

# 注册会计师-税法

## 冲刺班

授课教师：韩永祥

### 第六至十一章 小税种

- 考情：分值(30)，客观题，计算型考点也可结合主要税种出现于主观题目中
- 学情：细节较多，难度不大，应重点把握
- 重点：资源税、房产税、土增税、车购税、印花税；三要素、计税依据、税收优惠及征管

第六至十一章			考点【14】		频度	要求
▲	第六章	城建税、烟叶税	01	附加税费的计税依据	★★★★	掌握
			02	烟叶税进项税额	★★★★	掌握
▲	第七章	关税、船舶吨税	03	关税完税价格	★★★★	掌握
			04	船舶吨税	★	了解
▲▲	第八章	资源税、环保税	05-1	资源税—计税依据	★★★★	掌握
			05-2	资源税—煤炭税目	★★★★	掌握
			05-3	水资源税试点	☆☆	熟悉
			06	环保税的计税	☆☆	掌握
▲	第九章	土地使用税、耕地占用税	07	土地使用税	★★	熟悉
			08	耕地占用税	★★	熟悉

▲▲▲	第十章	房产税、契税、土增税	09	房产税计税及优惠	★★★★	掌握
			10	契税	★★	熟悉
			11-1	土增税—税率与计税公式	★★★★	熟悉
			11-2	土增税—新建项目的扣除	★★★★	掌握
			11-3	土增税—存量房地产的扣除	★★★★	掌握
			11-4	土增税—清算	★★★★	掌握
▲▲	第11章	车辆购置税、车船税、印花税	12	车辆购置税的计税	★★★★	掌握
			13	车船税	★★	熟悉
			14-1	印花税—税目税率	★★	熟悉
			14-2	印花税—计税依据	★★★★	掌握

				及优惠		
--	--	--	--	-----	--	--

【考点 1】附加税费的计税依据（★★★，掌握）

纳税人	纳税人：缴纳增值税与消费税(以下称“VC”)的单位或个人 代缴人：“VC”的代缴义务人同时也是城建税代扣代缴、代收代缴义务人
税率	按纳税人所在地：市区 7%、县镇 5%、其他 1%； 另：教育费 3%、地方教育 2% 按纳“VC”所在地：与“VC”一致，特别之处： (1) 代扣代收地；(2) 流动经营地；(3) 纳税人异地建筑及租售不动产：在建筑服务发生地、不动产所在地预缴增值税时：预缴附加税费=预缴增值税×预缴地城建税税率；在机构所在地申报缴纳增值税时：实缴附加税费=实纳增值税×机构所在地税率；(4) 跨省油田，下属生产单位与核算单位不在一个省内的，在油井所在地缴纳增值税，同时一并缴纳城建税

应纳税额	=实纳的“VC”税额×税率
计税依据	实纳的“VC”税额 1. 两包括：“VC”的补税、当期 vat 免抵税额 2. 不包括：“VC”的滞纳金与罚款；对实行增值税期末留抵退税的纳税人，允许其从附加税费计税(征)依据中扣除退还的增值税税额
税收优惠	1. 随“VC”而减免，即按“VC”减免后实纳税额计征 2. 对“VC”实行先征后返、先征后退、即征即退的，随“VC”附征的附加税费，一律不退(返) 3. 进口不征，出口不退

【考点 2】烟叶税进项税额（★★，掌握）

纳税人	在我国境内收购烟叶的单位
应纳税额	=收购金额×20%=收购价款×(1+10%)×20% ●收购金额，即收购烟叶实付价款总额，其中，10%为价外补贴
●VAT 进项税额	=收购价款×1.1×1.2×扣除率
征管	纳税义务发生时间：纳税人收购烟叶的当天 纳税地点：收购地主管税务机关 纳税期限：纳税义务发生之日起 15 日内(原《条例》是 30 日)

