

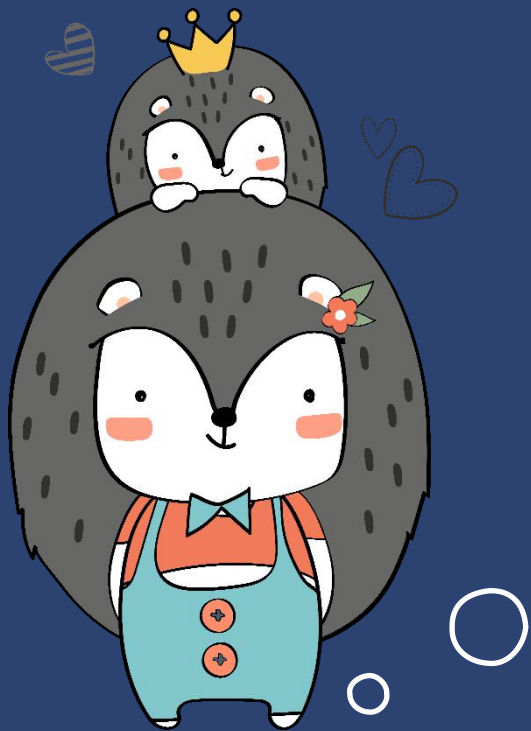
2024年

注会税法冲刺串讲课



主讲老师：叮当老师





专题7

房地相关税种



考点清单

- 【考点1】 房产税★★★
- 【考点2】 城镇土地使用税★★★
- 【考点3】 耕地占用税★★
- 【考点4】 契税★★
- 【考点5】 印花税★★

业务	涉及税种
转让不动产	卖方：增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、个人所得税、企业所得税、印花税
	买方：契税、印花税
持有不动产	房产税、城镇土地使用税

【考点1】 房产税★★★

一、纳税义务人

纳税人：征税范围内的房屋产权所有人

具体情况	纳税义务人
产权属国家所有的	经营管理单位
产权属集体和个人所有的	集体单位和个人
产权出典的	承典人
产权抵押的	所有人
产权所有人、承典人不在房屋所在地	房产代管人或者使用人
产权未确定及租典纠纷未解决的	
无租使用房产的	房产使用人
融资租赁房产	承租人
出租	出租人

速记方法

谁受益
谁纳税

二、征税范围

1. **不包括独立于房屋之外的建筑物**，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等

2. **不包括农村**

3. 房地产开发企业建造的商品房

(1) 出售前：不征；

(2) 出售前已使用或出租、出借：征。

三、应纳税额计算

(一) 计税方法

具体形式	计税方法
自用房屋	从价计征
出租房屋	从租计征
投资联营，共担风险（被投资方纳税）	从价计征
投资联营收固定收入，不担风险（出租方纳税）	从租计征
融资租赁（承租人纳税）	从价计征
居民住宅区内业主共有经营性房产 （代管人或使用人纳税）	自营的：从价计征 出租的：从租计征
房产免租期内（产权所有人纳税）	从价计征

【叮铃铃】融资租赁房屋：合同约定开始日次月缴纳，无约定的自合同签订次月缴纳

(二) 税率

计征方法	税率	适用范围
从价计征	1.2%	经营自用
从租计征	12%	单位经营出租
	4%	(1) 个人出租住房，不区分用途 (2) 企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房

（三）计税依据

1.从价计征

全年应纳税额 = 房产原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2
%/12 × 应税月份

(1) 房产原值是指按会计制度规定在“固定资产”账簿中记载的房屋原价

(2) 包含**地价**，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。（含契税）

【提示】 计入房产原值的土地价款

宗地容积率低于 0.5 的，按房产建筑面积的 2 倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。

宗地容积率不低于 0.5 的，按支付的地价款及费用计入房产原值的地价。

宗地容积率 = 总建筑物面积 / 总地面面积

(3) 含不可随意移动的附属设备和配套设施；

(4) 更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值计入房产原值时，可扣减原来相应设备和设施的价值；

