

注册会计师

税法

精讲班

授课教师：韩永祥



第十章 房产税法、契税法、土地增 值税法



第十章 房产税法、契税法、土地增值税法

【考情分析】

重点章，预计分值在10分以上。其中土增税考计算问答题，分值在8分左右。



第十章 房产税、契税法、土地增值税法

【章节框架】



- 第一节 房产税 ▲ ▲
- 第二节 契税法 ▲
- 第三节 土地增值税法 ▲ ▲ ▲



第一节 房产税法

【考点01】纳税义务人与征税范围（★★，熟悉）

一、纳税义务人

产权属国家所有的	由 经营管理单位 纳税
产权属集体和个人所有的	由集体单位和个人纳税
产权出典的	由 承典人 纳税
产权所有人、承典人不在房屋所在地； 产权未确定及租典纠纷未解决的	由 房产代管人或使用人 纳税
无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的	由 使用人 代为缴纳房产税



第一节 房产税法

二、征税范围：

城镇的经营用房屋，不包括农村房产

房地产开发企业建造的商品房，在出售前，不征收房产税；但对出售前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。



第一节 房产税法

【考点02】税率、计税依据与税额计算（★★★，掌握）

一、税率【记】

二、计税依据：从价、从租

（一）从价计征

（1）一般规定：

①房产原值包括不可分割的各种附属设施或不单独计价的配套设施，但不包括独立于房屋之外的建筑物（如水塔、围墙等）。



第一节 房产税法

②纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋原值。

③无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，地价包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。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。



第一节 房产税法

(2) 特殊规定：

①以房产联营投资的，共担经营风险的，从价计征；收取固定收入，不承担风险的，从租计征。

②融资租赁房屋，从价计征

③共有经营性房产，由实际经营的代管人或使用人缴纳房产税

④独立的地下建筑物减征：工业用途的，房屋原价的50%~60%作应税原值；商业和其他用途的，70%~80%作原值



第一节 房产税

(二) 从租计征：免租期间由产权所有人按照房产余值纳税



第一节 房产税法

三、应纳税额的计算

计税方法	计税依据	税率	全年应纳税额
从价计征	房产计税余值(原值扣除10%~30%)	1.2%	$\text{=原值} \times (1 - \text{扣除比例}) \times 1.2\% / 12 \times \text{应税月份}$
从租计征	房屋租金收入 (不含增值税)	12%	$\text{=租金收入} \times 12\% - (\text{个人出租住房, 减按4\%})$



第一节 房产税法

【单选题】某上市公司2011年以5000万元购得一处高档会所，然后加以改建，支出500万元在后院新建一露天泳池，支出500万元新增中央空调系统，拆除200万元的照明设施，再支付500万元安装智能照明和楼宇声控系统，会所于2011年底改建完毕并对外营业。当地规定计算房产余值扣除比例为30%，2012年该会所应缴纳房产税（ ）万元。

A.42

B.48.72

C.50.4

D.54.6



第一节 房产税法

【答案】B

【解析】2012年应缴纳房产税 = $(5000 + 500 - 200 + 500) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 48.72$



第一节 房产税法

【考点03】税收优惠 (★★, 熟悉)

免税规定:

- 一、国家机关、人民团体、军队自用的房产。
- 二、由国家财政部门拨付事业经费的单位，如学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院、文化、体育、艺术等事业单位所有的，本身业务范围内自用的房产。
- 三、宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产。
- 四、个人所有非营业用的房产免征房产税。



第一节 房产税法

五、经财政部批准免税的其他房产：

1.对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产，免征房产税。

2.对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，暂免征收房产税。

3.经营公租房的租金收入，免征房产税。

六至八，暂时性减免税（略）



第一节 房产税法

【考点04】征收管理（★，了解）

纳税义务发生时间	原有房产用于生产经营的	从生产经营之月起缴纳
	自建房屋用于生产经营	自建成次月起缴纳
	委托施工企业建房的	从办理验收手续次月起纳税
	购置新建商品房	自房屋交付使用次月起缴纳
	购置存量房地产	自房产证签发次月起缴纳
	出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起缴纳
	房地产开发企业自用、出租、出借自建商品房	自房产使用或交付次月起缴纳
	终止房产税纳税义务的	税款计算截止到当月末
期限	按年计算、分期缴纳	
地点	房产坐落地	