【考点 3】关税完税价格（★★，掌握）

完税价格	进口	a. 成交价	=货价+采购费用(运抵关境内输入地起卸前的运输、保险及其他劳务等费用)
		b. 调整	计入 (1) 买方负担的费用(及付出的其他经济利益)：与货物视作一体的容器费；包装的工料费；卖方佣金、经纪费 (2) 与进口货物的生产及向我国境内销售有关的，由买方以免费或以低于成本的方式提供，并可按适当比例分摊的货物或服务的价值(eg. 在境外进行的为生产进口货物所需的料件、工程

			设计、技术研究、工艺制图等) (3) 买方需向卖方或有关方直接或间接支付的相关特许权使用费 (4) 卖方直接或间接从买方对货物进口后销售、处置或使用所得中获得收益
		不计入	(1) 货物进口后发生建安、修配或技术援助费，除保修费用外； (2) 运抵境内输入地点起卸后发生的运输及保险等相关费用； (3) 进口关税、进口环节海关代征税及其他国内税； (4) 为在境内复制进口货物而支付的费用； (5) 境内外的技术培训及境外考察费用

### 【考点 3】关税完税价格（★★，掌握）

完税价格	进口	c. 核定	运费	①按实付；②若无法确定，按实际运输成本或运费率(额)计
			保费	②按实付；②若无法确定或未实际发生，按保险费=(货价+运费)×0.3%
			●运输工具作进口货物，利用自身动力进境的，不再另计运输及相关费用 ●邮运进口货物，以邮费作运输及相关费用、保险费	
	出口		=成交价+运保费用(包括货物运至我国境内输出地点装载前的) ●不包括出口关税、离境运保费、支付给国外的佣金	

### 【考点 4】船舶吨税（★，了解）

征税范围	自境外港口进入境内港口的船舶
定额税率	a. 优惠税率：中国籍的，船籍国(地区)与中国签有互予船舶税费最惠国待遇条款协约的 b. 普通税率：其他应税船舶 ●拖船、非机动驳船，分别按相同净吨位船舶税率的 50%计征税款
应纳税额	按船舶净吨位与吨税执照期限征收：=船舶净吨位×定额税率 无法提供净吨位证明文件的游艇，按照发动机功率每千瓦折合净吨位 0.05 吨
税收优惠	免税： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 应纳税额在人民币 50 元以下的船舶；</li> <li>2. 自境外以购买、受赠、继承等方式取得船舶所有权的初次进口到港的空载船舶；</li> <li>3. 吨税执照期满后 24 小时内不上下客货的船舶；</li> <li>4. 非机动船舶（不包括非机动驳船）；</li> <li>5. 捕捞、养殖渔船；</li> <li>6. 避难、防疫隔离、修理、终止运营或者拆解，并不上下客货的船舶；</li> <li>7. 军队、武装警察部队专用或者征用的船舶；</li> <li>8. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的船舶；</li> <li>9. 国务院规定的其他船舶。</li> </ol>

征收管理	<p>征收机关：海关</p> <p>纳税义务发生时间：应税船舶入港<b>当日</b></p> <p>纳税期限：船舶负责人应自海关填发吨税缴款凭证日起<b>15日内</b>缴清税款。否则加收滞纳金</p> <p>●海关发现多征税款的，应当在<b>24小时内</b>（原作：立即）通知应税船舶办理<b>退还</b>手续，并加算银行同期活期存款<b>利息</b>。</p> <p>●应税船舶发现多缴税款的，自缴纳税款之日（1年内以通知修改作）起<b>3年内</b>以书面形式要求海关<b>退还</b>税款并加算银行同期活期存款<b>利息</b>。</p>
------	--