(+新-旧)

【叮铃铃】对附属设备和配套设施中**易损坏**、需要**经常更换**的零配件，更新后**不再计入**房产原值。

(5) 对原有房屋进行改扩建的，要**相应增加房屋**的原值。

(6) 地下建筑

①对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

②**纯地下建筑**以房屋原价的一定比例作为房产原值。

2.从租计征

应纳税额 = 月租金收入（不含增值税） × 应税月份
× 12%（或4%）

（1）劳务或者其他形式抵付房租收入—同类租金

（2）对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

【提示】 免租期在增值税中不需要视同销售计税。

四、税收优惠

（一）非经营性房产

1.国家机关、人民团体、军队**自用**的房产免征房产税。

【叮铃铃】纳税：出租及非自身业务使用的生产、营业用

2.由国家财政部门拨付事业经费的（全额或差额）单位，所有的**本身业务范围内**使用的房产免征房产税。

【叮铃铃】纳税：经费来源实行自收自支的事业单位

3.宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。

【叮铃铃】纳税：附设的营业单位，影剧院、饮食部等

4.个人所有**非营业用**的房产免征房产税。

【叮铃铃】纳税：个人的营业用房或者出租的房产

5.对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构**自用**的房产，免征房产税。

6.**企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用**的房产，免征房产税。

（二）特殊经营房产

- 1.对按政府规定价格出租的**公有住房和廉租住房**暂免征收房产税。
- 2.对经营**公租房**的租金收入，免征房产税。

（三）临时房及停用房

1.经有关部门鉴定，对毁损不堪居住的房屋和危险房屋，在停止使用后，可免征房产税。

2.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。

3.在基建工地临时性房屋，在施工期间，一律免征房产税。在基建工程结束后，交还或者低价转让给基建单位的，应当从基建单位接收的次月起，依照规定缴纳房产税。

(四) 纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分**分别征收或免征**房产税。

(五) 国家鼓励

1.为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自用或其通过**承租、无偿使用**等方式取得并用于提供**社区养老、托育、家政服务**的房产免税。

2.对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴涡浆发动机研制项目**自用的科研、生产、办公房产**，免税。

3.为**高校学生提供住宿服务**，按照国家规定的收费标准收取住宿费的学生公寓，免税。

4.农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）专门用于经营农产品的房产，暂免。

【提示】对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税。

5.商品储备管理公司及其直属库自用的承担商品储备业务的房产，免税。

6.农村饮水工程运营单位自用的生产、办公用房，免税。

【提示】对于既向城镇居民供水，又向农村居民供水的饮水工程运营单位，依据向农村居民供水量占总供水量的比例免征房产税。无法提供具体比例或所提供数据不实的，不得享受该优惠政策。

7.对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产，免税。

五、征收管理

(一) 纳税义务发生时间

房产用途	纳税义务发生时间
纳税人将原有房产用于生产经营	从生产经营之月起
纳税人自行新建房屋用于生产经营	从建成之次月起
委托施工企业建设的房屋	从办理验收手续之次月起
纳税人购置新建商品房	房屋交付使用之次月起
购置存量房	办理房屋权属转移、变更登记手续，登记机关签发房屋权属证书之次月起

房产用途	纳税义务发生时间
纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起
房企自用、出租、出借自建商品房	自房屋使用或交付之次月起

速记方法

将原有房产用于生产经营，之月起，其他都是次月起

(二) 纳税期限—按年计算、分期缴纳

(三) 纳税地点—房产所在地

【考点2】 城镇土地使用税★★★

一、纳税人

具体情况	纳税义务人
一般情况	拥有土地使用权的单位和個人
拥有土地使用权的单位和個人不在土地所在地	实际使用人和代管人
土地使用权未确定或权属纠纷未解决的	实际使用人
土地使用权共有的	共有各方分别纳税
承租集体所有建设用地的	直接从集体经济组织承租土地的单位和个人

