



第四节 计税依据



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



第四节 计税依据

土地增值税计税依据：增值额

增值额 = 转让房地产取得的 **不含增值税收入** - 税法规定的
扣除项目金额



第四节 计税依据

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

收入形式	具体规定
货币收入	转让房地产取得的现金、银行存款、支票、银行本票、汇票等各种信用票据和国库券、金融债券、企业债券、股票等有价值证券
实物收入	按取得收入时的市场价格折算成货币收入
无形资产收入	专门评估后折算成货币收入



第四节 计税依据

收入为外国货币	现款	取得收入当天或当月1日市场汇价折合成人民币
	分期收款	按实际收款日或收款当月1日国家公布的市场汇价折合成人民币
售房时代收的各项费用	计入房价	作为收入计税（代收费用在计算扣除项目金额时，可以扣除，但不允许作为加计20%扣除的基数）
	未计入房价	不作为收入（代收费用也不允许作为扣除项目扣除）



第四节 计税依据

【提示1】 应纳税收入=营改增前含营业税的收入+营改增后不含增值税的收入

不含增值税的收入=含增值税的收入-增值税销项税额或
增值税税额



第四节 计税依据

【回顾】增值税计算方法

简易计税	自建 全额计税	增值税税额=含税收入 $\div$ 1.05 $\times$ 5%
	非自建 差额计税	增值税税额=（含税收入-购置原价或作价） $\div$ 1.05 $\times$ 5%
一般计税	房企 差额计税	增值税销项税额=（含税收入-土地价款） $\div$ 1.09 $\times$ 9%
	非房企 全额计税	增值税销项税额=含税收入 $\div$ 1.09 $\times$ 9%



第四节 计税依据

【提示2】 房企转让开发项目增值税销项税额

$$= (\text{含税收入} - \text{土地价款}) \div 1.09 \times 9\%$$

$$= (\text{不含税收入} - \text{土地价款}) \times 9\%$$



第四节 计税依据

【例题·单选题】（2022年）关于计算土地增值税的收入额，下列说法正确的是（ ）。

- A. 对于以分期收款方式取得的外币收入，应按照实际收款日或收款当月1日国家公布的市场汇价折合成人民币确定收入
- B. 房地产开发企业在售房时代收的各项费用，应作为转让房地产收入
- C. 对取得的实物收入按照取得收入时的成本价折算成货币收入
- D. 取得的收入为外国货币的，应按照取得收入的当天或当月月末最后一天国家公布的市场汇价折合成人民币确定收入



第四节 计税依据

答案：A

解析：选项B，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，如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的，可作为转让房地产所取得的收入计税；如果代收费用未计入房价中，而是在房价之外单独收取的，可以不作为转让房地产的收入；选项C，对取得的实物收入，要按取得收入时的市场价格折算成货币收入；选项D，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，据以计算土地增值税税额。



第四节 计税依据

【例题·单选题】某咨询公司为增值税一般纳税人，2018年6月购入一栋写字楼，取得增值税专用发票注明价款1 000万元。2024年3月将该写字楼转让，取得含税收入1 962万元，该公司在计算土地增值税时应确认收入（ ）万元。

- A. 882.57
- B. 1 800
- C. 1 868.57
- D. 1 962



第四节 计税依据

答案：B

解析：营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。应确认收入 $=1\ 962-1\ 962\div(1+9\%)\times 9\%$
 $=1\ 800$ （万元）。



第四节 计税依据

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%）



第四节 计税依据

【提示2】对于旧房及建筑物转让

1. 评估法
2. 发票法
3. 核定法



第四节 计税依据

（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（地价款＋有关费用）

（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）。



第四节 计税依据

【提示】土地闲置费不得扣除。



第四节 计税依据

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

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。

（2）前期工程费

规划、设计、项目可行性研究、水文、地质、勘察、测绘、三通一平等。



第四节 计税依据

（3）建筑安装工程费

出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费、自营方式发生的建筑安装工程费。

（4）基础设施费。

小区内的道路、供水、电、气、排污、排洪、通信、照明、环卫、绿化等工程支出。

（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。



第四节 计税依据

(6) 开发间接费用。

直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、福利、折旧、修理、办公、水电、劳保、摊销等。



第四节 计税依据

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

【提示】利息扣除

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；



第四节 计税依据

(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

【提示1】全部使用自有资金，没有利息支出的，按（2）方法扣除。

【提示2】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。



第四节 计税依据

【提示3】 不包括超过规定上浮幅度的部分、超期利息、加罚利息。



第四节 计税依据

【例题·单选题】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3 000万元，房地产开发成本4 000万元，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



第四节 计税依据

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） $\times 4\%$ ＝500＋（3 000＋4 000） $\times 4\%$ ＝780（万元）