

注册会计师-税法讲座详细笔记（六）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/76/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E4_BC_9A_E8_c45_76443.htm

第三节 应税收入的认定从收入的形式来分，货币收入、实物收入、其他收入。（计算时要注意的，96、97年强调这个问题）

第四节 确定增值额的扣除项目对收入减除国家规定的各项扣除项目金额后的余额计算征税。扣除项目包括：

- 一、取得土地使用权所支付的金额地价款以及交易费用
- 二、房地产开发成本包括六条内容注意（一）中耕地占用税（这里包含了一项税金）
- 三、房地产开发费用利息支出（一）凡能够提供金融机构证明，并且能够按建设项目分摊利息，允许据实扣除。允许扣除的房地产开发费用为： $\text{利息} + (\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 5\%$ 以内（二）纳税人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的证明的， $(\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 10\%$ 以内
- 四、旧房及建筑物的评估价格评估价格：由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。（注意这里的重置成本价不是由税务机关评定的）
- 五、与转让房地产有关的税金指在转让房地产时缴纳的营业税（5%）、城市维护建设税（7%、5%、1%）、印花税（万分之五）。因转让房地产交纳的教育费附加（3%），也可视同税金予以扣除。（注意耕地占税是放到成本中的）房地产开发企业在时缴纳的印花税因列入管理费用中，故在此不允许扣除。其他纳税人缴纳的印花税（按产权转移书据所载金额的万分之五贴花）允许在此扣除

。六、财政部规定的其它扣除项目对从事房地产开发的纳税人可按（一）、（二）规定计算的金额之和，加计20%的扣除。应特别指出的是：此条优惠只适用于从事房地产开发的纳税人，除此之外的其他纳税人不适用。第五节 税率注意是增值额与扣除项目金额的比例30%、40%、50%、60%，四级的超率累进税率。第七节 应纳税额的计算计算大致看，考试不太可能出第八节 税收优惠（自己看）第九节 纳税申报及缴纳（自己看）第十五章 契税法第一节 征税对象及纳税义务人 纳税义务人是买方契税征税范围比土地增值税广可以这样理解：卖方：交土地增值税（除国家出让土地）买方：契税一、征税对象（一）国有土地使用权出让（二）土地使用权的转让（三）房屋买卖（四）房屋赠与（五）房屋交换随着经济形势的发展，有些特殊方式转移土地、房屋权属的，也将视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与。（2001年考过，看）二、特殊情况的处理（今年新增加内容，易出题）（一）公司制改造在公司制改造中，对不改变投资主体和出资比例改建成的公司制企业承受原企业土地、房屋权属的，不征收契税；对独立发展、募集设立的股份有限公司承受发起人土地、房屋权属的，免征契税；对国有、集体企业改建成全体职工持股的有限责任公司或股份有限公司承受原企业土地、房屋权属的，免征契税；对其余涉及土地、房屋权属转移的，征收契税。（二）企业合并企业合并中，新设方或者存续方承受被解散方土地、房屋权属，如合并前各方为相同投资主体的，则不征契税，其余征收契税。（三）企业分立企业分立中，对派生方、新设方承受原企业土地、房屋权属的，不征契税。（四）股权重组在股权转让中，单位、个

人承受企业股权，企业的土地、房屋权属不发生转移，不征契税；在增资扩股中，对以土地、房屋权属作价入股或作为出资投入企业的，征收契税。（五）企业破产企业破产清算期间，对债权人（包括破产企业职工）承受破产企业土地、房屋权属以抵偿债务的，免征契税；对非债权人承受破产企业土地、房屋权属的，征收契税。三、纳税义务人境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。（买方或接受方）

第二节 税率契税实行3% - 5%的幅度税率 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