二、征税范围

城市、县城、建制镇和工矿区内属于国家所有和集体所有的土地。包括郊区。

不征：农村集体所有的土地、镇政府所在地所管辖的行政村

三、税率、计税依据和应纳税额

(一) 税率

- 1.同一地区最高与最低税额之间相差 20 倍
- 2.经济落后地区，税额可适当降低，但降低额不得超过税率表中规定的最低税额 30%
- 3.经济发达地区的适用税额可适当提高，但需报财政部批准

（二）计税依据

实际占用的土地面积，不是建筑面积。

1.由省、自治区、直辖市人民政府确定的单位组织测定土地面积的，以**测定面积**为计税依据。

2.尚未组织测定，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书的，以**证书**确认的土地面积为计税依据。

3.尚未核发土地使用证书的，应由纳税人据实**申报**的土地面积为计税依据，待核发土地使用证书后再调整。

速记方法

测定—证书—先申报后调整

4. 征税范围内单独建造的地下建筑用地

- (1) 土地使用权证确认的土地面积；
- (2) 地下建筑垂直投影面积；
- (3) 暂按应征税款的50%征收土地使用税

（三）应纳税额

全年应纳税额 = 实际占用土地面积（平方米） × 适用税额 ÷ 12 × 应税月份

【叮铃铃】2 种情况**减半**征收：

- （1）单独建造的地下建筑用地；
- （2）物流企业大宗商品仓储设施的用地。

四、税收优惠

（一）法定免税

1. 非经营行为

- （1）国家机关、人民团体、军队自用的土地。
- （2）由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地。
- （3）宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地。

【叮铃铃1】 以上单位的生产、经营用地照章征税，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆。

【叮铃铃2】 宗教寺庙自用的土地中包括寺庙内的宗教人员生活用地。

(4) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地。

(5) 对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构和非营利性科研机构自用的土地，免征城镇土地使用税。

(6) 对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的土地，免征城镇土地使用税。

(7) 至2027年12月31日前，对城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地，免征城镇土地使用税。

【提示】城市轨道交通系统运营用地**不包括**购物中心、商铺等商业设施用地。**不包括**旅游景区等单位内部为特定人群服务的轨道系统。

2.国家鼓励行为

(1) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地。

包括：征收范围内经营采摘、观光农业的单位和个人，其直接用于采摘、观光的种植、养殖、饲养的土地。

不包括：农副产品加工场地和生活办公用地。

(2) 经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴城镇土地使用税 **5 年至 10 年**。

(3) 至2027年12月31日前，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租，下同）专门用于经营农产品的房产、土地，暂免征收城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免城镇土地使用税。

3. 无偿使用

(1) **免税单位**无偿使用纳税单位的土地（如公安、海关等单位使用铁路、民航等单位的土地），**免征**城镇土地使用税。

(2) **纳税单位**无偿使用免税单位的土地，纳税单位应**照章缴纳**城镇土地使用税。

速记方法

看无偿使用方身份

4.特殊经营房产

商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征。

5.厂区内征、厂区外免

(1) 对石油天然气生产建设中用于地质勘探、钻井、井下作业、油气田地面工程等施工临时用地，石油天然气生产企业厂区以外的铁路专用线、公路及输油（气、水）管道用地，油气长输管线用地，暂免征收城镇土地使用税。

(2) 对企业的铁路专用线、公路等用地，在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的，暂免征收城镇土地使用税。

(3) 对企业厂区以外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免征收城镇土地使用税；对企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的绿化用地，应照章征收城镇土地使用税。

(4) 对盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税。

(二) 由省、自治区、直辖市税务局确定的减免税项目

1. 个人所有的居住房屋及院落用地。
2. 房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地。
3. 免税单位职工家属的宿舍用地。
4. 集体和个人办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地。

