全体业主共有的。”您可以核实实际业务是否符合文件规定情形，感谢您的咨询，本次咨询仅供参考，如仍有疑问请拨打12366 热线或联系您的主管税务机关咨询。

#### Q6： 广东省人防车位收入、成本、费用处理？

标签：人防车位

答：利用地下人防设施建造的车位，《规程》第三十一条就其收入、成本、费用处理给予明确，即建成后产权属于全体业主所有或无偿移交给政府的，其成本、费用予以扣除；有偿转让且能办理权属转移登记手续的，应计算收入，并准予扣除成本、费用；不能办理权属转移登记手续的，不计算收入，不予扣除相应成本、费用。不能办理权属转移登记手续的人防车位，其建筑面积按照人防设施竣工验收备案文件确定，其不予扣除的成本按照建筑面积比例在不含室内（外）装修费用的建筑安装工程费中计算。

#### Q7： 在清算土地增值税过程中，无产权的车库（位）（含人防车位和非人防车位）如何征税？

标签：人防车位

答：1.无偿移交

房地产开发企业按政府规定建设的地下人防工程改造的地下车库（位）和非人防车库建成后，无偿移交全体业主所有或无偿移交政府的（以产权转移登记、公证部门公证或经由主管税务机关在房地产项目醒目位置公告全体业主知晓为判断依据），视同公共配套设施处理。即建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除。

2.有偿移交

根据《湖南省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》第八条规定：人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有，战时由县级以上人民政府统一调配使用。因此人防车库（位）和非人防车库（位）在计算土地增值税时没有区别。

(1) 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二节第三十八条第六款规定：未依法登记领取权属证书的不得转让。因此房地产开发商如果没有在住建委办理车库初始登记，拿到车库的栋证，就不具备转让车库的条件，不论签订什么合同，开具什么票据都不应视为车库产权的转让。在土地增值税处理中，不计算收入，不扣除成本、费用，不征收土地增值税（车位使用费也不按房产租赁征房产税），其成本计算时不分摊取得土地使用权所支付的金额和土地征用及拆迁补偿费。

(2) 如果房地产开发商签订车库（位）销售合同、开具销售发票并款项已付，房地产开发商在签订合同后补办相关手续，办理了车库（位）初始登记，拿到车库的栋证，可以认定车库（位）销售行为成立。土地增值税按有产权的车库（位）处理。

#### Q8：人防车位算公配还是可售车位？

**标签：**人防车位

**问题描述：**我司为清远市房地产开发有限公司，我司的人防车位不能办理产权证，我司在人防车位公示移交给全体业主前以长租的形式租赁给人防车位使用权给业主，后在土增税清算申报前将人防车位的所有权登报公示给全体业主，想咨询下清算时，我公司的人防车位是算公共配套还是算可售车位？如何进行税务处理？

**答：**尊敬的纳税人（扣缴义务人、缴费人）您好！您提交的网上留言咨询已收悉，现答复如下：

根据《【广东】国家税务总局广东省税务局关于发布《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》的公告》国家税务总局广东省税务局公告 2019 年第 5 号（四）利用地下人防设施建造的车位，是否按照以下方式处理：建成后产权属于全体业主所有或无偿移交给政府的，其成本、费用予以扣除；有偿转让且能办理权属转移登记手续的，应计算收入，并准予扣除成本、费用；不能办理权属转移登记手续的，不计算收入，不予扣除相应成本、费用。

感谢您对清远税务工作的监督与支持，如有其他问题咨询，欢迎关注清远税务微信公众号或致电 12366 进行咨询。

答复机构：清远市税务局

答复时间：2023-04-12

## 热门知识分享

### 人防车位属于国家所有——济南市市中区人民法院判决一起“人防车位买卖合同案”（十八）

结合民用建筑修建的防空地下室，平时用途大多为地下停车场，这样的停车位即人防车位，其产权归谁？是否可以买卖？不少网民向我们咨询这样的问题。现在，这一问题有了明确答



案。近日，济南市市中区人民法院判决了一起“人防车位买卖合同案”，让我们一起看看这个案例。

### 一、基本案情

原告：周某

被告：张某

被告：济南某房地产经纪有限公司

2016年5月29日，原被告三方签订了一份车位买卖合同，约定将所有权为被告张某的位于某地块（19区）东区地下车库T107出售给原告，金额总计150,000元。原告于2016年5月29日交付给被告张某20,000元定金，交付给被告济南某房地产经纪有限公司佣金5,000元。诉讼中，经当事人申请、法院调查，该买卖合同中车位属于人防车位。原告要求被告张某返还定金20,000元，要求被告济南某房地产经纪有限公司返还佣金5,000元。

