

税务师

税法一

习题精析班

第五章 土地增值税

【考情分析】

本章属于《税法 I》中的次重点章节，分值 20 分左右，综合性强，在税务师复习备考中占有比较重要的位置，从历年考试情况看，本章考试的题型有单项选择题和多项选择题，也可以单独或者与其他税种结合考核计算题或综合分析题。

【重要考点】

考点 1 纳税义务人、征税范围

考点 1 纳税义务人、征税范围

【多选题 1】下列各项中，不征或免征土地增值税的是（ ）。

- A. 与国有企业换房的外资企业
- B. 甲企业出资金、乙企业出土地，双方合作建房，建成后按比例分房自用
- C. 转让国有土地使用权的企业
- D. 将办公楼用于出租的外商投资企业
- E. 因城市实施规划而搬迁，企业自行转让房地产

【答案】 BDE

【解析】 选项 B，合作建房，建成后按比例分房自用的不征土地增值税，建成后转让的征土地增值税。选项 D，出租房产，产权并没有发生转移，不缴纳土地增值税。选项 E，属于免税。

【多选题 2】下列各种情形，不征或免征土地增值税的有（ ）。

- A. 继承房地产
- B. 房地产的评估增值
- C. 房地产公司的代建房行为
- D. 企业吸收合并过程中涉及房地产过户
- E. 企业以房地产抵债

【答案】 ABCD

【解析】 选项 ABC，不征土地增值税；选项 D，对企业改制、资产整合过程中涉及的土地增值税予以免征；选项 E，需要按规定缴纳土地增值税。

考点 2 计税依据和税率

应纳税额计算步骤

1. 确定收入；
2. 确定扣除项目金额；
3. 确定增值额；
4. 确定增值额与扣除项目的比率；
5. 找税率——四级超率累进税率；
6. 应纳税额=增值额×税率-扣除项目金额×速算扣除系数

的税金 782 万元；财政部规定的其他扣除项目=（18000+13500）×20%=6300（万元）；允许扣除项目金额合计数=18000+13500+3150+782+6300=41732（万元）。

【多选题 6】 下列关于土地增值税收入额确定的说法，正确的有（ ）。

- A. 营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税
- B. 对取得的实物收入，要按收入时的市场价格折算成货币收入
- C. 对取得的无形资产收入，要进行专门的评估，在确定其价值后折算成货币收入
- D. 当月以分期收款方式取得的外币收入，应按实际收款日或收款当月 1 日国家公布的市场汇价折合成人民币
- E. 对于县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，一律作为转让房地产所取得的收入计税

【答案】 ABCD

【解析】 对于县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的，可作为转让房地产所取得的收入计税；如果代收费用未计入房价中，而是在房价之外单独收取的，可以不作为转让房地产的收入。

【多选题 7】 在计算土地增值税时，属于允许扣除的利息支出的有（ ）。

- A. 超过贷款期限的利息部分
- B. 加罚的利息
- C. 向金融机构借款可按项目分摊的利息部分
- D. 超过国家规定上浮幅度的利息部分
- E. 计入开发成本中的利息

【答案】 CE

【解析】 选项 A 和 B，对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除；选项 D，利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，超过上浮幅度的利息部分不得扣除。

考点 3 房企土地增值税清算

【单选题 1】 房地产开发企业在进行土地增值税清算时，下列涉税处理正确的是（ ）。

- A. 纳税人提交土地增值税清算申请后，主管税务机关已受理的清算申请，纳税人可以撤销清算申请
- B. 销售商品房未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认应税收入
- C. 属于多个房地产项目共同的成本费用，应按照清算项目的建筑面积占多个项目总建筑面积的比例计算确定清算项目的扣除金额
- D. 办理土地增值税清算所附送的开发成本、开发费用等支出资料不真实的，税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公示的建安造价定额确定

【答案】 B

【解析】 选项 A：主管税务机关已受理的清算申请，纳税人无正当理由不得撤销。选项 C：属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目“可售建筑面积”占多个项目“可售总建筑面积”的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。

选项 D：房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的“前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用”的凭证或资料不符合清算要求或不实的，税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。

【多选题 2】 以下情形中纳税人应进行土地增值税的清算的有（ ）。

- A. 直接转让土地使用权的
- B. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的
- C. 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的
- D. 取得销售（预售）许可证满 3 年仍未销售完毕的

E. 房地产开发项目全部竣工、完成销售的

【答案】ABE

【解析】取得销售（预售）许可证满3年仍未销售完毕的、纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的属于主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的情形。

符合下列情形之一的，纳税人应当进行土地增值税的清算：

- (1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- (2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- (3) 直接转让土地使用权的。

【多选题3】房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位或个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入可以按（ ）确认。

- A. 按本企业同一年度销售的同类房地产的平均价格确定
- B. 按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定
- C. 由主管税务机关参照当地当年房地产的市场价格或评估价值确定
- D. 由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定
- E. 由纳税人和当地政府和公证机关三方会商后确定各方同意的公平合理价格

