

镇魂符七：税额计算

一、增值税

1. 含税与否的判断：“四看：看主体、看票、看性、看题”！
2. 发卡机构、清算机构和收单机构提供银行卡跨机构资金清算服务的处理规定：

交易中的主体	销售额确定
收单机构（在商户安装 POS 机的）	向商户收取的收单服务费
清算机构（银联）	向发卡机构、收单机构收取的网络服务费+从发卡机构取得的发卡行服务费
发卡机构（持卡人的开卡行）	向收单机构收取的发卡行服务费

3. 转让不动产，按照有关规定差额缴纳增值税的，如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票，可向税务机关提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料，进行差额扣除。

2016 年 4 月 30 日及以前缴纳契税	增值税应纳税额 = [全部交易价格（含增值税）- 契税计税金额（含营业税）] ÷ (1 + 5%) × 5%
2016 年 5 月 1 日及以后缴纳契税	增值税应纳税额 = [全部交易价格（含增值税）÷ (1 + 5%) - 契税计税金额（不含增值税）] × 5%
【记忆小贴士】含对含，不含对不含！	

4. 房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外）销售额 = 全部价款和价外费用 - 受让土地时向政府部门支付的土地价款

【提示】“向政府部门支付的土地价款”，包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。

5. 纳税人购进农产品，按下列规定抵扣进项税额：

抵扣凭证来源	可抵扣进项税额
增值税专用发票或海关进口增值税专用缴款书	注明增值税额
从按照简易计税方法依照 3% 征收率计算缴纳增值税的小规模纳税人取得增值税专用发票	专用发票上注明金额和 10% 扣除率计算
取得（开具）的农产品销售发票或收购发票	农产品销售或收购发票注明的农产品买价和 10% 扣除率计算

【提示 1】购进用于生产销售或委托受托加工 16% 税率货物的农产品维持原扣除力度（12%）不变。（10% + 加扣 2%）

【提示 2】从批发、零售环节购进适用免征增值税政策的蔬菜、部分鲜活肉蛋而取得的普通发票，不得作为计算抵扣进项税额的凭证。

6. 按照营改增规定不得抵扣且未抵扣进项税额的固定资产、无形资产、不动产，发生用途改变，用于允许抵扣进项税额的应税项目，可在用途改变的次月按照下列公式计算可以抵扣的进项税额：

可以抵扣的进项税额=固定资产、无形资产、不动产净值÷（1+适用税率）×适用税率

7. 一般纳税人已抵扣进项税额的固定资产、无形资产或者不动产，发生“营改增”规定不得从销项税额中抵扣进项税额情形的，按照下列公式计算不得抵扣的进项税额：

不得抵扣的进项税额=固定资产、无形资产或者不动产净值×适用税率

8. 用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产和不动产。

9. 一般纳税人转让其取得的不动产的税务处理规定：

【记忆小贴士】自建无差额，全额预缴全额报；非自建看方法，简易方法差额预缴差额报，一般方法差额预缴全额报。

10. 一般纳税人出租不动产增值税征收管理暂行办法

取得时间	计税方法	不动产所在地（A） 与机构所在地 （B）	税务处理
2016 年 4 月 30 日 前	简易计税 （可选项）	AB 同地	纳税：机构所在地，租金 ÷（1+5%）×5%
		AB 不同地	预缴：不动产所在地，租金 ÷（1+5%）×5% 纳税：机构所在地，租金 ÷（1+5%）×5%-预缴
2016 年 5 月 1 日后	一般计税	AB 同地	纳税：机构所在地，租金 ÷（1+10%）×10%
		AB 不同地	预缴：不动产所在地，租金 ÷（1+10%）×3% 纳税：机构所在地，租金 ÷（1+10%）×10%-预缴
【记忆小贴士 1】 同地（同县市区，下同）不预缴，不同地预缴。			
【记忆小贴士 2】 预缴税额计算中预征率易混淆总结：一般：建筑 2%；出租 3%；转让 5%（建 2 租 3 转 5），简易：建筑 3%；出租 5%；转让 5%（建 3 转租 5）！			

11. 将跨境电子商务零售进口商品的单次交易限值由人民币 2000 元提高至 5000 元，年度交易限值由人民币 20000 元提高至 26000 元。关税税率暂设为 0%。进口环节增值税、消费税取消免征税额，暂按法定应纳税额的

