

第五章 章节综合讲解

【考点 15】个人从企业取得劳务报酬所得的税务处理

1. 增值税

应纳税额=含税收入/（1+征收率）×征收率

2023. 1. 1~2027. 12. 31, 适用 3%征收率的小规模纳税人，减按 1%征收增值税

2. 城建及附加：小规模纳税人 6 税 2 费减征 50%

3. 个人所得税——综合所得

支付方预扣预缴；取得所得的个人年度终了汇算清缴。

4. 如何开发票问题

应该由经营地税务机关代开发票。

【考点 15】个人销售房屋的税务处理

1. 自然人销售不动产的增值税

(1) 不满 2 年，全额缴纳增值税；

(2) 满 2 年：①一般地区：免增值税；②北上广深：普通住宅，免增值税；非普通住宅，差额缴纳增值税。

(3) 销售购置的商铺：差额缴纳增值税；销售自建商铺：全额缴纳增值税。

2. 城市维护建设税及附加：按缴纳的增值税计算缴纳城市维护建设税及附加税，小规模纳税人可享受 6 税 2 费最高减征 50%优惠。

3. 印花税

4. 土地增值税

住房	商铺
对个人销售或购买住房暂免征收印花税	按“产权转移书据”缴纳印花税

住房	商铺
对个人销售住房暂免征收土地增值税	征收土地增值税 (1) 按评估价格计算增值额，纳税 (2) 无评估价格，但能提供购房发票 (3) 由税务机关核定

5. 个人所得税

6. 代开发票：应由不动产所在地税务机关代开发票。

住房	商铺
对个人转让自用 5 年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税	照章征收个税

【例题·简答题】李某系某市居民，于 2014 年 2 月以 50 万元购得一处临街商铺，同时支付相关税费 1 万元，购置后一直对外出租。2024 年 5 月，将临街商铺改租为卖，转让给他人，签订了不动产转让合同，合同中注明含增值税转让价格为 80 万元，经相关评估机构评定，房屋的重置成本价为 70 万元，成新度折扣率为 80%。

其他相关资料：考虑 6 税 2 费减半征收的优惠。

要求：根据上述资料，按下列序号计算回答问题，每问需计算出合计数。

问题（1）：李某转让商铺应缴纳的增值税、城建税、教育费附加和地方教育附加。

问题（2）：李某转让商铺应缴纳的印花税。

问题（3）：李某转让商铺应缴纳的土地增值税。

问题（4）：李某转让商铺应缴纳的个人所得税。

答案:

(1) 应纳增值税 = $(80 - 50) \div (1 + 5\%) \times 5\% = 1.43$ (万元)

城建税、教育费附加和地方教育附加合计 = $1.43 \times (7\% + 3\% + 2\%) \times 50\% = 0.09$ (万元)

【提示】个人转让购置的商铺，应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳增值税税额。

(2) 应纳印花税 = $80 \times 0.05\% \times 50\% = 0.02$ (万元)

(3) 可扣除项目 = $70 \times 80\% + 0.09 + 0.02 = 56.11$ (万元)

增值额 = $(80 - 1.43) - 56.11 = 22.46$ (万元)

增值率 = $22.46 / 56.11 \times 100\% = 40.03\%$

应纳土地增值税 = $22.46 \times 30\% = 6.74$ (万元)

【提示】简易计税，转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。

(4) 应纳税所得额 = $(80 - 1.43 \text{ 增值税}) - 50 - 1 - 0.09 - 0.02 - 6.74 = 20.72$ (万元)

转让商铺缴纳个税 = $20.72 \times 20\% = 4.14$ (万元)

【提示】个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税。

【考点 16】个人出租房产的税务处理

类别	住房	商铺
增值税	减按 1.5%	5%
	月租金不超过 10 万元 (季度租金不超过 30 万元)，免增值税。	
房产税	4%	12%
城镇土地使用税	免	征
城建税及附加	6 税 2 费 减半征收	
印花税	免	财产租赁合同，1% 缴纳印花税
个税	减按 10%	20%
发票	不动产所在地	

【考点 17】取得土地使用权、后续开发的涉税处理

业务	具体规定
票据	向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款应取得省级以上 (含省级) 财政部门监 (印) 制的财政票据
土地使用税	以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳；合同未约定交付时间的，由受让方从合同签订次月起缴纳
契税	纳税义务发生时间：纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天，或取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质的凭证的当天。 纳税期限：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。

