

第五节 税收优惠

本节知识点

知识点 1: 转让普通标准住宅、安置住房、旧房和公共租赁住房的税收优惠

知识点 2: 国家征收、收回的房地产的税收优惠

知识点 3: 企业在改制重组的税收优惠

知识点 4: 其他税收优惠

知识点 1: 转让普通标准住宅、安置住房、旧房和公共租赁住房的税收优惠

以下转让房屋项目，增值率未超过 20% 的，免征土地增值税；超过 20% 的，应就其全部增值额按规定计税：

1. 纳税人建造普通标准住宅出售；
2. 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房源。
3. 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源。
4. 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房

【提示 1】普通标准住宅标准必须同时满足：①住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；②单套建筑面积在 120 平方米以下；③实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍以下。

【提示 2】建造非普通标准住宅出售不享受上述优惠，但允许按取得土地使用权时支付的金额和房地产开发成本之和加计扣除 20%

知识点 2: 国家征收、收回的房地产的税收优惠

1. 因国家建设需要依法征收、收回的房地产，免税。
2. 因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产，免税。

【解析】其中因“国家建设的需要”而搬迁，是指因实施国务院、省级人民政府、国务院有关部委批准的建设项目而进行搬迁的情况。

知识点 3: 企业在改制重组的税收优惠

1. 企业整体改制，对改制前的企业将房地产转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。
2. 按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业。
3. 按照法律规定或者合同约定，企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业。
4. 单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业。

【提示】以上不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形。

知识点 4: 其他税收优惠

1. 对个人销售住房暂免征收土地增值税
2. 对杭州亚运会组委会赛后出让资产取得的收入，免征增值税和土地增值税。
3. 对北京 2022 年冬奥会和冬残奥会组织委员会再销售所获捐赠物品和赛后出让资产取得收入，免征应缴纳的增值税、消费税和土地增值税。

第六节 应纳税额的计算

本节知识点

知识点 1: 增值额的确定

知识点 2: 应纳税额计算

知识点 1: 增值额的确定

1. 增值额的计算确定：

增值额 = 转让房地产取得的收入 - 扣除项目金额

2. 纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收

- (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

【链接】转让旧房及建筑物能够取得评估价格。

知识点 2：应纳税额计算

应纳土地增值税税额

=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数

【例题·计算题】(2020年)A市某机械厂为增值税一般纳税人,2020年3月因企业搬迁将原厂房出售,相关资料如下:

(1)该厂于2004年3月购进,会计账簿记载的该厂房入账的固定资产原价为1600万元,账面净值320万元。搬迁过程中该厂房购进发票丢失,该厂提供的当年缴纳契税的完税凭证,记载契税的计税金额为1560万元。

(2)转让厂房取得含税收入3100万元。该机械厂选择简易计税方法计税。

(3)转让厂房时评估机构评定的重置成本价为3800万元,该厂房四成新。(相关资料:不考虑印花税、地方教育附加。)

要求:根据上述资料,请回答下列问题:

(1)该机械厂转让厂房应缴纳增值税()万元。

- A. 147.62
- B. 77.00
- C. 13.90
- D. 73.33

答案: D

解析: 此项目为2016年4月30日及以前缴纳契税的, 增值税应纳税额=[全部交易价格(含增值税)-契计税金额(含营业税)]÷(1+5%)×5%。

该机械厂转让厂房应缴纳增值税=(3100-1560)÷(1+5%)×5%=73.33(万元)。

(2)该机械厂转让厂房计算土地增值税时准予扣除的转让环节的税金为()万元

- A. 7.33
- B. 1.39
- C. 7.70
- D. 54.13

答案: A

解析: 准予扣除的转让环节的税金=73.33×(7%+3%)=7.33(万元)。

(3)该机械厂转让厂房计算土地增值税时准予扣除项目金额为()万元。

- A. 1574.13
- B. 327.33
- C. 1527.33
- D. 647.33

答案: C

解析: 评估价格=重置成本价×成新度折扣率=3800×40%=1520(万元)

准予扣除项目金额=1520+7.33=1527.33(万元)。

(4)该机械厂转让厂房应缴纳土地增值税()万元。

- A. 1460.46
- B. 1156.46
- C. 523.37
- D. 493.65

答案: C

解析: 增值额=(3100-73.33)-1527.33=1499.34(万元), 增值率=1499.34/1527.33×100%=98.17%, 适用税率为40%, 速算扣除系数为5%,

该机械厂转让厂房应缴纳土地增值税=1499.34×40%-1527.33×5%=523.37(万元)

