

第三章 其他税种纳税审核、涉税鉴证与纳税申报代理

【考点1】土地增值税

(一) 征税范围

具体情形	征税	不征税或免税
出售	(1) 出售 土地使用权 (2)取得土地使用权后进行房屋开发后出售 (3) 存量房地产买卖	出让 国有土地使用权的行为; 国家收回 国有土地使用权、征用地上建筑物及附着物
继承、赠与	非公益性赠与	(1) 房地产的继承 (2) 将房屋产权、土地使用权 赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的行为 (3) 公益性赠与
房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途	产权发生转移	产权未发生转移

具体情形	征税	不征税或免税
房地产抵押	以房地产抵债而发生房地产权属转让	抵押期间不征
房地产交换	其他：征税	个人之间互换自有居住用房地产，免征
合作建房	建成后转让	建成后按比例分房自用，暂免征税
其他	土地使用者处置土地使用权	代建房；房地产重新评估，房地产出租

(二) 税率

四级超率累进税率

(三) 应税收入

1. 不含增值税

简易计税	应税收入=含增值税收入-增值税应纳税额 非应税收入=含增值税收入/(1+5%)
一般计税	应税收入=含增值税收入-销项税额(抵减后的销项税额)

2. 扣除项目

销售新房及建筑物 (主要针对从事房地产开发纳税人而言)	销售旧房及建筑物 (非从事房地产开发的纳税人)
地 ：取得土地使用权所支付的金额	地 ：取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用
房 ：房地产开发成本	房 ：旧房及建筑物的评估价格
费 ：房地产开发费用	
税 ：与 转让 房地产有关的税金	税 ：在转让环节缴纳的税金
利 ：财政部确定的其他扣除项目	

3. 房地产开发企业销售开发产品

(1) 地：取得土地使用权所支付的金额(含契税、不含印花税)；与开发比例、销售收入比例匹配

(2) 房地产开发成本

包括土地的征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。

【注意】①房地产开发成本**不包括利息支出，含装修费用**；

②前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，税务机关可核定这四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。

③公共配套设施费，应按项目**合理分配**；

④建筑服务的质保金看发票：**取得发票的，允许扣除**；否则不得扣除；

⑤装修费用可扣除

(3) 费：房地产开发费用

①**利息支出能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的**：

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%以内

②**利息支出不能按转让房地产项目计算分摊或不能提供金融机构证明的**：

允许扣除的房地产开发费用=（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×10%以内

【注意】

①利用闲置专项借款对外投资取得的收益应冲减利息支出；

②利息支出应剔除借款手续费、咨询费、顾问费等利息支出以外的费用；

③利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，**超过利息上浮幅度的部分不允许扣除**；

④对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息**不允许扣除**；

⑤**超过贷款期限的利息部分和罚息在企业所得税前可以扣除**，但在土地增值税不得扣除——注意差别。

(4) 税：与转让房地产有关的税金

不含增值税，含“税金及附加”中记载的印花税

(5) 利：财政部确定的其他扣除项目

从事房地产开发的纳税人适用，非从事房地产开发的纳税人不适用

加计扣除=（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×20%

【总结】

销售新房扣除项目	
地	(1) 含契税，不含印花税； (2) 比例——与开发比例、销售收入比例匹配
房	(1) 不含利息支出，含装修费用； (2) 不含可抵进项；含不可抵； (3) 比例——与销售收入比例匹配； (4) 注意发票
费	(1) 两种扣除方式：利息不能超上浮幅度，超期利息、罚息不扣 (2) 比例，包括单独扣除的利息也需要按比例计算扣除； (3) 利息支出在开发费用中扣除
税	房地产开发企业：不含印花税；不含增值税；两种情形
利	房地产开发企业适用；比例 20%；不要落掉

4. 销售旧房及建筑物

(1) 地：取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用；

(2) 房：旧房及建筑物的评估价格=重置成本价×成新度折扣率；

【注意】

①**重置成本价**：对旧房及建筑物，按转让时的建材价格及人工费用计算，建筑同样面积、同样层次、同样结构、同样建设标准的新房及建筑物所需花费的成本费用。

②**销售旧房不能取得评估价格，但能提供购房发票的**，经当地税务部门确认，**可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算扣除**。