70%征收。

12. 生产企业出口货物、劳务、服务和无形资产的增值税“免、抵、退”税的计算

当期无购进免税原材料：五步法

(1) “剔税”：计算不得免征和抵扣税额：（计入主营业务成本）

当期不得免征和抵扣的税额 = 当期出口货物离岸价格 × 外汇人民币折合率 × (出口货物适用税率 - 出口货物退税率)

(2) “抵税”：计算当期应纳增值税额

当期应纳税额 = 当期销项税额 - (当期进项税额 - “剔税”数额)

大于 0：本期应纳税额；小于 0：进入下一步。

(3) “尺度”：计算当期免抵退税额

免抵退税额 = 当期出口货物离岸价 × 外汇人民币折合率 × 出口货物退税率

(4) “比较”：确定应退税额（第二步与第三步相比，谁小按谁退）：

注意：2 > 3 时，第 2 步减第 3 步 = 下期留抵税额。

(5) 确定免抵税额：第 3 步减第 4 步 = 免抵税额。

当期有免税购进原材料：修正的五步法

(1) “剔税”：

当期不得免征和抵扣的税额 = (当期出口货物离岸价格 × 外汇人民币折合率 - 当期免税购进原材料的价格) × (出口货物适用税率 - 出口货物退税率)

(2) “抵税”：计算公式同上

(3) “尺度”：当期“免、抵、退”税额 = (当期出口货物离岸价 × 外汇人民币折合率 - 当期免税购进原材料的价格) × 出口货物退税率

(4) “比较”：同上

(5) 确定免抵税额：同上

13. 外国驻华使（领）馆及其馆员在华购买货物和服务增值税退税管理办法：

(1) 适用范围：享受退税的单位和人员，包括外国驻华使（领）馆的外交代表（领事官员）及行政技术人员，中国公民或者在中国永久居留的人员除外。

(2) 实行增值税退税政策的货物与服务范围：工业用机器设备、金融服务以及财政部和国家税务总局规定的其他货物和服务，不属于生活办公类货物和服务。

(3) 下列情形不适用增值税退税政策：

1. 购买非合理自用范围内的生活办公类货物和服务；
2. 购买货物单张发票销售金额（含税价格）不足 800 元人民币（自来水、电、燃气、暖气、汽油、柴油除外），购买服务单张发票销售金额（含税价格）不足 300 元人民币；
3. 使（领）馆馆员个人购买货物和服务，除车辆和房租外，每人每年申报退税销售金额（含税价格）超过 18 万元人民币的部分；
4. 增值税免税货物和服务。

14. 境外旅客购物离境退税政策

（1）退税物品：不包括下列物品：

1. 禁止、限制出境物品；
2. 退税商店销售的适用增值税免税政策的物品；
3. 财政部、海关总署、国家税务总局规定的其他物品。

（2）境外旅客申请退税，应当同时符合以下条件：

1. 同一境外旅客同一日在同一退税商店购买的退税物品金额达到 500 元人民币；
2. 退税物品尚未启用或消费；
3. 离境日距退税物品购买日不超过 90 天；
4. 所购退税物品由境外旅客本人随身携带或随行托运出境。

（3）退税币种为人民币。退税方式包括现金退税和银行转账退税两种方式。退税额未超过 10000 元的，可自行选择退税方式。退税额超过 10000 元的，以银行转账方式退税。

二、企业所得税

1. 非货币性资产投资企业所得税：递延纳税、逐年调整、一次到位。

2. 不征税收入：在 5 年（60 个月）内未发生支出且未缴回财政部门或其他拨付资金的政府部门的部分，应计入取得该资金第 6 年的应税收入总额。

3. 自 2018 年 1 月 1 日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格的企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由 5 年延长至 10 年。

4. 企业重组的税务处理方法

方式	支付对价方式	卖方	买方
一般重组	———	确认所得和损失	公允价作为计税基础
特殊重组	股权支付	不确认所得和损失	原有计税基础确定
	非股权支付	确认所得和损失	公允价作为计税基础

非股权支付对应的资产转让所得或损失 = (被转让资产的公允价值 - 被转让资产的计税基础) × (非股权支付金额 ÷ 被转让资产的公允价值)

被分立企业的股东取得分立企业的股权（新股），新股”的计税基础：

(1) 如需部分或全部放弃原持有旧股，“新股”计税基础=放弃“旧股”计税基础；

(2) 如不需放弃“旧股”，则其取得“新股”的计税基础可从以下两种方法中选择确定：① “新股”的计税基础=零；②以被分立企业分立出去的净资产占被分立企业全部净资产的比例先调减原持有的“旧股”的计税基础，再将调减的计税基础平均分配到“新股”上。