四、征收管理

(一) 纳税义务发生时间

具体情况	纳税义务发生时间
购置新建商品房	房屋交付使用之次月起
购置存量房	办理权属转移、变更登记手续，签发权属证书之次月起
出租、出借房产	交付出租、出借房产之次月起
出让、转让有偿取得土地使用权	合同约定交付土地时间次月起 合同未约定交付时间的，合同签订次月起

具体情况	纳税义务发生时间
新征用耕地	批准征用之日起满 1 年时开始
新征用非耕地	批准征用次月起

速记方法

新征用耕地，批准征用之日起满 1 年时开始；
其他都是次月起

(二) 纳税期限—按年计算，分期缴纳

(三) 纳税地点—土地所在地

【考点3】耕地占用税★★

一、纳税义务人

经批准占用耕地	纳税人为农用地转用审批文件中标明的 建设用地人
农用地转用审批文件中未标明 建设用地人	纳税人为 用地申请人 用地申请人为各级人民政府的，由同级土地储备中心、自然资源主管部门或政府委托的其他部门、单位履行耕地占用税申报纳税义务
未经批准占用耕地	纳税人为 实际用地人

二、征税范围

1. 纳税人建设建筑物、构筑物或者从事**非农业建设**所占用的国家所有和集体所有的耕地。

2. 耕地的范围：种植农业作物的土地，包括菜地、园地（包括花圃、苗圃、茶园、果园、桑园和其他种植经济林木的土地）

林地**不包括**城镇村庄范围内绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林木用地，以及河流、沟渠的护堤林用地。

3.建设直接为农业生产服务的生产设施占用规定的农用地的，不征税。

三、税率、计税依据和应纳税额计算

(一) 税率

1.每个幅度税额内的最低和最高税额相差5倍

2.在人均耕地低于0.5亩的地区，可适当提高耕地占用税的适用税额，但提高的部分不得超过规定税额的50%

(二) 计税依据

实际占用应税土地面积=经批准占用面积+未经批准占用面积

(三) 应纳税额 = 应税土地面积 (平方米) × 适用
定额税率

占用基本农田的, 应按适用税额加按150%征收:

应纳税额 = 应税土地面积 × 适用税额 × 150%

四、税收优惠

(一) 免征

1. 军事设施占用耕地

2. 学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地

【提示】学校内经营性场所和教职工住房占用耕地的，不免税。

速记方法

军人保护老幼病残

（二）减征

1. 铁路线路、公路线路（经批准建设的国道、省道、县道、乡道和属于农村公路的村道的主体工程及两侧边沟或者截水沟）、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按每平方米 2 元的税额征收耕地占用税

【提示】专用铁路和铁路专用线占用耕地的，专用公路和城区内机动车道占用耕地的，按照当地适用税额缴纳耕地占用税。

速记方法

铁水公鸡飞2米

2.农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额**减半**征收耕地占用税

以下两个特殊情况免税：

(1) 农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税。

(2) 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税。

五、征收管理

(一) 纳税义务发生时间—**当日**

收到书面通知或批准当日、认定实际占用或毁损耕地当日

(二) 缴纳—纳税义务发生之日起 **30 日内**

(三) 纳税地点—耕地所在地

(四) 退税

情形	时间
临时占用	不超过 2 年内临时使用耕地并且没有修建永久性建筑物
挖损、采矿塌陷、压占、污染等损毁	认定损毁耕地之日起3 年内依法复垦或修复
建设项目施工或者地质勘查临时占用	交占用耕地期满之日起 1 年内依法复垦

