

第五章 章节综合讲解

【本章章节介绍】涉税服务实务经常会将账务处理、多税种税务处理结合在一起跨章节出题，因为设置了这一章章节综合进行讲解。

【考点1】不同类型资产投资入股的税务处理

形态	流转税	所得税
有形动产	1. 增值税：视同销售—— 售价，组价 ； 注意销售使用过的固定资产的税收政策 2. 消费税： 投抵换最高售价	企业所得税： 5年均匀递延 个税： 5年递延（无须均匀）
技术成果	按照销售缴纳增值税； 技术转让：免增值税	企业/个人所得税 (1) 可5年均与递延 ； (2) 可暂不纳税，递延至股权转让时再纳税
股权	(1) 股权转让无需缴纳增值税 ； (2) 股票转让按转让金融商品纳税，个人转让金融商品免	企业所得税： 5年均匀递延 个税： 5年递延（无须均匀）

货币资金	不担风险，收取固定利润或保底利润，按照贷款征收增值税			
不动产、土地使用权	按销售缴纳增值税 【注意】 差额纳税 ； 简易计税 的规定	非房地产开发企业改制重组 中以房地产投资入股， 暂不征 ，否则征（土地增值税）	共担风险：被投资方 缴纳房产税 不担风险：投资方 从租计征房产税	企业所得税： 5年均匀递延 个税： 5年递延（无须均匀）

【例题·单选题】某工业企业在改制重组过程中将自行开发的商品房，按不含增值税 500 万元作价对外投资（开发成本为 300 万元）。对于该项投资，正确的税务处理是（ ）。

- A. 不需要缴纳增值税、土地增值税和企业所得税
- B. 以 500 万元确认为销售收入，分别按规定计算缴纳增值税、土地增值税和企业所得税
- C. 不需要缴纳土地增值税，以 500 万元确认为销售收入计算缴纳增值税和企业所得税
- D. 不需要缴纳增值税和土地增值税，以 500 万元确认为销售收入计算缴纳企业所得税

答案：C

解析：非房地产开发企业在改制重组过程中以房地产对外投资暂不征收土地增值税，但需要按照销售收入缴纳增值税和企业所得税。

【2023·简答题】2023 年初，某展览总公司将其持有的展馆投资给全资子公司展览中心，该展馆购入时间为 2015 年 8 月，购入价格为 800 万元，缴纳相关税费后的入账价值为 840 万元，截至 2022 年 12 月，已计提折旧 340 万元，投资给展览中心时的含税公允价值为 1 325 万元。展览总公司按 4 年确认所得，增值税选择适用简易计税方法计税

问题：

- (1) 展览总公司投资时候的转让所得应缴纳的增值税是多少？
- (2) 展览总公司投资时候的转让所得是多少，2023~2026 年的投资计税基础是多少？（假设税法计税基础和账面价值一致）
- (3) 展览中心 2023 年接受投资的房产计税基础是多少？
- (4) 假定房产税的适用税率和城镇土地使用税的计税税额不变、展馆转到展览中心后，应交的房产税和城镇土地使用税与展览总公司相比是否有变化，请简要说明。

答案：

- (1) 展览总公司投资时候的转让所得应缴纳的增值税 = $(1\ 325 - 800) \div 1.05 \times 5\% = 25$ （万元）。
- (2) 展览总公司投资时候的转让所得 = $1\ 325 - 25 - (840 - 340) = 800$ （万元），分 4 年均匀确认，每年确认应纳税所得额 200 万元。

2023 年的投资计税基础是 700 万元（500+200）。

2024 年的投资计税基础是 900 万元（500+200x2）

2025 年的投资计税基础是 1 100 万元 (500+200x3)

2026 年的投资计税基础是 1 300 万元 (500+200x4)。

(3) 展览中心 2023 年接受投资的房产计税基础是 1 300 (1 325-25) 万元

(4) 展览馆转到展览中心后, 应交的房产税有变化, 城镇土地使用税无变化。

理由: 母公司以房产投资于已设立的全资子公司, 子公司房产的入账价值是公允价值, 房产税的计税基础发生变化, 展览中心与展览总公司计征房产税的房产余值不一样; 城镇土地使用税的计税依据为实际占用的土地面积, 因实际占用土地的面积未发生变化, 所以城镇土地使用税无变化。

