

第三章 其他税种纳税审核、涉税鉴证与纳税申报代理

【例题·多选题】税务师在进行房地产开发企业土地增值税清算时，对房地产开发企业将自行开发的房地产用于（ ）的，应确认相应的收入，计算缴纳土地增值税。

- A. 企业办公用房，并办理相应产权转移手续
- B. 对外投资
- C. 通过老年基金会捐赠给老年活动中心
- D. 向投资者分配利润
- E. 出租，但未办理相应产权转移手续

答案：ABD

解析：选项 C，公益性赠与不缴纳土增；选项 E，产权未转移，不缴纳土增。

【2017·单选题】根据土地增值税的规定，下列说法错误的是（ ）。

- A. 土地增值税实行四级超率累进税率
- B. 将房产无偿转移给法定继承人不征税
- C. 取得的收入为外国货币的，应当以取得收入当天或当月 1 日的国家公布的市场汇价折合成人民币确认
- D. 房地产评估增值应征收土地增值税

答案：D

解析：房地产评估增值，没有发生房地产权属的转让，不属于征收土地增值税的范围。

【2023·单选题】房地产开发企业购买土地使用权时缴纳的契税，购入后就进行开发，正确的会计处理是（ ）。

- A. 计入固定资产作为固定资产核算
- B. 作为开发成本核算
- C. 作为开发费用核算
- D. 作为无形资产核算

答案：B

解析：房地产企业购入的土地使用权应缴纳的契税视开发情况而定：如果土地购入后就进行开发，则作为开发成本处理；如果土地购入后仅作为地储备，则作为无形资产处理。

【2018·单选题】在土地增值税清算时，房地产开发企业发生利息支出不能提供金融机构 贷款证明的，其允许扣除的房地产开发费用是（ ）。

- A. 房地产开发成本×5%以内
- B. 取得土地使用权所支付的金额×10%以内
- C. （取得土地使用权支付的金额+房地产开发成本）×10%以内
- D. （取得土地使用权支付的金额+房地产开发成本）×5%以内

答案：C

【例题·单选题】土地增值税税源明细表中旧房及建筑物的评估价格，是按（ ）计算并经主管税务机关确认的评估旧房及建筑物价格。

- A. 现值法
- B. 假设开发法
- C. 残余法
- D. 重置成本法

答案：D

解析：旧房及建筑物的评估价格=重置成本价×成新度折扣率。

【2023·单选题】房地产开发企业 2023 年申报缴纳应预缴的土地增值税时，使用的申报表是（ ）。

- A. 土地增值税预缴申报表
- B. 土地增值税纳税申报表
- C. 财产和行为税纳税申报表
- D. 土地增值税税源明细表

答案：C

解析：房地产开发企业预缴土地增值税时，应该先填写使用《土地增值税税源明细表》，之后相应数字转入《财产和行为税纳税申报表》，因此使用的申报表是《财产和行为税纳税申报表》。

【例题·简答题】某房地产开发公司专门从事高档住宅商品房开发。2024 年 6 月 2 日，该公司出售高档住宅一幢，总面积 9100 平方米，不含增值税的销售价格为 20000 元/平方米。该房屋支付土地出让金 2000 万元，房地产开发成本 8800 万元，另外支付利息支出 1000 万元，其中 40 万元为银行罚息（利息均不能按项目准确分摊）。假设城市维护建设税税率为 5%，教育费附加征收率为 3%，地方教育附加征收率 2%。当地省级人民政府规定允许扣除的房地产开发费用的扣除比例为 10%。假设该项目缴纳增值税 910 万元，请计算该项目应该计算缴纳的土地增值税。