房产税	(1) 纳税人自建房屋用于生产经营，从建成之次月起纳税； (2) 委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之次月起纳税； (3) 房地产开发企业建造的商品房，在出售前，不征收房产税；但对出售前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。
土地闲置费	土地增值税税前不得扣除，但企业所得税前允许扣除。
房地产开发企业增值额的差额纳税	销售开发产品允许差额计税： 支付的土地价款 = 向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益 + 在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用 当期允许扣除的土地价款 = $(\text{当期销售房地产项目建筑面积} \div \text{房地产项目可供销售建筑面积}) \times \text{支付的土地价款}$ 当期销售额 = $(\text{全部价款} + \text{价外费用} - \text{准予扣除的土地价款}) \div (1 + \text{适用税率})$

【2018·简答题】某房地产开发公司系增值税一般纳税人，2024年3月25日与政府部门签订了紫金花园项目的土地使用权出让合同，土地出让金3亿元，合同约定土地出让金于3月30日前支付，但未约定具体交付土地日期，实际交付日期4月25日。

根据上述资料，请回答下列问题

问题（1）：该业务的城镇土地使用税何时开始缴纳？简述政策规定。

问题（2）：该业务的契税纳税义务发生时间在何时？简述政策规定。

问题（3）：支付的土地出让金应取得何种合规的票据？

问题（4）：请写出销售开发产品采用一般计税方法计算增值税时，当期允许扣除的土地价款及当期销售额的计算公式。

答案：

（1）该业务城镇土地使用税从4月份开始缴纳；

政策：以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

（2）该业务的契税纳税义务时间为签订土地使用权出让合同的当天，即2024年3月25日；

政策：契税的纳税义务发生时间是纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天，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天。

（3）向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款应取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据。

（4）支付的土地价款=向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益+在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用

当期允许扣除的土地价款=（当期销售房地产项目建筑面积÷房地产项目可供销售建筑面积）×支付的土地价款
当期销售额=（全部价款+价外费用-准予扣除的土地价款）÷（1+9%）

【考点18】房屋、建筑物后续支出的税务处理

1. 房屋、建筑物后续支出的税务处理

（1）增值税：一次性抵扣进项税额

（2）企业所得税

①日常维修支出：期间费用；

②改建支出：

a. 租入固定资产的改建支出、已提足折旧的固定资产的改建支出：计入长期待摊费用；

b. 产权属于企业所有、且未提足折旧的：增加固定资产原值，视情况调整折旧年限，相应调整折旧。

（3）房产税

①因房屋大修导致连续停用在半年以上的，在大修期间免征房产税；

②纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值。

2. 推倒重置的房屋的财税处理

税种	税务处理
会计	（1）推倒的旧固定资产产生清理损失计入“营业外支出”科目； （2）新建设的固定资产成本作为固定资产的初始计量价值，也就是说会计上新资产的初始计量 不包括旧资产的净值 。
企业所得税	以“建造支出+旧资产净值”作为新资产的计税基础
房产税	以固定资产账簿记载的原值、而非企业所得税的计税基础作为计算房产计税余值的依据

【考点19】非法建筑物的税务处理

1. 房产税：企业非法建筑的房屋，无论是否取得不动产证，均需按规定缴纳房产税，因为房产税的缴纳不是以取得房产证为前提的。

2. 增值税：政府相关部门依法要求企业拆除非法建筑发生的进项税额，属于非正常损失，不得抵扣。
3. 企业所得税：政府相关部门依法要求企业拆除非法建筑发生的损失属于因违法行为发生的支出，企业所得税前不得扣除。

【考点 20】小微企业、小型微利企业的税收优惠

税种	优惠条件	税收优惠
增值税	小规模纳税人；月度销售额不超过 10 万（季度 30 万）	免征增值税
	2023. 1. 1-2027. 12. 31 期间，适用 3%征收率的小规模纳税人	减按 1%征收增值税
企业所得税	无论一般纳税人还是小规模纳税人，只要符合 335 的条件，均可享受小型微利企业优惠	2023~2027 年期间：小型微利企业，应纳税额=应纳税所得额×5%
个人所得税	对个体工商户年应纳税所得额不超过 200 万元的部分	在现行优惠的基础上，减半征收个人所得税

税种	优惠条件	税收优惠
6 税 2 费	只要是小规模纳税人、小型微利企业、个体工商户，无论销售额是多少	均可享受减征 50% 【注意】6 税： 资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税； 2 费： 教育费附加、地方教育附加
2 费 1 基金	只要月度销售额不超过 10 万（季度 30 万），无论是一般纳税人、还是小规模纳税人	免征

