

案例：恒汇泰达房地产开发公司开发了西山湖境小区，小区地下一层为停车位及地下储藏室。停车位和地下储藏室均无产权证照，也无法办理产权证照。在2017-2018年2月期间，公司向客户销售停车位及地下储藏室，停车位18万每个，地下储藏室10万每个。公司与业主签定《地下车位使用合同》及《储藏室使用合同》，合同中约定：“该车位的使用期限为二十年……使用期限届满，甲方同意将该车位继续无偿提供给乙方使用至2080年12月31日（与土地使用权期限一致）。”储藏室合同约定与《地下车位使用合同》基本一致。



青岛国税：1.对于捆绑住宅转让车位使用权，在《购房合同》或《车位使用权转让协议》中约定车位价款包含在其购房款中，其转让车位使用权的行为不属于无偿转让不动产，不视同销售行为。

2.对于单独转让车位使用权，属于销售不动产行为，按照销售不动产相关规定缴纳税款。转让车位使用权，不涉及销售房地产建筑面积，不得扣除支付的土地价款。

3.销售具有产权的车库、车位，按照销售自行开发房地产项目规定执行。

点评：青岛国税按照是否单独转让的方法来界定。

江苏国税：根据财税【2016】36号有关应税服务注释规定，转让建筑物永久使用权，按照销售不动产缴纳增值税。因此纳税人出售没有独立产权的车位或储藏间，应按销售不动产缴纳增值税。

点评：江苏国税直接按照不动产销售界定。