三、个人所得税

1. 综合所得是重点：再全面梳理一下。

2. 经营所得应纳税额计算：

(1) 取得经营所得的个人，没有综合所得的，计算其每一纳税年度的应纳税所得额时，应当减除费用 60000 元、专项扣除、专项附加扣除以及依法确定的其他扣除。（专项附加扣除在办理汇算清缴时减除）

(2) 个人税收递延型商业养老保险试点区域内，缴纳的税收递延型商业养老保险保费准予在申报扣除当年计算应纳税所得额时予以限额据实扣除，扣除限额按照不超过当年应税收入的 6% 和 12000 元孰低办法确定。

(3) 个体工商户生产经营活动中，应当分别核算生产经营费用和个人、家庭费用。对于生产经营与个人、家庭生活混用难以分清的费用，其 40% 视为与生产经营有关费用，准予扣除。

(4) 新增：个体工商户与企业联营而分得的利润，按利息、股息、红利所得项目征税。

(5) 新增：个体工商户和从事生产、经营的个人，取得与生产、经营活动无关的各项所得，应按规定分别计算征收个人所得税。

(6) 应付职工薪酬等相关费用的扣除：

	从业人员	业主
工资薪金支出	实际支付可以据实扣除	不得税前扣除（费用扣除标准 6 万/年）
五险一金	规定的范围和标准缴纳的扣	
补充养老保险费和补充医疗保险费	分别在不超从业人员工资总额 5% 标准内的部分据实扣除；超过部分，不得扣除	以当地（地级市）上年度社会平均工资的 3 倍为计算基数，分别在不超该计算基数 5% 标准内的部分据实扣除；超过部分，不得扣除
商业保险	按规定为特殊工种从业人员支付的人身安全保险费和按规定可以扣除的其他商业	

	保险费外，业主本人或为从业人员支付的商业保险费不得扣除	
工会经费、职工福利费和职工教育经费支出	工资薪金总额的 2%、14% 和 2.5% 的标准内据实扣除	以当地(地级市)上年度社会平均工资的 3 倍为计算基数，在规定比例内据实扣除

(7) 个人独资企业和合伙企业个人所得税的规定：投资者及其家庭发生的生活费用不允许在税前扣除。投资者及其家庭发生的生活费用与企业生产经营费用混合在一起，并且难以划分的，全部视为生活费用，不允许税前扣除。

(8) 个体工商户生产经营活动中，应当分别核算生产经营费用和个人、家庭费用。对于生产经营与个人、家庭生活混用难以分清的费用，其 40% 视为与生产经营有关费用，准予扣除。

(9) 企业生产经营和投资者及其家庭生活共用的固定资产，难以划分的，由主管税务机关根据企业的生产经营类型、规模等具体情况，核定准予在税前扣除的折旧费用的数额或比例。

3. 一笔收入”的计算方法总结

收入项目	记忆法	税务操作
全年一次性奖金		第 1 步：找税率：A=一次奖金÷12 个月，用 A 查找税率表； 第 2 步：算税额：应纳税额=一次奖金×适用税率-速算扣除数
内部退养	分步法	第 1 步：A=一次性收入÷内退至离退休间所属月份+当月工资-费用扣除额，用 A 查找税率表， 第 2 步：(当月工资+一次性收入-费用扣除标准)×税率-速算扣除数
低价格取得住房		比照全年一次性奖金。
解除劳动合同		超 3 倍的金额单独找综合税率表算税。
提前退休	分摊法	应纳税额=[(一次补贴收入÷提前退至法定退实际年数-费用扣除标准)×税率-速算扣除数]×提前退至法定退实际年数

4. 企业年金、职业年金个人所得税规定

缴 费	1. 单位缴费部分计入个人账户时暂不缴纳； 2. 个人缴费部分在不超过本人缴费工资计税基数的 4% 标准内的部分暂从应纳税所得额中扣除。 【提示】 计税基数=本人上一年度月平均工资<所在地上一年度职工月平均工资×3。
运 营	年金基金投资运营收益分配计入个人账户时暂不缴纳。

领取	1. 达到国家规定的退休年龄领取年金，符合规定的并不并入综合所得，全额单独计算应纳税款。 2. 个人因出境定居而一次性领取的年金个人账户资金，或个人死亡后，其指定的受益人或法定继承人一次性领取的年金个人账户余额，适用综合所得税率表计算纳税（除上述以外的适用月度税率表）
----	---

