

### 三、计算问答题

(本小题 5 分)某集团为增值税一般纳税人,拥有一栋 2010 年 12 月竣工自用的仓库,账面原值为 7000 万元,2022 年与该仓库有关的业务如下:

(1)1 月 1 日因启动对仓库的大修导致仓库停用,修理工程 8 月底完工;8 月 31 日签订租赁合同并将仓库交付给承租人。

(2)租赁合同约定租期 1 年,含增值税租金为 5 万元/月,每月月初收取当月租金,9-11 月份已收取含增值税租金合计 15 万元,均采用简易计税方法申报增值税。

(3)11 月底为整合资源,集团公司将该仓库划转并过户给全资子公司,以实现对该子公司的增资。

(4)子公司承接该仓库后,继续履行原出租合同,12 月初收取当月含增值税租金 5 万元。

(其他资料:当地计算房产税的计税余值的减除比例是 30%)

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)判断集团公司出租仓库采用简易计税方法申报增值税是否正确并说明理由。

(2)判断集团公司是否需要就大修期间的仓库缴纳房产税并说明理由。

(3)计算集团公司 2022 年度出租仓库应缴纳的房产税。

(4)判断子公司接受集团公司划入仓库是否需要缴纳契税并说明理由。

(5)计算子公司 2022 年度出租仓库应缴纳的房产税。

#### 【答案】

(1)正确。

理由:一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照 5% 的征收率计算应纳税额。本题出租其 2010 年 12 月竣工自用的仓库,可以采用简易计税方法申报增值税。

(2)不需要缴纳房产税。

理由:自 2004 年 7 月 1 日起,纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的,在房屋大修期间免征房产税。本题对仓库的大修导致仓库停用时间为 8 个月,符合免征房产税的规定。

(3)集团公司 2022 年度出租仓库应缴纳的房产税 =  $15 \div (1+5\%) \times 12\% = 1.71$  (万元)

(4)不需要缴纳契税。

理由: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。

(5)子公司 2022 年度出租仓库应缴纳的房产税 =  $5 \div (1+9\%) \times 12\% = 0.55$  (万元)

(本小题 5 分)居民个人董某在某市拥有 A、B 两套住房。2023 年将 A 住房出售并换购 C 住房一套,房屋买卖以及出租的相关具体情况如下:

(1)4 月将其拥有的住房 A 以市场价出售,取得不含增值税转让价款 200 万元,并支付转让过程中的相关税费共计 2 万元,该房为 2013 年 8 月购置的经济适用房,不含增值税房价款 80 万元,并缴纳契税 0.8 万元。另向装修公司支付装修费用 10 万元。

(2)6 月,在市场购置了一套二手住房 C,不含增值税成交价为 160 万元,已缴纳契税 4.8 万元。

(3)7 月以市场价格出租一套住房 B,每月租金 0.5 万元,因修理房屋漏水,当月支付修缮费用 0.2 万元。

(其他相关资料:当地转让经济适用房补交土地出让金税率为转让价的 5%;上述相关税费不含增值税;税务机关对住房 A 的装修费用进行审核;不考虑房屋出租过程中的相关税费)

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)计算董某转让住房 A 应缴纳的个人所得税。

(2)回答董某换购住房个人所得税优惠政策的退税计算依据,并计算董某应享受的退税款。

(3) 回答董某申请换购住房个人所得税优惠政策时应提供的资料。

(4) 计算董某 7 月租金收入应缴纳的个人所得税。

**【答案】**

(1) 转让住房应纳个人所得税=  $(200-80-0.8-200 \times 5\%-2-10) \times 20\%=19.44$  (万元)

(2) 新购住房金额小于现住房转让金额的, 按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

退税金额=  $(\text{新购住房金额} \div \text{现住房转让金额}) \times \text{现住房转让时缴纳的个人所得税} = (160 \div 200) \times 19.44=15.55$  (万元)

(3) 资料: ①纳税人身份证件; ②现住房的房屋买卖合同; ③新购住房为二手房的, 提供房屋买卖合同、不动产权证书及其复印件。

**【提示】**新购住房为新房的, 提供经住房城乡建设部门备案(网签)的房屋买卖合同及其复印件。

(4) 出租住房应纳个人所得税=  $(5000-800) \times (1-20\%) \times 10\%=336$  (元)

**【提示】**不考虑相关税费, 修缮费 2000 元, 只能扣 800 元。