解析：

(1) 销售收入=9100×20000÷10000=18200（万元）

(2) 计算扣除项目：

①取得土地使用权所支付的金额：2000 万元

②房地产开发成本：8800 万元

③房地产开发费用=(2000+8800)×10%=1080（万）

④税金：城建及附加=910×(5%+3%+2%)=91（万元），土地增值税中可以扣除的税金=91（万元）

⑤加计扣除=(2000+8800)×20%=2160（万元）

扣除项目金额合计=2000+8800+1080+91+2160=14131（万元）

(3) 增值额=18200-14131=4069（万元）

(4) 增值率=4069÷14131=28.79%<50%

(5) 适用税率 30%

(6) 土地增值税税额=4069×30%=1220.7（万元）

【2022·单选题】房地产开发企业对开发项目全部竣工结算前转让房地产取得的预收款，按规定预缴的土地增值税正确的会计处理是（ ）。

- A. 借：应交税费——应交土地增值税 贷：银行存款
- B. 借：管理费用——税金 贷：银行存款
- C. 借：税金及附加 贷：银行存款
- D. 借：其他应付款——预交土地增值税 贷：银行存款

答案：A

解析：房地产开发企业销售开发产品预售时预缴：

借：应交税费——应交土地增值税

贷：银行存款

【例题·多选题】下列合同无需缴纳印花税的有（ ）。

- A. 人寿保险合同
- B. 融资租赁合同
- C. 民间借款合同
- D. 房屋销售合同
- E. 股权转让书据

答案：AC

解析：融资租赁合同缴纳印花税；房屋销售合同和股权转让书据按照产权转移书据缴纳印花税。

【例题·多选题】下列关于印花税的计税依据，表述正确的有（ ）。

- A. 买卖合同是以购销金额作为计税依据
- B. 运输合同是以保险费和运费作为计税依据
- C. 财产保险合同是以财产总价值作为计税依据
- D. 仓储合同是以收取的仓储费作为计税依据
- E. 借款合同是以利息作为计税依据

答案：AD

解析：选项 B，运输合同是以运输费用作为计税依据，不包括所运货物的金额、装卸费和保险费等。选项 C，财产保险合同以保险费作为计税依据，不包括所保财产的金额。

【例题·多选题】下列税种属于“六税两费”减免政策的有（ ）。

- A. 城市维护建设税
- B. 城镇土地使用税
- C. 耕地占用税
- D. 契税
- E. 房产税

答案：ABCE

解析：“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、印花税法（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。

【例题·单选题】下列关于契税征税范围表述错误的是（ ）。

- A. 国有土地使用权出让，不得因减免土地出让金而减免契税
- B. 以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税
- C. 买房拆料不征收契税
- D. 以房抵债按房屋现值缴纳契税

答案：C

解析：买房拆料房地产产权发生转移变动，征收契税。

【例题·单选题】居民甲将一套价值 100 万元的一室住房与居民乙互换为一套两室住房，并补给居民乙 50 万的换房补偿款，当地契税税率是 4%，乙应缴纳的契税为（ ）万元。

- A. 0
- B. 4
- C. 2
- D. 6

答案：A

解析：个人互换房产，互换价格不等时，由多交付货币或实物支付差价的一方缴纳契税。甲应缴纳契税 = $50 \times 4\% = 2$ （万元），乙属于收取差价方，无需缴纳契税。

【2022·单选题】下列资产需要缴纳房产税的是（ ）。

- A. 某公司建设在农村的食品加工厂的厂房
- B. 某公司新建造的水塔
- C. 某公司名下星级酒店的室内游泳池
- D. 某公司办公楼外用来养殖热带植物的玻璃暖房

答案：C

解析：独立于房屋之外的建筑物，不属于房产税的征税范围。

【2018·单选题】某城市广场经营公司为吸引租户，选取新租户免收房租政策。出租房产在免收租金期间的房产税应该（ ）。

- A. 不需要缴纳
- B. 由城市广场经营公司以同类房租为依据按规定计算缴纳
- C. 由城市广场经营公司以房产原值为依据按规定计算缴纳
- D. 由租户以房产原值为依据按规定计算缴纳

