



# 第八部分 其他税种纳税审核 方法及申报代理

(教材第三章第五节及第五章第三节)



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

【高频知识点】印花税纳税申报与审核的方法（凭证税、轻税面广）

（一）印花税征税范围的审核（广，但只针对列举项目征税）

印花税是对单位和个人书立、领受应税凭证和证券交易行为征收的一种税，具有**行为税**和**凭证税**的性质。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

特别提示：在应纳税凭证**书立或领受时**即行贴花完税，不得延至凭证生效日期贴花；应税合同在**签订时**纳税义务即已产生，不论合同是否兑现或是否按期兑现，均应贴花；对已履行并贴花的合同，所载金额与合同履行后实际结算金额不一致的，只要双方未修改合同金额，一般不再办理完税手续。

**【特别提示】**在中华人民共和国境外书立在境内使用的应税凭证，应当按规定缴纳印花税。（**2023新增**）



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

汇总：

| 征税对象                                                 | 适用比例税率 |
|------------------------------------------------------|--------|
| 借款合同、融资租赁合同                                          | 0.05‰  |
| 营业账簿                                                 | 0.25‰  |
| 买卖合同、承揽合同、建设工程合同、运输合同、技术合同和商标专用权、著作权、专利权、专有技术使用权转让书据 | 0.3‰   |
| 土地使用权出让书据、土地使用权、房屋等建筑物、构筑物所有权转让书据和股权转让书据             | 0.5‰   |
| 租赁合同、保管合同、仓储合同、财产保险合同和证券交易                           | 1‰     |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

第一类：经济合同（书面合同，11类=2类0.05‰+5类

0.3‰+4类1‰，通常涉及双方）

1. 借款合同

2. 融资租赁合同

特别提示：**借款合同、融资租赁合同的税率——0.05‰。**

3. 买卖合同：不包括个人书立的动产买卖合同。

4. 承揽合同

5. 建设工程合同

6. 运输合同：货运合同和多式联运合同（不包括管道运输合同）。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

7. 技术合同：不包括专利权、专有技术使用权转让书据。

特别提示：买卖合同、承揽合同、建设工程合同、运输合同、技术合同的税率——0.3‰。

8. 租赁合同

9. 保管合同（寄托合同、寄存合同）

10. 仓储合同（仓储保管合同）

11. 财产保险合同：不包括再保险合同。

特别提示：租赁合同、保管合同、仓储合同、财产保险合同的税率——1‰。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

第二类：产权转移书据（4类=1类0.3‰+3类0.5‰）

拓展：产权转移书据和合同的区别

产权转移书据**涉及变更登记**，如涉及经政府管理机关登记注册的动产、不动产的所有权转移所立的书据，以及企业股权转让所立的书据。

因此，技术合同，如专利权申请权、专利实施许可、非专利技术转让（**不涉及变更登记**）≠专利权、专有技术使用权转让书据（涉及变更登记）



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

| 产权书据类型                                                                                                                                  | 适用比例税率 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 商标专用权、著作权、专利权、专有技术使用权转让书据                                                                                                               | 0.3‰   |
| 1. 土地使用权出让书据；<br>2. 土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据（不包括土地承包经营权和土地经营权转移）；<br>3. 股权转让书据：包括买卖、继承、赠与等书立的书据，但不包括应缴纳证券交易印花税的（ <u>股票</u> ≠ <u>股权</u> ） | 0.5‰   |





## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

### 第三类：营业账簿

目前只对资金账簿反映生产经营单位“实收资本”和“资本公积”的金额征税，对其他营业账簿不征收印花税，适用比例税率0.25‰。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

第四类：证券交易（从买卖方双边征收变为卖方单边合并征收，税收效率原则）

证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证，包括上市交易+上柜交易两种形式；适用比例税率1‰。

**【特别提示】**以电子形式签订的各类应税凭证均应按规定征收印花税。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

### （二）印花税纳税人的审核

在中国境内书立应税凭证、进行证券交易以及在中华人民共和国境外书立在境内使用的应税凭证的单位和个人。包括**立合同人、立据人、立账簿人、证券交易人和使用人**。

特别提示：立合同人，不包括合同的担保人、证人、鉴定人。（直接关系）



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

特别提示：采取委托贷款方式书立的借款合同纳税人，为受托方和借款人，不包括委托人；按买卖合同缴纳印花税的拍卖成交确定书纳税人，为拍卖标的的产权人和买受人，不包括拍卖人。