【考点 5-1】资源税一计税依据（★★★，掌握）

一般规定	<p>向购买方收取的全部价款和价外费用（同 vat），<b>不包括 vat 销项税额和运杂费用</b>（指从坑口或洗选地到车站码头或购买方指定地点的<b>运输费用</b>、建设基金及随<b>运销产生的装卸、仓储、港杂费用</b>）。</p> <p>运杂费用应与销售额分别核算，无凭据或未分别核算的，应<b>一并</b>计征资源税。</p> <p>●对同时符合以下条件的运杂费用，纳税人在计算应税产品计税销售额时，可予以扣减：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）包含在应税产品销售收入中；</li> <li>（2）属于纳税人<b>销售</b>应税产品环节发生的运杂费用，具体是指<b>运送应税产品从坑口或洗选（加工）地到车站、码头或购买方指定地点的运杂费用</b>；</li> <li>（3）取得相关运杂费用发票或其他合法有效凭据；</li> <li>（4）将运杂费用与计税销售额分别进行核算。</li> </ol> <p>纳税人扣减的运杂费用明显偏高导致应税产品价格偏低且无正当理由的，主管税务机关可以合理调整计税价格。</p>
------	---

特殊销售	①开采应税产品由其关联单位对外销售，按 <b>关联单位销售额</b> 计税；既有对外销售，又有将应税产品用于 <b>除连续生产应税产品以外</b> 的其他方面， <b>自用</b> 部分按 <b>平均售价</b> 计税
无销售额	<p>申报销售额明显偏低且无正当理由的、有视同销售行为而<b>无销售额</b>的，除另有规定外，应按下列顺序确定销售额：①按<b>纳税人</b>最近时期同类产品的平均销售价格确定；</p> <p>②按<b>其他纳税人</b>最近时期同类产品的平均销售价格确定；</p> <p>③组成计税价格=成本×（1+成本利润率）÷（<b>1-资源税税率</b>）；</p> <p>④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</p> <p>⑤按其他合理的方法确定。</p>
已税扣减	<p>①纳税人用已纳资源税的应税产品进一步加工应税产品销售的，不再缴纳资源税。</p> <p>②以<b>未税</b>产品和已税产品混合销售或混合加工为应税产品销售，应准确核算已税产品的购进金额，作<b>扣减</b>；<b>未分别核算的，一并</b>计算缴纳资源税。</p>

换算折算：

征税对象	销售对象	换算	计税依据
精矿	原矿	原矿→精矿	精矿销售额
原矿	自采原矿加工的 <b>精矿</b>	精矿→原矿	原矿销售额

原煤、洗选煤	洗选煤	洗选煤→原煤	原煤销售额
--------	-----	--------	-------

【考点 5-2】资源税—煤炭税目（★★★，掌握）

1. 开采原煤直接对外销售：	原煤应纳税额=原煤销售额×适用税率 ●将开采的原煤自用于连续生产洗选煤的，在原煤移送使用环节不缴纳资源税；自用于其他方面的，视同销售原煤，移送环节缴纳资源税。
2. 开采原煤加工为洗选煤对外销售：	洗选煤应纳税额=洗选煤销售额×折算率×适用税率 ●折算率由省、自治区、直辖市财税部门或其授权地市级财税部门制定。
3. 视同销售	纳税人以自采原煤直接或者经洗选加工后连续生产焦炭、煤气、煤化工、电力及其他煤炭深加工产品，以及以应税产品投资、分配、抵债、赠与、以物易物等，视同应税产品销售。
4. 扣减外购相应原煤的购进金额	（1）自采原煤+外购原煤→混合后销售： 混销计税依据=当期混合原煤销售额-当期用于混售的外购原煤的购进金额 （2）自采原煤连续加工的洗选煤+外购洗选煤→混合后销售：比照上述 （3）自采原煤+外购原煤→混合加工洗选煤： 混合洗选煤计税依据=当期洗选煤销售额×折算率-当期用于混洗混售的外购原煤的购进金额

【考点 5-3】水资源税改革试点实施办法（☆☆，熟悉）

试点	1+9 试点：16 河北，17 京津、鲁晋、豫、陕、宁、蒙、川
纳税人	直接取用地表水、地下水的单位或个人 不征：①农村集体经济组织及其成员从本集体经济组织的水塘、水库中取用水 ②家庭生活和零星散养、圈养畜禽饮用等少量取用水 ③水利工程管理单位为配置或调度水资源取水 ④为保障矿井等地下工程施工安全或生产安全必须进行临时应急取用（排）水 ⑤为消除对公共安全或公共利益的危害临时应急取水 ⑥为农业抗旱和维护生态环境必须临时应急取水

