

注册会计师

税法

习题精析班

考点 6：契税的计税依据和税额计算

【例题 1·单选题】赠与房屋时，确定契税计税依据所参照的价格或价值是（ ）。

- A. 房屋原值
- B. 摊余价值
- C. 协议价格
- D. 市场价格

【答案】D

【解析】土地使用权赠与、房屋赠与，其计税依据由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定。

【例题 2·单选题】居民甲将一套价值为 100 万元的一居室住房与居民乙交换成一套两居室住房，支付给乙换房差价款 50 万元，当地契税税率为 4%。则甲应缴纳的契税为（ ）。

- A. 0 万元
- B. 6 万元
- C. 4 万元
- D. 2 万元

【答案】D

【解析】（1）等价交换房屋、土地权属的免征契税，交换价格不等时，由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税；（2）甲应纳契税税额=50×4%=2（万元）。

【例题 3·单选题】甲企业 2021 年 1 月因无力偿还乙企业已到期的债务 3 000 万元，经双方协商甲企业同意以自有房产偿还债务，该房产的原值 5 000 万元，净值 2 000 万元，评估现值 9 000 万元，乙企业支付差价款 6 000 万元，双方办理了产权过户手续，则乙企业计缴契税的计税依据是（ ）万元。

- A. 5 000
- B. 6 000
- C. 9 000
- D. 2 000

【答案】C

【解析】以房产抵偿债务，按照房屋的折价款作为计税依据缴纳契税，本题中的折价款为 9 000 万元。

考点 7：契税税收优惠的一般规定和特殊规定

【例题 1·单选题】下列行为中，应当缴纳契税的是（ ）。

- A. 个人以自有房产投入本人独资经营的企业
- B. 企业将自有房产与另一企业的房产等价交换
- C. 法定继承人通过继承承受土地
- D. 企业以自有房产投资于另一企业并取得相应的股权

【答案】D

【解析】选项 A，以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税；选项 B，等价交换房屋、土地权属的，免征契税；选项 C，法定继承人通过继承承受土地，免征契税。

【例题 2·单选题】下列房产转让的情形中，产权承受方不缴纳契税的是（ ）。

- A. 将房产赠与非法定继承人
- B. 互换价格不等的房屋

- C. 以获奖方式承受土地、房屋权属
- D. 以自有房产投资入股本人独资经营的企业

【答案】D

【解析】选项 A：法定继承，免征契税；将房产赠与非法定继承人，承受方照章缴纳契税。选项 B：房屋互换，互换价格不等时，由多支付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税。选项 C：以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，承受方应当依照规定缴纳契税。

【例题 3·多选题】以下选项中获取的房屋权属中，可以免征契税的有（ ）。

- A. 医院购买用于门诊部的商铺
- B. 因债转股新设立的公司承受原企业的房屋
- C. 全资公司的母公司划转的房屋
- D. 公租房经营单位购买住房作为公租房

【答案】ABCD

【解析】以上选项均免征契税。

考点 8：土地增值税纳税人和征税范围

【例题 1·单选题】下列房地产交易行为中，应当计算缴纳土地增值税的是（ ）。

- A. 房地产公司出租高档住宅
- B. 县城居民之间互换自有居住用房屋
- C. 非营利的慈善组织将合作建造的房屋转让
- D. 房地产开发企业代客户进行房地产开发，开发完成后向客户收取代建收入

【答案】C

【解析】选项 ABD 不需要缴纳土地增值税。

考点 9：土地增值税应税收入与扣除项目

【例题 1·单选题】房地产开发企业在确定土地增值税的扣除项目时，允许单独扣除的税金是（ ）。

- A. 增值税、印花税
- B. 房产税、城市维护建设税
- C. 城市维护建设税、教育费附加
- D. 印花税、城市维护建设税

【答案】C

【解析】房地产开发企业在确定土地增值税的扣除项目时，允许单独扣除的税金为城市维护建设税、教育费附加。

考点 10：土地增值税的计算与清算

【例题 1·单选题】下列情形中，纳税人应当进行土地增值税清算的是（ ）。

- A. 取得销售许可证满 1 年仍未销售完毕的
- B. 转让未竣工结算房地产开发项目 50%股权的
- C. 直接转让土地使用权的
- D. 房地产开发项目尚未竣工但已销售面积达到 50%的

