

第四节 计税依据

本节知识点

知识点 1: 收入额的确定

知识点 2: 扣除项目及其金额

知识点 1: 收入额的确定

1. 应税收入额不含增值税;
2. 收入形式: 货币收入; 实物收入; 其他收入

【解析 1】实物收入按市场价格折算; 无形资产收入按评估价值折算。

【解析 2】取得的收入为外国货币的, 应当以取得收入当天或当月 1 日国家公布的市场汇价折合成人民币。

3. 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:
 - (1) 如计入房价向购买方一并收取的, 作计税收入;
 - (2) 如未计入房价, 是单独收取的, 不作计税收入。

【例题·多选题】(2022 年) 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。

知识点 2: 扣除项目及其金额

【提示 1】对于新建房地产转让

1. 取得土地使用权所支付的金额 (含契税)
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. 其他扣除项目 (对房企加计扣除 20%)

【提示 2】对于旧房及建筑物转让

1. 房屋及建筑物的评估价格
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按国家统一规定缴纳的有关费用
3. 转让环节缴纳的税金

(一) 转让新建房地产项目的扣除:

1. 取得土地使用权所支付的金额, 包括:

- (1) 纳税人为取得土地使用权所支付的地价款; 包括:
 - ① 以出让方式取得的土地使用权, 为支付的土地出让金;
 - ② 以行政划拨方式取得的土地使用权, 为按规定补缴的土地出让金;
 - ③ 以转让方式取得的土地使用权, 为支付的地价款。

(2) 纳税人在取得土地使用权时按国家统一规定缴纳的有关费用 (如登记、过户手续费和契税)。

2. 房地产开发成本: 是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本, 包括 6 项:

- (1) 土地征用及拆迁补偿费 (包含耕地占用税)。
- (2) 前期工程费。

(3) 建筑安装工程费:

【提示】接受建筑安装服务取得的增值税发票的备注栏, 注明建筑劳务发生地名称及项目名称, 否则不得计入扣除项目金额。

(4) 基础设施费。

(5) 公共配套设施费 (包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出)。

(6) 开发间接费用。

3. 房地产开发费用——期间费用, 即销售费用、管理费用、财务费用。扣除方法取决于财务费用中的利息处理:

(1) 纳税人能够按转让房地产项目计算分摊利息支出, 并能提供金融机构的贷款证明的:

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%以内

【利息扣除注意三点】

①能分摊并提供金融机构证明;

②不超过按商业银行同类同期银行贷款利率计算的金额;

③不包括加息、罚息。

(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

(3) 全部使用自有资金, 没有利息支出的, 按 (2) 方法扣除。

(4) 房地产开发企业既向金融机构借款, 又有其他借款的, 开发费用计算扣除时不能同时适用上述两种办法。

【总结】关于开发费用的扣除——取决于利息支出

(1) 单独扣除: 有证明、不超过、无加罚

开发费用=利息+ (地价款+开发成本) ×5%

(2) 不单独扣除:

开发费用= (地价款+开发成本) ×10%以内

【例题·单选题】(2018年)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. 700

B. 780

C. 500

D. 850

答案: B

解析: 纳税人能够按转让房地产项目计算分摊利息支出, 并能提供金融机构的贷款证明。允许扣除的开发费用=500+ (3000+4000) ×4%=780 (万元)