



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

【高频知识点】土地增值税纳税审核

- (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) 全额开发票：发票金额；
 - (3) 未开或未全额开发票：合同金额及其他收益。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

（三）扣除项目确定

1. 新建房：5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。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

(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】质量保证金：有票可扣除，未开发票不扣。

【提示2】包括销售的精装修房屋的装修费。

【提示3】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。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

(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＋
 $[(1)+(2)] \times 5\%$ 以内；

②不能的（含自有资金开发）： $[(1)+(2)] \times 10\%$ 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。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

(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）



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

2. 存量房：3项扣除

项目	具体规定	
房	有评估价	重置成本价（含义） $\times$ 成新度折扣率
	无评估价 有发票	发票金额（不含契税） $\times$ （1+5% $\times$ 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）	



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

【高频知识点】资源税纳税审核

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）



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

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)

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。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

【高频知识点】印花税纳税审核

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）。

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）。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

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。

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。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

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）。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

【高频知识点】环境保护税纳税审核

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）



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

【高频知识点】城镇土地使用税纳税审核

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。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

【高频知识点】房产税纳税审核

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。



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

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



第三章 涉税专业服务程序、方法和内容

【高频知识点】契税纳税审核

(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）。