被告张某辩称：原告所诉没有事实和法律依据。原告在签订车位买卖合同之前，我明确告知了涉案车位的完整真实情况，并出示了有偿获得车位权益的证明——即我与开发商签订的车位使用权买卖合同，明确声明我将拥有的涉案车位的权益证明让渡，但不对开发商所作的承诺背书。原告曾在合同签订并交付定金后，在不同场合表达对价格不满意以及买不如租划算的意思，这才是原告反悔并违约的真实理由。因此，我认为车位买卖合同是有效的，请求法院驳回原告对我的诉讼请求。

被告济南某房地产经纪有限公司辩称：我只知道被告张某的车位是通过合法途径在开发商处购买的，开发商经备案允许出售。我们审查了第一被告张某与某公司的合同原件，根据车位买卖合同第一条第二款，原告对车位的具体状况已充分了解，自愿购买张某上述车位。

原告居住在某公园，同涉案车位在一个小区，涉案车位所属地块的车位均是使用权车位，签订买卖合同前，我方多次带原告实地查看该车位，并到物业核实车位情况，原告称其不知情与事实不符。

在买卖合同签订前，被告已经要求卖方张某将其与开发商签订的车位使用权买卖合同原件交原告查看，并签订车位买卖合同时，存留复印件交付原告，且车位使用权买卖合同第四条约定，该车位的使用年限同该地块住宅的国有土地使用权证书载明的使用年限，买受人对该车位享有使用权，该车位不办理产权登记手续。原告与我方签订了免责声明，也说明我们没有承诺带原告去开发商处更改车位买卖合同。因此，我方不同意退还佣金。请法院判决驳回原告对我的诉讼请求。

### 二、案件焦点

本案的焦点是：人防车位所有权能否买卖，双方签订的车位买卖合同是否有效。若能买卖，则买卖合同有效，原告要求退还定金及佣金即没有法律依据；若人防车位买卖合同违反了强制性规定和社会公益，则合同无效，两被告应退还定金和佣金。

### 三、裁判理由

一审法院裁判认为：当事人订立合同，必须遵循法律规定。违反法律行政法规禁止性规定的合同，为无效合同，不被法律所保护。

本案中，涉案车位已被证实为人防车位。根据《中华人民共和国人民防空法》，人民防空是国防的组成部分。人民防空工程包括为保障战时人员与物资掩蔽、人民防空指挥、医疗救护等而单独修建的地下防护建筑，以及结合地面建筑修建的战时可用于防空的地下室。国防资产属于国家所有。禁止任何组合或者个人破坏、侵占人民防空设施。由于涉案车位为人防车位、人防设施，不得进行买卖，因此原告与两被告签订的车位买卖合同为无效合同。

根据合同法相关规定，合同无效或被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还。因此，被告张某应当返还给原告交付的定金 20,000 元，被告某房地产经纪有限公司应当返还给原告支付的佣金 5,000 元。被告某房地产经纪有限公司以“免责声明”主张抗辩，该免责声明明显违背原告接受被告中介服务事宜的事实，且被告某房地产经纪有限公司一方面获得了佣金收入，一方面又排除了自身义务，因此，该抗辩意见法院不予认可。依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项、第五十八条、《中华人民共和国人民防空法》第二条、第九条、第十八条之规定，判决如下：

一、原告周某与被告张某、被告某房地产经纪有限公司与 2016 年 5 月 29 日共同签订的车位买卖合同（某地块（19 区）东区地下车库 T107 的车位）无效。