5. 个人税收递延型商业养老保险和商业健康保险个人所得税规定

税收递延型商业养老保险（试点地区）	缴 费	申报扣除当月计算应纳税所得额时予以限额据实扣除，扣除限额按照收入的 6% 和 1000 元孰低办法确定。
	运 营	暂不征收
	领 取	25% 部分予以免税，其余 75% 部分按照 10% 的比例税率计算纳税。
商业健康保险		1. 扣除限额 2400 元/年（200 元/月）2. 单位统一为员工购买商业健康保险产品的支出，应分别计入员工个人工资薪金，视同个人购买，按上述限额予以扣除（自购买产品次月起）。
适用上述政策纳税人指取得工资薪金所得、连续性劳务报酬所得，及取得个体工商户生产经营所得、对企事业单位承包承租经营所得的个体工商户业主、个人独资企业投资者、合伙企业合伙人和承包承租经营者。		

6. 特殊情形“税目”确定汇总

1	个人兼职的收入属于“劳务报酬所得”。
2	退休人员再任职取得的收入，在减除按规定的费用扣除标准后，按“工资、薪金所得”项目纳税。
3	企业向个人支付不竞争款项属于“偶然所得”。
4	企业促销展业赠送礼品个人所得税的规定： 1. 不征情形：（1）价格折扣、折让方式向个人销售商品和提供服务。（2）向个人销售商品和提供服务同时给予赠品。（3）累积消费达到一定额度个人按消费积分反馈礼品。 2. 按“偶然所得”纳税情形：（1）业务宣传、广告等活动中，随机向本单位以外的个人赠送礼品的所得。（2）年会、座谈会、庆典以及其他活动中向本单位以外的个人赠送礼品所得。（3）累积消费达到一定额度的顾客，给予额外抽奖机会的获奖所得。
5	企业资金为个人购房、购车的税务处理：（1）对个人独资企业、合伙企业的个人投资者或其家庭成员取得所得按“经营所得”计税；（2）除（1）以外其他企业的个人投资者或其家庭成员取得的所得

	按“利息、股息、红利”所得计税；（3）企业其他人员取得按“工资、薪金”所得计税。
6	1. 作者将自己的文字作品手稿原件或复印件拍卖取得的所得按“特许权使用费”所得纳税，其他按“财产转让所得”纳税。2. 不能正确计算财产原值：转让收入额的 3%征收率纳税（海外回流 2%）。
7	1. 个人因购买和处置债权取得所得按“财产转让所得”纳税。 2. “打包”债权：（1）每次处置部分债权所得为一次征税。（2）当次处置债权成本费用=个人购置“打包”债权实际支出×当次处置债权账面价值（或拍卖机构公布价值）÷“打包”债权账面价值（或拍卖机构公布价值）

7. “涉股”类涉税问题汇总

1	限售股：1. 转让按“财产转让所得”征税。2. 不能准确计算限售股原值的按限售股转让收入的 15%核定限售股原值及合理税费。																								
2	沪港通： <table><tr><td></td><td colspan="2">港投沪市 A 股</td><td colspan="2">内地投资联交所股票</td></tr><tr><td></td><td>企业</td><td>个人</td><td>企业</td><td>个人</td></tr><tr><td>股息红利所得</td><td colspan="2">暂不执行按持股时间 的差别化征税政策，由上市公司按 10%税率代扣。</td><td>计征企业所得税。其中，内地居民企业连续持有 H 股满 12 个月取得的股息红利所得免征</td><td>(1)上市 H 股,H 股公司按 20%税率代扣。(2)上市的非 H 股，中国结算按 20%税率代扣。</td></tr><tr><td>转让差价所得</td><td colspan="2">暂免征税</td><td>征收企业所得税</td><td>暂免征收</td></tr></table>						港投沪市 A 股		内地投资联交所股票			企业	个人	企业	个人	股息红利所得	暂不执行按持股时间 的差别化征税政策，由上市公司按 10%税率代扣。		计征企业所得税。其中，内地居民企业连续持有 H 股满 12 个月取得的股息红利所得免征	(1)上市 H 股,H 股公司按 20%税率代扣。(2)上市的非 H 股，中国结算按 20%税率代扣。	转让差价所得	暂免征税		征收企业所得税	暂免征收
	港投沪市 A 股		内地投资联交所股票																						
	企业	个人	企业	个人																					
股息红利所得	暂不执行按持股时间 的差别化征税政策，由上市公司按 10%税率代扣。		计征企业所得税。其中，内地居民企业连续持有 H 股满 12 个月取得的股息红利所得免征	(1)上市 H 股,H 股公司按 20%税率代扣。(2)上市的非 H 股，中国结算按 20%税率代扣。																					
转让差价所得	暂免征税		征收企业所得税	暂免征收																					
3	新三板挂牌公司股票：（1）转让新三板挂牌公司非原始股取得的所得暂免征税。（2）转让原始股取得的所得按“财产转让所得”征税。																								
4	个人投资者收购企业股权后将原盈余积累转增股本：（1）新股东以不低于净资产价格收购取得的盈余积累转增股本的部分不征税。（2）新股东以低于净资产价格收购股权的：股权收购价格减原股本差额对应部分不征税；股权收购价格低于原所有者权益的差额部分按照“利息、股息、红利所得”项目征税。																								
	企业转增股本：企业向个人转赠股本，根据上述规定，有 3 种不同情况的征税规则：一是个人取得上市（含新三板，下同）企业转赠的股本（不含以股票发行溢价形成的资本公积转增股本），执行股息																								