免税	①规定限额内的农业生产取用水；②抽水蓄能发电取用水 ③取用污水处理再生水；④采油排水经分离净化后在封闭管道回注 ⑤除接入城镇公共供水管网以外，军队、武警部队通过其他方式取水
税率	1. 除中央直属和跨省（区、市）水力发电取用水外，由试点省份省级人民政府统筹考虑本地区情况在规定的最低平均税额基础上，分类确定具体适用税额。 2. 按不同取水性质实行差别税额， ①大于：地下水>地表水，超采区>非超采区，严重超采区>非超采地区 ②加征：超计划或超定额用水，加征 1~3 倍； ③高低：特种行业从高；超限额的农业生产取用水、农村生活集中式饮水工程取用水从低
计税	1. 一般取用水：应纳税额=实际取用水量×适用税额

	2. 水力发电和火力发电贯流式（不含循环式）冷却取水：应纳税额=实际 <b>发电量</b> ×适用税额
--	---

### 【考点6】环保税（★★，掌握）

纳税人与优惠	在我国领域及 <b>管辖</b> 海域直接向环境排放 <b>应税污染物</b> 的企事业单位及其他 <b>生产经营者</b>
	不征 ①向依法设立的污水集中处理、生活垃圾 <b>集中处理场所</b> 排放 ②在符合国家与地方 <b>环境保护标准</b> 的设施、 <b>场所</b> 贮存或处置固体废物 ③达到省级政府确定的规模标准且有污染物排放口的 <b>畜禽养殖场</b> ，应纳环保税，但 <b>依法对畜禽养殖废弃物进行综合利用或无害化处理的</b>
	免 ①农业生产（ <b>不包括规模化养殖</b> ）排放应税污染物的 ②机动车、铁路机车、 <b>非道路移动机械</b> 、船舶及航空器等 <b>流动污染源</b> 排放应税污染物 ③污水、生活垃圾的集中处理场所排放相应应税污染物， <b>不超国家与地方规定排放标准的</b> ④纳税人 <b>综合利用的固体废物</b> ，符合国家与地方环境保护标准的 ⑤国务院批准免税的其他情形
	减 排放大气或水的污染物浓度值<国家与地方标准 <b>30%</b> ， <b>减按 75%</b> 计征；<50%， <b>按 50%</b>

计税	4 税目	计税依据		定额税率
	大气污染物	排放量折合 <b>当量数</b>	<b>=排放量/当量值</b>	幅度定额税率
	水污染物			
	固体废物	排放量(吨)	<b>=产生量-(综合利用量+贮存量+处置量)</b>	
	噪声(工业)	超标分贝数(月)	<b>=差额</b>	<b>超标&lt;15 天，减半</b>
税额	每一排放口或没有排放口，按当量数从大到小排序，对 <b>前三项(大气)</b> 污染物计征； <b>水污染物(第一类前 5、其他类前 3)</b>			

### 【考点7】城镇土地使用税（★★，熟悉）

征税范围	城镇、工矿区内属于 <b>国家所有</b> 与 <b>集体所有</b> 的土地。 <b>不包括农村</b> 集体所有的土地
纳税人	① <b>地产权</b> 单位或个人 ②地产拥有方 <b>不在</b> 当地或权属未定或纠纷 <b>未决</b> 的，其实际 <b>使用人</b> 或 <b>代管人</b> 为纳税人 ③地产共有的，共有各方都是纳税人，由 <b>共有各方</b> 分别纳税
应纳税额	(全年)应纳税额=实际占用应税土地面积(m <sup>2</sup> )×定额税率
计税依据	● <b>实际占用的土地面积</b> (测定面积→ <b>证书面积</b> → <b>申报面积</b> (发证后再作调整)) ●对 <b>单独建造的地下建筑用地</b> ，按应纳税款的 <b>50%</b> 征收土地使用税(证书面积→投影面积)
定额税率	●最高最低 50 倍，同一地区 20 倍；●落后降≥最低额 30%；发达提高报财政部