【答案】C

【解析】下列情形中，纳税人应当进行土地增值税清算：

- （1）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- （2）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- （3）直接转让土地使用权的。

【例题 2·单选题】房地产开发企业进行土地增值税清算时，下列各项中，允许在计算增值额时扣除的是（ ）。

- A. 加罚的利息
- B. 已售精装修房屋的装修费用
- C. 逾期开发土地缴纳的土地闲置费
- D. 未取得建筑安装施工企业开具发票的扣留质量保证金

【答案】B

【解析】选项 ACD 不得扣除。

【例题 3·计算问答题】2017 年 4 月，税务机关对某房地产开发公司开发的房产项目进行土地增值税清算。该房地产开发公司提供的资料如下：

(1) 2016 年 6 月以 17 760 万元拍得一宗土地使用权，并缴纳了契税。

(2) 自 2016 年 7 月起，对受让土地 50% 的面积进行一期项目开发，发生开发成本 6 000 万元、管理费用 200 万元、销售费用 400 万元、银行贷款凭证显示利息支出 600 万元，允许扣除的有关税金及附加 290 万元。

(3) 2017 年 3 月该项目实现全部销售，共计取得不含税收入 31 000 万元。

(其他相关资料：当地适用的契税税率为 5%，不考虑土地价款抵减增值税销售额的因素，该项目未预缴土地增值税)

要求：根据上述资料，按照下列序号回答问题，如有计算需计算出合计数。

- (1) 简要说明房地产开发成本包含的项目。
- (2) 简要说明房地产开发费用的扣除标准。
- (3) 计算该公司清算土地增值税时允许扣除的土地使用权支付金额。
- (4) 计算该公司清算土地增值税时允许扣项目金额的合计数。
- (5) 计算该公司清算土地增值税时应缴纳的土地增值税。

【答案及解析】

(1) 房地产开发成本包括土地征用及拆迁补偿费（包括土地征用费、耕地占用税等）、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。

(2) 纳税人能够按转让房地产项目计算分摊利息支出并能提供金融机构贷款证明的：允许扣除的房地产开发费用=利息+（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×5%以内。

纳税人不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构贷款证明的（包含全部使用自有资金没有利息支出的情况），允许扣除的房地产开发费用=（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×10%以内。

本题适用第一种情况。

(3) 取得土地使用权所支付的金额包括地价款和取得土地使用权时按国家规定缴纳的有关费用。清算土地增值税时允许扣除的土地使用权支付金额=17 760×（1+5%）×50%=9 324（万元）。

(4) 房地产开发费用=600+（9 324+6 000）×5%=1 366.2（万元）。加计扣除=（9 324+6 000）×20%=3 064.8（万元）。扣除项目金额合计数=9 324+6 000+1 366.2+290+3 064.8=20 045（万元）。（本题没有给出计算开发费用的具体比例，默认用 5% 计算）

考点 10：土地增值税的计算与清算

(5)

增值额=31 000-20 045=10 955（万元），

增值率=增值额/扣除项目金额

=10 955/20 045×100%=54.65%，

适用税率为 40%，速算扣除系数为 5%。

应纳土地增值税=10 955×40%-20 045×5%

=3 379.75（万元）。

考点 11：土地增值税的税收优惠

【例题 1·多选题】下列各项中，属于土地增值税免税范围的有（ ）。

- A. 因国家建设需要依法征用、收回的房地产
- B. 个人之间互换自有居住用房地产

- C. 个人因工作调动而转让购买满 5 年的经营性房产
- D. 因国家建设需要而搬迁，由纳税人自行转让房地产

【答案】 ABD

【解析】 选项 C 由于是经营性房产，所以要缴纳土地增值税。