【考点4】 契税★★

一、征税对象和纳税人

1. 纳税人—产权承受人

2. 征税对象

(1) 划拨不交

(2) 不包括土地承包经营权和土地经营权的转移

(3) 以自有房产作股投入本人独资经营的企业，不征
契税

(4) 法定继承人继承土地房屋权属，免征契税；非法
定继承人承受死者生前的土地房屋权属，属于赠与行为，征
收契税。

二、税率、计税依据和应纳税额计算

(一) 契税实行幅度比例税率：3%—5%

(二) 应纳税额 = 计税依据 × 税率

(三) 契税计税依据

1. 土地使用权出让、出售，房屋买卖

不含增值税的成交价格

2. 土地使用权互换、房屋互换

(1) 交换价格相等：计税依据均为 0

(2) 交换价格不等：以其差额为计税依据，由支付差额的一方缴纳契税

3.土地使用权或房屋赠与，以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为

税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的不含增值税的价格

【叮铃铃】卖房卖地成交价，换房换地用差价，送房送地核定价

4.土地使用权及所附建筑物、构筑物等转让承受方应交付的总价款

5.承受已装修房屋

包括装修费用在内的费用计入承受方应交付的总价款

6.土地使用权出让

计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币、实物、无形资产及其他经济利益对应价款

7.房屋附属设施

(包括停车位、顶层阁楼、储藏室等)

(1) 与房屋为同一不动产单元的，计税依据为承受方应交付的总价款，并适用与房屋相同的税率。

(2) 与房屋为不同不动产单元的，计税依据为转移合同确定的成交价格，并按当地确定的适用税率计税

三、税收优惠

(一) 免征

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.农村饮水安全工程运营管理部门为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税。

5.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**。

6.婚姻关系存续期间**夫妻之间**变更土地、房屋权属。

7.夫妻因**离婚分割共同财产**发生土地、房屋权属变更。

8.**法定继承人**通过继承承受土地、房屋权属。

9.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。

10.城镇职工按规定**第一次购买公有住房**。

11.对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源。

12.公租房经营管理单位购买住房作为**公租房**。

(二) 省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或者减征契税

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) 其他契税优惠

1. 个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

2. 对个人购买住房

个人购买住房	面积	契税优惠税率
首套（唯一）	90 平方米—	1%
	90 平方米+	1.5%
第二套（改善性）	90 平方米—	1%
	90 平方米+	2%
	北上广深 3%	

3.个人购买保障性住房：1%

4.个人购买改造安置住房

个人购买改造安置住房	面积	契税优惠税率
首次	90 平方米—	1%
	90 平方米+	法定税率减半

5.企业、事业单位改制重组

(1) 改制、合并、分立

情形	免税条件
企业改制	原企业投资主体存续 + 在改制（变更）后公司中持股比例超过75%
事业单位改制	原投资主体存续 + 在改制后企业中出资比例超过50%
公司合并	合并后的公司原投资主体存续
公司分立	分立后的公司与原公司投资主体相同

(2) 企业破产

承受人	征免规定
债权人	(包括破产企业职工) 承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属, 免征
非债权人	妥善安置原企业职工的: (1) 与原企业 全部职工 签订 不少于3年 劳动用工合同的, 免税; (2) 超过30% 的职工签订 不少于3年 的, 减半

(3) 资产划转

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。

同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，免征契税。

(4) 债权转股权

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

(5) 公司股权（股份）转让

单位、个人承受公司股权（股份），不征收契税。

(6) 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，征税。

四、征收管理

（一）纳税义务发生时间

签订土地、房屋权属转移合同的当日，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

（二）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。

（三）土地、房屋所在地

【叮铃铃】 契税和土地增值税比较

情形	土地增值税（卖方税）	契税（买方税）
土地使用权出让	不属于征税范围	应纳税
土地使用权转让	应纳税	应纳税
房地产交换	双方均纳税 个人住房交换免税	属于征税范围 交换价格相等免税
继承和赠与	继承和特定赠与不属于征税范围 其他赠与应纳税	法定继承人继承免税 非法定继承人纳税

【考点5】印花税★★

一、纳税义务人

(一) 纳税人内涵

- 1.直接权利义务人，不包括担保人、证人、鉴定人。
- 2.印花税应税凭证，凡由两方或两方以上当事人共同书立的，其**当事人各方都是印花税的纳税人**。
- 3.采用委托贷款方式书立的借款合同纳税人，为**受托人和借款人**，不包括委托人。

