

第五章 土地增值税

第四节 计税依据

（五）财政部确定的其他扣除项目

1. 适用范围：只适用于从事房地产开发的纳税人。

2. 计算：

加计扣除的金额

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

【链接】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，如果代收费用计入房价向购买方一并收取，则应作为转让房地产所取得的收入计税。相应地，在计算扣除项目金额时，代收费用可以扣除，但不得作为加计 20%扣除的基数。

【总结】新建项目具体扣除标准

A: 房地产企业

(1) 取得土地使用权所支付的金额：地价款+费用+契税

(2) 房地产开发成本：据实扣除

(3) 房地产开发费用

能分摊利息支出，并能提供金融机构证明的	利息 + (①+②) × 省级政府确定的比例（5%以内）
不能分摊利息支出或不能提供金融机构证明的	(①+②) × 省级政府确定的比例（10%以内）

(4) 与转让房地产有关的税金

城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加（不包括印花税）

(5) 加计扣除

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

B: 非房地产企业

(1) 取得土地使用权所支付的金额：同房地产企业

(2) 房地产开发成本：同房地产企业

(3) 房地产开发费用：同房地产企业

(4) 与转让房地产有关的税金

城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+印花税【产权转移书据：0.5%】

【例-单选题】某房地产开发公司开发一住宅项目，取得该土地使用权所支付的金额 3000 万元，房地产开发成本 4000 万元，利息支出 500 万元（能提供金融机构贷款证明），所在省人民政府规定，能提供金融机构贷款证明的，其他房地产开发费用扣除比例为 4%。该公司计算土地增值税时允许扣除开发费用为（ ）万元。

A. 780 B. 700 C. 850 D. 500

答案：A

解析：允许扣除的开发费用=500+（3000+4000）×4%=780（万元）

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

A. 契税 B. 城镇土地使用税 C. 城市维护建设税 D. 增值税

答案：C

解析：转让新建房计算土地增值税时，城市维护建设税可以作为与转让房地产有关的税金扣除。

第二部分：转让旧房及建筑物的扣除项目金额

1. 转让旧房及建筑物能够取得评估价格的
2. 转让旧房及建筑物不能取得评估价格，但能提供购房发票的
3. 转让旧房及建筑物不能取得评估价，也不能提供购房发票的

（一）转让旧房及建筑物能够取得评估价格的

1. 取得土地使用权所支付的金额
2. 旧房及建筑物的评估价格=重置成本价×成新度折扣率
3. 与转让房地产有关的税金：
城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+印花稅

【说明 1】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，不允许扣除取得土地使用权时所支付的金额。

【说明 2】关于“评估费用”的扣除

纳税人转让旧房及建筑物时，因计算纳税需要对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算土地增值税时予以扣除。

但是，对纳税人因隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房地产评估价格计算征收土地增值税时所发生的评估费用，则不允许在计算土地增值税时予以扣除。

（二）转让旧房及建筑物不能取得评估价格，但能提供购房发票的

1. 经当地税务部门确认，取得土地使用权所支付的金额、旧房及建筑物的评估价格：
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。
即=发票所载金额×(1+5%×购买年度至转让年度的年数)
2. 与转让房地产有关的税金：
城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+印花稅

【说明 1】“购房发票所载金额”如何确定？

1. 提供的购房凭据为营改增前取得的营业税发票的	按照发票所载金额（不扣减营业税）
2. 提供的购房凭据为营改增后取得的增值税普通发票的	按照发票所载价税合计金额
3. 提供的购房发票为营改增后取得的增值税专用发票的	按照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

【说明 2】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。

【说明 3】计算扣除项目时“每年”是指按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，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。

（三）转让旧房及建筑物不能取得评估价，也不能提供购房发票的

对转让旧房及建筑物，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《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条的规定，实行核定征收。

【例-单选题】某企业为增值税一般纳税人，2023 年 5 月转让 5 年前自行建造的厂房，厂房对应的地价款为 600 万元，评估机构评定的重置成本价为 1450 万元，厂房 6 成新，假定不考虑其他相关税费，该企业转让厂房计算土地增值税时准予扣除的项目金额是（ ）万元。

A. 870 B. 2050 C. 600 D. 1470

答案：D

解析：该企业转让厂房计算土地增值税时准予扣除的项目金额
 $=600+1450\times 60\%=1470$ （万元）。