

2017 税务师考试《涉税服务实务》第十一章高频考点汇总

第十一章 其他税种纳税申报和纳税审核

序号	考点	考频
考点一	资源税的账务处理	★★
考点二	房产税纳税申报和纳税审核	★★
考点三	土地增值税纳税审核和纳税申报	★★★

2017 税务师考试《涉税服务实务》高频考点：资源税的账务处理

【内容导航】

资源税的账务处理

【考频分析】

考频：★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点属于单选题、多选题、简单题的常设考点。

【高频考点】资源税的会计核算

具体情形——资源税相关账务处理：

销售应税产品

借：税金及附加

贷：应交税费——应交资源税

自产自用应税产品视同销售时：

借：生产成本（管理费用等）

贷：应交税费——应交资源税

收购未税矿产品应代扣代缴的资源税，计入采购成本中，其分录如下：

借：材料采购或原材料

应交税费——应交增值税（进项税额）

贷：银行存款

应交税费——应交资源税

缴纳资源税的账务处理：

借：应交税费——应交资源税

贷：银行存款

2017 税务师考试《涉税服务实务》高频考点：房产税纳税申报和纳税审核

【内容导航】

房产税纳税申报和纳税审核

【考频分析】

考频：★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点属于单选题、多选题、简单题的常设考点。

【高频考点】房产税纳税申报和纳税审核

房产税的纳税申报和纳税审核

从价计征房产税=应税房产原值×(1-扣除比例)×1.2%

从租计征房产税=房屋租金×12%

个人出租住房：4%

1. 自用房产审核要点。

从价计征：应纳税额=房产计税余值×税率(1.2%)

房产计税余值：依照房产原值一次减除 10%至 30%的损耗价值以后的余额。

2. 审核时，注意房产的原值是否真实，有无少报、瞒报的现象，有无分解记账的情况；纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，是否按规定增加其房屋原值，有无将其改建、扩建支出列入大修理范围处理的情况。

3. 出租房产审核要点。

从租计征：应纳税额=房产租金收入×税率(12%)

(1) 审核“其他业务收入”等账户和房屋租赁合同及租赁费用结算凭证，核实房产租金收入，有无出租房屋不申报纳税的问题。

(2) 审核有无签订经营合同隐瞒租金收入，或以物抵租少报租金收入，或将房租收入计入营业收入未缴房产税的问题。

(3) 审核有无出租使用房屋，或租用免税单位和个人私有房产的问题。

(4) 对投资联营的房产，应区别对待：

① 共担风险的，按房产的计税余值从价计征房产税。

② 不承担风险的，按租金收入从租计征房产税。

2017 税务师考试《涉税服务实务》高频考点：土地增值税纳税审核和纳税申报

【内容导航】

1. 转让房地产收入审核要点
2. 扣除项目金额审核要点
3. 房地产开发企业销售其开发产品

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点属于单选题、多选题、简单题的常设考点。

【高频考点】土地增值税纳税审核和纳税申报

计税依据：转让房地产所取得的增值额。

增值额=收入额-规定的扣除项目金额

1. 转让房地产收入审核要点。

应税收入审核时注意：有无分解收入、隐瞒收入、收入不及时入账以及成交价格明显偏低的问题。

2. 扣除项目金额审核要点。

主要针对从事房地产开发纳税人销售新房及建筑物需要扣除的项目：

- (1) 取得土地使用权所支付的金额；
- (2) 房地产开发成本；
- (3) 房地产开发费用；
- (4) 与转让房地产有关的税金；
- (5) 财政部确定的其他扣除项目。

主要针对非从事房地产开发的纳税人销售旧房及建筑物需要扣除的项目：

- (1) 取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关税费；
- (2) 旧房及建筑物的评估价格；
- (3) 在转让环节缴纳的税金。

3. 房地产开发企业销售其开发产品。

- (1) 取得土地使用权所支付的金额。

包括地价款，有关费用和税金（如契税）。

- (2) 房地产开发成本。

包括土地的征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。

- (3) 房地产开发费用。

房地产开发费用的两种扣除方式：

①利息支出能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的：

允许扣除的房地产开发费用=利息+（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×5%以内

a. 第14行“利息支出”据实填写。

第15行“其他房地产开发费用”填写：（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×5%以内。

②利息支出不能按转让房地产项目计算分摊或不能提供金融机构证明的：

允许扣除的房地产开发费用=（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×10%以内。

a. 第14行“利息支出”填写：0

b. 第15行“其他房地产开发费用”填写：（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×10%以内

【提示】

土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出，应调整至房地产开发费用中计算扣除。

房地产开发费用：

①2种扣除方式：

②比例（与销售收入比例匹配）；

③无论账务如何处理，利息支出在房地产开发费用中扣除。