

第一节 土地增值税纳税审核和纳税申报代理

房地产开发费用的第二种扣除方法：

②利息支出不能按转让房地产项目计算分摊或不能提供金融机构证明的：

允许扣除的房地产开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 10% 以内

土地增值税税源明细表的填写：

a. 第 15 行“利息支出”填写：0

b. 第 16 行“其他房地产开发费用”填写：(取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 10% 以内

【注意】注意事项

①两种扣除方式：

②比例（据实扣除的利息支出与销售收入比例匹配）；

③无论账务如何处理，在计算土地增值税时，利息支出在房地产开发费用中扣除——土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出，应调整至房地产开发费用中计算扣除。

(4) 税：与转让房地产有关的税金

①从事房地产开发的纳税人：城市维护建设税、教育费附加；注意营改增前包括营业税，营改增后不包括增值税；

②实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加的处理

| | |
|--------------|----------------------------------|
| 能够按清算项目准确计算的 | 据实扣除 |
| 不能按清算项目准确计算的 | 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 |

(5) 利：财政部确定的其他扣除项目

从事房地产开发的纳税人适用，非从事房地产开发的纳税人不适用

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

①取得后未进行任何形式的开发即转让的土地使用权，取得后仅对土地开发未建造房屋即转让的土地使用权，以及取得后未进行任何实质性的改良或开发即再行转让的房地产权，均不得加计扣除；

②取得在建工程，继续开发支付的成本可以加计扣除。

【总结】

| 销售新房扣除项目 | |
|----------|---|
| 地 | (1) 含契税，不含印花税； (2) 比例——与开发比例、销售收入比例匹配 |
| 房 | (1) 不含利息支出，含装修费用； (2) 不含可抵进项；含不可抵； (3) 比例——与销售收入比例匹配； (4) 注意发票 |
| 费 | (1) 两种扣除方式；利息不能超上浮幅度，超期利息、罚息不扣 (2) 比例，包括单独扣除的利息也需要按比例计算扣除； (3) 利息支出在开发费用中扣除 |
| 税 | 房地产开发企业：不含印花税；不含增值税；两种情形 |
| 利 | 房地产开发企业适用；比例 20%；不要落掉 |

【2018·单选题】在土地增值税清算时，房地产开发企业发生利息支出不能提供金融机构贷款证明的，其允许扣除的房地产开发费用是（ ）。

- A. 房地产开发成本 × 5% 以内
- B. 取得土地使用权所支付的金额 × 10% 以内
- C. (取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本) × 10% 以内
- D. (取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本) × 5% 以内

答案：C

【例题·单选题】从事房地产开发的纳税人适用的土地增值税税源明细表中“与转让房地产有关的税金”一栏填报时应（ ）

- A. 按转让房地产时实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加合计数填报
- B. 按转让房地产时实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加和房地产开发期间缴纳的土地使用税合计数填报
- C. 按转让房地产时实际缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加和与转让房地产有关的印花税的合计数填报
- D. 按转让房地产时实际缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加和取得土地使用权缴纳的契税的合计数填报

答案：A

解析：与转让房地产有关的税金包括：城市维护建设税、教育费附加；营改增前包括营业税，营改增后不包括增值税

2. 销售旧房及建筑物

(1) 地：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；

(2) 房：旧房及建筑物的评估价格=重置成本价×成新度折扣率；

【注意】重置成本价：对旧房及建筑物，按转让时的建材价格及人工费用计算，建筑同样面积、同样层次、同样结构、同样建设标准的新房及建筑物所需花费的成本费用。

(3) 税：在转让环节缴纳的税金：城市维护建设税、教育费附加、印花税；营改增前包括营业税，营改增后不包括增值税。

【注意 1】

①销售旧房不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，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。

| | |
|---------|----------------------------|
| 发票所载金额 | |
| 营业税发票 | 发票所载金额不扣减营业税 |
| 增值税普通发票 | 按价税合计金额 |
| 增值税专用发票 | 按发票所载不含增值税金额+不允许抵扣的增值税进项税额 |

②“每年”：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；

③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。

【注意 2】既没有评估价格，又不能提供购房发票的，税务机关可以核定征收。

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 销售旧房及建筑物——税金的扣除 | |
| 按评估价格扣除时 | 按发票金额扣除时 |
| 城市维护建设税、教育费附加、印花税，不包括增值税 | 城市维护建设税、教育费附加、印花税、购入时的契税；不包括增值税 |
| 注意增值税计税方法的规定 | |

【例题·单选题】土地增值税税源明细表中旧房及建筑物的评估价格，是按（ ）计算并经主管税务机关确认的评估旧房及建筑物价格。

- A. 现值法
- B. 假设开发法
- C. 残余法
- D. 重置成本法

答案：D

解析：旧房及建筑物的评估价格=重置成本价×成新度折扣率。

（三）应纳税额的审核

1. 确定收入总额： 不含增值税
2. 确定扣除项目——重点，新 5 旧 3； 不含增值税
3. 计算增值额
4. 计算增值率=增值额/扣除项目金额
5. 按照增值率确定适用税率和速算扣除系数