4.按买卖合同或者产权转移书据税目缴纳印花税的
拍卖成交确认书纳税人，为拍卖标的的**产权人和买受人**，
不包括拍卖人。

5.证券交易印花税对证券交易的出让方征收，不对
受让方征收。

(二) 在中华人民共和国境外书立在境内使用的应税凭证

应税凭证标的	属于境内使用应税凭证
为不动产	不动产在境内
为股权的	该股权为 中国居民企业 股权
应税凭证标的为动产或商标 专用权、著作权、专利权、 专有技术使用权的	其销售方或购买方在境内
	但不包括境外单位或者个人向境内单位或者 个人销售 完全在境外使用的
为服务的	其提供方或者接受方在境内
	但不包括境外单位或者个人向境内单位或者 个人提供 完全在境外发生的

(三) 下列情形的凭证，不属于印花税征收范围

1. 人民法院的生效法律文书，仲裁机构的仲裁文书，
监察机关的**监察文书**。

2. 县级以上人民政府及其所属部门按照行政管理权限征收、收回或者补偿安置房地产书立的合同、协议或者**行政类文书**。

3. 总公司与分公司、分公司与分公司之间书立的作为**执行计划**使用的凭证。

二、印花税税目

(一) 合同类

借款合同、融资租赁合同、买卖合同、承揽合同、建设工程合同、运输合同、技术合同、租赁合同、保管合同、仓储合同、财产保险合同

1. 向非金融机构的借款合同和同业拆借合同不缴纳印花税

2. 融资性售后回租业务中，对承租人、出租人因出售租赁资产及购回租赁资产所签订的合同，不征收印花税。

3.发电厂与电网之间、电网与电网之间书立的购售电合同应纳税；电网与用户之间签订的供用电合同不征税

4.个人书立的动产买卖合同不缴纳印花税

5.客运合同和管道运输合同不缴纳印花税

6.一般的法律、会计、审计等方面的咨询不属于技术咨询

7.技术转让不包括专利权、专有技术使用权转让书据（按产权转移书据）

8.再保险合同和人寿保险合同不缴纳印花税

(二) 产权转移书据

土地使用权出让合同	——
土地使用权、房屋等建筑物和构筑物 所有权转让书据	不包括土地承包经营权和 土地经营权转移
股权转让书据	不包括按照证券交易税目 缴纳印花税的股票交易
商标专用权、著作权、专利权、专有 技术使用权转让书据	技术转让为技术合同

三、应纳税额计算

（一）应税合同

合同所列的金额，**不包括列明的增值税税款**

【叮铃铃】运输、租赁、保管、仓储和财产保险合同计税依据为“费用”，不包括“标的物”的价值（运输合同也不包括装卸费和保险费）。

（二）应税产权转移书据

1.产权转移书据所列的金额，不包括列明的增值税
税款

2.股权转让书据：计税依据按书据所列的金额确定
(不包括列明的认缴后尚未实际出资权益部分)

（三）应税营业账簿

1.账簿记载的实收资本（股本）、资本公积合计金额

2.已纳税营业账簿，以后年度实收资本（股本）、资本公积合计金额比已纳税部分增加的，按增加部分计税

（四）证券交易

成交金额

（五）计税依据的特殊规定

1.应税合同、产权转移书据未列明金额的计税依据按照**实际结算的金额**确定。

仍不能确定的，按照**书立合同、产权转移书据时的市场价格**确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定

2.证券交易无转让价格的

按照办理过户登记手续时该证券**前一个交易日收盘价**计算确定计税依据；无收盘价的，按照**证券面值**计算确定计税依据

3.同一应税合同、应税产权转移书据中涉及两方以上纳税人，且未列明纳税人各自涉及金额的：

以纳税人**平均分摊**的应税凭证所列金额确定计税依据（不包括列明的增值税税款）

4.所列的金额与实际结算金额不一致

(1) 不变更所列金额的，以所列金额为计税依据

(2) 变更所列金额的，以**变更后的**所列金额为计税依据。

【提示1】已纳税的应税凭证，变更后所列金额增加的：增加部分的金额补税。

【提示2】已纳税应税凭证，变更后所列金额减少：就减少部分的金额申请退还或者抵税。

5.因应税凭证列明的增值税税款**计算错误导致**应税凭证的计税依据减少或者增加的，纳税人应当按规定调整应税凭证列明的增值税税款，**重新确定**应税凭证计税依据。