二、被告张某于本判决生效之日起十日内，退还原告周某车位定金 20,000 元。

三、被告济南某房地产经纪有限公司于本判决生效之日起十日内，退还原告周某支付的佣金 5,000 元。

一审判决后，两被告不服，在法定期间内提起上诉，济南市中级人民法院经过审理，认为一审法院查明的事实清楚，法律适用正确，遂驳回上诉，维持原判。

### 四、法官说法

本案是济南市人防车位买卖合同被判定为无效合同的第一个案例，具有典型意义，对规范房地产公司与业主之间的车位使用权、所有权让渡具有指导意义。

目前，房地产公司开发的地下车位，有相当一部分为人防车位；针对人防车位，为了利益需求，房地产公司与业主签订的合同，或前业主与后业主之间签订的合同，大都不规范，不少合同直接涉及“车位买卖”、“所有权转让”等内容，违反了国家法律的强制性规定。

根据我国《国防法》和《中华人民共和国人民防空法》，人民防空工程包括为保障战时人员与物资隐蔽、人民防空指挥、医疗救护等而单独修建的地下防护建筑，以及结合地面建筑修



建的战时可用于防空地下室。人民防空工程所涉资产为国有资产，任何人不得买卖、破坏、损害、侵占。本案所涉车位，为人防车位；合同的主要的形式和内容，均直指人防车位买卖，因人防车位所有权属于国家，因此该车位买卖合同是无效的。

需说明的是，根据我国的《中华人民共和国人民防空法》，国家是鼓励社会资金参与对人防工程的开发、投入的，也鼓励平时利用人民防空工程为经济建设和人民生活服务，并明确了谁投资、谁受益的原则，建设人防车位的房地产开发公司，有权对该车位使用、收益。但无论如何，均不得针对人防车位所有权的买卖、让渡。

（本案例来源：济南市市中区人民法院政务微信）

文章来源：九鼎财税团队整理

## 人防车位使用权能否转让？

人防车位是开发商根据《人民防空法》规定，建设地下人防工程，然后将之改造作停车使用的车位。人防车位一般与普通车位在建筑物的不同楼层，一般位于普通车位更下的楼层，大型的密闭铁门是人防车位区域的标志之一，也有部分建筑中人防车位与普通车位位于相同的楼层，按不同区域划分。从使用角度而言普通车位和人防车位没有任何区别。

关于人防车位的属性问题，最高人民法院第二巡回法庭 2019 年第 15 次法官会议纪要《人防车位的归属与利用》中载明：“人防车位作为人防工程的一种现实存在形式，本质属性为国防战备设施，应当归国家所有。但为鼓励社会资金投入人防工程建设，减轻国家财政负担，人防工程经验收合格后，投资者可以取得用益物权性质的人防车位使用权。从程序上看，为加强对人防工程的监督管理，有效维护人防工程的战时防御功能，投资者应按人防主管部门的规定履行备案审批程序，才能取得人防车位使用权。投资者经人防主管部门备案批准，取得人防车位使用权，该人防车位使用权可以作为执行标的；投资者未经人防主管部门批准，对人防车位不享有合法的使用权，申请执行人将其作为投资者的合法财产申请强制执行，人民法院不予支持。”

但是，现实生活中由于许多人对于人防车位的认识不足，存在一些模糊的认识，因此出现了许多的纠纷。本文拟就人防车位的买卖和使用权转让问题予以探讨。

### 一、人防车位所有权不能买卖：

《中华人民共和国民法典》第二百五十四条规定国防资产属于国家所有；《中华人民共和国人民防空法》第二条规定人民防空是国防的组成部分。根据上述法律规定，小区防空地下室包括人防车位的产权应当属于国家。因此，人防车位不得买卖。《中华人民共和国人民防空法》第五条规定人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。根据该条法律规定，

人防车位的所有权和管理、收益权是分离的，开发商投资建设了小区的人防工程，其人防车位的管理、收益权依法归开发商。

济南市中级人民法院在（2017）鲁 01 民终 8946 号民事判决书中认为：“本案争议焦点是张良、周岩、泽源公司签订的案涉车位买卖合同是否有效。根据查明事实，案涉车位系人防设施，人防设施不得进行买卖，张良对案涉车位仅享有使用权，无权对案涉车位出售所有权。一审判决认定该买卖合同无效并无不当。在合同无效的情况下，张良及泽源公司应向周岩返还因该合同取得的财产。”