(3) 税：在转让环节缴纳的税金：城市维护建设税、教育费附加、印花税；营改增前包括营业税，营改增后

不包括增值税。

(四) 应纳税额的审核

6步法：收入、扣除、增值额、增值率、税率+扣除系数、税额

(五) 纳税申报

1. 预缴土地增值税的依据=含增值税收入-预缴增值税

2. 清算条件：分清应清算和可要求清算

(六) 账务处理

销售作为固定资产管理的房地产	通过“固定资产清理”科目核算	借：固定资产清理 贷：应交税费——应交土地增值税
房地产开发企业销售开发产品	应当计入“税金及附加”	(1) 预售时预缴： 借：应交税费——应交土地增值税 贷：银行存款 (2) 办理土地增值税清算： 借：税金及附加 贷：应交税费——应交土地增值税 (3) 退回多交的土地增值税 借：银行存款 贷：应交税费——应交土地增值税

【考点2】印花税

(一) 征税对象——列举征税

合同、产权转移书据、营业账簿和证券交易。

1. 合同

(1) 借款合同

①**银行业金融机构**、经国务院银行业监督管理机构批准设立的**其他金融机构**与借款人的借款合同；

②**同业拆借合同、民间借贷合同不缴纳印花税。**

(2) 融资租赁合同

(3) 买卖合同——动产买卖合同

①**不包括个人书立**的动产买卖合同

②发电厂与电网之间、电网与电网之间签订的购售电合同缴纳印花税；但**电网与用户之间签订的供用电合同不征收印花税**

(4) 承揽合同

(5) 建设工程合同

分包是另一次行为，因此总包合同、分包合同应该按照各自记载金额纳税，而不能差额缴纳印花税

(6) 运输合同指货运合同和多式联运合同；**不包括旅客运输合同、管道运输合同**

(7) 技术合同

①**不包括专利权、专有技术使用权转让书据；**

②**包括技术开发、转让、咨询、服务**等合同；

③**一般的法律、会计、审计等方面的咨询不属于技术咨询，其所立的合同不贴印花；**

④**技术服务合同**包括技术服务合同、技术培训合同和技术中介合同

(8) 租赁合同

(9) 保管合同

(10) 仓储合同

(11) 财产保险合同

①**不包括再保险合同**

②**财产保险合同属于印花税的征税范围；人寿保险合同不属于印花税的征税范围**

(二) 纳税人

纳税人	具体情况
书立应税凭证	对应税凭证有 直接权利义务关系 的单位和个人， 不包括合同的担保人、证人、鉴定人
采用委托贷款方式书立的借款合同	受托人和借款人 ，不包括委托人
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	拍卖标的的产权人和买受人，不包括拍卖人
证券交易	对证券交易的出让方征收，不对受让方征收
电子应税凭证	以电子形式签订 的各类应税凭证的单位和 个人

（三）计税依据

1. 各种应税凭证上所列的金额，**不包括列明的增值税税款。**
2. 借款合同，计税依据为借款本金，而非利息作为计税依据
3. 运输合同，运输费用，**不包括**所运货物的金额、装卸费和保险费等。
4. 营业账簿，账簿记载的**实收资本（股本）、资本公积**合计金额。
5. 金额变更：变更后的所列金额
6. 未履行的，已纳印花税不予退还及抵缴
7. 多贴的印花税票，不予退税及抵缴税款

（四）税收优惠

1. 熟悉税收优惠
2. “六税两费”的税收优惠：自2023年1月1日至2027年12月31日，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。**
3. 自2023年8月28日起，**证券交易印花税实施减半征收。**

（五）印花税核算

1. 预计缴纳的，通过”应交税费”核算
2. 不需要预计的，直接贷记“银行存款”

【考点3】契税

（一）纳税人：承受方

（二）征税范围

1. 以房产抵债或实物交换房屋，视同房屋买卖，由产权承受人按房屋现值缴纳契税。其中，以房产抵债，按房产折价款缴纳契税；
2. 以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税。
3. 法定继承人继承不征税；非法定继承征税
4. 房屋互换支付差价方纳税

