

房地产开发企业契税的纳税辅导契税应纳税额的计算方法

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/79/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c46_79827.htm

一、计税依据 按照规定，契税的计税依据分为三种情况：1.国有土地使用权出让、土地使用权转让、房屋买卖，其计税依据为成交价格。2.土地使用权赠与、房屋赠与，其计税依据由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定。3.土地使用权交换、房屋交换，为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额。如果成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，或者所交换土地、房屋的价格的差额明显地不合理并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。以划拨方式取得土地使用权，经批准转让房地产的，其应补交的契税的计税依据为补缴的土地使用权出让费或者土地收益。二、税率 契税的税率为3%至5%，具体的适用税率由省、自治区、直辖市人民政府在此幅度内按照本地区实际情况确定。三、应纳税额计算 按照规定，契税的应纳税额的计算公式为：
$$\text{应纳税额} = \text{计税依据} \times \text{税率}$$
契税应纳税额以人民币计算。转移土地、房屋权属以外汇结算的，应以纳税义务发生当日人民银行公布的市场汇价中间价折算成人民币计算。四、契税的会计处理 契税一般不通过“应交税金”账户进行核算，而是直接计入有关资产的成本之中。对于房地产开发企业来说，若是为进行房地产开发而取得的土地使用权，相应缴纳的契税，应当计入开发成本中；若是为建造办公楼等自用而取得的土地使用权，相应缴纳的契税，应当计入无形资产价值。同样，对于房地产开发企业承受房屋权属所应缴纳的契税，也应当视

其用途确定是计入开发成本还是计入固定资产价值。 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