



第四章

城市维护建设税



第四章 城市维护建设税

【例题·单选题】下列属于城建税计税依据的是（ ）。

- A. 进口环节缴纳的增值税
- B. 进口环节缴纳的关税
- C. 进口环节缴纳的消费税
- D. 国内销售环节实际缴纳的增值税、消费税

答案：D

解析：城建税进口不征、出口不退，因此进口环节缴纳的增值税、关税、消费税不是城建税的计税依据。



第四章 城市维护建设税

【例题·单选题】位于市区的甲企业2025年9月销售产品缴纳增值税和消费税共计50万元，被税务机关查补增值税15万元并处罚款5万元，甲企业9月应缴纳的城市维护建设税是（ ）。

- A. 3.25 万元
- B. 4.9 万元
- C. 3.5 万元
- D. 4.55 万元

答案：D

解析：应交城建税 = $(50 + 15) \times 7\% = 4.55$ （万元）。



第四章 城市维护建设税

知识点：城市维护建设税计税依据

计税依据 包括	计税依据 不包括
(1) 实纳的“两税”税额， 包含查补的“两税”税额； (2) 税务核准的免抵税额	(1) “两税”的滞纳金、罚款； (2) 直接减免的“两税”税额； (3) 进口环节的“两税”； (4) 退还的增值税期末留抵税额



第四章 城市维护建设税

【例题·单选题】教育费附加的缴纳义务人是（ ）。

- A. 实际缴纳增值税、消费税的单位和个人
- B. 从事生产经营活动，实际取得收入的单位和个人
- C. 机关、团体、事业单位和民办非企业单位
- D. 增值税、消费税纳税人

答案：A

解析：缴纳增值税、消费税的单位和个人，为教育费附加和地方教育附加的缴费人。



第五章

土地增值税



第五章 土地增值税

【例题·单选题】下列情形中，应当计算缴纳土地增值税的是（ ）。

- A. 工业企业向房地产开发企业转让国有土地使用权
- B. 房产所有人通过希望工程基金会将房屋产权赠与西部教育事业
- C. 甲企业出资金、乙企业出土地，双方合作建房，建成后按比例分房自用
- D. 房地产开发企业代客户进行房地产开发，开发完成后向客户收取代建收入



第五章 土地增值税

答案：A

解析：选项A，转让国有土地使用权属于土地增值税征税范围。



第五章 土地增值税

知识点：征税范围

不征税	房地产出租
	房地产评估增值
	代建房行为
	房地产的继承
	国有土地使用权出让
免征	国家收回国有土地使用权、征收地上建筑物及附着物



第五章 土地增值税

分析 确定	合作建房	建成后自用→暂免
		建成后转让→征税
	房地产抵押	抵押期内→不征
		期满房地产抵债→征税
	房地产赠与	直系亲属、公益→不征税
		其他→征税



第五章 土地增值税

【例题·多选题】下列情形中，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的有（ ）。

- A. 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续
- B. 房地产开发项目全部竣工、完成销售
- C. 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未超过85%，但剩余可售建筑面积已经出租或自用
- D. 取得销售（预售）许可证满2年仍未销售完毕的
- E. 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



第五章 土地增值税

答案：ACE

解析：符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

- （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）取得销售（预售）许可证满3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；
- （4）省税务机关规定的其他情况。



第五章 土地增值税

【例题·单选题】某房地产开发公司为增值税一般纳税人，2016年4月30日前转让A项目部分房产，取得转让收入30 000万元，2016年5月1日后转让A项目部分房产，取得含税收入50 000万元，该项目已符合土地增值税清算条件，该房地产公司对A项目选择“简易征收”方式缴纳增值税，该公司在土地增值税清算时应确认收入（ ）万元。

- A. 76 190.48
- B. 77 619.05
- C. 80 000.00
- D. 75 045.05



第五章 土地增值税

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。土地增值税应税收入＝营改增前转让房地产取得的收入＋营改增后转让房地产取得的不含增值税收入，应确认收入＝30 000＋50 000÷（1＋5%）＝77 619.05（万元）。