【考点 2】不同组织形式的税务处理

企业类型	增值税	企业所得税	个人所得税
个体工商户、个人独资企业、合伙企业	符合一般纳税人条件, 登记为一般纳税人	无需缴纳企业所得税	(1) 投资者按照“经营所得”缴纳个人所得税, 当年所得无论是否分配, 均需缴纳个税; (2) 个体工商户年所得 200 万以下 的, 可以享受 减半征收个人所得税 的优惠。
公司制企业(含一人有限责任公司)	符合一般纳税人条件, 登记为一般纳税人	(1) 当年所得, 无论是否分配, 均需要缴纳企业所得税; (2) 符合小型微利企业条件, 享受相应优惠。	分配时个人股东获得的所得, 按照利息、股息、红利所得缴纳个人所得税

【考点 3】股权持有阶段 —— 分得股息红利的税务处理

投资者类型	税务处理
自然人	(1) 一般情况: 按“ 利息、股息、红利所得 ”征收 20% 个人所得税, 被投资企业扣缴 个人所得税; (2) 从 上市公司、新三板挂牌企业 分得的股息红利执行股息红利 差别化 政策; (3) 外籍个人从 外资企业 分得的股息红利: 免个人所得税
个人独资企业、合伙企业	个人独资企业和合伙企业对外投资分回的利息或者股息、红利, 不并入企业的收入, 应单独作为投资者个人取得的利息、股息、红利所得, 按“ 利息、股息、红利、所得 ”应税项目计算缴纳个人所得税。
公司制企业	(1) 一般情况下, 被投资企业无需扣缴 ; (2) 符合条件的居民企业之间的股息红利, 免企业所得税 ; (3) 持有 上市公司股票满 12 个月 获得的 股息、红利 持股期限才能享受免税待遇, 否则征税。

【注意】企业获得股息红利的税会差异调整

类型	成本法	权益法
投资收益确认时间	一致, 无需调整	不一致: 调增或调减, 暂时性差异
免税投资收益	纳税调减, 永久性差异	纳税调减, 永久性差异

【考点 4】股权持有阶段 —— 转增资本的税务处理

类型	企业所得税	个人所得税
以未分配利润、盈余公积转增资本	(1) 视同股息红利收入—— 免企业所得税 ; 持有上市公司股票连续满 12 个月及以上, 免, 否则不免; (2) 增加股东投资的计税基础。	(1) 视同股息红利收入, 按“利息、股息、红利所得”缴纳个人所得税; 上市公司及新三板挂牌企业, 执行股息红利差别化政策; 非上市及未在新三板挂牌的中小高新技术企业: 可以递延纳税。 (2) 增加股东投资的计税基础

以资本溢价或股本溢价形成的资本公积转增资本	<p>(1) 不视同股息红利收入；</p> <p>(2) 不增加股东投资的计税基础</p>	<p>(1) 股份制企业：用股票溢价发行收入所形成的资本公积金转增股本不属于股息、红利性质的分配，对个人取得的转增股本数额，不征个税。</p> <p>(2) 非股份制企业：按“利息、股息、红利所得”缴纳个人所得税；其中非上市及未在新三板挂牌的中小高新技术企业：个人股东一次缴纳税款确有困难的，可根据实际情况自行制定分期缴税计划，在不超过5个公历年度内（含）分期缴纳，并报主管税务机关备案</p>
-----------------------	---	---