第二节 契税法

【考点05】征税对象与纳税义务人（★★，熟悉）

以境内转移土地、房屋权属为征税对象，向**产权承受人**征收的一种财产税。

1.国有**土地使用权出让**（计税依据为出让金，**不得**因减免土地出让金而减免契税）；

2.土地使用权**转让**（**不包括**农村集体土地承包经营权的转移）；

3.房屋买卖（包括换抵投、获奖、预购。以及买房拆料或翻建新房）。**以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免；**



第二节 契税法

4.房屋赠与（非公益性赠与需交土地增值税）

区分赠与与继承（法定继承，不征；非法定继承属赠与行为，应征）；

5.房屋交换。



第二节 契税法

【考点06】税率和计税依据（★★★，掌握）

一、税率：3%-5%的幅度比例税率

二、计税依据：

1. 出让出售的，成交价格；
2. 赠与的，核定；
3. 交换的，差额。由付差额一方纳税。
4. 划拨土地使用权，由房地产转让者补缴契税，计税依据为补缴的土地使用权出让费或者土地收益。
5. 赠与的，对受赠人全额征收契税。



第二节 契税法

【考点07】税收优惠及征收管理（★，了解）

一、契税优惠的一般规定：

- 1.国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，免征契税。
- 2.城镇职工按规定第一次购买公有住房，免征契税。



第二节 契税法

3.对个人购买住房：

个人购买住房	面积	契税优惠税率
首套（唯一）	90平方米-	1%
	90平方米+	1.5%
第二套（改善型）	90平方米-	1%
	90平方米+	2%



第二节 契税法

- 4.公租房经营单位购买住房作公租房，**免征**契税。
- 5.因**不可抗力**灭失住房而重新购买住房，**酌情**减免。
- 6.土地、房屋被**县级以上**政府征用、占用后，重新承受土地、房屋权属的，由**省级政府**确定是否减免。
- 7.承受**荒山**、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，并用于**农**、林、牧、渔业生产的，**免**征契税。
- 8.予以**免税**的**外国**驻华使馆、领事馆及其外交代表、领事官员等承受土地、房屋权属。



第二节 契税法

【多选题】以下选项中获取的房屋权属中， 可以免征契税的有（ ）。

- A.因房屋拆迁取得的房屋
- B.以实物交换取得的房屋
- C.全资公司的母公司划转的房屋
- D.债权人承受破产企业抵偿债务的房屋

【答案】 CD



第三节 土地增值税法

是对有偿“转让”国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人征收的一种税。



第三节 土地增值税法

【考点08】土增税—征税范围（★★★，熟悉）

事项	征	不征
转让土地使用权、建筑物产权	√	
出让、出租、代建、评估增值；继承		√
赠与	赠与其他人	①赠与直系亲属或承担直接赡养义务人 ②通过中国境内非营利的社会团体、国家机关赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业
改制、并立、投资、联营	房地产开发企业	一般企业
房地产开发企业	出售或视同出售	将部分开发房产自用或出租
房地产交换	企业互换	个人互换自有居住用房
合作建房	建成后转让	建成后自用
抵押	抵押期满且权属转移	抵押期间
事项	征	不征



第三节 土地增值税法

【考点09】土增税—税率与计税公式（★★★，熟悉）

应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除
系数

(税率需记)



第三节 土地增值税法

【考点10】土增税—新建项目的扣除（★★★，掌握）

1.拿地所付	地价款、缴纳的契税等有关费用
2.开发成本	①土地征用及拆迁补偿费（包含耕地占用税）、②前期工程费 ③建筑安装工程费 ④基础设施费、⑤公共配套设施费 ⑥开发间接费用等