【答案】BD

【解析】房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位或个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入按下列方法和顺序确认：（1）按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；（2）由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

【多选题4】关于房地产开发企业土地增值税税务处理，下列说法正确的有（ ）。

- A. 属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额
- B. 销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本
- C. 土地增值税清算时未开具销售发票或未全额开具销售发票的，未开具部分可以不计入房地产转让收入
- D. 房地产开发企业的预提费用可以税前扣除
- E. 房地产开发企业同一项目在“营改增”前后都有收入，进行土地增值税清算时以全部含增值税金额作为转让房地产收入

【答案】AB

【解析】选项C：未开具发票或者未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入。选项D：房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。选项E：营改增后的收入，应该按照不含增值税金额作为转让房地产收入。

考点4 综合分析题

甲市某公司为增值税一般纳税人，主要从事旅居业务。2020年3月主要经营业务如下：

- (1) 整体出售一幢位于乙市的酒店式公寓，含税总价款为16500万元。该公寓楼总建筑面积5000平方米，本月无其他经营收入。
- (2) 该公司转让时无法取得该酒店式公寓评估价格，扣除项目金额按照发票所载金额确定（暂不考虑印花税）。
- (3) 该公寓楼于2017年6月购进用于经营，取得的增值税专用发票上注明金额11000万元，税额1210万元，价税合计12210万元；在办理产权过户时，缴纳契税330万元，取得契税完税凭证；转让前累计发生贷款利息支出1058.75万元、装修支出1000万元。
- (4) 本月租入甲市一幢楼房，按合同约定支付本月含税租金合计10万元，取得增值税专用发票，出租方按一般计税方法计算增值税。该租入楼房50%用于企业经营，50%用于职工宿舍。
- (5) 本月初增值税留抵税额为1100万元。地方教育附加允许计算扣除。

根据上述资料，回答下列问题：

(1) 该公司转让酒店式公寓应在乙市预缴增值税 () 万元。

- A. 188.57 B. 195.00 C. 204.29 D. 180.00

【答案】C

【解析】(1) 一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后取得 (不含自建) 的不动产，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴增值税。

(2) 该公司转让酒店式公寓应在乙市预缴增值税 = $(16\ 500 - 12\ 210) \div (1 + 5\%) \times 5\% = 204.29$ (万元)。

(2) 2020 年 3 月该公司在甲市实际缴纳增值税 () 万元。

- A. 59.26 B. 58.52 C. 57.55 D. 57.27

【答案】D

【解析】该公司在甲市实际缴纳增值税 = $16\ 500 \div (1 + 9\%) \times 9\% - 10 \div (1 + 9\%) \times 9\% - 1\ 100 - 204.29 = 57.27$ (万元)。

(3) 该公司在计算土地增值税时，可扣除的评估价格 () 万元。

- A. 14\ 041.50 B. 12\ 650.00 C. 13\ 029.50 D. 12\ 100.00

【答案】B

【解析】纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算扣除。每满 12 个月计 1 年，超过 1 年未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为 1 年。本题中，2017 年 6 月购入，2020 年 3 月转让，视为 3 年。可扣除的评估价格 = $11\ 000 \times (1 + 3 \times 5\%) = 12\ 650$ (万元)。

(4) 该公司在计算土地增值税时，准予扣除的“与转让房地产有关的税金” () 万元。

- A. 24.51 B. 354.51 C. 348.29 D. 23.49

【答案】C

【解析】准予扣除的“与转让房地产有关的税金” = $[16\ 500 \div (1 + 9\%) \times 9\% - 1\ 210] \times (7\% + 3\% + 2\%) + 330 = 348.29$ (万元)。

(5) 该公司转让酒店式公寓应缴纳土地增值税 () 万元。

- A. 477.94 B. 595.56 C. 641.80 D. 0

【答案】C

【解析】增值额 = $16\ 500 \div (1 + 9\%) - 12\ 650 - 348.29 = 2\ 139.32$ (万元)，增值率 = $2\ 139.32 \div (12\ 650 + 348.29) = 16.46\%$ ，适用税率为 30%，该公司转让酒店式公寓应缴纳土地增值税 = $2\ 139.32 \times 30\% = 641.80$ (万元)。

(6) 关于该公司转让酒店式公寓，下列说法正确的有 ()。

- A. 如果税务部门发现该公司申报的计税价格明显低于同类房地产市场评估价格且无正当理由的，该公司应按同类房地产的市场评估价格作为房地产的转让收入计算土地增值税
B. 增值率未超过 20%，可以免征土地增值税
C. 购买公寓楼时支付的契税准予作为“与转让房地产有关的税金”项目予以扣除
D. 购买公寓楼的贷款利息支出准予作为扣除项目予以扣除
E. 该公司在公寓楼转让前发生的装修支出可以作为扣除项目予以扣除

【答案】AC

【解析】选项 B：建造普通标准住宅出售，其增值额未超过扣除项目金额之和 20% 的，予以免税。转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税；选项 DE：没有相关扣除规定。