

专题四 “税收” 那些事

【知识点 7】城镇土地使用税



【简历】男，性情和善，房产税的同胞弟弟，比房产税生活简单。但二人之间有很多相似的地方，外人经常容易把他们俩弄混。



1. 基本概念

城镇土地使用税是国家在“城市、县城、建制镇和工矿区”范围内，对使用土地的单位和个人，以其 **实际占用的土地面积** 为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。

【提示】凡在城市、县城、建制镇和工矿区范围内的土地，不论是属于国家所有的土地，还是集体所有的土地，都属于城镇土地使用税的征税范围。但不包括“镇政府所在地所辖行政村”。

2. 应纳税额计算（从量计征）

（1）城镇土地使用税的计税依据是纳税人“实际占用”的土地面积，按年计征。

（2）年应纳税额 = 实际占用应税土地面积（平方米）× 适用税额（定额税率）

【知识点 8】契税



【简历】女性，孔雀女。与土地增值税（凤凰男）是理想中的一对情侣。在古代，契税一直和官方有来往，可谓宫中贵妃。

她手上掌握着重要的稀缺资源，不经他手，房和地都办不了证，非常有权势。



【思考】



提出要求说：先把我的名字加到房产证上，我愿意！



说：先结婚吧，再加名字，我的都是你的！

财政部 国家税务总局《关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知》财税〔2014〕4号：

在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有或另一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，变更为其中一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，双方约定、变更共有份额的，**免征契税**。

1. 基本概念

契税是以所有权发生转移的不动产为征税对象，向 **产权承受人** 征收的一种财产税。

2. 契税征税范围

契税的征税范围是发生土地使用权和房屋所有权权属转移的土地和房屋。

具体包括：土地使用权的出让、转让（包括出售、赠与和交换）及房屋的买卖。

3. 应纳税额计算

（1）计税依据

① “买卖”交易——“成交价格”作为计税依据；

② “赠与”交易——“市场价格”核定；

③ “交换”交易——“价格差额”作为计税依据。

（2）应纳税额 = 计税依据 × 税率（比例税率）

【案例】 2017 年 7 月 7 日，小陆将房屋的 50% 产权赠与给小美。经税务机关参照房屋买卖市场价格核定其赠与部分的房屋价值 200 万元，已知当地规定的契税率率为 3%。计算小美应缴纳的契税额。

【解析】 房屋赠与，由税务机关参照房屋买卖的市场价格核定。

应纳税额 = $200 \times 3\% = 6$ 万元。

【知识点 9】土地增值税



【简历】 男性，正宗凤凰男，和契税是一对情侣。

身世不太好（农村苦孩子），上世纪 90年代初期，他一直名不见经传。房地产市场火热后，土地增值税开始重装上阵，闪亮登台。



1. 基本概念

土地增值税是对“**转让**”“**国有**”土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，就其转让房地产所取得的增值额征收的一种税。

契税的纳税人，是指在我国境内“**承受**”土地、房屋权属转移的单位和个人。

2. 土地增值税税率—超率累进税率

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率	速算扣除系数
1	超过200%的部分	60%	35%
2	超过100%至200%的部分	50%	15%
3	超过50%至100%的部分	40%	5%
4	不超过50%的部分	30%	0%

3. 土地增值税的计算

(1) 计算增值额 = 转让房地产的收入 - 扣除项目金额

(2) 计算增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目金额

(3) 根据增值率确定适用的税率和速算扣除系数

(4) 计算应纳税额

土地增值税 = 增值额 × 税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数

【案例】某房地产开发企业销售房屋取得售价 5000万元，扣除项目金额合计为 3000万元。计算该企业应缴纳土地增值税。

【解析】

(1) 增值额 = 5000 - 3000 = 2000 (万元)

(2) 增值率 = 2000 ÷ 3000 = 66.67%，找税率 40%和速算扣除率 5%

(3) 应纳税额 = (5000 - 3000) × 40% - 3000 × 5% = 650 (万元)

【知识点 10】车辆购置税



【简历】 男性，国税家族一员大将。和车船税是拜把子兄弟，经常独自一人在江湖上行侠仗义、劫富济贫。最痛恨的就是开个破车招摇过市的人，车越好，他打的越狠。



1. 基本概念

车辆购置税，是对在中国境内 **购置**规定车辆的单位和个人征收的一种税，就其性质而言，属于 **直接税**的范畴。

2. 纳税人

在我国境内购置规定的车辆（以下简称“应税车辆”）的单位和个人，为车辆购置税的纳税人。

【提示】 购置，包括购买、进口、自产、受赠、获奖或者以其他方式取得并“自用”应税车辆的行为。

3. 征税范围

车辆购置税的征收范围包括：

- （1）汽车
- （2）摩托车
- （3）电车
- （4）挂车
- （5）农用运输车



4. 应纳税额计算（从价计征）

（1）购买自用

应纳税额 = 计税依据（支付全部价款和价外费用）× 税率

（2）进口自用

进口应税车辆应纳税额 = （关税完税价格 + 关税 + 消费税）× 税率

（3）自产、受赠、获奖或者以其他方式取得并自用

由主管税务机关参照国家税务总局规定的最低计税价格核定。

5. 车辆购置税的征收管理

- （1）车辆购置税实行“一次性”征收制度，税款应当一次性缴清。
- （2）购置已征车辆购置税的车辆，不再征收车辆购置税。
- （3）纳税人应当在向公安机关车辆管理机构办理车辆登记注册前，缴纳车辆购置税。

【知识点 11】车船税



【简历】 男性，交际甚广，什么豪车、官车、私家车、游艇船舶之类的，对他来说那都不是事儿，全得听他的。喜欢跟着交警走，谁要是敢冒犯他，立马会把交警找来，扣你的车，罚你的款。



1. 基本概念

车船税，是指对在中国境内车船管理部门登记的车辆、船舶依法征收的一种税。

2. 纳税人

- (1) 车船税的纳税人，是指在中华人民共和国境内属于税法规定的车辆、船舶的“所有人或者管理人”。
- (2) 从事机动车第三者责任 **强制保险** 业务的“保险机构”为机动车车船税的扣缴义务人。

3. 征税范围

- (1) 载人：乘用车；客车（包括电车）。
- (2) 载货：货车（包括挂车、半挂牵引车、客货两用汽车等）
- (3) 其他车辆：包括专用作业车和轮式专用机械车
- (4) 摩托车。
- (5) 船舶：包括机动船舶、“非机动驳船”、拖船、游艇。

【思考】

哪些车辆免征车船税？



4. 应纳税额计算（从量计征）

(1) 计税依据

类型	计税依据
载人车辆	按“ 辆数 ”为计税单位
载货车辆	按“ 整备质量吨位数 ”为计税单位
船舶	按“ 净吨位数 ”为计税单位
游艇	按“ 艇身长度 ”为计税单位

(2) 应纳税额 = 辆数（整备质量吨位数、净吨位、艇身长度）× 年基准税额

【案例】 某单位 2016年 4月 3日购买排气量 2.0奥迪轿车一辆。该省规定该排量乘用车每辆年税额为 700元，计算该单位应缴纳的车船税税额。

【解析】 车船税按年申报，分月计算。其纳税义务发生时间为取得车船所有权或者管理权的当月。
 则该单位这辆轿车当年应纳车船税 = $700 / 12 \times 9$ 个月 = 525（元）