第五章 土地增值税

知识点：应税收入＝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



第五章 土地增值税

【例题·单选题】转让新建房计算土地增值税时，可以作为与转让房地产有关的税金扣除的是（ ）。

- A. 契税
- B. 城镇土地使用税
- C. 城市维护建设税
- D. 允许抵扣销项税额的增值税进项税额

答案：C

解析：转让新建房计算土地增值税时，城市维护建设税可以作为与转让房地产有关的税金扣除。



第五章 土地增值税

知识点：卖新房与转让房地产有关的税金

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、印花稅



第五章 土地增值税

【例题·多选题】关于房地产开发企业土地增值税清算，下列说法正确的有（ ）。

- A. 应将利息支出从房地产开发成本中调整至房地产开发费用中进行扣除
- B. 发生的未实际支付款项的成本费用应列入房地产开发成本中进行扣除
- C. 销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本中进行扣除
- D. 逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除
- E. 销售费用和管理费用按实际发生额扣除



第五章 土地增值税

答案：ACD

解析：选项B，房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除，清算时未实际支付的成本费用，不得在土地增值税清算中列入房地产开发成本进行扣除；选项E，销售费用和管理费用不按实际发生额扣除，在计算土地增值税时，房地产开发费用按规定标准计算扣除。



第五章 土地增值税

【例题·单选题】某市因旧城改造，需要甲企业搬迁厂房，甲企业自行将厂房（营改增前取得）转让给相关政府部门，取得不含增值税收入350万元，该房地产购买时支付价款210万元，评估价格为300万元，则甲企业应纳的土地增值税为（ ）万元。

- A. 0
- B. 15
- C. 17
- D. 13



第五章 土地增值税

答案：A

解析：因城市实施规划而搬迁由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。



第五章 土地增值税

【例题·计算题】某市甲房地产开发公司开发的普通住宅楼有关业务如下：

（1）2016年1月受让一宗土地使用权实际支付地价款5 000万元，已取得合规财政票据。当日办妥土地使用证并缴纳契税150元，不考虑取得土地使用权支付的其他费用。

（2）上述土地全部用于建造该普通住宅项目，发生开发成本4 500万元，管理费用550万元，销售费用420万元，利息支出350万元（包括银行罚息50万元，不能提供金融机构借款证明）。



第五章 土地增值税

(3) 2021年6月该项目完工，全部可售建筑面积7万平方米，7月通过竣工验收。截至2021年10月底，已销售可售建筑面积的90%，取得含税销售收入19 845万元。2021年12月，税务部门要求公司进行土地增值税清算。

(4) 截至2022年3月，剩余部分全部售出，取得含税销售收入2 205万元。

已知：甲公司对该项目选择简易计税办法计算增值税；房地产开发费用扣除比例为10%。不考虑印花税、地方教育附加。

要求：根据上述资料，回答下列问题。



第五章 土地增值税

1. 该项目2021年12月清算时允许扣除的与转让环节有关的税金为（ ）万元。

- A. 85.05
- B. 105.00
- C. 244.50
- D. 94.50



第五章 土地增值税

(3) 2021年6月该项目完工，全部可售建筑面积7万平方米，7月通过竣工验收。截至2021年10月底，已销售可售建筑面积的90%，取得含税销售收入19 845万元。2021年12月，税务部门要求公司进行土地增值税清算。

已知：不考虑印花税、地方教育附加。



第五章 土地增值税

答案：D

解析：应纳增值税 = $19\ 845 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 945$ （万元）