答案：C

解析：对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

【例题·单选题】2022年某企业支付8000万元取得10万平方米的土地使用权，新建厂房建筑面积3万平方米，工程成本2000万元，2022年底竣工验收，对该企业征收房产税的房产原值是（ ）万元。

- A. 2000
- B. 6400
- C. 6800
- D. 10000

答案：C

解析：房产原值包括地价款和开发土地发生的成本费用，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。该企业征收房产税的房产原值=8000×(3×2)÷10+2000=6800(万元)。

【2020·简答题】某企业2023年6月对其办公楼、厂房进行如下改建或调整：

(1) 更换一栋办公楼的中央空调系统和全部灯具。其中，旧中央空调的入账价值30万元，新中央空调入账价值80万元；旧灯具入账价值2万元，新灯具入账价值5万元。

(2) 将其一处厂房对外出租，一次性收取2年租金。

该企业咨询下列问题，请你逐一回答：

(1) 更换的中央空调是否影响当年房产税的计税原值？请简述理由。

(2) 更换的灯具是否影响当年房产税的计税原值？请简述理由。

(3) 分析厂房出租对房产税计税方式的影响、一次性收取租金的房产税是分摊计税还是在当年一次性全额计税？

答案：

(1) 影响房产税的计税原值。中央空调系统属于房屋不可随意移动的附属设备和配套设施，更换中央空调系统的，在将其价值80万元计入房产原值时，可扣减旧中央空调的价值30万元。

(2) 不影响房产税的计税原值。因为灯具属于房屋附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件，更新后不再计入房产原值，原零配件的原值也不扣除。因此不影响房产税的计税原值。

(3) 房产出租前，从价计征房产税、税率1.2%，而房产对外出租，从租计征房产税，税率12%。一次性收取租金的房产税，要分摊计税，不能一次性全额计税，因为房产税按年计算、分期缴纳，所以不属于本年的租金，即使收取了也不计入当年房产税的计税依据。

【例题·单选题】某企业2023年占地5万平方米，其中2万平方米是该企业开办的技术学校用地，该地区城镇土地使用税年税额为5元/平方米，该企业2023年应缴纳的城镇土地使用税是（ ）万元。

- A. 20
- B. 25
- C. 12.5
- D. 15

答案：D

解析：企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园，其自用的土地免征城镇土地使用税。应纳城镇土地使用税=(5-2)×5=15(万元)。

【例题·多选题】下列用地中，应缴纳城镇土地使用税的有（ ）。

- A. 名胜古迹内管理单位的办公用地
- B. 寺庙开办的商店的用地
- C. 街道绿化的用地
- D. 军队训练场地的用地
- E. 中央直属企业的用地

答案：BE

解析：寺庙中的商店经营用地要交土地使用税，中央直属企业不属于免税单位，应该征收土地使用税。

【2017·单选题】下列油类产品中，应征收资源税的是（ ）。

- A. 机油
- B. 汽油
- C. 人造石油
- D. 天然原油

答案：D

解析：天然原油属于资源税征税范围，应征收资源税。机油、汽油、人造石油均不征收资源税。

【2022·多选题】税务师代理审查从量计征应税资源的资源税时，下列表述中正确的有（ ）。

- A. 对于连续加工而无法正确计算原煤移送使用量的煤炭，可按加工后的煤炭数量作为课税数量
- B. 纳税人开采或者生产应税产品销售的，应以销售数量为课税数量
- C. 降低或混淆应税产品的等级，应使用低等级的单位税额
- D. 代理纳税审查时首先应确定纳税人计税依据是否正确
- E. 纳税人开采或者生产应税产品自用的，应以生产数量作为课税数量解析

答案：BD

解析：选项 A，原煤从价定率计征资源税，而不是从量定额征收资源税；选项 C，应重点注意审核纳税人是否存在降低或混淆应税产品的等级使用低等级的单位税额，少纳资源税问题；选项 E，纳税人开采或者生产应税产品自用的，以自用数量或应税销售额为计税依据。

