



## 第四章

# 城市维护建设税



## 第四章 城市维护建设税

【例题·单选题】位于市区的一般纳税人软件公司，经营业务为软件开发销售，2023年3月销售自行开发的软件产品缴纳了增值税28万元，之后享受即征即退优惠政策退还了增值税7.8万元，该公司当月的城市维护建设税为（ ）万元。

- A. 1.60
- B. 1.98
- C. 1.96
- D. 1.22



## 第四章 城市维护建设税

答案：C

解析：对“二税”实行先征后返、先征后退、即征即退办法的，除另有规定外，对随“二税”附征的城建税和教育费附加，一律不予退（返）还。应纳城市维护建设税 $=28 \times 7\% = 1.96$ （万元）。



## 第四章 城市维护建设税

【例题·多选题】下列关于城市维护建设税征收管理规则的表述中，正确的有（ ）。

- A. 纳税人应在增值税和消费税的纳税地缴纳
- B. 纳税人跨地区提供建筑服务的，在建筑服务发生地预缴增值税时，按预缴地的规定税率计税
- C. 纳税人跨地区提供建筑服务的，在其机构所在地申报缴纳增值税时，按建筑服务发生地规定税率计税
- D. 流动经营等无固定纳税地点的，应在缴纳增值税、消费税所在地就地缴纳
- E. 由于减免增值税、消费税而发生的退税，不退还已纳的城市维护建设税



## 第四章 城市维护建设税

答案：ABD

解析：选项C，纳税人跨地区提供建筑服务的，在其机构所在地申报缴纳增值税时，按机构所在地规定税率计税。选项E，由于减免“二税”而发生的退税，应同时退还已纳的城市维护建设税。



## 第五章

# 土地增值税



## 第五章 土地增值税

【例题·多选题】下列行为属于土地增值税征税范围的有（ ）。

- A. 房产的评估增值
- B. 抵押期间的房地产抵押
- C. 房产的继承
- D. 合作建房，建成后转让
- E. 将房产捐赠给关联企业

答案：DE

解析：选项A、B、C，不属于土地增值税征税范围，不征收土地增值税。



## 第五章 土地增值税

【例题·单选题】下列经济活动中，需要缴纳土地增值税的是（ ）。

- A. 甲、乙公司相互交换房产产权用于办公
- B. 丙某转让其个人拥有的非唯一且不满五年的住房
- C. 丁公司由有限公司整体变更为股份公司时发生的房产评估增值
- D. 戊公司通过中国青少年发展基金会向某市文化宫捐赠房产一套用于青少年美术作品展览室





## 第五章 土地增值税

答案：A

解析：选项B，对个人销售住房暂免征收土地增值税；选项C，房地产评估增值，没有发生房地产权属的转让，不属于土地增值税的征收范围；选项D，房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为，不属于土地增值税的征收范围。



## 第五章 土地增值税

【例题·单选题】甲房地产开发企业于2023年4月把其市场价值1000万元的商品房通过省政府无偿赠送给贫困小学，该商品房开发成本费用为800万元，甲企业应缴纳的土地增值税是（ ）万元。

- A. 0
- B. 200
- C. 50
- D. 100



## 第五章 土地增值税

答案：A

解析：房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的，不征收土地增值税



## 第五章 土地增值税

【例题·单选题】某房地产开发公司为增值税一般纳税人，2016年4月30日前转让A项目部分房产，取得转让收入30000万元，2016年5月1日后转让A项目部分房产，取得含税收入50000万元，该项目已符合土地增值税清算条件，该房地产公司对A项目选择“简易征收”方式缴纳增值税，该公司在土地增值税清算时应确认收入（ ）万元。

- A. 76190.48
- B. 77619.05
- C. 80000.00
- D. 75045.05



## 第五章 土地增值税

答案：B

解析：营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。土地增值税应税收入=营改增前转让房地产取得的收入+营改增后转让房地产取得的不含增值税收入，应确认收入=30000+50000÷(1+5%)=77619.05(万元)。



