



第六部分 应纳税额的计算

五、土地增值税

- (一) 清算条件：应清算OR要求清算
- (二) 应税收入确定：
 - (1) 不含增值税（注意和增值税的结合）；
 - (2) 注意与征税范围的结合；
 - (3) 全额开发票：发票金额；
 - (4) 未开或未全额开发票：合同金额及其他收益。



第六部分 应纳税额的计算

（三）扣除项目确定

1. 新建房：4+1项扣除

（1）取得土地使用权所支付金额：地价款+税费（含契税，不含土地闲置费）

【提示】注意和征税范围的结合以及分比例开发问题。



第六部分 应纳税额的计算

(2) 房地产开发成本：土地征用及拆迁补偿费（含耕地占用税）、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（前期、建安、基础设施、间接费用凭证或资料不符合清算要求或不实：税务机关核定后扣除）。

【提示1】注意和征税范围的结合。

【提示2】质量保证金：有票可扣除，未开发票不扣。

【提示3】包括销售的精装修房屋的装修费。

【提示4】拆迁安置费：①回迁：视同销售,同时确认拆迁补偿费，差价调整拆迁补偿费；②异地安置（本企业项目安置、购入安置和货币安置）：计入拆迁补偿费。



第六部分 应纳税额的计算

(3) 房地产开发费用：

①能分摊利息支出并提供金融机构证明：

利息 + [(1)+(2)] × 5% 以内；

②不能的（含自有资金开发）： [(1)+(2)] × 10% 以内。

【提示1】利息注意和征税范围的结合。

【提示2】超过上浮幅度、超过贷款期限和加罚的利息不允许扣除。



第六部分 应纳税额的计算

(4) 税金:

城建税+教育费附加+地方教育费附加+印花税

(5) 加扣: $[(1)+(2)] \times 20\%$ 。(只针对从事房地产开发的
纳税人)



第六部分 应纳税额的计算

2. 存量房

项目	具体规定	
房	有评估价	重置成本价（含义）×成新度折扣率
	无评估价有发票	发票金额（不含契税）×（1+5%×购房发票日至售房发票日之间的年份）【提示：超1年起算，未满12个月但超过6个月视1年】
地	取得土地使用权所支付的地价款和有关费用（未支付或无支付凭据不允许扣除）	
税	城建税+教育费附加+地方教育附加+印花税（无评估价有发票的情况时含契税）	



第六部分 应纳税额的计算

六、资源税

1.从价定率：销售额中相关运杂费用准予扣除（运杂费：从坑口或洗选（加工）地到车站、码头或购买方指定地点的运输费用、建设基金以及随运销产生的装卸、仓储、港杂费用）

2.外购应税产品购进金额、购进数量的扣减办法：

（1）混销直接扣：

（2）混加后销计算扣：准予扣减的外购应税产品购进金额（数量）=外购原矿购进金额（数量）×（本地区原矿税率÷本地区选矿税率）



第六部分 应纳税额的计算

3. 销售额明显偏低且无正当理由的，或无销售额的方法比增值多一种：按后续加工非应税产品销售价格，减去后续加工环节的成本利润后确定。



第六部分 应纳税额的计算

七、印花税：从价

1. 应税合同和应税产权转移书据：不包括列明的增值税税款。

【提示】 运输、租赁、保管、仓储和财产保险合同计税依据为“费用”，不包括“标的物”的价值。

2. 应税营业账簿：记载的实收资本（股本）、资本公积合计金额（首年纳，以后无增量不纳）。



第六部分 应纳税额的计算

3. 证券交易：成交金额（出让方）。

【提示】无转让价格：过户前一个交易日收盘价（无收盘价的：面值）。

4. 外币按凭证书立当日汇率折算。

5. 同一应税凭证涉及两方以上纳税人，且未列明各自涉及金额：平均分摊。

6. 所列金额与实际结算金额不一致的处理：

（1）不变更：所列金额计税；

（2）变更：变更后所列金额计税，①增加：补缴；②减少：退还或抵缴。



第六部分 应纳税额的计算

7. 凭证列明增值税税款计算错误:

- (1) 调整后增加: 补税;
- (2) 调整后减少: 退还或抵税。

8. 未履行已缴纳、多贴的: 不予退还及抵缴税款。

9. 转让股权: 不包括列明的认缴后尚未实际出资权益部分。

10. 境内的货物多式联运:

(1) 起运地统一结算全程运费: 全程运费计税 (起运地运费结算双方纳税);

(2) 分程结算运费: 分程运费计税 (办理运费结算的各方分别纳税)。



第六部分 应纳税额的计算

11. 由受托方提供原材料的加工、定作合同，凡在合同中分别记载加工费金额与原材料金额的，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；合同中不划分加工费金额与原材料金额的应按全部金额，依照“承揽合同”计税贴花。