（三）计税依据：不动产的价格

【考点4】房产税

（一）基本规定

1. 在**城市、县城、建制镇和工矿区**征收
2. 注意房屋界定及不属于房产的情形
3. 按年征收，分期缴纳

（二）税率

1. 从价计征：1.2%
2. 从租计征：12%
3. 个人出租住房 4%

（三）计税依据

1. 从价计征

（1）应纳税额=房产计税余值×税率（1.2%）

（2）房产计税余值：依照房产原值一次减除**10%至30%**的损耗价值以后的余额。

- (3) 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。
- (4) 房产原值应包括与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施。
- (5) 改建支出增加房产原值
- (6) 单独建造地下建筑：打折

2. 出租房产从租计征

- (1) 免租期，从价计征

3. 投资联营

- (1) 共担风险：被投资方从价
- (2) 不担风险：收取固定利润，从租

4. 优惠

- (1) 注意自用的规定，掌握关键优惠
- (2) 房地产开发企业建造的商品房，出售前，未使用或出租、出借，不征收

5. 征收管理

- (1) 纳税义务发生时间：次月为主，注意起算时间；将原有房产用于经营，当月。

6. 账务处理

通过”税金及附加”

【考点 5】城镇土地使用税

(一) 征税范围：

城市、县城、建制镇和工矿区，城镇土地使用税实行从量定额征收办法。

(二) 应税土地面积审核要点

- 1. 实际占用土地面积
- 2. 测定面积
- 3. 证书确认的土地面积
- 4. 尚未核发证书，申报面积，核发后调整
- 5. 单独建造的地下建筑用地：应征税款 50%

(三) 减免税土地面积审核要点

注意自用的规定，掌握关键优惠

(四) 应纳税额审核的要点

- 1. 纳税期限：按年计算，分期缴纳
- 2. 纳税义务发生时间
 - (1) 次月为主，注意起算时间
 - (2) 注意与耕地占用税衔接：占用耕地，缴纳耕地占用税满 1 年；非耕地，次月；通过招拍挂方式取得的建设用地，不属于新征用耕地，次月纳税。

(五) 账务处理

“税金及附加”核算

【考点 6】资源税

(一) 纳税人

- 1. 进口不征、出口不退
- 2. 一次课税
- 3. 视同销售

(二) 税率

- 1. 从价定率为主，从量定额为辅
- 2. 可从量：地热、石灰石、其他粘土、砂石、矿泉水、天然卤水

(三) 计税依据

1. 从价定率：

- (1) 全部价款和价外费用，不包括增值税销项税额、运杂费用。
- (2) 不含代收的政府性基金或行政事业性收费

2. 从量定额

实际销量和自用于应纳税的应税产品数量

(四) 税额计算

注意已税产品的税务处理

(五) 税收优惠

1. 免征资源税

- (1) 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；
- (2) 煤炭开采企业因安全生产需要抽采的煤成（层）气。

2. 减征资源税

- (1) 从低丰度油气田开采的原油、天然气，**减征 20%**资源税；
- (2) 高含硫天然气、三次采油和从深水油气田开采的原油、天然气，**减征 30%**资源税；
- (3) 从衰竭期矿山开采的矿产品，**减征 30%**资源税。
- (4) 稠油、高凝油**减征 40%**资源税；
- (5) 对充填开采置换出来的煤炭，**资源税减征 50%**。

3. 可由省、自治区、直辖市人民政府决定的减税或者免税

- (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。

由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人大常委会决定，并报全国人大常委会和国务院备案。

(六) 账务处理

1. 销售通过“税金及附加”核算、
2. 自产自用应税产品视同销售时，通过“生产成本”等科目核算。

【考点 7】环保税

(一) 纳税人

直接向环境排放应税污染物的企事业单位和其他生产经营者

【注意】不属于直排的情形。

(二) 税目

大气污染物、水污染物、固体废物和噪声（工业噪声）。

(三) 税率

1. 大气污染物、水污染物：幅度定额税率
2. 固体废物、噪声（工业噪声）：定额税率

(四) 计税依据

1. 应税大气污染物、水污染物

- (1) 污染当量数 = 排放量 ÷ 污染当量值
- (2) 一类水污染：前 5；其他前 3。

【注意】以产生量作为污染物的排放量的情形。

2. 应税固体废物

- (1) 排放量 = 产生量 - 综合利用量 - 贮存量 - 处置量
- (2) 注意以产生量作为固定废物的排放量的情形

3. 应税噪声

按超过国家规定标准的分贝数确定

(五) 减免税

1. 暂免征税项目

下列情形，暂予免征环境保护税：

- (1) **农业生产（不包括规模化养殖）**排放应税污染物的；
- (2) 机动车、铁路机车、非道路移动机械、船舶和航空器等**流动污染源**排放应税污染物的；
- (3) **依法设立**的城乡污水集中处理、生活垃圾集中处理场所排放相应应税污染物，**不超过国家和地方规定的排放标准的**；
- (4) 纳税人**综合利用的固体废物**，符合国家和地方环境保护标准的；
- (5) 国务院批准免税的其他情形。