## 第五章 土地增值税

【例题·单选题】甲房地产开发公司对一项开发项目进行土地增值税清算，相关资料包括：取得土地使用权支付的金额为40000万元；房地产开发成本101000万元；销售费用4500万元；管理费用2150万元；财务费用3680万元，其中包括支付给非关联企业的利息500万元，已取得发票；支付给银行贷款利息3000万元，已取得银行开具的相关证明，且未超过商业银行同类同期贷款利率。项目所在省规定房地产开发费用扣除比例为5%。不考虑其他情况，该房地产开发公司在本次清算中可以扣除的房地产开发费用为（ ）万元。

- A. 10050
- B. 10375
- C. 10550
- D. 10730



## 第五章 土地增值税

答案：A

解析：纳税人能按转让房地产项目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%=3000+（40000+101000）×5%=10050（万元）。向非关联企业借款的利息支出500万元，不能提供金融机构贷款证明，不得直接作为利息据实扣除。



## 第五章 土地增值税

【例题·单选题】某国有企业（一般纳税人）2020年8月在市区购置一栋办公楼，取得了增值税专用发票注明价款8000万元。2023年5月，该企业将办公楼转让，开具了增值税专用发票注明不含税收入10000万元。该企业在缴纳土地增值税时准予扣除的发票金额及加计金额合计为（ ）万元。

- A. 8000
- B. 9200
- C. 8800
- D. 9600





## 第五章 土地增值税

答案：B

解析：纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，扣除项目的金额按照下列方法计算：提供的购房凭据为营改增后取得的增值税专用发票的，按照发票所载不含税金额加上不得抵扣的进项税金额从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。

计算扣除项目时“每年”是指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，可视为一年。

发票价及加计金额 =  $8000 \times (1 + 5\% \times 3) = 9200$ （万元）。



## 第五章 土地增值税

【例题·多选题】关于房地产开发企业土地增值税清算，下列说法正确的有（ ）。

- A. 应将利息支出从房地产开发成本中调整至房地产开发费用
- B. 发生的未实际支付款项的成本费用一律不得扣除
- C. 销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本
- D. 逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除
- E. 销售费用和管理费用按实际发生额扣除



## 第五章 土地增值税

答案：ACD

解析：选项B，房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除，清算时未实际支付的成本费用，不得在土地增值税清算中列入房地产开发成本进行扣除；选项E，销售费用和管理费用不按实际发生额扣除，在计算土地增值税时，房地产开发费用计算扣除。



## 第五章 土地增值税

【例题·多选题】下列关于土地增值税税收优惠的说法中，正确的有（ ）。

- A. 企业转让旧房作为公租房房源的，免征土地增值税
- B. 因城市实施规划需要而搬迁，纳税人自行转让房地产，免征土地增值税
- C. 个人之间互换自有住房，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税
- D. 对个人销售住房暂免征收土地增值税
- E. 对房地产开发企业销售普通住房一律免征土地增值税



## 第五章 土地增值税

答案：BCD

解析：选项A，企业转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。选项E，建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。



## 第五章 土地增值税

【例题·计算题】某市甲房地产开发公司2022年1月出售一幢已竣工验收的写字楼。该写字楼开发支出和销售情况如下：

(1) 2015年1月受让一宗土地使用权，支付地价款6000万元，缴纳契税180万元，已取得合规财政票据及契税完税凭证。支付登记过户手续费等3万元，当月取得土地使用证。

(2) 开发过程中，发生前期工程费125万元，建筑安装工程费3500万元，基础设施建造费500万元，公共配套设施费800万元，开发期间间接费用73万元。一期开发缴纳的土地闲置费2万元，发生管理费用500万元，销售费用400万元，利息支出450万元（包括罚息50万元，能提供金融机构证明）。



