

# 注册会计师 税法 考点强化班

目录

【补充】税率表（必背税率表，建议记忆税率表）

专题一 增值税（含烟叶税、关税）、消费税（含附加税）和资源税

专题二 车辆购置税和车船税

专题三 土地增值税和契税

专题四：房产税、城镇土地使用税和耕地占用税

专题五：印花税

专题六：企业所得税（含国际税收）

专题七：个人所得税

专题八：环境保护税和船舶吨税

专题三 土地增值税和契税

一、土地增值税

1. 纳税义务人

转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。

2. 征税范围

应征	不征	免征
①转让国有土地使用权 ②取得土地使用权开发后出售房屋的 ③存量房买卖 ④抵押期满以房抵债 ⑤单位间换房 ⑥合作建房建成后转让的 ⑦非公益性赠与、赠与直系亲属或除直系亲属或直接赡养人以外的 ⑧房企用商品房投资	①出让 ②继承 ③公益性赠与、赠与直系亲属或直接赡养人 ④出租 ⑤抵押期内或重新评估 ⑥代建房 ⑦非房企改制转移权属给改制后企业 ⑧非房企合并分立，投资主体不变	①个人互换自有住房（经当地税务机关核实） ②合作建房建成后分房自用 ③非房企用房产投资 ④国家征用 ⑤个人转让住房 ⑥纳税人建造普通标准住宅出售，对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房或公共租赁住房房源，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

3. 应纳税额的计算

应纳税额=（收入-扣除项目）×适用税率-扣除项目×速算扣除系数

（1）收入

计税方法		土地增值税应税收入	增值税
简易计税		转让房地产的含税收入-增值税应纳税额	自建： 增值税应纳税额=全额/（1+5%）×5% 非自建： 增值税应纳税额=差额/（1+5%）×5%
一般计税	非房地产企业	转让房地产的全额含税收入/（1+9%）	销项税额=全额/（1+9%）×9%
	房地产企业	转让房地产的含税收入-增值税销项税额	销项税额=（含税收入-地价款）/（1+9%）×9%

**【提示1】** 纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收土地增值税：

1. 隐瞒、虚报房地产成交价格的；
2. 提供扣除项目金额不实的；
3. 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。

**【提示2】** 视同销售

房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资者、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入按下列方法和顺序确认：

1. 按本企业在同一地区、同一年度销售同类房地产的平均价格确定；
2. 由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

**【注意】** 房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未产生转移，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。（配比原则）

应纳税额=（收入-扣除项目）×适用税率-扣除项目×速算扣除系数

（2）扣除项目

转让项目的性质	扣除项目	具体内容
新建房屋 (卖新房)	房地产企业 (5项)	1. 拿地成本 <b>【提示1】</b> 含契税、有关登记、过户手续费；不含印花税、土地闲置费 <b>【提示2】</b> 土地支付金额的配比：开发、销售比例 实际扣除土地金额=取得土地使用权所支付的金额×（已开发土地/全部土地）×（已售房/全部可售房） <b>【口诀】</b> 只准扣已卖房屋所占的那块地，没开发的、开发了没卖的都不准扣
	非房地产企业（4项）	

转让项目的性质	扣除项目	具体内容
新建房屋 (卖新房)	房地产企业 (5项)	2. 开发成本 <b>【提示1】</b> 含拆迁安置费、耕地占用税、装修费；不包括利息支出
	非房地产企业（4项）	

情形	规定	
本地安置	视同销售	房企支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费
		回迁户支付给房企的补差价款，应抵减拆迁补偿费
异地安置	自行建造	房屋价值计入拆迁补偿费
	外购	实际购房支出计入拆迁补偿费
货币安置	房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费	

**【提示2】** 房地产开发成本的配比：销售比例  
 实际扣除开发成本=所有的房地产开发成本×（已售房/全部可售房）  
**【口诀】** 只准扣已卖房屋的开发成本，开发了没卖的不准扣

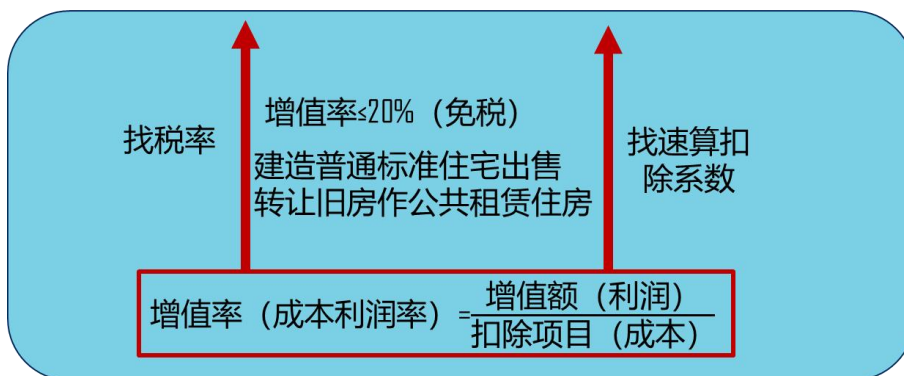
转让项目的性质	扣除项目	具体内容
新建房屋 (卖新房)	房地产企业 (5项)	3. 开发费用（管理、财务、销售） <b>【提示1】</b> 标准扣除 （1）能分摊且能证明=利息（超息、加息、罚息不准扣）+（拿地成本+开发成本）×5%以内 （2）不能分摊或证明=（拿地成本+开发成本）×10%以内
	非房地产企业（4项）	