【2022·简答题】某企业系小规模纳税人，从事国家非限制和禁止行业，其经营业务取得收入包含货物销售和不动产出租两类。

根据上述资料，请回答下列问题：

问题（1）：简述 2024 年开展的业务，在增值税、房产税、城镇土地使用费、印花税、城市维护建设税及附加等税费的优惠规定。

问题（2）：假设 2023 年该企业符合小型微利企业条件，简述 2023 年度企业所得税享受的优惠政策。

答案：（1）

①2023. 1. 1 ~ 2027. 12. 31 期间，销售货物减按 1%征收率征收增值税；本地不动产出租适用 5%征收率征收增值税

该小规模纳税人月销售额未超过 10 万元（季度销售额未超过 30 万元）的，免征增值税；月销售额超过 10 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 10 万元的，其销售货物、劳务、服务、不动产取得的销售额免征增值税；

②2023. 1. 1 ~2027. 12. 31 期间，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

（2）2024 年企业所得税享受的优惠政策：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税

【考点 21】政策性搬迁的增值税、土地增值税和企业所得税

（一）增值税

1. 政府采取土地收回方式，即土地所有者依法征收土地，并向土地使用者支付土地及其相关有形动产、不动产补偿费的行为，属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形，可以按规定免征增值税；

2. 政府未采取土地收回方式，相应的补偿费不属于免征增值税范围，应按规定计算缴纳增值税。如果是营改增前取得的土地、房屋，或者是未抵扣过进项税额的固定资产，可以选择简易计税。

（二）土地增值税

若能符合因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权，以及由企业自行转让的房地产，免征土地增值税；否则，应按规定缴纳土地增值税。

（三）企业所得税

1. 企业政策性搬迁被征用的资产，采取资产置换的，其换入资产的计税成本按被征用资产的净值，加上换入资产所支付的税费（涉及补价的还应加上补价款）计算确定；
2. 企业政策性搬迁被征用的资产，采取货币补偿的，企业在搬迁期间发生的搬迁收入和搬迁支出，可以暂不计入当期应纳税所得额，而在完成搬迁的年度，对搬迁收入和支出进行汇总清算，计入当年度企业应纳税所得额计算纳税，其中完成搬迁的年度，是指从搬迁开始5年内（包括搬迁当年度）的任何1年完成搬迁的或者从搬迁开始，搬迁时间满5年（包括搬迁当年度）的年度。
3. 企业的搬迁补偿属于企业自行搬迁或商业性搬迁等非政策性搬迁的，应在搬迁当年将搬迁收入和支出计入当年度企业应纳税所得额计算纳税；
4. 企业以前年度未税前弥补的亏损，无论是政策性搬迁还是非政策性搬迁，均在其后不超过5个纳税年度的企业所得税税前弥补。
5. 政策性搬迁的搬迁收入、搬迁支出、搬迁资产税务处理、搬迁所得等所得税征收管理事项，单独进行税务管理和核算，合理安排搬迁完成年度。

【2023·简答题】某企业拥有的土地因国家建设的需要被依法征收而搬迁。按照与政府有关部门的搬迁合同约定，政府将企业原有的土地收回后，政府有关部门会以另一宗土地补偿该企业，用于补偿土地的价值超过了搬迁补偿款，差额部分由该企业向政府有关部门以货币形式支付。假定该企业原有土地的原值为A，账面净值为B，经评估搬迁补偿款为C，换入土地的公允价值为D。

问题：

- （1）企业因搬迁取得土地方式对价的补偿款、是否应该缴纳增值税？请简述理由。
- （2）企业因搬迁取得土地方式对价的补偿款，是否应该缴纳土地增值税？请简述理由。
- （3）企业因政策性搬迁换入的土地应缴纳契税的计税依据是多少？请简述理由。
- （4）企业因政策性搬迁换入的土地，企业所得税的计税基础是多少？请简述理由。

答案：

- （1）企业因搬迁取得土地方式对价的补偿款，不应该缴纳增值税

理由：政府采取土地收回方式，即土地所有者依法征收土地，并向土地使用者支付土地及其相关有形动产、不动产补偿费的行为，属于《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号附件3）规定的土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形，可以按规定免征增值税

- （2）企业因搬迁取得土地方式对价的补偿款，不应该缴纳土地增值税。

理由：企业的政策性搬迁若能符合因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权，以及由企业自行转让的房地产，免征土地增值税；否则，应按规定缴纳土地增值税。

- （3）企业因政策性搬迁换入的土地应缴纳契税的计税依据为D-C

理由：双方交换价值相等，免纳契税，办理免征契税收手续。其价值不相等的，按超出部分由支付差价方缴纳契税。

- （4）企业因政策性搬迁换入的土地、企业所得税的计税基础为B+（D-C）

理由：企业政策性搬迁被征用的资产，采取资产置换的，其换入资产的计税成本按被征用资产的净值B、加上换入资产所支付的税费（涉及补价的还应加上补价款）（D-C）计算确定。