人防车位的权属归国家所有，依法不得转让，但使用权可以转让流通。如果当事人在转让人防车位过程中未专门对此作出提示及表述，而购买人也因知晓人防车位所有权不得买卖的法律规定，因此，出卖人并不构成刻意隐瞒和欺诈。

最高人民法院在（2020）最高法民申 4493 号民事裁定书中认为：“关于《商品房买卖合同》中约定的转让地下车库及社区用房的权利性质问题。对合同转让标的物的认定，应结合合同文本及双方当事人的真实意思综合考虑。《商品房买卖合同》并未明确约定转让的标的物为地下车库和社区用房的所有权，不能仅以合同名称为《商品房买卖合同》，认定合同中约定转让的对象为地下车库和社区用房的所有权。由于地下车库和社区用房均无法办理产权，不属于商品房，双方当事人对此均应明知，双方当事人的真实意思应为转让地下车库和社区用房的使用权。原审法院认定双方在《商品房买卖合同》中约定转让的对象为地下车库和社区用房的使用权，并无不当。栾德刚关于双方在《商品房买卖合同》中约定转让的权利性质为地下车库和社区用房的所有权的申请再审理由，没有事实和法律依据，本院不予采信。

关于《商品房买卖合同》的效力问题，因地下车库兼具有人防工程性质，其所有权属于国家，依法不得转让，但地下车库的使用权可以转让流通。吉林市人民防空办公室已对案涉地下车库（人防工程）出具《结建人防工程防护质量竣工验收确认书》，载明防护质量合格，并已按规定办理竣工档案移交，准许使用。铁信公司对案涉地下车库（人防工程）依法享有使用权，其与栾德刚签订《商品房买卖合同》，将地下车库和社区用房使用权转让给栾德刚，并不违反法律强制性规定。

栾德刚应当知晓法律法规中关于地下车库（人防工程）所有权不得转让的规定。铁信公司未在《商品房买卖合同》中专门对此作出提示及表述，并不构成刻意隐瞒和欺诈。《中华人民共和国人民防空法》第五条规定国家鼓励企业事业单位投资建设人防工程，人防工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。法律并未禁止人防工程使用权的转让。人防工程平时由使用权人管理使用，战时人防工程的使用权人有义务确保人防工程用于人民防空的需要。铁信公司将地下车库使用权对外转让，并未损害国家利益。原审法院认定《商品房买卖合同》合法有效，并无不当。”

二、人防车位的使用权可以转让：



《中华人民共和国人民防空法》第五条规定：“国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有”。开发商作为人防车位的使用、管理和收益权利人，可以对人防车位的使用、收益权利进行转让。

四川省成都市中级人民法院在（2019）川 01 民终 3692 号民事判决书中认为：“关于案涉合同是买卖合同还是使用权转让合同性质的问题。本院认为，买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同，买卖合同的基本特征是买卖双方通过支付对价转移标的物的所有权。而所有权，是指所有权人依法对自己所有的标的物所享有的占有、使用、收益和处分的四项权能，一旦拥有所有权，权利人即可享有直接支配标的物并排除他人干涉的权利，处分权是所有权最核心的内容。而使用权是指权利人不改变财产的本质归属的情况下依据标的物的性质或用途对标的物加以利用以满足生产、生活需要的功能权能，即对标的物使用价值的利用。万科新都置业与邓渝雯订立的《万科·九墅项目人防车位使用权合同》，合同中明确载明案涉车位性质为人防车位、不能办理权属转移登记、邓渝雯在获得案涉车位使用权后可以一直使用该车位直至车位所在土地的土地使用权年限届满，从合同内容看，该合同仅系对人防车位的使用权的让渡，而非买卖合同关系，亦非租赁合同关系，应当认定为使用权转让的性质。故邓渝雯主张案涉合同名为使用权转让合同实为买卖合同与事实不符，本院不予采纳。

关于案涉合同的效力应如何认定的问题。对于人防车位的使用权是否可以转让，民法总则、合同法等民商事法律法规均无禁止性规定，而从《中华人民共和国人民防空法》第五条‘国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有’、第二十六条‘国家鼓励平时利用人民防空工程为经济建设和人民生活服务’的规定看，明确规定人民防空工程的投资者有权对案涉人防车位使用、管理和收益，同时也没有禁止人防车位使用权的转让。在此情况下，万科新都置业作为人防车位的使用、管理和收益权利人，可以对人防车位的使用、收益权利进行转让。邓渝雯在签订案涉合同时即清楚知晓车位为人防车位，也知道使用该车位亦应遵守人防工程的相关规定，邓渝雯主张万科新都置业出售车位的行为违反了法律、行政法规的强制性规定与事实不符，其理由不成立，本院不予采信。”