【2018·单选题】以下属于应征收环境保护税的项目是（ ）。

- A. 商业噪声
- B. 工业噪声
- C. 服务业噪声
- D. 生活噪声

答案：B

解析：应税噪声污染目前只包括工业噪声。

【例题·简答题】某企业 2023 年 3 月向大气直接排放二氧化硫、氟化物各 100 千克，一氧化碳 200 千克、氯化氢 80 千克，假设当地大气污染物每污染当量税额 1.2 元，该企业只有一个排放口。请计算其应纳税额。

解析：

- (1) 计算各污染物的污染当量数；
- (2) 按污染当量数排序；
- (3) 计算应纳税额。

(1) 计算各污染物的污染当量数 =该污染物的排放量÷该污染物的污染当量值	二氧化硫: $100/0.95=105.26$ 氟化物: $100/0.87=114.94$ 一氧化碳: $200/16.7=11.98$ 氯化氢: $80/10.75=7.44$
(2) 按污染当量数排序	氟化物、二氧化硫、一氧化碳、氯化氢。一个排放口, 排序选取计税前三项污染物
(3) 计算应纳税额	应纳税额= $(114.94+105.26+11.98) \times 1.2=278.62$ (元)

【2020·多选题】环境保护税法实行()的新型征管模式。

- A. 税务征收
- B. 企业申报
- C. 专业机构核定
- D. 环保协作
- E. 信息共享

答案: ABDE

解析: 环境保护税采用“企业申报、税务征收、环保协同(协作)、信息共享”的征管方式。

第四章 社会保险费申报代理与审核

【例题·多选题】在参加基本养老保险时, 可以由个人缴纳保险费、单位无需缴纳保险费的有()。

- A. 城镇职工
- B. 机关事业单位职工
- C. 无雇工的个体工商户
- D. 灵活就业人员
- E. 未在用人单位参加基本养老保险的非全日制从业人员

答案: CDE

解析: 城镇职工、机关事业单位职工参加基本养老保险, 由单位和职工共同缴费; 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, 由个人缴费。

【2019·单选题】根据个人基本养老保险扣缴的现行政策, 个人基本养老保险扣缴基数按照上年当地在岗职工平均工资()为依据。

- A. 下限 50%, 上限 400%
- B. 下限 60%, 上限 400%
- C. 下限 60%, 上限 300%
- D. 下限 50%, 上限 300%

答案: C

解析: 基本养老保险关于个人缴费基数的上下限, 现在是以当地统计部门公布的上年职工平均工资后作为依据计算的, 即下限为当地上年度在岗职工平均工资 60%, 上限为 300%。

【2023·单选题】不属于决定企业、机关事业单位的缴费基数养老保险金额指标的是()。

- A. 缴费比例
- B. 缴费年限
- C. 缴费基数
- D. 缴费人数

答案: B

解析: 企业、机关事业单位作为缴费人, 应缴纳基本养老保险金额取决于三个指标: 一是缴费人数; 二是缴费基数; 三是缴费比例(包括代扣个人缴费的比例)。

【例题·单选题】工伤保险基金累计结余可支付月数在 18 至 23 个月的统筹地区可以现行费率为基础下调()。

- A. 10%
- B. 20%
- C. 30%
- D. 50%

答案: B

解析: 工伤保险基金累计结余可支付月数在 18 至 23 个月的统筹地区可以现行费率为基础下调 20%, 累计结余可支付月数在 24 个月以上的统筹地区可以现行费率为基础下调 50%。

【例题·单选题】下列社会保险中, 个人无需缴费的是()。

- A. 基本养老保险
- B. 基本医疗保险
- C. 失业保险
- D. 工伤保险

答案: D

解析: 基本养老保险、基本医疗保险、失业保险由单位和个人共同缴费; 工伤保险由单位缴费, 个人无需缴费。