

2006年《税收代理实务》考前辅导（十二）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/167/2021\\_2022\\_2006\\_E5\\_B9\\_B4\\_E3\\_80\\_8A\\_c46\\_167863.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/167/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E3_80_8A_c46_167863.htm)

第十三章 其他税种纳税审查代理实务

一、熟悉土地增值税土地增值额，应纳税额审查操作要点

二、掌握印花税应税合同、其他凭证计税金额，适用税目、税率代理审查操作要点

三、掌握房产税自用房产原值和计税依据代理审查操作要点；掌握出租房产租金收入代理审查的基本方法

四、熟悉城镇土地使用税应税土地面积，减免税土地面积代理审查操作要点

五、熟悉资源税课税数量，适用税目、税率代理审查操作要点；了解代理审查资源税的基本方法

六、了解车辆购置税的计税依据、税目审查的基本方法

第一节 印花税、土地增值税纳税审查代理实务

一、印花税纳税审查代理实务

（一）应税凭证的审查

1、应税合同审查要点。应税合同是指纳税人在经济活动和经济交往中书立的各种经济合同或具有合同性质的凭证。教材355页例13-1。

2、其他的审查要点

（1）审查营业账簿计税情况。看其是否按规定贴花，“实收资本”和“资本公积”两项合计金额大于已贴花资金的，是否按规定就增加部分补贴印花税票。

（2）审查产权转移书据、权利许可证照的计税情况。教材355页便13-2。

（二）应纳税额的审查

1、减税免税审查要点。审查时，要注意纳税人已按免税处理的凭证是否为免税合同，有无混淆征免税界限、扩大减免税范围的情况。

2、履行完税手续审查要点

（1）审查纳税人是否按规定及时足额地履行完税手续，有无在应纳税凭证上未贴或少贴印花税票的情况；已贴印花税票有无未注销或者未画销的情况，有

无将已贴用的印花税票揭下重用的情况。（2）审查平时“以表代账”的纳税人，在按月、按季或按年装订成册后，有无未按规定贴花完税的问题。

## 二、土地增值税纳税审查

对土地增值税进行纳税审查，关键是核实转让房地产所取得的收入和法定的扣除项目金额，以此确定增值额和适用税率，并核查应纳税额。

### （一）转让房地产收入审查要点

纳税人转让房地产收入，应包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。从形式来看，包括货币收入、实物收入和其他收入。检查时，应着重从以下几方面进行：

- 1、审查收入明细账，房地产转让凭证、记账凭证、原始凭证相核对，看企业有无分解房地产收入或隐瞒房地产收入的情况。
- 2、审查往来账户，与有关转让房地产合同、会计凭证相核对，看有无将房地产收入长期挂帐、不及时申报纳税的情况。
- 3、审查房地产的成交价格，看其是否正常合理。

### （二）扣除项目金额审查要点

### （三）应纳税额计算的审查

审查应纳税额计算是否正确的基本程序是：

- 核实增值额；
- 以增值额除以扣除项目金额，核查增值额占扣除项目金额的比率，以此确定该增值额适用的级距、税率和速算扣除系数；
- 计算土地增值税应纳税额，并与企业申报数或缴纳数对照，看其税款缴纳是否正确，有无多缴或少缴的情况。

教材357页例13-3。

## 第二节 房产税、城镇土地使用税、车辆购置税纳税审查代理实务

### 一、房产税纳税审查代理实务

#### （一）自用房产审查要点

审查房产的原值是否真实，有无少报、瞒报的现象。要注意纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，是否按规定增加其房屋原值，有无将其改建、扩建支出列作大修理范围处理的情况。看有无已完工交付使用的房产继续挂帐，未及时办理转账手续、

少记房产原值的情况。必要时深入实地查看，看企业是否有账外房产。

（二）出租房产审查要点

- 1、上审查“其他业务收入”等账户和房屋租赁合同及租赁费用结算凭证，核实房产租金收入，有无出租房屋不申报纳税的问题。
- 2、审查有无签订经营合同隐瞒租金收入，或以物抵租少报租金收入，或将房租收入计入营业收入未缴房产税的问题。
- 3、审查有无出租使用房屋，或租用免税单位和个人私有房产的问题。

教材358页例13-4。

（三）应纳税额审查要点

- 1、审查征免界限的划分。特别予以注意的是各免税单位的自用房产与生产、经营用房产以及出租房产的划分，以及免税单位房产与下属单位房产的划分是否明确，注册税务师应进行实地观察，检查其申报的房产使用情况与其实际用途是否相符。
- 2、审查房产税计算纳税的期限。对于新建、改造、翻建的房产，已办理验收手续或未办理验收手续已经使用的，是否按规定期限申报纳税，有无拖延纳税期限而少计税额的问题。
- 3、审查房产税纳税申报表，核实计税依据和适用税率的计算是否正确。

## 二、土地使用税纳税审查代理实务

土地使用税以纳税人实际占用土地面积为计税依据，应重点审查纳税人实际占用土地的面积、减免税土地面积、适用单位税额以及税款计算缴纳等问题。

（一）应税土地面积审查要点。应将“土地使用税纳税申报表”中填报的应税土地面积与实际测定的土地面积、土地使用证书确认的土地面积、“固定资产”明细账中记载的土地面积相核对，看其是否相符。

（二）减免税土地面积审查要点。对纳税人新征用的土地面积，可依据土地管理机关批准征地的文件来确定；对开山填海整治的土地和改造的废弃地，可依据土地管理机关出具的证明文件来

确定。另外，要审查是否将免税土地用于出租，或者多报免税土地面积的问题。（三）应纳税额审查要点。审核纳税人适用税率是正确。教材360页例13-5。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)