



第三章 涉税专业服务程序与方法

【简答题】请简述转让旧房及建筑物土地增值税计征方法。



第三章 涉税专业服务程序与方法

答案：

转让旧房及建筑物土地增值税，有两种计征方法：

1. 能取得评估价格的。

计算土地增值税时可扣除评估价格，取得土地使用权所支付的地价款或出让金（凭据），按国家统一规定缴纳的有关费用，转让环节缴纳的税金（城建税及附加、印花税）。



第三章 涉税专业服务程序与方法

2. 不能取得评估价格，但能提供购房发票的。

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。

“每年”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，可以视同为一年。

缴纳的契税，凡能提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数。



第三章 涉税专业服务程序与方法

【例题·多选题】以下关于印花税征税范围特殊规定，说法正确的有（ ）。

- A. 以电子形式签订的各类应税凭证不属于印花税征收范围
- B. 发电厂与电网之间、电网与电网之间书立的购售电合同不属于印花税征收范围
- C. 人民法院的生效法律文书，仲裁机构的仲裁文书，监察机关的监察文书不属于印花税征收范围
- D. 总公司与分公司、分公司与分公司之间书立的作为执行计划使用的凭证不属于印花税征收范围
- E. 在融资性售后回租业务中，对承租人、出租人因出售租赁资产及购回租赁资产所签订的合同不属于印花税征收范围



第三章 涉税专业服务程序与方法

答案：CDE

解析：

选项A，以电子形式签订的各类应税凭证均应按规定征收印花税。

选项B，发电厂与电网之间、电网与电网之间书立的购售电合同，应当按“买卖合同”税目缴纳印花税，电网与用户之间签订的供用电合同不属于印花税征收范围。



第三章 涉税专业服务程序与方法

【例题·多选题】下列关于印花税计税依据，说法正确的有（ ）。

A. 对借款方以财产作抵押，从贷款方取得一定数量抵押贷款的合同，应按借款合同贴花；在借款方因无力偿还借款而将抵押财产转移给贷款方时，不再贴花

B. 同一应税合同、应税产权转移书据中涉及两方以上纳税人，且未列明纳税人各自涉及金额的，以纳税人平均分摊的应税凭证所列金额（不包括列明的增值税税款）确定计税依据



第三章 涉税专业服务程序与方法

C. 应税合同、应税产权转移书据所列的金额与实际结算金额不一致，不变更应税凭证所列金额，以所列金额为计税依据；变更应税凭证所列金额，以变更后的所列金额为计税依据。已缴纳印花税的应税凭证，变更后所列金额增加的，纳税人应当就增加部分的金额补缴印花税；变更后所列金额减少的，纳税人可以就减少部分的金额向税务机关申请退还或者抵缴印花税



第三章 涉税专业服务程序与方法

D. 纳税人因应税凭证列明的增值税税款计算错误导致应税凭证的计税依据减少或者增加，纳税人应当按规定调整应税凭证列明的增值税税款，重新确定应税凭证计税依据。已缴纳印花税的应税凭证，调整后计税依据增加的，纳税人应当就增加部分的金额补缴印花税；调整后计税依据减少的，纳税人可以就减少部分的金额向税务机关申请退还或者抵缴印花税

E. 转让股权的印花税计税依据，按照产权转移书据所列的金额（包括列明的认缴后尚未实际出资权益部分）确定



第三章 涉税专业服务程序与方法

答案：BCD

解析：

选项A，对借款方以财产作抵押，从贷款方取得一定数量抵押贷款的合同，应按借款合同贴花；在借款方因无力偿还借款而将抵押财产转移给贷款方时，再就双方书立的产权书据，按产权转移书据有关规定计税贴花。

选项E，转让股权的印花税计税依据，按照产权转移书据所列的金额（不包括列明的认缴后尚未实际出资权益部分）确定。



第三章 涉税专业服务程序与方法

【例题·多选题】下列关于契税减免税优惠，说法正确的有（ ）。

- A. 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施，免征契税
- B. 承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于生产经营，免征契税
- C. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属，减半征收契税



第三章 涉税专业服务程序与方法

D. 同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税

E. 企业依照有关法律法规规定实施破产，债权人(包括破产企业职工)承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属，免征契税；对非债权人承受破产企业土地、房屋权属，凡按照《中华人民共和国劳动法》等国家有关法律法规政策妥善安置原企业全部职工规定，与原企业全部职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，对其承受所购企业土地、房屋权属，免征契税；与原企业超过30%的职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，减半征收契税



第三章 涉税专业服务程序与方法

答案：ADE

解析：

选项B，承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产，免征契税。

选项C，婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属，免征契税。



第三章 涉税专业服务程序与方法

【例题·多选题】下列关于自用房产的房产税的计税依据，说法正确的有（ ）。

- A. 房产原值包含地价
- B. 宗地容积率低于0.5的，按房产建筑面积计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价
- C. 凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应计入房产原值
- D. 对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件，更新后应计入房产原值
- E. 对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋原值



第三章 涉税专业服务程序与方法

答案：ACE

解析：

选项B，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地价。

选项D，对于更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值计入房产原值时，可扣减原来相应设备和设施的价值。

对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。