## 第五章 土地增值税

(3) 截止2022年1月底已销售可售面积的80%，取得含税销售收入20000万元，剩余面积全部用于对外投资。

已知：主管税务机关要求甲公司对该写字楼进行土地增值税清算，甲公司对该写字楼选择简易计税办法计算增值税、除利息支出外的房地产开发费用扣除比例为5%、不考虑印花税、地方教育附加。

根据上述资料回答下列问题：



## 第五章 土地增值税

(1) 允许扣除取得土地使用权所支付的金额为 ( ) 万元。

A. 4802.40

B. 6183

C. 4946.40

D. 6003

**答案:** B

**解析:** 取得土地使用权所支付的金额 =  $6000 + 180 + 3 = 6183$  (万元)。





## 第五章 土地增值税

(2) 允许扣除的转让环节的税金为 ( ) 万元。

A. 83.33

B. 76.19

C. 119.05

D. 66.67

答案: C

解析: 城建税和教育费附加合计 =  $20000 \div 80\% \div (1 + 5\%) \times 5\% \times (7\% + 3\%) = 119.05$  (万元)。



## 第五章 土地增值税

(3) 甲公司准予扣除项目金额合计 ( ) 万元。

A. 14495.30

B. 14452.44

C. 14355.32

D. 12259.10



## 第五章 土地增值税

答案：A

解析：①取得土地使用权所支付的金额6183万元。

②房地产开发成本包括：土地征用及拆迁补偿费；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。

该公司销售写字楼准予扣除的房地产开发成本 $=125+3500+500+800+73=4998$ （万元）。

③房地产开发费用 $=（450-50）+（6183+4998）\times 5\%=959.05$ （万元）。

④准予扣除的与转让房地产有关的税金 $=119.05$ （万元）。

⑤房地产开发企业加计20%扣除金额 $=（6183+4998）\times 20\%=2236.2$ （万元）。

计算土地增值税时准予扣除的项目金额合计 $=6183+4998+959.05+119.05+2236.2=14495.30$ （万元）。



## 第五章 土地增值税

(4) 甲公司应缴纳土地增值税 ( ) 万元。

A. 4253.91

B. 3000.92

C. 2323

D. 4007.21



## 第五章 土地增值税

答案：B

解析：不含税收入 =  $20000 \div 80\% - 20000 \div 80\% \div (1 + 5\%) \times 5\% = 23809.52$ （万元）。

增值额 =  $23809.52 - 14495.30 = 9314.22$ （万元）。

增值率 =  $9314.22 \div 14495.30 \times 100\% = 64.26\%$ 。

应缴纳土地增值税 =  $9314.22 \times 40\% - 14495.30 \times 5\% = 3000.92$ （万元）。



# 第六章 资源税



## 第六章 资源税

【例题·单选题】某煤矿企业（一般纳税人）2024年6月外购原煤1000吨，取得的增值税专用发票上注明价款180万元。将外购原煤和自采原煤混合后销售2000吨，不含增值税销售款为400万元。当地省级人民政府规定，原煤资源税率为5%，该企业当月应缴纳资源税（ ）万元。

- A. 20
- B. 11
- C. 9
- D. 29



## 第六章 资源税

答案：B

解析：纳税人以外购原矿与自采原矿混合为原矿销售，或者以外购选矿产品与自产选矿产品混合为选矿产品销售的，在计算应税产品销售额或者销售数量时，直接扣减外购原矿或者外购选矿产品的购进金额或者购进数量。该企业当月应纳资源税 =  $(400 - 180) \times 5\% = 11$ （万元）。





## 第六章 资源税

【例题·单选题】某油田企业为增值税一般纳税人，2024年11月销售原油86000吨，收取不含增值税价款34400万元；销售与原油同时开采的天然气47500千立方米，收取不含税价款2375万元；自用原油25吨，其中18吨用于本企业在建工程，7吨用于开采过程中加热。该油田原油、天然气的税率均为6%。该油田当月应缴纳资源税（ ）万元。