【提示1】已纳税应税凭证，调整后计税依据增加：增加部分的金额补税；

【提示2】已纳税应税凭证，调整后计税依据减少：就减少部分的金额申请退还或抵税。

6.未履行的应税合同、产权转移书据
已缴纳的印花税**不予退还及抵缴税款**

7.多贴的印花税票
不予退税及抵缴税款

8.境内的货物多式联运的处理：

(1) 起运地统一结算全程运费：全程运费作为运输合同的计税依据（起运地运费结算双方纳税）；

(2) 分程结算运费：分程的运费作为计税依据（办理运费结算的各方分别纳税）。

9.受托方提供原材料的加工、定作合同，凡在合同中分别记载加工费金额与原材料金额的，应分别按“承揽合同”“买卖合同”计税，两项税额相加数，即为合同应贴印花；合同中不划分加工费金额与原材料金额的应按全部金额，依照“承揽合同”计税贴花。

四、税收优惠

（一）普惠

已缴纳印花税凭证的副本或者抄本。

【提示】副本或者抄本视同正本使用的，应另贴印花。

（二）外交

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为获得馆舍书立的应税凭证。

(三) 公共公益

1. 解放军、武装警察部队书立的应税凭证

2. 非营利性医疗卫生机构采购药品或者卫生材料书立的买卖合同

3. 财产所有人将财产赠给政府、学校、社会福利机构、慈善组织书立的产权转移书据

（四）房屋

1. 公租房经营管理单位

（1）建设、管理公租房，免征涉及的印花税。

（2）购买住房作为公租房，免征契税、印花税。

（3）对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。

2. 廉租住房、经济适用住房**经营管理单位**与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房**承租人**、经济适用住房**购买人**涉及的印花税予以免征。

3. 改造安置住房：**经营管理单位**、**开发商**与改造安置住房相关的印花税以及**购买安置住房的个人**涉及的印花税予以免征。

4.与高校学生签订的高校学生公寓租赁合同，免征印花税。

（五）个人

- 1.个人与电子商务经营者订立的电子订单
- 2.个人出租、承租住房（含廉租房）签订的租赁合同
- 3.个人销售或购买住房（含安置住房、经济适用住房免征）

（六）三农

农民、家庭农场、农民专业合作社、农村集体经济组织、村民委员会购买农业生产资料或者销售农产品书立的买卖合同和农业保险合同。

（七）金融

无息或者贴息借款合同、国际金融组织向中国提供优惠贷款书立的借款合同。

（八）方便征管

1.对铁路、公路、航运、水路承运快件行李、包裹开具的托运单据，暂免贴印花。

2.各类发行单位之间，以及发行单位与订阅单位或个人之间书立的征订凭证，暂免征印花税。

（九）企业改制过程中有关印花税优惠

1. 企业因改制签订的产权转移书据免予贴花。

2.对资产公司收购、承接和处置不良资产，免征**购销合同**和**产权转移书据**应缴纳的印花税。

（十）企业改组和股权分置改革的印花税优惠

1.对**经国务院和省级人民政府决定或批准**进行的国有（含国有控股）企业改组改制而发生的上市公司国有股权**无偿转让**行为，暂不征收证券（股票）交易印花税。

2.股权分置改革过程中因非流通股股东向流通股股东支付对价而发生的股权转让，暂免征收印花税。

（十一） 减半征收

证券交易印花税实施减半征收。

当你决定灿烂，
山无拦，海无遮