税收	(1) 机关(包括人行总行、外汇管理局等所属分支)、人民团体、军队；财政拨款事业
----	--



优惠 (免、减)	<p>单位：宗教寺庙、公园、名胜古迹；非营利性医疗、疾病控制及妇幼保健等卫生机构等自用土地</p> <p>(2) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地</p> <p>(3) 农林牧渔业直接生产用地(包括采摘或观光农业种养殖；不包括农副加工及生活办公用地)</p> <p>(4) 企业办的托儿幼儿园、学校、医院，其用地能与企业其他用地明确区分的</p> <p>(5) 经批准开山填海整治的土地、改造的废弃土地，自使用月份起免税 5 至 10 年</p> <p>(6) 免税单位与纳税单位无偿使用对方土地，按实际使用者性质，征免。共用，比例计征。</p> <p>(7) 政策性免税：a. 石油天然气生产建设中施工临时用地；b. 企业的铁路专线、公路等用地，厂区外与社会用地段未隔离的；c. 厂区外公共绿地及公园用地；d. 盐场的滩矿的矿井用地；</p>
-------------	---

税收优惠 (免、减)	<p>(8) 时段性优惠：</p> <p>① 自 2016. 1. 1~2021. 12. 31，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租，下同）专门用于经营农产品的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税和城镇土地使用税；</p> <p>② 至 2019. 12. 31 止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50% 计征土地使用税；</p> <p>③（2019 年新增）自 2018 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对按照去产能和调结构政策要求停产停业、关闭的企业，自停产停业次月起，免征城镇土地使用税。企业享受免税政策的期限累计不得超过两年；</p> <p>④（2019 年新增）自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的土地，免征城镇土地使用税；孵化服务：为在孵对象提供的经纪代理、经营租赁、研发和技术、信息技术、鉴证咨询服务。</p>
---------------	--

征收管理	<p>纳税义务发生时间：“次月起”、新征耕地满 1 年时、地产权利变化当月末</p> <p>纳税期限：按年计算、分期缴纳，具体期限由省级政府确定</p> <p>纳税地点：土地所在地</p>
------	--

### 【考点 8】耕地占用税（★★，熟悉）

纳税人	占用耕地建房或从事非农业建设的单位或个人
征税范围	<p>包括建房或从事其他非农业建设而占用的国家所有或集体所有的耕地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 耕地是指种植农业作物的土地，包括果园、花圃、茶园、菜地等</li> <li>● 占用鱼塘及其他农用地建房或从事其他非农业建设，视同占用耕地</li> <li>● 占用林地、牧草地、农田水利用地、养殖水面及渔业水域滩涂等农用地建房或非农建设</li> </ul>
应纳税额	= 实际占用耕地面积 (m <sup>2</sup> ) × 定额税率
定额税率	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区差别定额税率：(5~50 元)/m<sup>2</sup></li> </ul> <p>各地区耕地占用税的适用税额，由省、自治区、直辖市人民政府在上述税额幅</p>

	度内提出，报同级人大常委会决定，并报全国人大常委会和国务院备案； 在人均耕地低于 0.5 亩的地区，省、自治区、直辖市可以根据当地经济发展情况，适当提高耕地占用税的适用税额，但提高的部分不得超过确定的适用税额的 50%。具体适用税额按照规定程序确定。占用基本农田的，应当按照适用税额加按 150%
--	---