		<p><b>【提示 2】</b> 房地产开发费用的配比：销售比例 实际扣除开发费用=房地产开发费用×（已售房/全部可售房）</p> <p><b>【口诀】</b> 只准扣已卖房屋的开发费用，开发了没卖的不准扣</p> <p>4. 转让环节税金 房企：城建+附加；非房企：城建+附加+印花</p>
--	--	--

转让项目的性质	扣除项目	具体内容
新建房屋 (卖新房)	房地产企业 (5项)	5. 房企加计扣除=(拿地成本+开发成本)×20% <b>【提示 1】</b> 非房企不适用 <b>【提示 2】</b> 对取得土地使用权后，未开发即转让的，不得加计扣除 <b>【提示 3】</b> 县级及以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用：（1）作为计税收入的，可从扣除项目中扣除，但不得作为加计 20%扣除的基数；（2）房价之外单独收取，不作为计税收入征税。相应地代收费用不得在收入中扣除
	非房地产企业（4项）	

转让项目的性质	扣除项目	具体内容
存量房屋 (卖旧房)	扣除项目 (3项)	1. 拿地成本 2. 评估价格（含评估费） 评估价格=重置成本×成新度折扣率 无评估价格，（1+2）=发票金额×（1+5%×年度） <b>【提示】</b> “每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满 12 个月计一年；超过一年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一年 3. 转让环节的税金 有评估价格：印花+城建+附加 无评估价格：印花+城建+附加+契税

应纳税额=（收入-扣除项目）×适用税率-扣除项目×速算扣除系数



#### 4. 房地产企业土地增值税清算

应当清算	可要求清算
全部竣工、完成销售的 整体转让未竣工决算的 直接转让土地使用权的	转让部分占可售面积 85%以上，或虽未超过 85% 但剩余可售面积已出租或自用 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的 注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的
规定的期限内补缴，不加收滞纳金	
清算完成后再销售的，应申报纳税，扣除费用按清算时的平均数算	

**【提示】** 特殊扣除项目

(1) 与清算项目配套的公共设施成本费用

用途	收入	成本费用
----	----	------

建成后产权属于全体业主所有的	无需确认收入	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		
建成后有偿转让的	计算收入	

(2) 预提费用不可扣。

(3) 质保金有发票可扣，没发票不可扣。

(4) 前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费等不符合清算要求的：核定扣除。

### 5. 征收管理

纳税期限	合同签订之日起 7 日内
纳税地点	房地产所在地
核定征收情形	(1) 应设账簿未设账簿的 (2) 擅自销毁、拒不提供纳税资料的 (3) 虽设置账簿，但账目混乱的 (4) 未按期清算，责令限期清算，逾期仍不清算的 (5) 计税依据明显偏低，无正当理由的

## 二、契税

1. 纳税人	契税的纳税义务人是指在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。
2. 征税范围	(1) (国有：删除) 土地使用权出让 (2) 土地使用权转让 (不包括农村集体土地承包经营权的转移) (3) 房屋买卖 (换抵投、获奖、认购、买房拆料或翻建) <b>【提示】</b> 以房产作股投入本人独资企业，免 (4) 房屋赠与 (非公益性赠与需交土增税) <b>【对比】</b> 赠与 vs 继承 (法定继承：不征；非法定继承属赠与：征) (5) 房屋交换 (谁掏钱谁交税)

### 3. 应纳税额的计算

应纳契税=计税依据×税率

#### (1) 计税依据

具体情形	计税依据
1. 国有土地使用权出让	承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益
2. 土地使用权转让	权属转移合同确定的价格
3. 房屋买卖	
4. 土地使用权赠与、房屋赠与	参照市场价核定
5. 房屋互换、土地使用权互换	等价互换，免征契税；不等价互换，差额征税
6. 其他情形	自行阅读 (熟悉了解)

应纳契税=计税依据×税率

#### (2) 税率

契税实行 3%~5% 的幅度税率 (具体题目会给)

**【提示】** 由省、自治区、直辖市人民政府在幅度内提出，报同级人大常委会决定，并报全国人大常委会和国务院备案。

个人购买住房		契税优惠税率	实施范围
个人购买家庭唯一住房	面积为≤90 m <sup>2</sup>	1%	全国范围
	面积为>90 m <sup>2</sup>	1.5%	
个人购买家庭第二套改善性住房	面积为≤90 m <sup>2</sup>	1%	除北京、上海、广州、深圳外
	面积为>90 m <sup>2</sup>	2%	