【例题·综合题】(2023年)位于市区的甲汽车制造厂经营汽车生产销售业务,乙公司为其全资销售子公司,2023年3月甲厂和乙公司的经营业务如下:

(1) 甲厂向乙公司销售 A 型小轿车 200 辆，每辆不含税售价为 120 万元。

(2) 甲厂向本地汽车 4S 店销售 A 型小轿车 2000 辆，每辆不含税售价为 132 万元；销售 B 型小轿车 3000 辆，每辆不含税售价为 26 万元；甲厂向消费者直接销售 A 型小轿车 300 辆，每辆含税售价为 158.2 万元。

(3) 甲厂以 10 辆 A 型小轿车作价 1200 万元（不含税）向丙汽车 4S 店出资，丙汽车 4S 店取得投资后当月全部出售，A 型小轿车的每辆平均不含税售价为 132 万元，最高不含税售价为 140 万元。

(4) 乙公司当月向汽车 4S 店销售 A 型小轿车 160 辆，每辆不含税售价为 140 万元；直接向消费者销售 A 型小轿车 400 辆，每辆含税售价为 158.2 万元。

(5) 乙公司以从甲厂购入的 6 辆 B 型小轿车抵偿拖欠某企业的场地租金，B 型小轿车平均含税售价为 33.9 万元/辆，最高含税售价为 37.29 万元/辆。

(6) 甲厂转让一幢综合楼，取得不含税转让收入 3200 万元，已按规定缴纳转让环节的有关税金。该综合楼为 2017 年 7 月 1 日购置时取得的购房发票上注明价款为 2000 万元、增值税 220 万元，进项税额已按规定申报扣除；契税完税凭证上注明已纳契税 60 万元。计算土地增值税时，该综合楼无评估价格。

已知：甲、乙均为增值税一般纳税人；A、B 型轿车消费税率分别为 25% 和 5%；转让综合楼计算缴纳土地增值税时不考虑印花税和地方教育附加。

根据上述资料，回答下列问题：

(1) 关于消费税和土地增值税的表述中，下列说法正确的有（ ）。

- A. 甲厂向消费者直接销售超豪华小轿车，应该按照生产环节和零售环节的消费税率加总计算消费税
- B. 根据业务（1）甲厂不缴纳消费税，乙公司应缴纳消费税
- C. 零售环节加征消费税包括不含增值税价款在 130 万元及以上的乘用车和中轻型商用车
- D. 甲厂转让综合楼，增值额不超过各项扣除项目金额之和 20%（含 20%），免征土地增值税
- E. 甲厂转让综合楼，自购买年度起至转让年度至每年加计 5% 扣除

答案：ACE

解析：选项 B，甲厂作为生产企业，应缴纳生产环节的消费税；选项 D，非特定用途，正常转让综合楼，无增值额不超过各项扣除项目金额之和 20%（含 20%），免征土地增值税的规定。纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和 20%（含 20%）的，免征土地增值税。

(2) 根据资料（3），甲厂应缴纳的消费税为（ ）万元。

- A. 490
- B. 350
- C. 300
- D. 330

答案：B

解析：应纳消费税=140×10×25%=350（万元）

(3) 甲厂销售超豪华小轿车，在零售环节应该加征的消费税为（ ）万元。

- A. 4200
- B. 4340
- C. 14700
- D. 15190

答案：A

解析：应加征消费税=158.2×300÷（1+13%）×10%=4200（万元）

(4) 甲厂当月应缴纳的消费税为（ ）万元。

- A. 90950
- B. 84930
- C. 91090
- D. 14450

答案：A

解析：

业务（1）应纳消费税=120×200×25%=6000（万元）

业务（2）应纳消费税=132×2000×25%+26×3000×5%+158.2×300÷（1+13%）×（25%+10%）=84600（万

元)

业务(3) 应纳消费税=140×10×25%=350(万元)

合计应纳消费税=6000+84600+350=90950(万元)

(5) 乙公司当月应缴纳的消费税为()万元。

A. 1849.90

B. 1849.00

C. 5609.90

D. 5600

答案: D

解析: 乙公司并非生产企业, 只需要缴纳超豪华小汽车零售环节消费税。应纳消费税=158.2×400÷(1+13%)×10%=5600(万元)

(6) 甲厂当月应缴纳土地增值税()万元。

A. 182.16

B. 66.36

C. 159.96

D. 146.16

答案: C

解析:

扣除项目=2000×(1+6×5%)+(3200×9%-220)×(7%+3%)+60=2666.8(万元)。

增值额=3200-2666.8=533.2(万元)

增值率=533.2÷2666.8=20%, 税率 30%。

应纳土地增值税=533.2×30%=159.96(万元)。