

第五章 土地增值税

【例-综合分析题】位于市区的甲房地产开发公司为增值税一般纳税人，2022年10月发生以下业务：

- (1) 销售自行开发的商品房总可售面积的80%，取得不含税销售额24000万元；
- (2) 出租自行开发的商品房总可售面积的20%，租期为2022年10月1日至2025年9月30日，一次性取得3年不含税租金1080万元；
- (3) 支付乙公司建造该商品房的施工劳务费，取得增值税专用发票注明金额4200万元、税额378万元，并注明建筑服务发生地名称及项目名称，该施工劳务费由销售的商品房分担80%；
- (4) 在该商品房开发销售期间发生管理费用700万元、销售费用400万元、利息费用500万元(包括银行罚息20万元，能够提供金融机构的证明并能够按建筑项目合理分摊)。

已知：甲公司2020年3月受让该商品房所用土地，向政府部门支付地价款6000万元(取得合规支付凭证)，支付相关税费共计210万元。甲公司将受让土地的60%用于开发该商品房，《施工许可证》上注明的开工日期为2020年5月。所在地省政府规定其他开发费用扣除比例为5%。取得的增值税专用发票均已申报抵扣。与转让房地产有关的税金包括地方教育附加，不考虑印花税。

根据上述资料，回答下列问题。

1. 甲公司销售、出租商品房应缴纳增值税()万元。

- A. 1620.00 B. 1339.20 C. 1641.40 D. 1466.10

答案：A

解析：①销项税额

$$=(24000-6000 \times 60\% \times 80\%) \times 9\% + 1080 \times 9\% = 1998 \text{ (万元)}$$

②甲公司销售、出租商品房应缴纳增值税

$$= 1998 - 378 = 1620 \text{ (万元)}$$

2. 计算土地增值税时，可扣除与转让房地产有关的税金()万元。

- A. 191.81 B. 194.38 C. 175.93 D. 194.40

答案：A

解析：可扣除的与转让房地产有关的税金

$$= \left[(24000 - 6000 \times 60\% \times 80\%) \times 9\% - 378 \times 80\% \right] \times (7\% + 3\% + 2\%) \\ = 191.81 \text{ (万元)}$$

3. 计算土地增值税时，可扣除取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本合计()万元。

- A. 10410.00 B. 6340.80 C. 8328.00 D. 6246.00

答案：B

解析：可扣除取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本 $= (6000 + 210) \times 60\% \times 80\% + 4200 \times 80\% = 6340.80 \text{ (万元)}$

4. 计算土地增值税时，可扣除房地产开发费用()万元。

- A. 1425.00 B. 696.30 C. 800.40 D. 701.04

答案：D

解析：可扣除房地产开发费用

$$= (500 - 20) \times 80\% + 6340.80 \times 5\% = 701.04 \text{ (万元)}$$

5. 甲公司销售商品房应缴纳土地增值税()万元。

- A. 6561.17 B. 2856.60 C. 6473.82 D. 6591.05

答案：C

解析：

(1) 扣除项目金额合计

$$= 6340.80 + 701.04 + 191.81 + 6340.80 \times 20\% = 8501.81 \text{ (万元)}$$

- (2) 增值额=24000-8501.81=15498.19(万元)
- (3) 增值率=15498.19/8501.81×100%=182.29%
- (4) 适用税率 50%，速算扣除系数 15%。
- (5) 应缴纳的土地增值税
=15498.19×50%-8501.81×15%=6473.82(万元)

6. 关于甲公司土地增值税处理，下列表述正确的有（ ）。

- A “与转让房地产有关的税金”不包括允许从销项税额中抵扣的进项税额
- B. 房地产出租，不属于土地增值税征收范围
- C. 为取得土地使用权支付的契税，允许计入“与转让房地产有关的税金”中扣除
- D. 实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加，不能按清算项目准确计算的不得扣除
- E. 甲公司应向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报

答案：ABE

解析：选项 C，房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税，应视同“按国家统一规定缴纳的有关费用”，计入“取得土地使用权所支付的金额”中扣除；选项 D，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际缴纳的城市维护建设税、教育费附加扣除。