文章来源：李明君 亿海财税

## 将人防车位认定为可售面积是否合理？



国家税务总局广西壮族自治区税务局

Guangxi Zhuang Autonomous Region Tax Service, State Taxation Administration

中国税务

抖音 微信 客户端 微博

请输入关键字

搜索

本站热词：营改增 小微企业 出口退税 社保费 个税

首页

信息公开

新闻动态

政策文件

纳税服务

互动交流

回复情况

受理号：2023030113526059

所属信箱：纳税咨询

标题：北海市税务局在受理房地产企业土地增值税清算时人防车位认定为可售面积，而非公共配套设施。

咨询内容：

我公司在北海市从事房地产开发，有些项目达到土增税清算条件，在向北海市税务局申请土地增值税清算时，北海市税局依据广西壮族自治区地方税务局关于发布《广西壮族自治区房地产开发项目土地增值税管理办法（试行）》的公告，（广西壮族自治区地方税务局公告2018年第1号）的第四十条规定，认定为项目人防车位为可售面积，而非公共配套设施，请问广西税局如何解释第四十条的规定？北海税局的将人防车位认定为可售面积是否合理？

咨询人：陈先生

咨询时间：2023-03-01

回复单位：国家税务总局广西壮族自治区税务局

回复时间：2023-03-01

九鼎财税说

北海市税务局在受理房地产企业土地增值税清算时人防车位认定为可售面积，而非公共配套设施。

问题：我公司在北海市从事房地产开发，有些项目达到土增税清算条件，在向北海市税务局申请土地增值税清算时，北海市税局依据广西壮族自治区地方税务局关于发布《广西壮族自治区房地产开发项目土地增值税管理办法（试行）》的公告，（广西壮族自治区地方税务局公告 2018 年第 1 号）的第四十条规定，认定为项目人防车位为可售面积，而非公共配套设施，请问广西税局如何解释第四十条的规定？北海税局的将人防车位认定为可售面积是否合理？

答复：尊敬的纳税人您好！您提交的网上留言咨询已收悉，现答复如下：

由于人防工程属于国防设施和社会公益设施，人防工程地下车位不能进行买卖，因此，实质上房地产企业只是转让了人防工程地下车位的永久使用权，未发生产权转移行为，应根据《广西壮族自治区税务局关于发布〈广西壮族自治区房地产开发项目土地增值税管理办法（试行）〉的公告》（广西壮族自治区税务局公告 2018 年第 1 号）第三十四条的规定进行土地增值税处理，即：如果产权未发生转移，不征收土地增值税，在税款清算时不列收入，不扣除相应的成本和费用，其面积计入相应房产类型可售建筑面积。

上述回复仅供参考，若您对此仍有疑问，请联系 12366 热线或主管税务机关咨询。

答复机构：国家税务总局广西壮族自治区税务局

答复时间：2023-03-01

文章来源：九鼎财税说

## 房地产企业以租赁方式销售地下人防车位的税务处理

人防车位，是指由人防工程改造而成的停车位，业主仅取得车位的使用权。根据《中华人民共和国国防法》规定，国家为武装力量建设、国防科研生产和其他国防建设直接投入的资金、划拨使用的土地等资源，以及由此形成的用于国防目的的武器装备和设备设施、物资器材、技术成果等属于国防资产。因此，人防工程应为国家所有，产权不属于小区全体业主共有，也不属于开发商，开发商无权出售人防车位。

同时国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设，人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。因此，开发商在依法获得人防管理部备案后，即可出租车位获取收益。

由于上述原因，实务中部分房地产企业采取变通的办法，与业主签订 20 年的长期租赁合同，合同到期后再无偿续租（一般租期为 50 年），本文称之为以租赁方式销售地下人防车位。

