



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实际缴纳的营业税（营改增前）、城市维护建设税、印花税，**不包括增值税**。

因转让房地产缴纳的教育费附加也可视同税金予以扣除。

房企	城建税、教育费附加、地方教育附加
其他企业	城建税、教育费附加、地方教育附加、 印花税



第四节 计税依据

【提示1】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抵扣的，可以计入扣除项目。

【提示2】房企实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加，凡能够按清算项目准确计算的，允许据实扣除。不能分清的，按该清算项目预缴增值税时实际缴纳的金额扣除。



第四节 计税依据

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。



第四节 计税依据

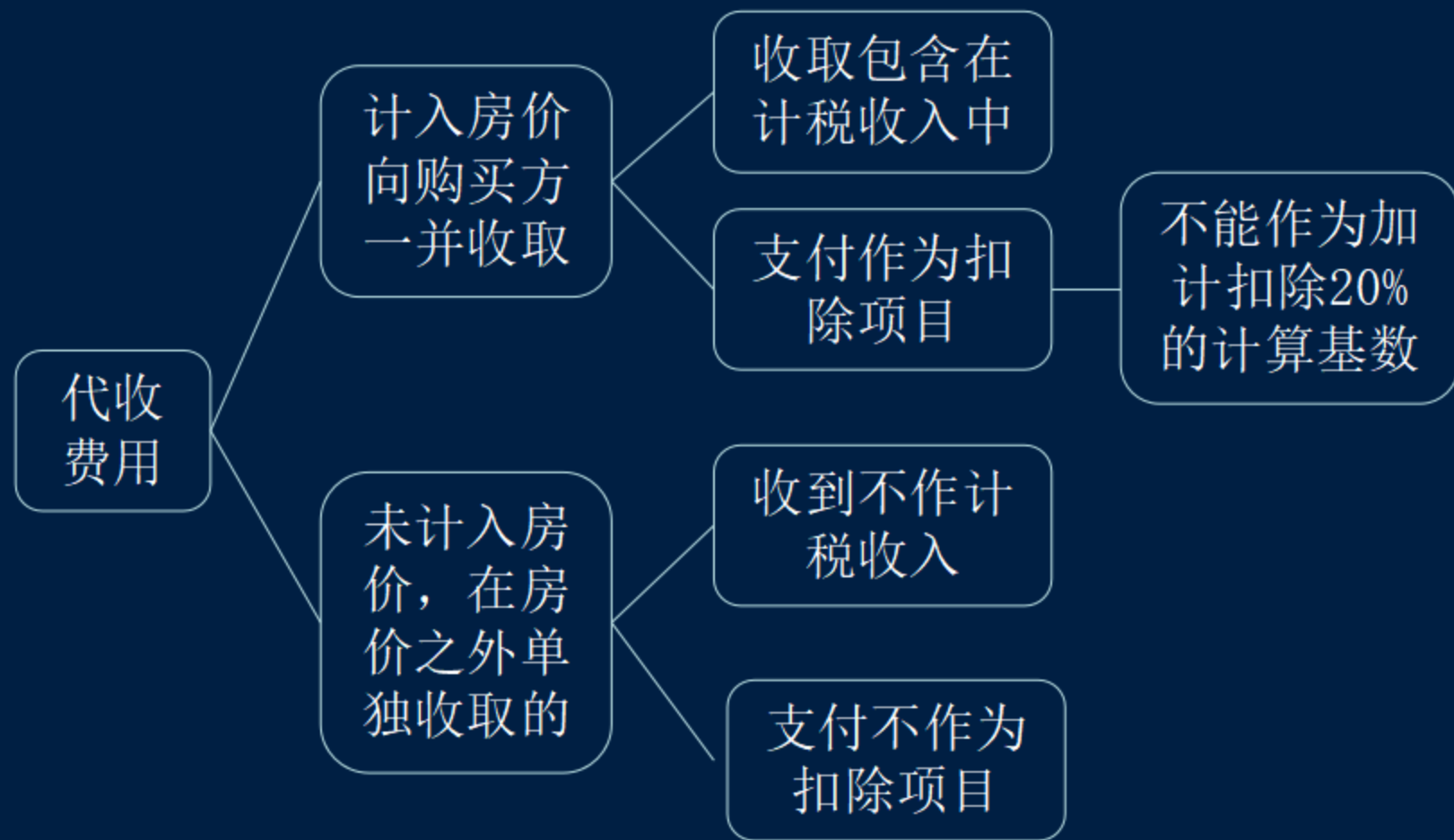
【提示3】县级及以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用：

（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。



第四节 计税依据





第四节 计税依据

【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



第四节 计税依据

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。①如果代收费用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。相应地，在计算扣除项目金额时，代收费用可以扣除，但不得作为加计20%扣除的基数。②如果代收费用未计入房价中，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。相应地，在计算增值额时，代收费用就不得在收入中扣除。



第四节 计税依据

【案例】2025年某房地产开发公司出售一幢已竣工验收的写字楼，应税收入总额为10 000万元（不含增值税）。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用1 000万元，房地产开发成本3 000万元；财务费用中的利息支出为500万元（可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明），但其中有50万元属加罚的利息，转让环节缴纳的有关税费共计为555万元；该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为5%。试计算该房地产开发公司应纳的土地增值税。