【考点22】企业重组的税务处理

1. 增值税

资产重组涉及到的货物、土地使用权、不动产，不征收增值税。

2. 土地增值税

非房地产开发企业、个人，在改制重组中以房地产投资入股、合并、分立，暂不征土地增值税。

3. 契税

改制重组、资产划转有免契税的优惠。

4. 企业所得税

企业重组，符合特殊性税务处理条件，进行特殊性税务处理——股权支付部分，暂不征企业所得税；否则，征收企业所得税。

【考点 23】房地产开发企业的税务处理

（一）土地闲置费；加息、罚息

土地增值税前不允许扣除，企业所得税前可以扣除。

（二）取得土地使用权时缴纳的契税

1. 增值税差额纳税时，土地价款中不含契税；
2. 计算土地增值税的取得土地使用权的金额时，含契税。

（三）构建开发的房地产项目发生的借款支出

1. 会计、企业所得税：计入开发成本；
2. 土地增值税：从开发成本中剔除，在开发费用中扣除。

（四）质保金

收取方（建筑企业）：

1. 会计：权责发生制；
2. 收取方增值税纳税义务：未开发票、未收款，增值税纳税义务未发生；

支付方：

1. 土地增值税：看发票——取得发票，允许扣除，否则不得扣除；
2. 企业所得税：出包工程未最终办理结算而未取得全额发票的，在证明资料充分的前提下，其发票不足金额可以预提，但最高不得超过合同总金额的 10%。

（五）土地增值税清算对企业所得税的影响

1. 房地产企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损且有其他后续开发项目的，该亏损应按照税法规定向以后年度结转，用以后年度所得弥补。
2. 房地产企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损，且没有后续开发项目的，可按以下方法，计算出该项目由于土地增值税原因导致的项目开发各年度多缴企业所得税税款，并申请退税：

（1）该项目缴纳的土地增值税总额，应按该项目开发各年度实现的项目销售收入占整个项目销售收入总额的比例，在项目开发各年度进行分摊，具体按以下公式计算：

各年度应分摊的土地增值税=土地增值税总额×（项目年度销售收入÷整个项目销售收入总额）。

销售收入包括视同销售房地产的收入，但不包括企业销售的增值额未超过扣除项目金额 20% 的普通标准住宅的销售收入。

（2）该项目开发各年度应分摊的土地增值税减去该年度已经在企业所得税税前扣除的土地增值税后，余额属于当年应补充扣除的土地增值税；企业应调整当年度的应纳税所得额，并按规定计算当年度应退的企业所得税税款；当年度已缴纳的企业所得税税款不足退税的，应作为亏损向以后年度结转，并调整以后年度的应纳税所得额。

（3）按上述方法进行土地增值税分摊调整后，导致相应年度应纳税所得额出现正数的，应按规定计算缴纳企业所得税。

（4）企业按上述方法计算的累计退税额，不得超过其在该项目开发各年度累计实际缴纳的企业所得税；超过部分作为项目清算年度产生的亏损、向以后年度结转。

【考点 24】向境外支付服务费的财税处理

1. 增值税

- （1）是否需要扣缴增值税：增值税境内与境外的判断；
- （2）如果扣缴增值税：按税率不能按征收率扣缴；
- （3）如果扣缴需要通过“应交税费——代扣代缴增值税”核算；
- （4）支付方可以抵扣进项税额；抵扣进项税额时，不仅要有解缴税款的完税凭证，还需要具备书面合同、付款证明和境外单位的对账单或发票。

2. 城市维护建设税及附加：对进口货物或者境外单位和个人向境内销售劳务、服务、无形资产缴纳的增值税、消费税税额，不征收城市维护建设税。

3. 企业所得税

(1) 是否需要扣缴预提所得税——所得来源地；

(2) 如果需要扣缴，按不含增值税的收入扣缴预提所得税。

4. 税务备案：除另有规定外，服务贸易单笔支付等值 5 万美元以上的，需要进行税务备案。

【考点 25】清算所得与注销中需要注意的问题

清算所得	清算所得=全部资产可变现价值或交易价格-资产的计税基础-清算费用、相关税费+债务清偿损益 应将清算期作为一个独立的纳税年度计算清算所得
注销程序	纳税人在办理注销登记前，应先结清应纳税款、滞纳金、罚款、缴销发票、税务登记证件和其他税务证件——《清税证明》， 税务注销——到市场监管部门办理注销 ；税务机关应该自受理之日起， 20 个工作日内办结 。
清算企业向所有者分配剩余资产	公司制股东： (1) 投资成本收回：不征收企业所得税； (2) (累计盈余公积+累计未分配利润)×持股比例：符合条件的股息所得免征企业所得税； (3) 剩余部分：资产转让所得或损失，缴纳企业所得税。 自然人股东： (分回的资产-投资成本)×20%计算缴纳个人所得税，支付所得一方(即清算企业)需要扣缴个人所得税。