### 一、企业所得税

根据国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发〔2009〕31 号）第三十三条规定，企业单独建造的停车场所，应作为成本对象单独核算。利用地下基础设施形成的停车场所，作为公共配套设施进行处理。因此，企业“销售”地下人防车位的销售收入应确认收入，由于对应的成本已作为公共配套设施分摊进开发产品，不再单独扣除成本、费用。

### 二、土地增值税

实务中有两种观点，一种认为房地产企业与业主签订的合同虽名为租赁，但合同的本质就是出售人防工程车库的产权，应作为土地增值税应税销售收入，其分摊的成本、费用可在清算配比扣除。目前大部分房产企业在预售收到房款后，预缴土地增值税，清算时作为土地增值税应税销售收入，其分摊的成本、费用在清算时配比扣除。

政策依据：《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第二条规定，条例第二条所称的转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入，是指以出售或者其他方式有偿转让房地产的行为。不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。第四条规定，条例第二条所称的地上的建筑物，是指建于土地上的一切建筑物，包括地上地下的各种附属设施。因此，以租赁方式销售地下人防车位属于以其他方式有偿转让房地产，应该是出售所有权以外的方式，包括转让永久使用权。

同时，《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》国税发〔2006〕187 号“四、土地增值税的扣除项目”（三）房地产开发企业开发建造的与清算项目配



套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按以下原则处理：

- 1.建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；
- 2.建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；
- 3.建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。

上述规定说明了地下人防车位建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用，与有无产权没有关联。

另一种认为人防车位产权归国家所有，建成转让后不能办理权属登记。出租房地产虽然取得了收入，但没有发生房地产产权的转让，不属于土地增值税征税范围。以租赁方式销售地下人防车位收入不作为土地增值税应税收入，相应的成本费用亦不可在土地增值税清算时扣除。

### 三、增值税

以租赁方式销售地下人防车位，根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件1）销售服务、无形资产、不动产注释，转让建筑物有限产权或者永久使用权的“按照销售不动产缴纳增值税。

房地产企业为促进销售推出“买房赠车位”活动，因地下车位的价格已经包含在房价中，因此赠送车位属于有偿赠送，无需视同销售，不征收增值税。如企业对外销售房产价格为100万元，车位价格为10万元，但在促销活动中，房产销售价格为105万元，企业应在同一张发票上注明房产100万元，车位10万元，折扣5万元，即总价110万元，折扣5万元，合计105万元。

### 四、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第二条规定，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。

前款列举的产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人，统称为纳税义务人（以下简称纳税人）。

根据《财政部 国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181号）规定：“一、凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑，包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等，均应当依照有关规定征收房产税。上述具备房屋功能的地下建筑是指有屋面和维护结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、经营、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。”根据《财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）第一条规定：“对居



民住宅区内业主共有的经营性房产，由实际经营(包括自营和出租)的代管人或使用人缴纳房产税。”

又根据《财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》(财税〔2005〕181号)第三条规定：“已出租的地下建筑，按出租地上房屋建筑相关规定计征房产税。”

因此，代管人房地产开发企业按租金收入缴纳房产税。但是对于以租赁形式出售地下人防车位，土地增值税清算时如果已作为销售收入计算缴纳土地增值税，以后年度就不应该征收对应的房产税。

文章来源：智慧源财税

## 数字化应用指南

### “明细账导入”功能优化实现土地增值税清算数据采集提效 50%

一应用自《土地增值税清算辅助系统》

明细账导入功能自 2020 年上线以来，为客户带来了不同程度的效率提升，同时在使用过程中也遇到了一些问题，比如：高并发量与大数据量带来的处理效率问题、部分系统操作流程繁琐等问题。

通过汇总分析来自全国各地客户的使用反馈与业务需求，决定采用新技术方案，从软件架构、数据处理能力及操作流程界面等方面，对“明细账导入”功能进行全面优化，数据采集效率提升 50%以上，为客户带来更快的数据处理速度、更好的产品使用体验、更稳定的系统性能。

下面我们带你来体验“明细账导入”功能。

业务场景：

事务所在进行土地增值税清算服务时，将企业由财务软件导出的明细账数据，通过“明细账导入”直接导入系统中，以财务数据为基础，快速完成分类归集，提高数据采集效率。

批量导入关联字段



功能说明：

### 1、做好数据规范是提高效率的基础

将企业提供的明细账数据与系统内置的标准数据模版进行映射，用户通过对应关系进行明细账数据整理；并按规则要求将对应的合同、发票等附件文件夹匹配关联给相应的数据，一键导入后，进行数据检查与调整，检查无误后存入系统，保证数据质量，为后续清算做好数据基础。