5

红利差别化税收政策；二是个人取得非上市或没有在新三板挂牌交易的中小高新技术企业转赠股本，并符合条件的，可在 5 年内分期纳税；三是个人从非上市其他企业转赠股本，应一次性按“利息、股息、红利所得”计缴税款。

6

股票期权：

是否可公开交易	不公开交易	授权	一般不征税
		行权前转让	工资薪金所得
		行权	工资薪金所得
		行权后的股票再转让	财产转让所得（境内上市股免，境外股交）
		行权后不转让而参与企业税后利润分配	利息、股息、红利所得
	公开交易	授权	按授权日股票期权市价，按工资薪金征税
		行权前转让	财产转让所得
		行权	不计算征税
		行权后的股票再转让	同上
行权后不转让而参与企业税后利润分配			

【注】股票期权形式的工资、薪金所得不并入当年综合所得，全额单独适用综合所得税率表, 计算纳税。

7

股票增值权所得和限制性股票：

	股票增值权	限制性股票
税目	“工资、薪金所得”	
所得	$(\text{行权日股票价格} - \text{授权日股票价格}) \times \text{行权股票份数}$	$(\text{股票登记日股票市价} + \text{本批次解禁股票当日市价}) / 2 \times \text{本批次解禁股票份数} - \text{被激励对象实际支付的资金总额} \times (\text{本批次解禁股票份数} / \text{被激励对象获取的限制性股票总份数})$
时间	兑现股票增值权所得日期	每一批次限制性股票解禁日期
税额	$\text{应纳税额} = \text{股权激励收入} \times \text{适用税率} - \text{速算扣除数}$	

8

完善股权激励：1. 对符合条件的非上市公司股票期权、股权期权、限制性股票和股权奖励实行递延纳税政策：即取得时可暂不纳税，递延至转让该股权按“财产转让所得”纳税（全国中小企业股份转

	让系统挂牌公司同)。2. 上市公司授予个人的股票期权、限制性股票和股权激励经备案可自股票期权行权、限制性股票解禁或取得股权激励之日起在不超过 12 个月的期限内纳税。
9	技术成果投资入股: 1. 个人以技术成果投资入股到境内居民企业, 被投资企业支付的对价全部为股票(权)的, 可选择继续按现行政策执行, 也可选择适用递延优惠政策。2. 递延政策: 投资入股当期可暂不纳税, 允许递延至转让股权时纳税。
10	促进科技成果转化取得股权激励: 1. 科研机构、高等学校转化职务科技成果以股份或出资比例等股权形式给予科技人员个人奖励暂不征税。在获奖人按股份、出资比例获得分红时对其所得按“利息、股息、红利所得”征税。获奖人转让股权、出资所得按“财产转让所得”征税。2. 全国范围内的高新技术企业转化科技成果, 给予本企业相关技术人员的股权激励, 个人一次缴纳个人所得税确有困难的可根据实际情况在不超过 5 个公历年度内(含)分期缴纳。
11	科技人员取得职务科技成果转化现金奖励: 非营利性科研机构 and 高校根据规定, 从职务科技成果转化收入中给予科技人员的现金奖励可减按 50% 计入科技人员当月“工资、薪金所得”纳税。
12	内地与香港基金互认: 1. 内地投资者通过基金互认买卖香港基金份额: (1) 转让差价所得暂免征收。(2) 分配取得的收益由该香港基金在内地的代理人按照 20% 的税率代扣代缴。2. 香港市场投资者通过基金互认买卖内地基金份额: (1) 转让差价所得暂免征税。(2) 分配取得的收益: 股息红利按 10% 税率代扣所得税; 债券利息按 7% 税率代扣所得税。

