

增值税的基本税率有哪些呢？

增值税的基本税率如下：

- (1) 纳税人销售应税货物或者进口货物，基本税率为17%。
- (2) 纳税人提供加工、修理修配劳务（简称应税劳务），税率为17%。
- (3) 纳税人兼营不同税率的货物或者应税劳务，应当分别核算不同税率货物或者应税劳务的销售额。未分别核算销售额的，从高适用税率。
- (4) 纳税人销售不同税率货物或应税劳务，并兼营应属一并征收增值税的非应税劳务，其非应税劳务应从高适用税率。
- (5) 纳税人为销售货物而出租出借包装物收取的押金，单独记账核算的，不并入销售额征税。但对因逾期未收回包装物不再退还的押金，应按所包装货物适用的税率征收增值税。

房地产估价师的土地增值税的税率和应纳税额如何计算呢？

??土地增值税的税率和应纳税额的计算-四级超额累进税率

增值额未超过扣除项目金额50%的部分,税率为30%

增值额超过扣除项目金额50%,未超过100%的部分,税率为40%(包括100%)

增值额超过扣除项目金额100%,未超过200%的部分,税率为50%(包括200%)

增值额超过扣除项目金额200%以上部分,税率为60%

简化计算-速算扣除系数

增值额未超过扣除项目金额50%的

应纳税额=土地增值额×30%

增值额超过扣除项目金额50%,未超过100%的

应纳税额=土地增值额×40%-扣除项目×5%

增值额超过扣除项目金额100%,款超过200%的

应纳税额=土地增值额×50%-扣除项目×15%

增值额超过扣除项目金额200%以上的

应纳税额=土地增值额×60%-扣除项目×35%

土地增值税的课税对象和计税依据

课税对象是有偿转让房地产所取得的土地增值额

土地增值额为纳税人转让房地产所取得的收入,减除规定扣除项目金额后的余额

纳税人转让房地产所取得的收入,包括转让获得的全部价款以及相关经济利益,包括货币收入、实物收入和其他收入。

营改增后房地产小规模纳税人开出的增值税发票含税率是多少

分析如下：1. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）附件1营业税改征增值税试点实施办法第十六条规定：增值税征收率为3%，财政部和国家税务总局另有规定的除外。2. 《国家税务总局关于发布的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）第四条规定：小规模纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：（一）单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照5%的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。

房地产的税种及税率？

房地产开发企业应缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税、企业所得税、契税、固定资产投资方向调节税等。1、固定资产投资方向调节税是对我国境内的单位和个人(不包括涉外企业)进行固定资产投资的行为征收的一种税。调节税税目税率表规定，适用于一般民用住宅(包括商品房住宅)的税率为5%。按国税发[1994]216号文的规定：房地产开发公司经营出售的商品房，可由购房单位按适用税率直接向税务机关缴纳；税务机关也可委托开发公司代扣代缴。计算公式为：应税投资完成额×适用税率2、营业税：房地产开发企业从事建筑工程作业

，应按包括工程所用原材料及其他物资和动力价款在内的营业额，依建筑业税目所适用的税率3%纳税。房地产开发企业销售不动产时应在收讫或取得索取营业收入(房款)凭据后，就全部价款和价外费用按销售不动产税目依5%的税率缴纳营业税。如与包销商签订合同由其自订价格进行销售，由房地产开发公司向客户开具房地产发票，依5%的税率缴纳营业税，包销商收取价差或手续费的应按"服务业--代理业"征收营业税。合同期满后，房屋未售出部分若由包销商收购，对房地产开发公司应就房屋销售收入按"销售不动产"税目依5%税率征收营业税。包销商将房产再销售，对包销商也按"销售不动产"税目征收营业税。

3、城建税、教育费附加：依实际缴纳的营业税额缴纳7%的城建税和3%的教育费附加。

4、印花税：当单位和个人的房屋发生产权转移时，应当缴纳印花税。

5、土地增值税：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(即转让房地产)并取得收入的单位或个人，就其转让房地产所取得的增值额征收的一种税，税率为30%、40%、50%和60%。

6、企业所得税：房地产开发企业的所得减除成本、费用、损失后的余额应按33%(含地方所得税)的税率缴纳企业所得税。

7、契税：目前我国契税的征收范围是因买卖、典当、赠与及交换而发生产权转移的房屋。其纳税人是以买卖、典当、赠与或交换形式取得土地、房屋产权的承受人。契税是按当事人双方所订契约产价的一定比例向产权承受人征收的一次性税收。征收契税的宗旨是为了保障不动产所有人的合法权益。契税(对房屋买卖而言)按房屋买卖成交价格的3-5%征收契税，具体由各省、市、区决定。