第三节 土地增值税法

3.开发费用

即：销、管、财

●关键取决于财务费用中的利息处理：

(1) 能够按转让房地产项目计算分摊利息支出，并能提供金融机构的贷款证明的：

开发费用 = 利息 + (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 5%以内

【利息扣除注意三点】

①提供金融机构证明；②不能超过按商业银行同类同期银行贷款利率计算的金额；

③不包括加息、罚息。

(2) 不能按转让房地产项目计算分摊利息支出，或不能提供金融机构贷款证明的：

开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 10%以内



第三节 土地增值税法

4.转让税金	营改增后，VAT为价外税，税金不在计税收入中，不得扣除。 房地产开发企业：扣附加税费；非房地产开发企业：扣附加+印花
5.加计扣除	从事房地产开发的纳税人： 加计扣除费用 = （取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本） × 20%



第三节 土地增值税法

一般计算步骤：

【计算分析题】2017年4月税务机关对某房地产开发公司开发的房地产项目进行土地增值税清算相关资料如下：

(1) 2016年6月以17760万元购得一宗土地使用权，并缴纳契税。

(2) 自2016年7月起，对受让土地50%的面积进行一期项目开发，发生开发成本6000万元，管理费用200万元，销售费用400万元，银行贷款凭证显示利息支出600万元，允许扣除的有关税金及附加290万元。



第三节 土地增值税法

(3) 2017年年3月该项目实现全部销售，共计取得不含税收入31000万元。

其他相关资料：当地适用的契税税率为5%；不考虑土地价款抵减增值税销售额的因素；该项目未预缴土地增值税。

要求：根据上述资料，按照下列序号回答问题，如有计算需计算出合计数。

(1) 简要说明房地产开发成本包含的项目（略）。

(2) 简要说明房地产开发费用的扣除标准（略）。

(3) 计算该公司清算土地增值税时允许扣除的土地使用权支付金额



第三节 土地增值税法

【答案】取得土地使用权所支付的金额 = $17760 \times (1 + 5\%) \times 50\% = 9324$ (万元)



第三节 土地增值税法

(4) 计算该公司清算土地增值税时**允许扣除项目**金额的合计数。

【答案】允许扣除项目金额的合计数 = $9324 + 6000 + [600 + (9324 + 6000) \times 5\%] + 290 + (9324 + 6000) \times 20\% = 20045$ (万元)



第三节 土地增值税法

(5) 计算该公司清算土地增值税时应缴纳的土地增值税。

【答案】

增值额 = $31000 - 20045 = 10955$ (万元)

增值率 = $10955 \div 20045 \times 100\% = 54.65\%$, 适用税率

40%, 速算扣除系数5%

应纳土地增值税税额 = $10955 \times 40\% - 20045 \times 5\% =$
 3379.75 (万元)



第三节 土地增值税法

【单选题】2017年某房地产开发公司销售其新建商品房一幢，取得不含增值税销售收入1.4亿元，已知该公司支付与商品房相关的土地使用权费及开发成本合计为4800万元；该公司没有按房地产项目计算分摊银行借款利息；该商品房所在地的省政府规定计征土地增值税时房地产开发费用扣除比例为10%；销售商品房缴纳的增值税700万元，城建及教育费附加70万元。该公司销售该商品房应缴纳的土地增值税为（ ）。

A.2256.5万元 B.2445.5万元 C.3070.5万元 D.2898.5万元



第三节 土地增值税法

【答案】D

【解析】

$$\begin{aligned}\text{计算扣除金额} &= 4800 + 4800 \times 10\% + 70 + 4800 \times 20\% \\ &= 6310 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

$$\text{计算土地增值额} = 14000 - 6310 = 7690 \text{ (万元)}$$

计算增值率 = $7690 \div 6310 \times 100\% = 121.87\%$ ，确定适用税率为50%、速算扣除系数15%

$$\text{应纳土地增值税} = 7690 \times 50\% - 6310 \times 15\% = 2898.5$$



第三节 土地增值税法

【考点11】土增税—存量房地产的扣除（★★★，掌握）

1.房屋及建筑物的评估价格	(1) 有评估价	重置成本价×成新度折扣率
	(2) 无评估价有发票	按 发票金额 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。
2.取得土地使用权所支付的地价款及国家统一规定交纳的有关费用（未支付或无凭据的不允许扣除）		
3.转让环节的税金：纳税人购房契税，凡能提供契税完税凭证的，准予扣除，但不作加计5%的基数。		



