

房地产开发企业应交的税种注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/541/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c46_541397.htm 房地产开发企业主要涉及的税种有营业税、城建税、教育费附加，土地增值税、房产税、印花税、企业所得税、个人所得税以及契税等。

一、营业税:是对在我国境内提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产取得的营业收入征收的一种税。计税依据:为纳税人向对方收取的全部价款和价外费用。应税劳务主要涉及以下几个方面: 转让土地使用权,应按“转让无形资产”税目中的“转让土地使用权”子目征税; 销售不动产,税率为5%; 包销商承销,应按“服务业—代理业”征税。 土地使用权出租以及房地产建成后出租的,按“服务业—租赁业”征税。计算公式=营业额×适用税率

二、城市维护建设税和教育费附加:以营业税等流转税为计税依据,依所在地区分别适用7%、5%、1%征城市建设维护税,依3%计征教育费附加。百考试题为你加油

三、土地增值税:是对转让国有土地使用权、地上的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。土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的适用税率计算征收,纳税人转让房地产所取得的收入减除《条例》规定的扣除项目金额后的余额,为增值额。它采用四级超率累进税率,应纳土地增值税=土地增值额×适用税率-速算扣除额×速算扣除率。其中:土地增值额=转让房地产总收入-扣除项目金额。计算扣除项目有:取得土地使用权所支付的金额;开发土地和新建房及配套设施的成本;开发土地和新建房及配套设施的费用;旧房及

建筑物的评估价格；与转让房地产有关的税金；加计扣除。

四、房产税：是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对拥有房屋产权的内资单位和个人按照房产税原值或租金收入征收的一种税。它以房产原值(评估值)为计税依据,税率为1.2%。年应纳税额=房产原值(评估值)×(1-30%)×1.2%。

五、城镇土地使用税:是在城市、县城、建制镇和工矿区范围内,对拥有土地使用权的单位和個人以实际占用的土地面积为计税依据，按规定税额、按年计算、分期缴纳的一种税。年应纳税额= (各级土地面积×相应税额)。

房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起计征城镇土地使用税和房产税。

六、城市房地产税、三资企业土地使用费：城市房地产税是对拥有房屋产权的外商投资企业、外国企业及外籍个人、港澳台胞，按照房产原值征收的一税种。城市房地产税依房产原值计税,税率为1.2%。年应纳税额=房产原值×税率×(1-30%)。

三资企业土地使用费是对本市行政区域内使用土地的外资企业，按企业所处地理位置和偏远程度、地段的繁华程度、基础设施完善程度等，征收的一项费用。依外资企业的实际占用土地面积以及所适用的土地使用费的单位标准确定。应纳土地使用费额=占用土地面积×适用的单位标准。

七、印花税：是对在经济活动和经济交往中书立、领受印花税暂行条例所列举的各种凭证所征收的一种兼有行为性质的凭证税。分为从价计税和从量计税两种。应纳税额=计税金额×税率,应纳税额=凭证数量×单位税额。土地使用权出让转让书立的凭证(合同)暂不征收印花税，但在土地开发建设，房产出售、出租活动中所书立的合同、书据等，应缴纳印花税。凡进行房屋买卖的，

签定的购房合同应按产权转移书据所载金额0.05%缴纳印花税，房地产交易管理部门在办理买卖过户手续时，应监督买卖双方双方在转让合同或协议上贴花注销完税后，再办理立契过户手续。在办理房地产权属证件时，应按权利许可证照，按件交纳印花税五元，房地产权属管理部门应监督领受人在房地产权属证上按件贴花注销完税后，再办理发证手续。

八、契稅：契稅是对在我国境内转移土地、房屋权属时向承受土地使用权、房屋所有权的单位征收的一种税。征收范围包括国有土地使用权出让、土地使用权转让（包括出售、赠与和交换）、房屋买卖、房屋赠与和房屋交换。计税依据主要是成交价格、核定价格、交换价格差额和“补缴的土地使用权出让费用或者土地收益”等。 $应纳税额 = 计税依据 \times 税率$

九、个人所得税:是对个人的劳务和非劳务所得征收的一种税。房地产业所涉及最多的是“工资、薪金”所得。其适用5%-45%的超额累进税率。 $应纳税额 = 应纳税所得额 \times 适用税率 - 速算扣除数$

十、企业所得税、外资和外国企业所得税：是对我国境内的企业或组织，在一定期间内的生产、经营所得和其他所得征收的一种税。 $应纳税额 = (全部应税收入 - 准予扣除项目) \times 适用税率$

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