【注意】建造普通标准住宅出售，其增值额未超过扣除项目金额之和 20% 的，免税

6. 计算应纳税额

应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数

（四）土地增值税的纳税申报

1. 销售房地产时，按预征率预缴土地增值税；

【注意】

①土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴的增值税税款

②目前城镇土地使用税、房产税、契税、耕地占用税、土地增值税、印花税、车船税、烟叶税、环境保护税、资源税等 10 个税种已经实现了联合申报，一并填写在《财产和行为税纳税申报表》中。

上述税种进行预缴申报和纳税申报时，先填写相应税种的税源明细表，之后税源明细表的数字自动给转入《财产和行为税纳税申报表》，从而完成预缴申报和纳税申报。

2. 达到清算条件，进行土地增值税清算

| 应进行清算 | 主管税务机关可要求纳税人进行清算 |
|-----------------------|---|
| (1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的 | (1) 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，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的 |
| (2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的 | (2) 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的 (3) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的——应在办理注销登记前进行土地增值税清算 (4) 省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况 |
| (3) 直接转让土地使用权的 | |

【注意】土增清算后剩余部分销售的处理

在土增清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算；

单位建筑面积成本费用 = 清算时的扣除项目总金额 ÷ 清算的总建筑面积

3. 对同时转让两个或两个以上计税单位的房地产开发企业，应按每一基本计税单位填报一份申报表的原则操作。如果房地产开发企业同时兼有免税和征税项目单位，也应分别填报。

【2023·单选题】房地产开发企业 2023 年申报缴纳应预缴的土地增值税时，使用的申报表是（ ）。

- A. 土地增值税预缴申报表
- B. 土地增值税纳税申报表
- C. 财产和行为税纳税申报表
- D. 土地增值税税源明细表

答案：C

解析：房地产开发企业预缴土地增值税时，应该先填写使用《土地增值税税源明细表》，之后相应数字转入《财产和行为税纳税申报表》，因此使用的申报表是《财产和行为税纳税申报表》。

【例题·简答题】某房地产开发公司专门从事高档住宅商品房开发。2024年6月2日，该公司出售高档住宅一幢，总面积9 100平方米，不含增值税的销售价格为20 000元/平方米。该房屋支付土地出让金2 000万元，房地产开发成本8 800万元，另外支付利息支出1 000万元，其中40万元为银行罚息（利息均不能按项目准确分摊）。假设城市维护建设税税率为5%，教育费附加征收率为3%，地方教育附加征收率2%。当地省级人民政府规定允许扣除的房地产开发费用的扣除比例为10%。假设该项目缴纳增值税910万元，请计算该项目应该计算缴纳的土地增值税。

解析：

- (1) 销售收入=9 100×20 000÷10 000=18 200（万元）
- (2) 计算扣除项目：
 - ①取得土地使用权所支付的金额：2 000万元
 - ②房地产开发成本：8 800万元
 - ③房地产开发费用=(2 000+8 800)×10%=1 080（万）
 - ④税金：城建及附加=910×(5%+3%+2%)=91（万元），土地增值税中可以扣除的税金=91（万元）
 - ⑤加计扣除=(2 000+8 800)×20%=2 160（万元）
 扣除项目金额合计=2 000+8 800+1 080+91+2 160=14 131（万元）
- (3) 增值额=18 200-14 131=4 069（万元）
- (4) 增值率=4 069÷14 131=28.79%<50%
- (5) 适用税率30%
- (6) 土地增值税税额=4 069×30%=1 220.7（万元）

【考点3】税收优惠

1. 纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%（含20%）的，免征土增；超过20%的，应就其全部增值额按规定计税；
2. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税；
3. 2008年11月1日起，对居民个人转让住房一律免征土地增值税；
4. 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

【考点4】土地增值税的会计核算

| | | |
|----------------|----------------|--|
| 销售作为固定资产管理的房地产 | 通过“固定资产清理”科目核算 | 借： 固定资产清理 贷： 应交税费——应交土地增值税 |
| 房地产开发企业销售开发产品 | 应当计入“税金及附加” | (1) 预售时预缴： 借： 应交税费——应交土地增值税 贷： 银行存款 (2) 办理土地增值税清算： 借： 税金及附加 贷： 应交税费——应交土地增值税 (3) 退回多交的土地增值税 借： 银行存款 贷： 应交税费——应交土地增值税 |

【2022·单选题】房地产开发企业对开发项目全部竣工结算前转让房地产取得的预收款，按规定预缴的土地增值税正确的会计处理是（ ）。

- A. 借：应交税费——应交土地增值税 贷：银行存款
- B. 借：管理费用——税金 贷：银行存款
- C. 借：税金及附加 贷：银行存款
- D. 借：其他应付款——预交土地增值税 贷：银行存款

答案：A

解析：房地产开发企业销售开发产品预售时预缴：

借：应交税费——应交土地增值税

贷：银行存款