【考点5】股权转让的税务处理

税种	税务处理
增值税	<p>(1) 转让上市公司股票：按照金融商品转让，差额征收增值税；</p> <p>(2) 个人转让金融商品，免增值税；</p> <p>(3) 转让非上市公司的股权，不属于增值税的征税范围，不征收增值税</p>
印花税	<p>(1) 转让非上市公司的股权，按产权转移书据缴纳印花税</p> <p>(2) 转让上市公司、新三板挂牌企业股票：按照证券交易征收印花税</p>
企业所得税	<p>(1) 企业转让股权收入，应于转让协议生效且完成股权变更手续时，确认收入的实现，缴纳所得税。</p> <p>(2) 在计算股权转让所得时，不得扣除被投资企业未分配利润等股东留存收益中按该项股权所可能分配的金额</p> <p>(3) 对于分期投入获得的股权，在部分转让时： $转让部分股权计税成本 = 全部股权计税成本 \times 转让比例$</p>
个人所得税	<p>(1) 自然人股东：按“财产转让所得”缴纳个人所得税；转让价格明显偏低的情况下核定征收</p> <p>(2) 个人独资企业、合伙企业：按“经营所得”适用5%~35%的5级超额累进税率，不得核定征收——持有股权、股票、合伙企业财产份额等权益性投资的独资合伙企业，一律适用查账征收方式计征个人所得税</p>
被投资企业	注意被投资企业的变更登记问题

【例题·简答题】简述个人直接转让限售股和通过合伙企业转让限售股增值税和个人所得税的处理、计税依据和申报。

答案：

(1) 个人直接转让限售股增值税和个人所得税的处理、计税依据和申报

①增值税:个人转让限售股，虽然属于转让金融商品，但免征增值税。

②个人所得税:自然人持有限售股出售时，按照财产转让所得缴纳20%的个人所得税。

计税依据:以实际转让收入减去原值和合理税费后的余额作为应纳税所得额。

申报:由证券登记结算公司直接计算需扣缴的个人所得税额。

(2) 个人通过合伙企业转让限售股增值税和个人所得税的处理、计税依据和申报。

①增值税:以限售股的实际转让收入减去股票首次公开发行(IPO)的发行价的差额，按“金融商品转让”计算缴纳增值税，合伙企业无免征增值税的规定。

②个人所得税:按“经营所得”适用的5级超额累进税率计算缴纳个人所得税。

计税依据:限售股实际转让收入减去限售股的计税基础和合理税费后的余额计算经营所得的应纳税所得额，不得核定征收。

申报:采取“先分后税”办法，个人分得的经营所得按照5级超额累进税率计算缴纳个人所得税。

【考点6】企业收回投资的纳税筹划

方案	税务处理
----	------

直接转让股权	未分配利润、盈余公积对应部分均 无法享受免税待遇
先分配再转股权	未分配利润 对应部分可以享受免税待遇； 盈余公积 对应部分 无法享受免税待遇 。
先转增资本再转股权	以未分配利润、部分盈余公积转增资本过程享受免税待遇，并增加股权投资成本，使得 未分配利润、盈余公积对应部分均可以享受免税待遇
撤资	未分配利润、盈余公积对应部分 均可以享受免税待遇

【考点 7】 不动产经营租赁的财税处理

1. 增值税

- (1) 收到预收款时，增值税纳税义务发生；
- (2) 免租期免收的租金无须视同销售。

2. 房产税

- (1) 从租计征；
- (2) 按年计算，分期缴纳；
- (3) 免租期从价计征房产税。

3. 印花税——按**租赁合同记载金额**计算纳税；

4. 企业所得税

按租赁合同约定的承租人应付租金的日期确认收入的实现；如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，**分期均匀计入相关年度收入**

【注意】 会计分期确认收入。

【例题·简答题】 位于市区的 A 公司（一般纳税人）出租房产，合同约定自 2023 年 7 月 1 日起租赁期五年，每年不含增值税租金 12 万元，并约定第一年 7 月 1 日一次性向承租方收取两年租金，共计 25.2 万元，第三、四、五年的租金每年支付。由于 A 公司于 2013 年取得房产，因此对于该项出租业务，A 公司选择了简易计税方法计算缴纳增值税。

