

注册会计师考试税法难点盲点全套总结四 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_76629.htm 4、纳税义务时间问题

。土地增值税的纳税时间除了占用耕地满一年征收外，其他情况均从次月开始征收。房产税中除转作经营时自经营之日起征收外，均为次月开始征收，这里有很大的共同点，也有区别的地方，关键记住非次月征收的情况就好了，这里一定要注意记忆，是今年的新增内容。

5、事业单位，社会团体，军队，自用的免征土地使用税，房产税。如果是非自用的，即用于经营用的，要征收。这里和寺院，公园及其他免税单位的规定是相符的，结合起来记忆，凡是用于经营的土地或者房产，不管是什么部门，均要征收土地使用税和房产税。

6、合用问题。纳税单位和免税单位共用土地和房产的，按照纳税单位使用部分的面积或比例征收，免税单位部分不征收，如果划分不清的，全部征收。这里要注意比例的计算问题。如果是共用一个建筑物的，土地使用税按照纳税单位建筑面积的比例而不是土地使用面积的比例征收。这里其实很容易理解，只是容易搞混，因为土地使用税是以土地使用面积计税，但在计算使用比例时，此点为唯一按照建筑物使用面积比例来征收土地使用税的特殊规定。例：某生产企业总部使用某事业单位建筑物一部分作为办公用房，另共同使用一块土地，建筑物占用土地面积10000平方米，生产企业和事业单位的建筑物使用比例为2：2，另共用土地的使用比例为2：3，此土地实际面积为20000平方米，试计算企业应纳土地使用税（1平方米土地使用税为5元）解答：建筑物部分

应纳土地使用税按照建筑物使用面积比例计算

， $10000 \times 2/4 \times 5 = 25000$ 元 另共用土地按照土地实际占用面积计算 $20000 \times 2/5 \times 5 = 40000$ 元 共应交纳土地使用税为65000元

7、无租使用问题。免税单位无论使用什么土地房产，自用的均不交纳土地使用税和房产税。纳税单位无论是有租使用即需交纳房租使用还是无租使用即不交纳房租使用纳税单位或免税单位的房地产，均要交纳土地使用税，房产税。这里千万要注意房产税是要交纳的，而且要以当期出租同类房产平均租金计算房产税由使用人交纳。这里很容易忘记算房产税，注意了。

8、视同销售问题。纳税人捐赠，抵债，投资等视同销售房地产的行为，承受人均要交纳契税，但有个特殊情况，等价房地产的，即时不牵涉到补价的，不征收。这里要注意视同销售和等价的问题。

9、企业重组，合并，分立，债转股转制新企业承受原企业房地产的，免征契税，这里和企业所得税有点类似，可以合并记忆。

10、个人首次购买普通标准住宅免征契税，这里要注意首次和普通标准住宅，不符合这两个条件的不能免征。首次购买别墅的，要征收契税。

11、优惠规定问题。市政道路，企业厂区外绿化用地，免征土地使用税，但企业厂区内绿化用地要征收土地使用税；机场场内道路免征，但场外道路要征收；免税单位用于经营的房地产，均要征收土地使用税和房产税。

12、房产税计税依据问题。融资租赁房产应按照房产余值征收，这里很容易搞成按照租金征收，和一般租赁区别一下，注意这里是很容易出错的地方~！房产投资入股分红，固定分红的，按照租金计税，按照效益分红的，余值计税。这里也容易搞混。

13、纳税时间问题。土地使用税在纳税义务发生后每期10日内

申报纳税，而土地增值税是在纳税义务发生后7日内申报纳税，这里是值得理解和记忆的地方，两种纳税时间是有天壤之别的，注意比较~！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