税收优惠	1. 免征	(1) 军事设施占用耕地 (2) 学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地 (3) 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅 (4) 农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分
	2. 减征	(1) 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米 2 元的税额征收耕地占用税 (2) 农村居民占用耕地新建住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税
	3. 退	(1) 临时占用耕地，征。在批准临时占用耕地期满之日起 1 年内恢复所占用耕地原状的，全额退还已纳耕地占用税；(2) 因污染、取土、采矿塌陷等损毁耕地的，比照临时占用耕地的情况，由造成损毁的单位或个人纳耕地占用税。自损毁耕地之日起 3 年内恢复所损毁耕地原状的，全额退还已纳耕地占用税

#### 【考点 9】房产税计税及税收优惠（★★★，掌握）

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

#### 【计税依据的确定】

从价计征	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）。 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。
	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
从租计征		免租期间由产权所有人按照房产余值纳税



**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。
- 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。
6. 自 2018 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对按照去产能和调结构政策要求停产停业、关闭的企业，**自停产停业次月起，免征房产税、城镇土地使用税**。企业享受免税政策的期限**累计不得超过两年**；
7. 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对**国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产**免征房产税；——增值税、土地使用税、房产税均有优惠；
8. 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，**对高校学生公寓免征房产税**。

**【考点 10】契税（★★，熟悉）**

征 税 范 围 与 纳 税 人	以境内土地房屋权属转移作征税对象，向 <b>产权承受人</b> 征收的一种财产税 ①国有 <b>土地使用权出让</b> （计税依据为出让金， <b>不得</b> 因减免土地出让金而减免契税）； ② <b>土地使用权转让</b> （ <b>不包括</b> 农村集体土地承包经营权的转移）； ③ <b>房屋买卖</b> （换抵投、获奖、预购、买房拆料或翻建）。 <b>以房产作股投入本人独资企业，免；</b> ④房屋赠与（非公益性赠与需交土增税）●赠与 vs. 继承（法定继承不征；非法定继承属赠与与征）； ⑤房屋交换
计 税 依 据	① <b>划拨</b> 土地使用权，由房地产 <b>转让者补缴</b> 契税，税基是补缴的出让费或土地收益 ② <b>出让出售的，成交价格；</b> ③ <b>赠与的，参照市价核定；对受赠人全额征收</b> 契税 ④ <b>交换的，价格差额</b> 。由 <b>付差额</b> 一方纳税

比例 税率	3%-5%的幅度比例税率	
税收 优惠 (免)	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 <b>用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，免征</b> 契税。 2. 城镇职工按规定第一次购买公有住房， <b>免征</b> 契税。

	<p>3. <b>对个人购买住房</b>（1%、1.5、2%）</p> <p>4. 公租房经营单位购买住房作公租房，<b>免征</b>契税。</p> <p>5. 因<b>不可抗力</b>灭失住房而<b>重新购买住房</b>，<b>酌情</b>减免。</p> <p>6. 土地、房屋被<b>县级以上</b>政府征用、占用后，重新承受土地、房屋权属的，由<b>省级政府</b>确定是否减免。</p> <p>7. 承受<b>荒山、荒沟、荒丘、荒滩</b>土地使用权，并用于<b>农、林、牧、渔业</b>生产的，<b>免征</b>契税。</p> <p>8. 予以<b>免税</b>的<b>外国</b>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。</p>
--	--

**【考点 11-1】土增税一税率与计税公式（附：征税范围）（★★★，熟悉）**

税率	<b>【自行复述】</b>
计税公式	<b>【自行复述】</b>

**【附表】征税范围**

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	个人互换自有住房用房
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

**【考点 11-2】土增税一新建项目的扣除（★★★，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

**【考点 11-2】土增税一新建项目的扣除（★★★，掌握）**

3. 开发费用	<p>即：销、管、财</p> <p>●关键取决于财务费用中的<b>利息</b>处理：</p>
---------	--

	<p>(1) <b>能够</b>按转让房地产项目计算<b>分摊利息支出</b>，并能提供金融机构的<b>贷款证明的</b>：  <math>\text{开发费用} = \text{利息} + (\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 5\%</math>            以内</p> <p>【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。</p> <p>(2) <b>不能</b>按转让房地产项目计算<b>分摊利息支出</b>，或不能提供金融机构<b>贷款证明的</b>：  <math>\text{开发费用} = (\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 10\%</math>以内</p>
--	--