2. 减征税额项目

(1) 纳税人排放应税大气污染物或者水污染物的浓度值**低于**国家和地方规定的污染物排放标准**30%**的，**减按75%**征收环境保护税；

(2) 纳税人排放应税大气污染物或者水污染物的浓度值**低于**国家和地方规定的污染物排放标准**50%**的，**减按50%**征收环境保护税。

(六) 征收管理
向应税污染排放地纳税。

第四章 社会保险费申报代理与审核

【考点 1】企业缴费

(一) “五证合一、一照一码”，产生用工**后 30 日内**，依法及时到社保经办机构为职工办理参保登记手续。

(二) 人社、医保核定；税务征收。

【考点 2】基本养老保险

情形	缴费主体	缴费比例	缴费基数
城镇职工、机关事业单位职工	由单位和个人共同缴纳	单位：本单位工资总额的 20%	本单位上一年度职工月平均工资总额
		个人：本人缴费工资的 8% ，由单位代扣	职工本人 上一年度月平均工资 ； 下限~上限：当地上年度在岗职工平均工资 60%~300%
灵活就业人员、无雇工的个体工商户、未在用人单位参加基本养老保险的 非全日制 从业人员	可以参加基本养老保险，由 个人 缴纳	当地上年在岗职工平均工资，缴费比例为 20%	多数省规定灵活就业人员基本养老保险的缴费基数由参保人员在给定区间内（比如当地上年在岗职工平均工资的 60%到 300%之间）自选基数，缴费比例也有低于或高于 20%的情况。有些地方是以所在地市上年度城镇非私营或私营企业在岗职工平均工资作为缴费基数。
城乡居民	各地区设置了不同的年缴费档次		

【知识点拨】自 2019 年 5 月 1 日起，降低城镇职工基本养老保险（包括企业和机关事业单位基本养老保险）单位缴费比例。单位缴费比例高于 16%的，可降至 16%；目前低于 16%的，要研究提出过渡办法。

【考点 3】基本医疗保险

情形	缴费主体	缴费比例	缴费基数
城镇职工	由单位和个人共同缴纳	各地区可根据本地实际情况确定缴费比例	基本医疗保险的缴费基数与基本养老保险的缴费基数基本一致，并且也有本地区上年度职工平均工资 60%~300%上下限的规定。但具体缴费比例，不同地区各不相同。
城乡居民	个人缴费与政府补助	-	<p>(1) 将城镇居民基本医疗保险和新型农村合作医疗合并为统一的城乡居民基本医疗保险；</p> <p>(2) 实行个人缴费与政府补助相结合为主的筹资方式，鼓励集体、单位或其他社会经济组织给予扶持或资助，整合后的实际人均筹资和个人缴费不得低于既有水平；</p> <p>(3) 完善筹资动态调整机制，在提高政府补助标准的同时，适当提高个人缴费比重。</p>

【注意】按照 2019 年 3 月 6 日国务院办公厅发布的《关于全面推进生育保险和职工基本医疗保险合并实施的意见》的规定, **生育保险并入基本医疗保险**。

【考点 4】工伤保险

- (一) **用人单位缴纳工伤保险费, 职工不缴纳工伤保险费;**
- (二) 行业工伤风险类别划分为一类至八类, 注意基准费率及档次。
- (三) 费率下调的规定

工伤保险费率下调的规定	
工伤保险基金累计结余可支付月数	可以下调的幅度
18 (含) 至 23 个月	可以现行费率为基础下调 20%
24 个月 (含) 以上	可以现行费率为基础下调 50%

【考点 5】失业保险

用人单位按照本单位工资总额的 **2%**缴纳失业保险费; 职工按照本人工资的 **1%**缴纳失业保险费; 目前失业保险总费率阶段性降至 1%。