

# 注册会计师

## 税法

### 教材精讲班

#### 第三节 土地增值税法

(2) 纳税人不能按转让房地产项目计算分摊利息支出,或不能提供金融机构贷款证明的:

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

**【配比原则总结】**取得土地使用权支付的金额、开发成本和开发费用的配比

实际扣除土地金额=取得土地使用权支付的金额×(已开发土地面积/全部土地面积)×(已售房/全部可售房)

实际扣除开发成本=房地产开发成本×(已售房/全部可售房)

实际扣除开发费用=房地产开发费用×(已售房/全部可售房)

**【例题】**万科房地产开发公司开发一个商品房项目,取得土地使用权所支付的金额为 2 000 万元; 房地产开发成本为 3 000 万元; 财务费用中的利息支出共计 500 万元,包括超过贷款期限的利息 100 万元及加收的罚息 50 万元,利息支出能够按转让房地产项目分摊且能提供金融机构贷款证明。房地产开发费用扣除比例为 5%。

要求:计算土地增值税时可扣除的房地产开发费用。

**【解析】**

利息支出能够按转让房地产项目分摊且能提供金融机构贷款证明的,允许据实扣除,但不含超期加收的利息、罚息。

可扣除的房地产开发费用

= (500-100-50)+(2 000+3 000) × 5% = 600 (万元)。

#### 4.与转让房地产有关的税金

企业状况	可扣除税金	详细说明
房地产开发企业	(1) 城建税 (2) 教育费附加 (3) 地方教育附加	印花税(0.5%)包含在管理费用中,故不能在此单独扣除
非房地产开发企业	(1) 印花税 (2) 城建税 (3) 教育费附加 (4) 地方教育附加	印花税税率0.5%(产权转移书据)

**【提示 1】**土地增值税条例和细则中没有地方教育附加扣除的规定。现实中各省对地方教育附加能否扣除有着不同的规定。考试时应注意题干提示和要求。

**【提示 2】**(项目税金)土地增值税计算扣除的税金,是指与地产项目相关的税金,而不是地产企业的相关税金。

## 2. 转让税金以外的税金 = 楼盘建成后对外出租缴纳的税金



## 1. 转让税金 = 销售不动产缴纳的税金

**【提示 3】** “营改增”后，房地产开发企业实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加，凡能够按清算项目准确计算的，允许据实扣除；凡不能按清算项目准确计算的，则按该清算项目预缴增值税时实缴的城市维护建设税和教育费附加扣除。

**【例题 · 单选题】** 转让新建房计算土地增值税时，可以作为转让房地产有关的税金扣除的是（ ）。

- A. 契税
- B. 增值税
- C. 城镇土地使用税
- D. 城市维护建设税

**【答案】D**

**【解析】** 与转让房地产有关的税金，包括转让房地产时缴纳的城建税、印花税。教育费附加视同税金扣除。

## 5. 财政部确定的其他扣除项目

### 加计扣除费用

$$= (\text{取得土地使用权支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 20\%$$

**【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。

**【例题 · 多选题】** 房地产开发公司支付的下列相关税费，可列入加计 20% 扣除范围的有（ ）。

- A. 支付建筑人员的工资福利费
- B. 占用耕地缴纳的耕地占用税
- C. 销售过程中发生的销售费用
- D. 开发小区内的道路建设费用

**【答案】ABD**

**【解析】** 销售费用属于房地产开发费用，不能加计扣除。

## （二）存量房地产转让项目的扣除

### 1. 取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。

**【提示】** 对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的，不允许扣除。

### 2. 房屋及建筑物的评估价格（不是房屋原值）

#### 【按顺序】

（1）评估：评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率

**【提示】**支付的评估费用允许扣除。但纳税人因隐瞒、虚报房地产成交价格所发生的评估费用,不允许扣除。

(2) 凡不能取得评估价格、但能提供购房发票:取得土地使用权支付的金额、旧房及建筑物的评估价格,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。

计算扣除项目时“每年”按购房发票所载日期起至  
售房发票开具之日起,每满12个月计一年;超过一  
年,未满12个月但超过6个月的,可以视同为一年。

$$\text{扣除金额} = \text{发票金额} \times (1 + 5\% \times \text{年度})$$

发票类型		扣除项目
营改增前取得的营业税发票		发票所载金额(不扣减营业税)
营改增后 取得	增值税普通发票	发票所载价税合计金额
	增值税专用发票	发票所载不含增值税金额加上不允许抵扣的增值税进项税额之和

(3) 核定:对于转让旧房及建筑物,既没有评估价格,又不能提供购房发票的,税务机关可以根据《税收征管法》第 35 条的规定,实行核定征收。

### 3. 转让环节缴纳的税金

**【包括】**城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税。

**【提示】**对纳税人购房时缴纳的契税,凡能提供契税完税凭证的,准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除,但不作为加计 5%的基数。

**【例题·单选题】**2021 年 3 月,某公司销售自用办公楼,不能取得评估价格,该公司提供的购房发票所载购房款为 1 200 万元,购买日期为 2011 年 1 月 1 日。购入及转让环节相关税费 80 万元。该公司在计算土地增值税时允许扣除项目金额( )万元。

A. 1 280

B. 1 880

C. 1 895

D. 1 940

**【答案】B**

**【解析】**允许扣除项目金额=1 200 × (1+5% × 10) +80=1 880(万元)。

## 六、应纳税额的计算(总结)

第一步:确定收入总额(不含增值税)

计税方法	土地增值税应税收入	增值税
简易计税	转让房地产的含税收入 - 增值税应纳税额	自建: $\text{增值税应纳税额} = \text{全额} / (1 + 5\%) \times 5\%$ 非自建: $\text{增值税应纳税额} = \text{差额} / (1 + 5\%) \times 5\%$

一般 计税	非房地产企业	转让房地产的全额含税收入 / (1+9%)	$\text{销项税额} = \text{全额} / (1+9\%) \times 9\%$
	房地产企业	转让房地产的含税收入 - 增值税销项税额	$\text{销项税额} = (\text{含税收入} - \text{地价款}) / (1+9\%) \times 9\%$

**【提示】** 纳税人有下列情形之一的,按照房地产评估价格计算征收土地增值税:

1. 隐瞒、虚报房地产成交价格的;
2. 提供扣除项目金额不实的;
3. 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格,又无正当理由的。

第二步: 确定扣除项目(重点) 新 54 旧 3; 不含增值税。

转让项目的性质	扣除项目	具体内容
新建房屋 (卖新房)	房地产企业 (5 项)	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. 财政部规定的其他扣除项目(房地产企业适用)
	非房地产企业(4 项)	
存量房屋 (卖旧房)	扣除项目(3 项)	1. 房屋及建筑物评估价格=重置成本价×成新度折扣率 2. 取得土地使用权所支付的地价款和缴纳的有关费用 3. 转让环节缴纳的税金
转让土地 (卖地)	扣除项目(2 项)	1. 取得土地使用权所支付的金额 2. 与转让房地产有关的税金

第三步: 计算增值额=收入额(第一步) - 扣除项目金额(第二步)

$$\text{第四步: 计算增值率} = \frac{\text{增值额 (第三步)}}{\text{扣除项目金额 (第二步)}}$$

找税率 ↓ 增值率≤20% (免税) 建造普通标准住宅出售  
转让旧房作改造安置住房或  
公共租赁住房

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

**【提示】** (教材 432 页) 对于纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的,应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的,其建造的普通标准住宅不能适用这一免税规定。

第五步: 应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数