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 <b>附加税费</b> ；非房地产开发企业：扣 <b>附加+印花</b>
5. 加计扣除	从事房地产开发的纳税人： $\text{加计扣除费用} = (\text{取得土地使用权支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 20\%$

【考点 11-3】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 <b>发票金额</b> 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		
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。		

【考点 11-4】土增税—清算（★★★，掌握）

清算条件	(1) 应清算	①开发项目 <b>全部</b> 竣工、完成销售的； ② <b>整体</b> 转让未竣工决算房地产开发项目的； ③ <b>直接</b> 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）
	(2) 可要求	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 <b>85%</b> ，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 <b>三年</b> 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）

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合要求或不实的，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 ④销售已装修的房屋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
------	---

扣除项目	⑥质保金开具发票的，按发票金额扣除；未开具发票的，扣留的质保金不得扣除 ⑦逾期开发缴纳的闲置费不得扣除 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
------	--

●**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

应税行为	计税依据
(1) 购买自用	支付销售方的全部价款及价外费用(包括随车支付的工具件及零部件价款、车辆装饰费；不含 VAT)* 代收款项应区别征税：用委托方票据收取的，不计；用代收单位的票据收取的，计
(2) 进口自用	组价（=关税完税价格+关税+消费税）
(3) 自产自用	按纳税人生产同类应税车辆的销售价
(4) 受赠、获奖或其他	相关凭证载明的价格确定；
(5) 申报计税价格明显偏低，又无正当理由的	核定应纳税额

(6) 减免税消失	以免税车辆初次办理纳税申报时确定的计税价格为基础， 每满 1 年扣减 10% （未满一年，按原计税价格；使用 10 年以上，计税价格 0） （yx：规定年限按 10）
-----------	--

【考点 13】车船税（★★，熟悉）

名称	计税单位	备注
乘用车	每辆	
摩托车		
商用车		
	整备质量每吨	1. 包括半挂牵引车、挂车、客货两用汽车、三轮汽车和低速载货汽车 2. 挂车按照货车税额 50%计算

其他车辆		不包括 <b>拖拉机</b>
船舶	净吨位每 <b>吨</b>	<b>拖船、非机动驳船</b> 分别按机动船舶税额的 <b>50%计算</b> ●拖船发动机功率每1千瓦折合 <b>净吨位0.67吨</b> 计算征收车船税
游艇	艇身长度每 <b>米</b>	

\* (年) 应纳税额 = 计税单位 × (年) 固定税额 / 12 × 应纳税月数

\*购置的新车船，购置当年的应纳税额自纳税义务发生的**当月**起按月计算。

\*在一个纳税年度内，已完税的，申请退还自被盗抢、报废、灭失**月份起**至该纳税年度终了期间的税款；失而复得的，纳税人应当从公安机关出具相关证明的**当月**起计算缴纳车船税。

【考点 14-1】印花税一税目税率（★★，熟悉）

合同	借款（包括融资租赁合同；不包括银行同业拆借合同）	0.005%	订合同人
	财产租赁*	0.1%	
	财产保险（农牧业保险合同免税）		
	仓储保管*		
	购销（电网与用户之间签订的供用电合同，不征）*	0.03%	
	建筑安装工程承包（包括：总、分、转）		
	技术（包括开发，转让，咨询，服务；不包括法律，会计，审计等咨询*） ●专利申请权转让，非专利技术转让等属技术转让合同		
	加工承揽	0.05%	
	建设工程勘察设计		
	货物运输		