## 三、税收优惠 (自行阅读)

(一) 免征契税情形

1. 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的。
2. 非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助。
3. 承受荒山、荒地、荒滩土地使用权，并用于农、林、牧、渔业生产。
4. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属。
5. 夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更。
6. 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属。
7. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构承受土地、房屋权属。
8. 城镇职工按规定第一次购买公有住房。
9. 外国银行分行按照《中华人民共和国外资银行管理条例》等相关规定改制为外商独资银行（或其分行），改制后的外商独资银行（或其分行）承受原外国银行分行的房屋权属。
10. 军队离休退休干部住房由国家投资建设，军队和地方共同承担建房任务，其中军队承建部分完工后应逐步移交地方政府管理，免征军建离休退休干部住房及附属用房移交地方政府管理所涉及的契税。
11. 对信达、华融、长城和东方资产管理公司接受相关国有银行的不良债权，借款方以土地使用权、房屋所有权抵充贷款本息。
12. 财政部从中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行无偿划转了部分资产（包括现金、投资、固定资产及随投资实体划转的贷款）给中国信达资产管理公司、中国华融资产管理公司、中国长城资产管理公司和中国东方资产管理公司，作为其组建时的资本金。上述金融资产管理公司按财政部核定的资本金数额，接收上述国有商业银行的资产，在办理过户手续时，免征契税。
13. 经中国人民银行依法决定撤销的金融机构及其分设于各地的分支机构，包括被依法撤销的商业银行、信托投资公司、财务公司、金融租赁公司、城市信用社和农村信用社，在清算过程中催收债权时，接收债务方土地使用权、房屋所有权所发生的权属转移免征契税。
14. 廉租住房经营管理单位购买住房作为廉租住房、经济适用住房经营管理单位回购经济适用住房继续作为经济适用住房房源。
15. 金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，照章征税。对售后回租合同期满，承租人回购原房屋、土地权属的，免征契税。
16. 棚户区改造中，经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源。
17. 进行股份合作制改革后的农村集体经济组织承受原集体经济组织的土地、房屋权属。
18. 易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房。
19. 2021年1月1日至2023年12月31日，公租房经营管理单位购买住房作为公租房。
20. 2021年1月1日至2023年12月31日，饮水工程运营单位为建设饮水工程而承受土地使用权。
21. 2019年6月1日至2025年12月31日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，承受房屋、土地用于提供社区养老、托育、家政服务。

(二) 省、自治区、直辖市可以决定免征或者减征契税

1. 因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属。
2. 因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

(三) 契税优惠的特殊规定

1. 企事业单位改制

情形	条件	规定	
企业按照《公司法》有关规定整体改制	1. 非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司 2. 有限责任公司变更为股份有限公司 3. 股份有限公司变更为有限责任公司	原企业投资主体存续并在改制（变更）后的公司中所持股权（股份）比例超过75%，且改制（变更）后公司承继原企业权利、义务的	对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，免征契税
事业单位按照国家有关规定改制为企业	原投资主体存续并在改制		



	后企业中出资（股权、股份）比例超过 50%的	
--	------------------------	--

## 2. 企业合并

两个或两个以上的公司，依照法律规定、合同约定，合并为一个公司，且原投资主体存续的，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，免征契税。

## 3. 企业分立

公司依照法律规定、合同约定分立为两个或两个以上与原公司投资主体相同的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，免征契税。

## 4. 企业破产

情形	税收政策
债权人（包括破产企业职工）承受破产企业土地、房屋权属以抵偿债务的	免征契税
对非债权人承受破产企业土地、房屋权属，凡依法妥善安置原企业职工	与原企业全部职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，对其承受所购企业的土地、房屋权属 与原企业 30%以上职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，对其承受所购企业的土地、房屋权属
	减半征收契税

## 5. 资产划转

（1）对承受县级以上人民政府或国有资产管理部门按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋权属的单位，免征契税。

（2）同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。

（3）母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资，视同划转，免征契税。

## 6. 债权转股权

经国务院批准实施债权转股权的企业，对债权转股权后新设立的公司承受原企业的土地、房屋权属，免征契税。

## 7. 划拨用地出让或作价出资

以出让方式或国家作价出资（入股）方式承受原改制重组企业、事业单位划拨用地的，不属上述规定的免税范围，对承受方应按规定征收契税。

## 8. 公司股权（股份）转让

在股权（股份）转让中，单位、个人承受公司股权（股份），公司土地、房屋权属不发生转移，不征收契税。

## 四、征收管理

时间	签订土地、房屋权属转移合同的当天，或者取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天
纳税期限	纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税
纳税地点	土地、房屋所在地
税款退还	（1）因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的 （2）在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的 （3）在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需退还房价款的