

第五章 土地增值税

【例-多选题】下列情形中，应征收土地增值税的有（ ）。

- A. 企业将自有土地使用权交换其他企业的股权
- B. 房产所有人将房屋产权赠与直系亲属
- C. 个人之间互换自有居住用的房地产（经税务机关核实）
- D. 企业之间等价互换自有的房地产
- E. 房地产评估增值

答案：AD

解析：选项 B，房地产的赠与除了赠与直系亲属或承担直接赡养义务人、公益性赠与不属于土地增值税征税范围，其余均属于土地增值税征税范围；选项 C，个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。选项 E，房地产评估增值，没有发生房地产权属的转让，不属于土地增值税的征收范围。

【例-单选题】下列经济活动中，需要缴纳土地增值税的是（ ）。

- A. 甲、乙公司相互交换房产产权用于办公
- B. 丙某转让其个人拥有的非唯一且不满五年的住房
- C. 丁公司由有限公司整体变更为股份公司时发生的房产评估增值
- D. 戊公司通过中国青少年发展基金会向某市文化宫捐赠房产一套用于青少年美术作品展览室

答案：A

解析：选项 B，对个人销售住房暂免征收土地增值税；选项 C，房地产评估增值，没有发生房地产权属的转让，不属于土地增值税的征收范围；选项 D，房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为，不属于土地增值税的征收范围。

【例-多选题】根据土地增值税相关规定，下列支出项目应计入房地产开发成本作为扣除项目的有（ ）。

- A. 耕地占用税
- B. 基础设施费
- C. 建筑安装工程费
- D. 开发间接费用
- E. 契税

答案：ABCD

解析：房地产开发成本包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。其中，土地征用及拆迁补偿费，包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。

【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. 房产税

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。

【例-多选题】计算土地增值税时对房地产开发企业代县级政府部门收取的各项费用中，下列说法正确的有（ ）。

- A. 代收费用不得从收入中扣除
- B. 计入房价向购买方一并收取，并作为转让收入的，代收费用可以扣除，并作为加计 20%扣除的基数
- C. 计入房价向购买方一并收取的，则不作为转让房地产的收入征税
- D. 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，代收费用可以扣除，但不得作为加计 20%扣除的基数
- E. 未计入房价中，而是在房价之外单独收取，则不作为转让房地产的收入征税

答案：DE

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，可以根据代收费用是否计入房价和是否作为转让收入，确定能否扣除：

（1）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。

（2）如果代收费用未计入房价中，而是在房价之外单独收取，则不作为转让房地产的收入征税。相应地，在

计算增值额时，代收费用就不得在收入中扣除。

【例-单选题】甲房地产开发公司对一项开发项目进行土地增值税清算，相关资料包括：取得土地使用权支付的金额为 40000 万元；房地产开发成本 101000 万元；销售费用 4500 万元；管理费用 2150 万元；财务费用 3680 万元，其中包括支付给非关联企业的利息 500 万元，已取得发票；支付给银行贷款利息 3000 万元，已取得银行开具的相关证明，且未超过商业银行同类同期贷款利率。项目所在省规定房地产开发费用扣除比例为 5%。不考虑其他情况，该房地产开发公司在本次清算中可以扣除的房地产开发费用是（ ）万元。

A. 10050 B. 10375 C. 10550 D. 10730

答案：A

解析：（1）纳税人能按转让房地产项目分摊利息支出并能提供金融机构贷款证明的，允许扣除的房地产开发费用=利息+(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×5%=3000+(40000+101000)×5%=10050（万元）。（2）向非关联企业借款的利息支出 500 万元，不能提供金融机构贷款证明，不得直接作为利息据实扣除。

【例-单选题】关于转让旧房及建筑物土地增值税扣除项目的税务处理，下列说法正确的是（ ）。

- A. 凡不能取得评估价格的，按购房发票所载金额作为扣除项目金额
- B. 因计算纳税需要对房地产进行评估的，其支付的评估费用不得扣除
- C. 出售旧房或建筑物的，首选按评估价格计算扣除项目的金额
- D. 凡不能取得评估价格的，由税务机关核定的金额作为扣除项目金额

答案：C

解析：选项 AD，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，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，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；选项 B，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。

【例-单选题】2022 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 1200 万元，购买日期为 2012 年 1 月 1 日。允许扣除的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. 1280 B. 1895 C. 1940 D. 1880

答案：D

解析：（1）纳税人转让旧房及建筑物，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。（2）该公司在计算土地增值税时允许扣除项目金额=1200×(1+10×5%)+80=1880（万元）。

【例-多选题】下列情形中，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的有（ ）。

- A. 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续
- B. 房地产开发项目全部竣工、完成销售
- C. 已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例未超过 85%，但剩余可售建筑面积已经出租或自用
- D. 取得销售（预售）许可证满 2 年仍未销售完毕的
- E. 已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85% 以上

答案：ACE

解析：选项 B，属于纳税人应进行土地增值税的清算的情形；选项 D，取得销售（预售）许可证满 3 年仍未销售完毕的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算。

【例-多选题】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. 房地产开发企业逾期开发缴纳的土地闲置费不得计入扣除项目进行扣除
- B. 土地增值税清算时已经计入房地产开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除

- 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. 房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税，应计入“取得土地使用权所支付的金额”中予以扣除
- 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：ABD

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 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。

【例-多选题】下列各项中，符合土地增值税清算管理规定的有（ ）。

- A. 房地产开发企业未支付的质量保证金一律不得扣除
- B. 对于分期开发的房地产项目，各期清算的方式应保持一致
- C. 房地产企业逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除
- D. 直接转让土地使用权的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算
- E. 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

答案：BCE

解析：选项 A，质量保证金开具发票的，按发票所载金额予以扣除；未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除；选项 D，直接转让土地使用权的，纳税人应进行土地增值税清算。