书据	产权转移*（包括：财产所有权、版权、商标专用权、专利权、土地使用权出让、土地使用权转让、商品房销售） ●专利实施许可、专利权转让等属产权转移书据	0.05%	立据人
账簿	营业账簿（总，其他（日明）；不包括非营业账簿：内部备查账、空白重要凭证、有价单证登记簿、现金收付登记簿	资金账簿	立账簿人
		其他账簿按件贴花	
证照	权利、许可证照（四证一照：房+地，营，商+利）	按件贴花	领受人

●营业账簿：分为记载资金的账簿（**2018.5.1 减半**）和其他账簿（包括**日记账簿和明细分类账簿**）（**2018.5.1 之后免**）；各种日记账、明细账、总账均属于营业账簿，缴纳印花税；各种登记簿，如**空白重要凭证登记簿、有价单证登记簿、现金收付登记簿**，属于非营业账簿，**不征收**印花税



【考点 14-2】印花税—计税依据及税收优惠（★★★，掌握）

一般规定	<p>一般，从价计税的以全额为主；</p> <p>差额计税：①<b>货运合同</b>，取得的运输费金额，不包括所运货物的金额、装卸费和保险费等；②<b>技术开发合同</b>，只对合同所载的报酬金额计税，研究开发经费不作计税依据。</p> <p>具体如下：</p> <p>①如果是<b>以物易物</b>方式签订的购销合同，计税金额为合同所载的购、销金额合计数</p> <p>②施工单位将自己承包的建设项目<b>分包或转包</b>给其他施工单位所签订的分包合同或转包合同，<b>应以新的分包合同或转包合同</b>所载金额为依据计算应纳税额。</p> <p>③<b>财产租赁合同</b>：税额不足 1 元的按照 1 元贴花。</p> <p>④<b>财产保险合同</b>，计税依据为支付（收取）的保险费金额，不包括所保财产的金额。</p> <p>⑤<b>营业账簿</b>：凡“资金账簿”在次年度的实收资本和资本公积未增加的，对其不再计算贴花。</p>
------	---

特殊规定	<p>①<b>同一凭证</b>，载有两个以上经济事项而适用不同税目税率，分别记载金额的，分别计算，未分别记载金额的，按税率高的计税。</p> <p>②应税凭证所载金额为外国货币的，应按<b>书立当日</b>外汇牌价折合成人民币，计算应纳税额。</p> <p>③应纳税额不足<b>1 角</b>的，免纳印花税；1 角以上的，其税额尾数不满<b>5 分</b>的不计，满 5 分的按 1 角计算。</p> <p>④有些合同，在签订时无法确定计税金额，可在签订时<b>先按定额 5 元贴花</b>，以后结算时<b>再按实际金额计税，补贴印花</b>。</p> <p>⑤应税合同在签订时纳税义务即已产生，<b>不论</b>合同是否兑现或按期兑现，均应贴花完税。</p> <p>⑥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，<b>只要双方未修改</b>合同金额，一般不再办理完税手续。</p>
------	---

免税	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>已纳印花税</b>凭证的副本或抄本。但副本或抄本<b>视同正本</b>使用的应另贴印花。</li> <li><b>无息、贴息贷款合同</b>。</li> <li><b>农牧业保险合同</b>。</li> <li>涉及不动产的免征印花税项目： <ol style="list-style-type: none"> <li>房地产管理部门与个人签订的用于<b>生活居住</b>的租赁合同；</li> <li>19.1.1 至 21.12.31，与高校学生签订的<b>高校学生公寓租赁合同</b>；</li> <li>对公租房经营管理单位<b>建造</b>公租房涉及的印花税予以免征</li> <li>对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税、购买<b>安置住房</b>的个人涉及的印花税。</li> </ol> </li> <li>对全国社会保障基金理事会、全国社会保障基金投资管理人管理的全国社会保障基金转让非上市公司股权，免征全国社会保障基金理事会、全国社会保障基金投资管理人应缴纳的印花税</li> <li>自 2018.5.1 日起，对按<b>0.05%</b>税率贴花的资金账簿<b>减半</b>征收印花税，对按件贴花<b>5 元</b>的其他账簿<b>免征</b>印花税</li> </ol>
----	--