第六部分 应纳税额的计算

八、城市维护建设税和教育费附加

应纳税额 = (实际缴纳增值税 + 实际缴纳消费税) × 税率

1. 实际缴纳增值税 = 按规定计算应当缴纳的税额 + 免抵税额 - 直接减免税额 - 留抵退税额



第六部分 应纳税额的计算

2. 实际缴纳消费税 = 按规定计算应当缴纳的税额 - 直接减免税额

【提示1】直接减免：不包括实行先征后返、先征后退、即征即退办法退还的两税税额。

【提示2】违反“两税”规定被加收的滞纳金和罚款不作为计税依据。

【提示3】违反“两税”规定被处罚时，同时对偷漏的城建税进行补税，征滞纳金并处



第六部分 应纳税额的计算

九、烟叶税：应纳税额=实际支付价款总额×20%=（收购价款+价外补贴）×20%=收购价款×（1+10%）×20%



第六部分 应纳税额的计算

十、关税

1. 一般进口货物成交价格估价法：货价+运抵境内输入的
起卸前运保费+必要调整



第六部分 应纳税额的计算

【提示1】运保费计算

(1) 进口货物运输及其相关费用无法确定：按该货物进口同期的正常运输成本审查确定。

(2) 运输工具作为进口货物，利用自身动力进境：不再另行计入运输及其相关费用。

(3) 进口货物保险费无法确定或未实际发生：保险费 = (货价 + 运费) × 3‰。

(4) 邮运进口货物：邮费作为运输及其相关费用、保险费。



第六部分 应纳税额的计算

【提示2】必要调整

(1) 计入的项目（买方负担的）：①购货佣金以外的佣金和经纪费；②与该货物视为一体的容器费用；③包装材料和包装劳务费用；④特许权费；⑤保修费。

(2) 不计入项目：①进口后运保费、建安装配、维修和技术援助费用；②境内复制进口货物而支付的费用；③境内外技术培训及境外考察费用；④符合条件利息费用。



第六部分 应纳税额的计算

2.特殊进口货物计税价格

3.出口货物计税价格=成交价格+货物运至境内输出地点
装载前的运输及其相关费用、保险费

【提示】不计入:

(1) 出口关税;

(2) 单独列明的货物运至我国境内输出地点装载后的运
输及其相关费用、保险费。



第六部分 应纳税额的计算

十一、船舶吨税： $\text{应纳税额} = \text{船舶净吨位} \times \text{定额税率}$

【提示1】拖船和非机动驳船：按相同净吨位船舶税率50%计税。

【提示2】拖船每1千瓦=净吨位0.67吨；无法提供净吨位证明文件的游艇：每千瓦=0.05吨。



第六部分 应纳税额的计算

十二、环境保护税

应税大气污染物	应纳税额=污染当量数×税额（当量排序取前三） 【污染当量数=排放量÷污染当量值】
应税水污染物	一般水污染物：=污染当量数×税额（当量排序第一类前五其他前三）
应税固体废物	应纳税额=排放量×税额=（当期产生量-当期综合利用量、贮存量、处置量）×税额
应税噪声	应纳税额=超标分贝数对应的具体适用税额（按月）
计税依据	1. 应税水污染物色度的污染当量数=排放量×色度超标倍数÷污染当量值 2. 畜禽养殖业水污染物污染当量数=月均存栏量÷污染当量值（月均存栏量按照月初存栏量和月末存栏量的平均数计算）



第六部分 应纳税额的计算

十三、城镇土地使用税：年应纳税额=实际占用土地面积（平方米）×适用税额

【提示1】实际占用土地面积：测定—证书—申报；

【提示2】单独建造地下建筑用地按规定征收：

（1）取得地下土地使用权证：土地使用权证确认面积征；

（2）未取得或未标明：地下建筑垂直投影面积计算。暂按应征税款50%征收。



第六部分 应纳税额的计算

十四、耕地占用税：应纳税额=应税土地面积×适用税额
(一次性缴纳)

十五、房产税

公式	从价计征：应纳税额=原值×(1-扣除比例)×1.2%/12× 应税月份 【提示】经营自用屋、房产投资联营投资者参与投资利润分红 共担风险、融资租赁适用。
	从租计征：应纳税额=租金收入(不含增值税)×12%(或4 %) (注意时间) 【提示】出租、房产投资收取固定收入不承担联营风险适用。



第六部分 应纳税额的计算

注意	原值包括不可分割附属设备或不单独计价配套设施
	原值包含地价（容积率低于0.5的，按建筑面积2倍计算土地面积确定房产原值的地价）
	改建、扩建的要相应增加原值
	更换附属设施和配套设施：加新减旧，其中易损坏，需常换的零配件不调整原值
	包括地下建筑：上下相连接地上算，单独地下建筑物单独计算 【提示】地下建筑物原值（1）工业用：原价50~60%；（2）商业和其他用：原价70~80%。
	免租期：由产权所有人按房产原值纳税



第六部分 应纳税额的计算

十六、契税：

(1) 土地使用权出让：土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费等；

(2) 房屋附属设施：①与房屋同一不动产单元：交付总价款（与房屋相同税率）；②不同不动产单元：合同确定成交价格（当地适用税率）。



第六部分 应纳税额的计算

十七、车辆购置税：

1. 免减车辆补税：应纳税额=初次税申报的计税价格×
(1-使用年限×10%)×10%-已纳税额(使用年限：初次申报之日起至不再属于免减税之日止，取整计算，不满1年不计算在内)。

2. “换电模式”新能源汽车：不含动力电池的新能源汽车与动力电池分别核算销售额并分别开具发票的，购置不含动力电池的新能源汽车发票载明的不含税价。



第六部分 应纳税额的计算

十八、车船税：购置新车船当年的当月起按月计算。应纳

税额 = 年应纳税额 ÷ 12 × 应纳税月份数