特别提示：按产权转移书据税目缴纳印花税的拍卖成交确定书纳税人，为拍卖标的的产权人和买受人，不包括拍卖人。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

特别提示：证券交易人，是**出让证券的当事人（不对受让方征收）**。

特别提示：同一应税凭证，凡由两方或两方以上当事人共同书立并各执一份的，其当事人**各方都是**印花税的纳税人，应各就其所持凭证的计税金额全额缴纳印花税。

特别提示：纳税人为境外单位或者个人，在境内有代理人的，以其境内代理人为扣缴义务人；在境内没有代理人的，纳税人应当自行申报缴纳印花税。

特别提示：当事人的代理人有代理纳税的义务，与纳税人负有同等的税收法律义务和责任。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

### （三）印花税计税依据和应纳税额的审核

#### 1. 计税依据（从价计征，以凭证所载金额为计税依据）

##### （1）借款合同

| 计税依据 | 不同情形的处理                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 借款金额 | 一项信贷业务既签订借款合同，又一次或分次填开借据的：以借款合同所载金额为计税依据计税贴花；只填开借据并作为合同使用的，应以借据所载金额为计税依据计税贴花。         |
|      | 流动资金周转性借款合同：以其规定的 <u>最高限额</u> 为计税依据，在签订时贴花一次，在限额内随借随还不签订新合同的，不再另贴印花。（ <u>避免重复征收</u> ） |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

| 计税依据 | 不同情形的处理                                                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 借款金额 | 借款方以财产作抵押：按 <u>借款合同</u> 贴花；但在借款方因无力偿还借款而将 <u>抵押财产转移给贷款方</u> 时，应再就双方书立的产权书据，按 <u>产权转移书据</u> 的规定计税。 |
|      | 对银行及其他金融组织的融资租赁业务签订的融资租赁合同：暂按借款合同计税。（实质为借款）                                                       |
|      | 银团贷款业务：合同借款方与贷款银团各方应分别在所执的合同正本上，按各自的借款金额计税贴花。                                                     |
|      | 按年分期签订分合同，最后一年总概签订总合同的基本建设贷款：应按分合同分别贴花，最后签订的总合同，只就借款总额扣除分合同借款金额后的余额计税贴花。（避免重复征收）                  |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(2) 承揽合同：计税依据是**加工或承揽收入的金额**。

①由受托方提供原材料的加工、定做合同，凡在合同中分别记载加工费金额和原材料金额的，应分别按承揽合同、买卖合同计税，两项税额相加数，即为合同应贴印花；若合同中未分别记载，则应就全部金额依照承揽合同计税贴花。**（能分则分）**





## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

②由委托方提供主要材料或原料，受托方只提供辅助材料的加工合同，无论加工费和辅助材料金额是否分别记载，均以**辅助材料与加工费的合计数，依照“承揽合同”计税贴花**，对委托方提供的主要材料或原料金额**不计税贴花**（未出售）。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(3) 运输合同：计税依据为取得的**运费收入**，不包括所运货物的金额、装卸费和保险费等。

### (4) 其他情形

| 合同类型   | 计税依据                                                                         |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| 融资租赁合同 | 收取或支付的租金                                                                     |
| 买卖合同   | 合同记载的价款。<br>特别提示： <u>以物易物的易货合同（购+销）</u> ，计税依据为合同所载的购、销合计金额。                  |
| 建设工程合同 | 合同约定的价款                                                                      |
| 技术合同   | 合同所载的 <u>价款、报酬（含按研究开发经费一定比例作为报酬的情形）、使用费</u> ，其中 <u>研究开发经费不作为计税依据</u> 。（国家鼓励） |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

| 合同类型   | 计税依据                                                          |
|--------|---------------------------------------------------------------|
| 租赁合同   | 租金收入                                                          |
| 保管合同   | 收取（支付）的保管费                                                    |
| 财产保险合同 | 支付（收取）的保险费， <u>不包括所保财产金额</u>                                  |
| 仓储合同   | 收取的仓储费                                                        |
| 产权转移书据 | 产权转移书据所列的金额， <u>不包括列明的增值税税款</u>                               |
| 应税营业账簿 | 以账簿记载的“实收资本”与“资本公积”两项合计金额                                     |
| 证券交易   | 成交金额。<br>无转让价格的，按照办理过户登记手续时该证券前一个交易日收盘价计算确定；无收盘价的，按照证券面值计算确定。 |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

