

第四节 计税依据

4. 与转让房地产有关的税金

是指在转让房地产时缴纳的城市维护建设税、印花税，因转让房地产缴纳的教育费附加也可视同税金予以扣除。

【提示 1】关于印花税、地方教育附加的扣除——地产开发企业缴纳的印花税列入管理费用，已相应予以扣除，因此，不允许作为与转让环节有关的税金再重复扣除。

【提示 2】增值税为价外税，不在应税收入中，也不在扣除项目中。计算土地增值税增值额的扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中抵扣的，不计入扣除项目；不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目（体现在开发成本中）。

5. 财政部规定的其他扣除项目——加计扣除

【提示 1】只有从事房地产开发的纳税人可加计 20% 的扣除：

加计扣除费用 = (取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本) × 20%

【提示 2】对取得土地使用权后，未开发即转让的，不得加计扣除。

【提示 3】县级及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) 作为计税收入的，可从扣除项目扣除，但不得作为加计 20% 扣除的基数；
- (2) 房价之外单独收取，不作为计税收入征税，相应地代收费用不得在收入中扣除。

【例题·单选题】(2021 年) 关于土地增值税扣除项目，下列说法正确的是 ()。

- 房地产开发过程中实际发生的合理的销售费用可以扣除
- 超过贷款期限的加息，不超过银行同类同期贷款利率水平计算的部分允许扣除
- 为取得土地使用权所支付的价款和已纳契税，应计入取得土地使用权所支付的金额，按照已销售部分确定可以扣除的土地成本金额
- 土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的耕地占用税应调整至取得土地使用权项目中扣除

答案：C

解析：选项 A，房地产开发过程中实际发生的销售费用不据实扣除，而是根据公式计算扣除；选项 B，对于超过贷款期限的利息部分不允许扣除；选项 D，房地产开发成本包含耕地占用税，不需要调整

(二) 转让旧房及建筑物的扣除——可用评估法

1. 转让旧房及建筑物能够取得评估价格的

(1) 房屋及建筑物的评估价格——计算确定

评估价格 = 房地产重置成本价 × 成新度折扣率

【提示 1】支付的评估费用允许扣除。但纳税人因隐瞒、虚报房地产成交价格所发生的评估费用，不允许扣除。

【提示 2】评估价格须经当地税务机关确认。

(2) 取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。

【提示】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。

(3) 转让环节缴纳的税金（城建税、附加费、印花税）。

【例题·单选题】(2020) 某企业为增值税一般纳税人，2020 年 11 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。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。(不考虑其他相关税费)

- 870.00
- 2050.00
- 600.00
- 1470.00

答案：D

解析：评估价格 = 1450 × 60% = 870 (万元)；地价款 = 600 (万元)；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 + 870 = 1470 (万元)。

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，扣除项目如下：

(1) 取得土地使用权所支付的金额、旧房及建筑物的评估价格——计算确定
扣除金额=发票所载金额×(1+购买年度至转让年度的年数×每年加计5%)

【提示】年数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，可以视同为一年。

(2) 转让环节缴纳的税金(城建税、附加费、印花税)。

【提示】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。

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——实行核定征收。

【例题·单选题】(2022年)某市甲企业2022年1月转让一处仓库取得含税收入2060万元，无法取得评估价格，该仓库于2014年1月购进，购进时取得购房发票，注明金额800万元。契税完税凭证注明契税24万元。该企业计算土地增值税时允许扣除项目金额是()万元。(该企业选择按照简易方法计算增值税，不考虑印花税和地方教育附加)

- A. 1110
- B. 1150
- C. 1190
- D. 1230

答案：B

解析：允许扣除项目金额=800×(1+8×5%)+(2060-800)÷(1+5%)×5%×(7%+3%)+24=1150(万元)