### 2、多种分类调整方式，用户灵活选择

对导入数据逐条进行项目分类调整，为了节省时间，提高效率，系统提供了“自动重分类”、“批量调整分类”的便捷功能，用户可以灵活应用。具体如下：

**自动重分类：**通常情况下，数据入库后先进行自动重分类，通过系统对每条数据所属分类进行自动识别并调整分类，一键完成后进行数据核验，以确保数据的准确性，对于个别有问题的数据分类再单独调整即可。

**批量调整分类：**在数据量较大的情况下，可以按照成本类型选择多项数据，批量调整至对应的成本分类，操作简单快捷，减少逐条调整的工作量。

#### 附件 OCR 批量识别，降低数据录入量

附件导入后，通过 OCR 图文识别技术，将纸质资料、图片、Word、Pdf 等非结构化数据批量转换为结构化数据，如纸质发票可以自动识别转换为系统计算所需数据类型，并与凭证信息自动关联，工作人员只需对发票数据进行准确性核验调整补充即可，核验完成后的数据将自动转入对应的成本中。

注：附件资料采集时，影像资料的质量决定 OCR 识别的准确率。



### 3、自动识别拆分

系统自动进行所有附件凭证的识别拆分工作，将用户从重复劳动中解脱出来，只要进行发票数据核验即可。

注：系统会自动估算此项工作所需耗时并给予提示，用户可以根据提示合理安排工作时间。



### 4、转入项目数据

将完成明细拆分的发票数据转入对应项目分类的成本中，为了简化用户操作，对于记账金额 10 万以下数据以及不需要拆分的发票数据可以直接转入开发成本。

调整分类	转入项目数据	项目类别维护	操作记录查询	导出	自动识别拆分
转入状态	入账时间	收款单位	科目编码		
已转入	2015-01-02	单位000	4010202		
已转入	2015-01-27	单位000	40700		

### 5、记录操作行为，支持撤销，减少额外工作量

通过撤销操作，将明细账数据整体恢复到该操作前的状态，减少额外工作量，优化用户体验。

序号	项目	操作人	操作时间	条数	操作
1	附件移动		2024-01-22 08:57:33		
2	转入项目数据		2024-01-22 08:55:35		
3	导入明细账		2024-01-04 14:20:41	79	撤销操作
4	直接转入项目数据		2024-01-04 14:10:58		
5	修改收款单位		2024-01-04 14:10:28		

< 1 2 3 4 5 6 ... 24 > 前往 1 页共 1 页 头条 @协同财税



## 免责声明

本刊内容仅为一般用途撰写及引用，并非旨在成为可信赖、可依据遵照执行的会计、税务、法律或其他专业意见。如若涉及企业与个人经济业务的决策，请在充分考虑周全的情况下，咨询专业人士获取进一步意见。所引用文章或资料的原文版权归原作者或原版权人所有，我们尊重版权保护。如有问题请联系我们，谢谢！



## 协同财税

“协同财税”始于2005年，专注于房地产财税数据治理领域，以数据与技术为驱动，打通税务机关、涉税服务机构及房地产企业三者间的关系，重构行业间的信任，打造房地产财税数字空间，推动房地产行业数字化与生态化发展。

协同财税汇聚国内具备财税业务实战、资深税务管理、高校智库理论及数据分析技术等多个领域的专家团队，自主研发房地产税收一体化、土地增值税清算、税源管理、财税数据规范检测、土地增值税税收管理与决策支持等十余种产品及解决方案，基于数字化产品为客户提供财税咨询与税务专项分析等服务。

与上海财经大学共建“国内尖端土地增值税研究高地”，同时与上海国家会计学院、中央财经大学等多所高校开展政府咨询、课题研究、产品研发、课程共建、人才实训等产学研合作，助力社会经济发展。



电话：400-8778-367

邮箱：12366@taxtsoft.com

网址：www.xt12366.com



协同财税课堂



微信公众号