8. 特殊行业的税务处理规定

律师事务所从业人员	<p>1. “出资”律师: 比照“经营所得”征税。</p> <p>2. 律师事务所雇员(不包括律师事务所的投资者): 按“工资、薪金所得”纳税。</p> <p>3. 分成律师: (当月分成收入—办案支出)+事务所发给工资合并按“工资、薪金所得”征税。</p> <p>【提示】办理案件支出费用的扣除标准在律师当月分成收入的 30% 比例内确定。</p> <p>4. 兼职律师: 从律师事务所取得工资、薪金性质的所得收入全额计算扣税。</p> <p>5. 律师助理: 以个人名义再聘请其他人员为其工作而支付的报酬按“劳务报酬所得”纳税。</p> <p>6. 律师从接受法律事务服务的当事人处取得的法律顾问费或其他酬金按“劳务报酬所得”征税。</p>
	<p>保险营销员、证券经纪人佣金收入: 1. 属于劳务报酬所得; 2. 以不含增值税的收入减除 20% 的费用后的余额为收入额, 收入额减去展业成本(收入额的 25%) 以及附加税费后, 并入当年综合所得, 计算纳税。(支付佣金收入时应按照规定的累计预扣法计算预扣税款)</p>

四、土地增值税

(一) 应税收入:

1. 不含增值税。
2. 特别注意和征税范围的结合。

(二) 扣除项目

1. 新建房地产的扣除项目的确定:

(1) 取得土地使用权所支付的金额。

土地使用权支付的地价款	出让方式为土地出让金
	行政划拨方式为补交的土地出让金
	转让方式为实际支付的地价款
交纳的有关税费, 如契税、登记、过户手续费。	

【知识点链接】 契税: 国有土地使用权出让, 受让者应向国家缴纳出让金, 以出让金为依据计算缴纳契税。不得因减免土地出让金而减免契税。

【提示】 特别注意和征税范围的结合以及分比例开发问题。

(2) 房地产开发成本:

- ① 土地的征用及拆迁补偿费: 包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。
- ② 前期工程费;
- ③ 建筑安装工程费;
- ④ 基础设施费;
- ⑤ 公共配套设施费;
- ⑥ 开发间接费用等。

【知识点链接】 增值税: 房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目 (选择简易计税方法的房地产老项目除外) 销售额=全部价款和价外费用-受让土地时向政府部门支付的土地价款。

【提示】 “向政府部门支付的土地价款”, 包括土地受让人向政府部门支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。

【提示】 特别注意和征税范围的结合。

(3) 房地产开发费用: 销售费用、管理费用、财务费用。

分摊利息支出, 并提供金融机构贷款证明的	利息+(取得土地使用权所支付的金额+开发成本)×5%以内
不能分摊利息支出或不能提供证明	(取得土地使用权所支付的金额+开发成本)×

明的	10%以内
注意：①超过上浮幅度的部分不允许扣除。②超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。③全部使用自有资金，没有利息支出的，按以上方法扣除。④有金融机构和其他机构借款的，不能同时适用两种办法。⑤清算时，已开发成本的利息支出，应调至财务费用中扣。	

（4）与转让房地产有关的税金：城市建设维护税、印花税、教育费附加。

【提示 1】在计算税金时要注意题目中给定的纳税人的情况：

1. 房地产开发企业：城市建设维护税、教育费附加（一税一费）
2. 其他纳税人：印花税（按产权转移书据所载金额的 0.5%贴花）、城市建设维护税、教育费附加（二税一费）

【提示 2】地方教育费附加是否扣除注意审题。

（5）财政部规定的其它扣除项目

加计扣除费用 = （取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本）× 20%

【提示】只适用于从事房地产开发的纳税人，其他纳税人不适用，加计 20%的扣除。

（三）其他注意的问题

1. 质量保证金开具发票的，按发票所载金额予以扣除；未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除。
2. 逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除。
3. 拆迁安置费的扣除
 - ①回迁视同销售确认收入，同时确认拆迁补偿费，差价调整拆迁补偿费；
 - ②异地安置：包括本企业项目安置、购入安置和货币安置，计入拆迁补偿费。

查看更多注会考试政策，请进入[中华会计网校注册会计师考试栏目进行查看>>](#)



扫码获得更多注会备考干货

