**国家税务总局《关于土地使用者将土地使用权归还给土地**

**所有者行为营业税问题的通知》**

国税函〔2008〕277号二○○八年三月二十七日

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局：

近接部分地区反映如何界定土地使用者将土地使用权归还给土地所有者行为的问题，经研究，现明确如下：

纳税人将土地使用权归还给土地所有者时，只要出具县级（含）以上地方人民政府收回土地使用权的正式文件，无论支付征地补偿费的资金来源是否为政府财政资金，该行为均属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，按照《国家税务总局关于印发〈营业税税目注释（试行稿）〉的通知》（国税发[1993]149号）规定，不征收营业税。

**解读国税函[2008]277号文：土地使用者将土地**

**使用权归还给土地所有者行为不征收营业税**

《营业税税目注释（试行稿）》（国税发[1993]149号）规定，土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，不征收营业税。

一般情况下，纳税人将土地使用权归还给土地所有者时，土地使用者可以通过两种方式取得征地补偿费，一种由政府确定金额，并由政府直接支付，或由政府下属拆迁企业“代收代付”；另一种则是政府将拆迁任务交付开发商，由土地使用者与开发商协议拆迁补偿金额，由开发商支付相关金额。由于第二种方式下，纳税人征地补偿费直接由开发商支付，其来源属于非财政资金，该项所得是否缴纳营业税成为问题争论的焦点。国家税务总局于2008年3月27日下发《关于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者行为营业税问题的通知》，即国税函[2008]277号文。文中指出，在第二种方式下，只要纳税人能够出具县级（含）以上地方人民政府收回土地使用权的正式文件，无论资金来源是否为政府财政资金，均不征收营业税。

随后，国家税务总局又下发国税函[2009]520号文件，文中称，（纳税人能够出具收回土地使用权的正式文件，来源于企业的资金，不征收营业税）正式文件包括县级以上（含）地方人民政府出具的收回土地使用权文件，以及土地管理部门报经县级以上（含）地方人民政府同意后由该土地管理部门出具的收回土地使用权文件。