- A. 2000.00
- B. 1838.75
- C. 2206.93
- D. 1926.25



## 第六章 资源税

答案：C

解析：自用的按自用数量和销售单价计算计税金额，征收资源税；开采原油过程中用于加热的原油免征资源税。油田本月应纳资源税 =  $(34400 + 34400 \div 86000 \times 18 + 2375) \times 6\% = 2206.93$ （万元）。



## 第六章 资源税

【例题·单选题】某天然气生产企业为增值税一般纳税人，在2024年1月开采天然气1000吨，当月销售800吨并取得含税销售额1350万元，50吨天然气在油田范围内运输原油过程中加热使用，余下的留存待售。已知天然气资源税税率为6%，则该企业当月应缴纳资源税（ ）万元。

- A. 74.31
- B. 92.89
- C. 71.68
- D. 83.60



## 第六章 资源税

答案：A

解析：用于在油田范围内运输原油过程加热的天然气免征资源税，当月应纳资源税 $=1350 \div (1+9\%) \times 6\% = 74.31$ （万元）。



## 第六章 资源税

【例题·单选题】以下关于资源税征收管理的描述，不正确的是（ ）。

A. 纳税人以自采原矿直接加工为非应税产品的，在原矿移送环节计算缴纳资源税

B. 纳税人将其开采的原矿加工为精矿销售的，在销售环节计算缴纳资源税

C. 纳税人将其开采的原矿加工为精矿销售的，在开采环节计算缴纳资源税

D. 纳税人以自采原矿加工的精矿连续生产非应税产品的，在精矿移送环节计算缴纳资源税



## 第六章 资源税

答案：C

解析：选项C，开采环节不缴纳资源税，应该在销售环节缴纳资源税。



## 第六章 资源税

【例题·单选题】某矿山开采企业为增值税一般纳税人，2024年12月开采并销售石墨原矿，开具增值税专用发票，注明不含增值税价款300万元；销售石墨选矿取得含增值税销售额565万元；另将价值200万元的石墨原矿移送生产选矿。当地省人民政府规定，石墨原矿资源税税率为6%，石墨选矿资源税税率为3%。该企业当月应缴纳的资源税税额为（ ）万元。

- A. 33
- B. 30
- C. 34.95
- D. 48



## 第六章 资源税

答案：A

解析：将自采石墨原矿移送用于生产石墨选矿不缴纳资源税。资源税应纳税额 $=300\times 6\%+565\div(1+13\%)\times 3\%=33$ （万元）。





## 第六章 资源税

【例题·多选题】下列各项关于资源税减免规定的表述中，正确的有（ ）。

- A. 从衰竭期矿山开采的矿产品，减征30%资源税
- B. 稠油、高凝油减按40%资源税
- C. 高含硫天然气，减征30%资源税
- D. 出口资源税应税产品退还已纳资源税
- E. 对充填开采置换出来的煤炭，资源税减征40%



## 第六章 资源税

答案：AC

解析：选项B，稠油、高凝油减征40%资源税；选项D，对出口应税产品不免征或退还已纳资源税；选项E，自2014年12月1日至2027年12月31日，对充填开采置换出来的煤炭，资源税减征50%。



## 第六章 资源税

【例题·多选题】下列关于资源税优惠政策的表述，正确的有（ ）。

- A. 开采原油以及在油田范围内运输原油过程中用于加热的原油、天然气免征资源税
- B. 煤炭开采企业因安全生产需要抽采的煤成（层）气免征资源税
- C. 纳税人开采或者生产应税产品过程中，因意外事故或者自然灾害等原因遭受重大损失免征资源税
- D. 增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税
- E. 国务院对有利于促进资源节约集约利用、保护环境等情形可以规定免征或者减征资源税，报全国人民代表大会常务委员会备案



## 第六章 资源税

答案：ABDE

解析：有下列情形之一的，省、自治区、直辖市可以决定免征或者减征资源税：①纳税人开采或者生产应税产品过程中，因意外事故或者自然灾害等原因遭受重大损失。②纳税人开采共伴生矿、低品位矿、尾矿。