解析：（1）取得土地使用权支付的地价款及有关费用为1 000万元



第四节 计税依据

【案例】2025年某房地产开发公司出售一幢已竣工验收的写字楼，应税收入总额为10 000万元（不含增值税）。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用1 000万元，房地产开发成本3 000万元；财务费用中的利息支出为500万元（可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明），但其中有50万元属加罚的利息，转让环节缴纳的有关税费共计为555万元；该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为5%。试计算该房地产开发公司应纳的土地增值税。

解析：（2）房地产开发成本为3 000万元



第四节 计税依据

【案例】2025年某房地产开发公司出售一幢已竣工验收的写字楼，应税收入总额为10 000万元（不含增值税）。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用1 000万元，房地产开发成本3 000万元；财务费用中的利息支出为500万元（可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明），但其中有50万元属加罚的利息，转让环节缴纳的有关税费共计为555万元；该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为5%。试计算该房地产开发公司应纳的土地增值税。

解析：（3）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） $\times 5\%$ ＝500－50＋（1 000＋3 000） $\times 5\%$ ＝650（万元）



第四节 计税依据

【案例】2025年某房地产开发公司出售一幢已竣工验收的写字楼，应税收入总额为10 000万元（不含增值税）。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用1 000万元，房地产开发成本3 000万元；财务费用中的利息支出为500万元（可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明），但其中有50万元属加罚的利息，转让环节缴纳的有关税费共计为555万元；该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为5%。试计算该房地产开发公司应纳的土地增值税。

解析：（4）允许扣除的税费为555万元。



第四节 计税依据

【案例】2025年某房地产开发公司出售一幢已竣工验收的写字楼，应税收入总额为10 000万元（不含增值税）。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用1 000万元，房地产开发成本3 000万元；财务费用中的利息支出为500万元（可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明），但其中有50万元属加罚的利息，转让环节缴纳的有关税费共计为555万元；该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为5%。试计算该房地产开发公司应纳的土地增值税。

解析：（5）从事房地产开发的纳税人加计扣除20%

加计扣除额 = $(1\ 000 + 3\ 000) \times 20\% = 800$ （万元）



第四节 计税依据

【案例】2025年某房地产开发公司出售一幢已竣工验收的写字楼，应税收入总额为10 000万元（不含增值税）。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用1 000万元，房地产开发成本3 000万元；财务费用中的利息支出为500万元（可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明），但其中有50万元属加罚的利息，转让环节缴纳的有关税费共计为555万元；该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为5%。试计算该房地产开发公司应纳的土地增值税。

解析：（6）允许扣除的项目金额合计 $=1\ 000+3\ 000+650+555+800=6\ 005$ （万元）



第四节 计税依据

【例题·多选题】（2022年）根据土地增值税相关规定，下列支出项目应计入房地产开发成本作为扣除项目的有（ ）。

- A. 耕地占用税
- B. 基础设施费
- C. 建筑安装工程费
- D. 开发间接费用
- E. 契税



第四节 计税依据

答案：ABCD

解析：房地产开发成本包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。房地产开发成本土地征用及拆迁补偿费，包括土地征用费、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。选项E，取得土地使用权时缴纳的契税，属于为取得土地使用权所支付的金额。



第四节 计税依据

【例题·单选题】关于土地增值税扣除项目，下列说法正确的是（ ）。

- A. 房地产开发过程中实际发生的合理的销售费用可以扣除
- B. 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
- C. 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
- D. 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



第四节 计税依据

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。



第四节 计税依据

（二）转让旧房及建筑物的扣除

1. 转让旧房及建筑物能够取得评估价格的（评估法）



（1）评估价格



（2）取得土地使用权所支付的金额



（3）与转让有关的税金



（4）评估费



第四节 计税依据

(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】评估价格须经当地税务机关确认。



第四节 计税依据

(2) 取得土地使用权所支付的金额

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) 与转让房地产有关的税金（城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税）。

(4) 评估费

对纳税人因隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房地产评估价格计算征收土地增值税时所发生的评估费用，不允许扣除。



第四节 计税依据

【提示】契税包含在旧房及建筑物的评估价格之中，不另作为与转让房地产有关的税金予以扣除。



第四节 计税依据

【例题·单选题】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1 450万元，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）

- A. 870.00
- B. 2 050.00
- C. 600.00
- D. 1 470.00



第四节 计税依据

答案：D

解析：评估价格 $=1\,450 \times 60\% = 870$ （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 $= 600 + 870 = 1\,470$ （万元）。



第四节 计税依据

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：（发票法）

（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 $\times$ $(1 + \text{购买年度至转让年度的年数} \times \text{每年加计} 5\%)$



第四节 计税依据

【提示1】 发票所载金额

(1) 营改增前取得的营业税发票→营业税发票所载金额;

(2) 增值税普通发票→价税合计金额;

(3) 增值税专用发票→不含增值税金额+不允许抵扣的进项税额。

【提示2】 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。



第四节 计税依据

(2) 与转让房地产有关的税金（城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、**契税**）。

【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。



第四节 计税依据

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。



第四节 计税依据

