

# 注册会计师

## 税法

### 教材精讲班

#### 第三节 土地增值税法

##### 9. 拆迁安置费的扣除

情形	规定	
本地安置	安置用房视同销售,确认收入,同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费	同房地产开发企业支付给回迁户的补差价款,计入拆迁补偿费 回迁户支付给房地产开发企业的补差价款,应抵减本项目拆迁补偿费
异地安置	自行建造	房屋价值计入拆迁补偿费
	外购	实际购房支出计入拆迁补偿费
货币安置	房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费	

【例题·单选题】房地产开发企业进行土地增值税清算时,下列各项中,允许在计算增值额时扣除的是( )。

- A. 加罚的利息
- B. 已售精装修房屋的装修费用
- C. 逾期开发土地缴纳的土地闲置费
- D. 未取得建筑安装施工企业开具发票的扣留质量保证金

【答案】B

【解析】选项 ACD 不得扣除。

(五) 土地增值税清算应报送的资料(了解)

(六) 土地增值税清算项目的审核鉴证(了解)

(七) 土地增值税的核定征收

房地产开发企业有下列情形之一的,税务机关可以参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况,按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税

1. 依法应当设置但未设置账簿的;
2. 擅自销毁账簿或拒不提供纳税资料的;
3. 虽设置账簿,但账目混乱或成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全,难以确定转让收入或扣除项目金额的;
4. 符合土地增值税清算条件,企业未按照规定的期限办理清算手续,经税务机关责令限期清算,逾期仍不清算的;
5. 申报的计税依据明显偏低,又无正当理由的。

核定征收率原则上不得低于 5%。

(八) 清算后再转让房地产的处理

在土地增值税清算时未转让的房地产,清算后销售或有偿转让的,纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报:  
扣除项目金额=单位建筑面积成本费用×销售或转让面积



清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积

**【例题·单选题】**某房地产公司在 2020 年将一可售建筑面积 20 000 平方米的楼盘销售了 90%，房地产公司进行了已售面积的土地增值税清算，扣除项目总金额 4 320 万元。2021 年，销售其清算时未转让的房地产建筑面积 1 500 平方米，取得不含税销售收入 1 000 万元，应纳土地增值税（ ）万元。

- A. 218 万元
- B. 266 万元
- C. 286 万元
- D. 297 万元

**【答案】B**

**【解析】**单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积

单位建筑面积成本费用

$$=4\ 320 \div (20\ 000 \times 90\%) = 0.24 \text{ (万元/平方米)}$$

$$\text{扣除项目金额}=1\ 500 \times 0.24=360 \text{ (万元)}$$

$$\text{增值额}=1000-360=640 \text{ (万元)}$$

$$\text{增值率}=640/360 \times 100\% = 177.78\%$$

适用税率为 5%，速算扣除系数为 15%。

$$\text{应缴纳的土地增值税}=640 \times 5\%-360 \times 15\% = 266 \text{ (万元)}。$$

### （九）土地增值税清算后应补缴的土地增值税加收滞纳金

纳税人按规定预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金。

## 八、税收优惠

（一）纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。如果超过 20% 的，应就其全部增值额按规定计税：

1. 建造普通标准住宅出售；

**【提示】**普通标准住宅必须同时满足：

- (1) 住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；
- (2) 单套建筑面积在 120 平方米以下；
- (3) 实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍以下。

**【回顾】**对于纳税人既建造普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。

（二）对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房或公共租赁住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。

（三）国家征用收回的房地产的税收优惠

因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税

（四）因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。

（五）自 2008 年 11 月 1 日，对个人销售住房暂免征收土地增值税。

## 九、征收管理

（一）预征管理

除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于 2%，中部和东北地区省份不得低于 1.5%，西部地区省份不得低于 1%。

**【提示】**核定征收率（不低于 5%）≠ 预征率

（二）纳税地点：房地产所在地——**坐落地**

纳税人	具体情况	纳税地点
-----	------	------

法人	转让的房地产坐落地与机构所在地或经营所在地	一致	办理税务登记的原管辖税务机关
		不一致	房地产坐落地的税务机关
自然人	转让的房地产坐落地与自然人居住所在地	一致	自然人住所所在地税务机关
		不一致	房地产坐落地的税务机关

### (三) 纳税申报

纳税人应在转让**房地产合同签订后 7 日内**,到房地产所在地主管税务机关申报纳税。