问题（1）：上述房产出租业务 2023 年的增值税、房产税、企业所得税应如何处理？如何计算缴纳印花税？

问题（2）：就第一年收取租金、计提房产税和印花税、结转收入的业务作出账务处理。

答案：

（1）①增值税：纳税人提供租赁服务，采取预收款方式的，增值税纳税义务发生时间为收到预收款的当天。所以出租房地产业务第一年应纳增值税 $= 12 \times 2 \times 5\% = 1.2$ （万元）；

②房产税：2023 年 7-12 月份的房产税从租计征，以不含增值税的租金作为计税依据，2023 年 7-12 月份的房产税 $= 6 \times 12\% = 0.72$ （万元）；

③企业所得税：租金收入按照合同约定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。其中，如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，出租人在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。出租房地产业务计算第一年的企业所得税时应将 6 万元收入计入应纳税所得额中；

④印花税：应该按照合同记载的金额 60 万元作为印花税的计税依据，按照租赁合同缴纳 1% 的印花税 600 元。

（2）①收取租金

借：银行存款	252 000
贷：预收账款	240 000
应交税费——简易计税	12 000

②计提房产税及印花税

借：税金及附加	7 800
贷：应交税费——应交房产税	7 200
应交税费——应交印花税（或银行存款）	600

③结转 2023 年收入

借：预收账款	60 000
贷：其他业务收入	60 000

【考点8】租赁业务的财税处理

注意经营租赁、融资租赁、融资性售后回租在增值税、企业所得税、印花税的不同。

(一) 经营租赁

类型		财税处理
出租方	增值税	(1) 不动产经营租赁 9%；有形动产经营租赁 13% ； (2) 营改增之前取得的资产出租，可选简易计税，不动产 5%，有形动产 3%； (3) 收到预收款时增值税纳税义务发生
	印花税	租赁合同 ，税率 1‰，计税依据为 租金收入
	账务处理	在租赁期内各个期间，出租人应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入
	企业所得税	(1) 租金收入，按照合同约定的承租人 应付租金 的日期确认收入的实现 (2) 如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内， 分期均匀 计入相关年度收入
	税会差异	一般情况下差异不大
承租方	增值税	符合规定，可以抵扣进项税额
	印花税	租赁合同 ，税率 1‰，计税依据为 租金收入
	账务处理	(1) 在租赁期开始日，承租人应当对租赁 确认使用权资产和租赁负债 (2) 租赁期间，对使用权资产计提折旧
	企业所得税	(1) 以经营租赁方式租入的固定资产，不得计算折旧扣除 (2) 以经营租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出，按照租赁期限均匀扣除
	税会差异	(1) 使用权资产计提的折旧纳税调增 (2) 由租赁负债形成的财务费用税前不得扣除，纳税调增 (3) 租赁费允许扣除，纳税调减

(二) 融资租赁

类型		财税处理
出租方	增值税	(1) 不动产融资租赁 9%；有形动产融资租赁 13% ； (2) 差额计税：可扣除借款利息、发行债券利息、车辆购置税 (3) 符合条件的有形动产融资租赁税负超过 3% 的部分即征即退 (4) 收到预收款时纳税义务发生
	印花税	融资租赁合同 ，税率 0.5‰，计税依据为 租金总额
	账务处理	作为销售处理： (1) 在租赁期开始日，出租人应当对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产 (2) 出租人对应收融资租赁款进行初始计量时，应当以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值
	企业所得税	(1) 租金收入，按照合同约定的承租人 应付租金 的日期确认收入的实现 (2) 以融资租赁方式租出的固定资产不得计算折旧扣除
	税会差异	(1) 一般来说，会计上确认的收入总额+融资收益=企业所得税确认的收入总额。但收入确认时间存在差异 (2) 会计上一次性确认收入、结转成本，租赁期内每年确认实现的融资收益 (3) 企业所得税：分期确认收入
承租方	增值税	符合规定，可以抵扣进项税额
	印花税	融资租赁合同 ，税率 0.5‰，计税依据为 租金总额
	账务处理	(1) 在租赁期开始日，承租人应当对租赁 确认使用权资产和租赁负债 (2) 租赁期间，对使用权资产计提折旧