第三节 土地增值税法

【单选题】某国有企业2013年5月在市区购置一栋办公楼，支付价款8000万元。2018年5月，该企业将办公楼转让，取得含增值税收入10000万元，该企业增值税选择简易计税。办公楼经税务机关认定的重置成本价为12000万元，成新率70%。该企业在缴纳土地增值税时计算的增值额为（ ）万元。

A.400

B.1488.33

C.1490

D.200



第三节 土地增值税法

【答案】 B

【解析】 (1) 房屋及建筑物的评估价格 = $12000 \times 70\% = 8400$ (万元) ;

(2) 转让环节缴纳的增值税 = $(10000 - 8000) \div 1.05 \times 5\% = 95.24$ (万元)

(3) 城建及教育费附加、地方教育附加 = $95.24 \times (7\% + 3\% + 2\%) = 11.43$ (万元)

(4) 应纳印花税 = $10000 \times 0.05\% = 5$ (万元)

(5) 增值额 = $(10000 - 95.24) - 8400 - (11.43 + 5) = 1488.33$



第三节 土地增值税法

【考点12】土增税—清算（★★★，掌握）

（一）土地增值税的清算条件

应进行清算的情形	<ul style="list-style-type: none">(1) 开发项目全部竣工、完成销售的；(2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；(3) 直接转让土地使用权的。（满足清算条件之日起90日内办理清算手续）
要求的情形	<ul style="list-style-type: none">(1) 已竣工验收的项目，已转让建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；(2) 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；(3) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；(4) 省税务机关规定的其他情况。（在主管税务机关限定的期限内办理清算手续）



第三节 土地增值税法

(二) 非直接销售和自用房地产：房地产开发企业将开发的产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产。



第三节 土地增值税法

(三) 扣除项目

- 1.扣除项目须提供合法**有效凭证**；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。
- 2.房地产开发成本费用的凭证或资料**不符要求或不实的**，地方税务机关核定。
- 3.与清算项目**配套的公共设施**，建成后产权属于全体业主所有的，或建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。



第三节 土地增值税法

- 4.销售已装修的房屋**的装修费用**可计入房地产开发成本。
房企的预提费用，一般不得扣除。
- 5.**多个房地产项目共同**的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。
- 6.**质量保证金**开具发票的，按发票所载金额予以扣除；
未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除。



第三节 土地增值税法

7.逾期开发缴纳的**土地闲置费**不得扣除。

8.**拆迁安置费**的扣除：回迁，视同销售确认收入，同时确认拆迁补偿费，差价调整拆迁补偿费；异地安置：包括本企业项目安置、购入安置和货币安置，计入拆迁补偿费。



第三节 土地增值税法

【考点13】税收优惠和征收管理（★，了解）

一、税收优惠

- 1.建造普通标准住宅出售，其增值额未超过20%的，予以免税。增值额超过20%的，应就其全部增值额按规定计税。
- 2.因国家建设需要而被政府征用、收回的房地产，免税。
- 3.因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。
- 4.单位转让旧房作为公租房房源且增值额未超过20%的，予以免税。



第三节 土地增值税法

二、征收管理

(一) 完善土地增值税的预征办法

除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于2%，中部和东北地区省份不得低于1.5%，西部地区省份不得低于1%。

(二) 纳税地点：法人纳税人，房地产所在地；自然人纳税人，住所地、当转让的房地产坐落地与其居住所在地不一致时，在房地产坐落地的税务机关申报纳税



课后练习

【考点02】房产税的税率、计税依据与税额计算 (★★★, 掌握)

【考点03】房产税的税收优惠 (★★, 熟悉)

【考点06】契税的税率和计税依据 (★★★, 掌握)

【考点08】土增税—征税范围 (★★★, 熟悉)

【考点09】土增税—税率与计税公式 (★★★, 熟悉)

【考点10】土增税—新建项目的扣除 (★★★, 掌握)

【考点11】土增税—存量房地产的扣除 (★★★, 掌握)

【考点12】土增税—清算 (★★★, 掌握)

谢谢