### 2. 应纳税额=应税凭证和证券交易计税金额×适用税率

特别提示：同一应税凭证载有两个以上税目事项并分别列明金额的，按照各自适用的税目税率分别计算应纳税额；未分别列明金额的，从高适用税率。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

（四）印花税税收优惠的审核（国家鼓励，国家行为、涉农、涉军、个人行为等）

### 1. 免税规定

- （1）应税凭证的**副本或者抄本**；
- （2）个人与电子商务经营者订立的电子订单。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

### 2. 减免税的特殊规定

(1) 自2023年1月1日至2027年12月31日，依据“六税两费”[包括资源税（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、地方教育费附加]优惠政策相关规定，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印花税（不含证券交易印花税）。

增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受印花税其他优惠政策的，可叠加享受本项优惠政策。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(2) 对银行业金融机构、金融资产管理公司接收、处置抵债资产过程中涉及的合同、产权转移书据和营业账簿免征印花税，对合同或产权转移书据其他各方当事人应缴纳的印花税照章征收。

(3) 自2023年10月1日起，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。

在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征印花税。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(4) 自2023年8月28日起，证券交易印花税实施减半征收。

(5) 自2018年1月1日起至2027年12月31日，对金融机构与小型、微型企业签订的借款合同免征印花税。 **(政策延期)**

特别提示：企业改制重组及事业单位改制印花税税收优惠

**(2025新增)**





## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

自**2024年10月1日至2027年12月31日**，有关印花税优惠政策如下：

a. 企业改制重组以及事业单位改制过程中成立的新企业，其新启用营业账簿记载的实收资本(股本)、资本公积合计金额，**原已缴纳印花税的部分不再缴纳印花税**，未缴纳印花税的部分和以后新增加的部分应当按规定缴纳印花税；



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

b. 企业债权转股权新增加的实收资本(股本)、资本公积合计金额，应当按规定缴纳印花税。对经国务院批准实施的重组项目中发生的债权转股权，债务人**因债务转为资本而增加的实收资本(股本)、资本公积合计金额**，免征印花税；

c. 企业改制重组以及事业单位改制过程中，经评估增加的实收资本(股本)、资本公积合计金额，应当按规定缴纳印花税。企业其他会计科目记载的资金转为实收资本(股本)或者资本公积的，应当按规定缴纳印花税；



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

d. 企业改制重组以及事业单位改制前书立但尚未履行完毕的各类应税合同，由改制重组后的主体承继原合同权利和义务且未变更原合同计税依据的，**改制重组前已缴纳印花税的**，不再缴纳印花税；

e. 对企业改制、合并、分立、破产清算以及事业单位**改制**书立的产权转移书据，免征印花税；

f. 对县级以上人民政府或者其所属具有国有资产管理职责的部门按规定对土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权、股权进行**行政性调整书立的产权转移书据**，免征印花税；



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

g. 对**同一投资主体内部划转**土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权、股权书立的产权转移书据，免征印花税。

同一投资主体内部，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、个体工商户之间。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

企业改制，具体包括非公司制企业改制为有限责任公司或者股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司。同时，原企业投资主体存续并在改制(变更)后的公司中所持股权(股份)比例**超过75%**，且改制(变更)后公司承继原企业权利、义务。

事业单位改制，是指事业单位按照国家有关规定改制为企业，原出资人(包括履行国有资产出资人职责的单位)存续并在改制后的企业中出资(股权、股份)比例**超过50%**。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

### （五）印花税的缴纳方法

| 缴纳方法        | 适用情形              | 相关规定                                                                                |
|-------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 一般纳税方法：自行贴花 | 应税凭证较少或贴花次数较少的纳税人 | 由纳税人根据规定自行计算应纳税额，购买并一次贴足印花税票，完纳税款。（ <u>自算自买自贴自销，购买印花税票≠履行纳税义务，通常不通过“应交税费”科目核算</u> ） |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

| 缴纳方法   | 适用情形               | 相关规定                                                                                                                            |
|--------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 简化纳税方法 | 应纳税额较大或者贴花次数频繁的纳税人 | <u>以缴款书或完税证代替贴花（汇贴）</u> ：如果一份凭证应纳税额数量较大， <u>超过500元时</u> ，可以将税收缴款书、完税凭证其中一联粘贴在凭证上或者由税务机关在凭证上加注完税标记代替贴花。（贴不下）                     |
|        |                    | <u>按期汇总缴纳印花税的（汇缴）</u> ：同一种类应纳税凭证，需频繁贴花的，可由纳税人根据实际情况自行决定是否采用按期汇总申报缴纳印花税的方式。汇总申报缴纳的期限 <u>不得超过1个月</u> ，采用按期汇总申报缴纳方式的，一年内不得改变。（贴不完） |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