应纳城建税、教育费附加 = $945 \times (7\% + 3\%) = 94.5$ （万元）

允许扣除的与转让环节有关的税金为94.5万元。



第五章 土地增值税

2. 该项目2021年12月清算时准予扣除项目金额合计（ ）万元。

A. 12 435. 05

B. 12 330. 00

C. 9 648. 00

D. 11 385. 00



第五章 土地增值税

知识点：新建房地产转让扣除项目

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%）



第五章 土地增值税

(1) 2016年1月受让一宗土地使用权实际支付地价款5 000万元，已取得合规财政票据。当日办妥土地使用证并缴纳契税150元，不考虑取得土地使用权支付的其他费用。

取得土地使用权所支付的金额 = $(5\ 000 + 150) \times 90\% = 4\ 635$ (万元)。



第五章 土地增值税

(2) 上述土地全部用于建造该普通住宅项目，发生开发成本4 500万元，管理费用550万元，销售费用420万元，利息支出350万元（包括银行罚息50万元，不能提供金融机构借款证明）。

已知：甲公司对该项目选择简易计税办法计算增值税；房地产开发费用扣除比例为10%。不考虑印花税、地方教育附加。

$$\text{房地产开发成本} = 4\,500 \times 90\% = 4\,050 \text{（万元）}$$

$$\text{房地产开发费用} = (4\,635 + 4\,050) \times 10\% = 868.5 \text{（万元）}$$

$$\text{与转让环节有关的税金} = 94.5 \text{（万元）}$$



第五章 土地增值税

$$\text{加计扣除} = (4\ 635 + 4\ 050) \times 20\% = 1\ 737 \text{ (万元)}$$

$$\begin{aligned} \text{准予扣除项目金额合计} &= 4\ 635 + 4\ 050 + 868.5 + 94.5 + 1 \\ &737 = 11\ 385 \text{ (万元)}。 \end{aligned}$$



第五章 土地增值税

2. 该项目2021年12月清算时准予扣除项目金额合计（ ）万元。

A. 12 435. 05

B. 12 330. 00

C. 9 648. 00

D. 11 385. 00

答案：D



第五章 土地增值税

3. 该项目2021年12月清算时应缴纳土地增值税（ ）万元。

A. 3 218. 40

B. 2 851. 50

C. 2 795. 25

D. 2 436. 75



第五章 土地增值税

(3) 2021年6月该项目完工，全部可售建筑面积7万平方米，7月通过竣工验收。截至2021年10月底，已销售可售建筑面积的90%，取得含税销售收入19 845万元。2021年12月，税务部门要求公司进行土地增值税清算。

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=19 845÷(1+5%)-11 385=7 515(万元)

增值率=7 515÷11 385×100%=66.01%，适用税率为40%，速算扣除系数为5%

应缴纳土地增值税=7 515×40%-11 385×5%=2 436.75(万元)



第五章 土地增值税

3. 该项目2021年12月清算时应缴纳土地增值税（ ）万元。

A. 3 218. 40

B. 2 851. 50

C. 2 795. 25

D. 2 436. 75

答案：D



第五章 土地增值税

4. 该项目清算后2022年3月再销售剩余住宅应缴纳土地增值税（ ）万元。

A. 270.75

B. 315.00

C. 327.67

D. 268.27



第五章 土地增值税

(4) 截至2022年3月，剩余部分全部售出，取得含税销售收入2 205万元。

$$\text{准予扣除项目金额} = 11\,385 \div 90\% \times 10\% = 1\,265 \text{ (万元)}$$

$$\text{增值额} = 2\,205 \div (1 + 5\%) - 1\,265 = 835 \text{ (万元)}$$

增值率 $= 835 \div 1\,265 \times 100\% = 66.01\%$ ，适用税率为40%，速算扣除系数为5%。

$$\text{应缴纳土地增值税} = 835 \times 40\% - 1\,265 \times 5\% = 270.75 \text{ (万元)}$$



第五章 土地增值税

4. 该项目清算后2022年3月再销售剩余住宅应缴纳土地增值税（ ）万元。

A. 270.75

B. 315.00

C. 327.67

D. 268.27

答案：A