特别提示：纳税人多贴的印花税票，不予退税或者抵缴税款；未履行的应税合同、产权转移书据，已缴纳的印花税不予退还及抵缴税款。





## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

【高频知识点】土地增值税纳税申报与审核的方法（土地  
所得税，四级超率累进税率）

### （一）土地增值税的基本规定

1. 土地增值税是以纳税人**转让**国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（转让房地产）所取得的收入的单位和个人为征税对象，依照规定税率（四级超率累进）征收的一种税。

（征税行为：所有权转移）



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

### 2. 土地增值税的征税范围

(1) 转让国有土地使用权。

特别提示：转让集体所有土地使用权（涉农）和出让国有土地（政府行为）的行为不征税。

(2) 地上建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让。（房地一体原则）

(3) 存量房地产买卖。

特别提示：从2008年11月1日起，对个人销售住房暂免征收土地增值税。



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

### 3. 不同行为的征税规定：

| 征税行为    | 相关税务处理方法                                                                          |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 合作建房    | 建成后按比例分房自用，暂免征税（ <u>未转让</u> ）；建成后转让的，征税 <u>（转让）</u> 。                             |
| 房地产抵押   | 抵押期间，不征税（ <u>未转让</u> ）；待抵押期满后，如果 <u>以房地产抵债</u> 发生产权转让的，属于土地增值税的征税范围（ <u>转让</u> ）。 |
| 房地产出租   | 产权未转让，不征税。                                                                        |
| 房地产评估增值 | 产权未转让，不征税。                                                                        |
| 房地产的继承  | 继承不属于土地增值税的征税范围。（继承≠有偿转让，人权）                                                      |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

| 征税行为       | 相关税务处理方法                                                                                                                                                                |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 房地产的赠与     | <p>不征收土地增值税的房地产赠与行为：</p> <p>①将房屋产权、土地使用权赠与<u>直系亲属或承担直接赡养义务人</u>的行为。</p> <p>②通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为。（≠有偿转让）</p> <p>除以上两种情况外的赠与行为，均应征税。</p> |
| 房地产转为自用或出租 | <p>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，如果<u>未发生产权转让不征税</u>。</p>                                                                                                            |
| 国家收回或征用    | <p>国家收回国有土地使用权、征用地上建筑物及附着物，免征。（国家行为，征收≠有偿转让）</p>                                                                                                                        |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

| 征税行为                                   | 相关税务处理方法                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 房地产代建行为                                | <u>产权未转让</u> ，不征税。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 非房地产开发企业改制重组 <u>（政策延期至2027年12月31日）</u> | <p>①非公司制企业整体改制为有限责任公司或者股份有限公司，有限责任公司（股份有限公司）整体改制为股份有限公司（有限责任公司），对改制前的企业将房地产转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。</p> <p>②两个或两个以上企业<u>合并</u>为一个企业，<u>且原企业投资主体存续的</u>，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。</p> <p>③企业<u>分设</u>为两个或两个以上<u>与原企业投资主体相同的企业</u>，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业，暂不征土地增值税。</p> <p>④单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。</p> |



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

（二）土地增值税应纳税额的审核（六步：确定收入总额

—确定扣除项目—计算增值额—计算增值率—按照增值率查表

确定适用税率和速算扣除系数—得到应纳税额）



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

1. 计税依据的审核（增值额）：**增值额=不含税转让收入的金额—规定的扣除项目金额**

（1）转让房地产收入：包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益，包括货币收入、实物收入和其他收入。（转让房地产的收入为不含增值税收入）



## 第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

### ①不含增值税收入计算的特殊方法

|           |                                                                                  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 简易计税的转让收入 | <u>不含增值税收入=含增值税收入-增值税应纳税额</u><br>注意：不能用常规价税分离方法，不含增值税收入=含增值税收入/（1+5%）来计算不含增值税收入。 |
| 一般计税的转让收入 | 不含增值税收入=含增值税收入-扣减土地价款后计算出的销项税额<br>注意：不能用常规价税分离方法，不含增值税收入=含增值税收入/（1+9%）           |

特别提示：对于代收费用作为转让收入计税的，在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不允许作为加计20%扣除的基数。