

第三节 土地增值税法

项目		解释
3. 房地产开发费用	概念	是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。
	扣除方法	不能按会计账簿中记录的金额直接扣除，而是先根据标准判断 利息支出能否单独扣除 ，再按照下列公式计算扣除：
	(1) 能按转让房地产项目计算分摊利息，并能提供金融机构贷款证明的	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 (具体比例由各省、自治区、直辖市人民政府规定) 【知识点链接】 土地增值税清算时，已计入房地产开发成本的利息支出 (即会计上的资本化利息)，应调整至财务费用中计算扣除。 【提示】 利息扣除的相关规定： ①利息最高 不能超过 按商业银行 同类同期银行贷款利率 计算的金额。 ②利息的上浮幅度按国家的有关规定执行， 超过 上浮幅度的部分 不允许扣除 。 ③ 超过 贷款期限的利息部分和 加罚 的利息 不允许扣除 。

项目		解释
3. 房地产开发费用	扣除方法	(2) 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；以及全部使用自有资金， 没有 利息支出的 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 (具体比例由各省、自治区、直辖市人民政府规定)
		【提示】 房地产开发企业既向金融机构借款，又有其他借款的，其房地产开发费用计算扣除时 不能同时适用 上述 (1) (2) 项所述两种办法。

【例题·多选题】 (2021) 房地产开发企业计算土地增值税时，下列与开发项目相关的支出中，属于扣除范围的有 ()。

- A. 开发项目的排污费
- B. 开发项目的公共配套设施费
- C. 土地拆迁补偿费
- D. 逾期归还贷款支付的罚息

答案：ABC

解析：选项 D，计算土地增值税时，超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。

项目	解释
4. 与转让房地产有关的税金	(1) 房企：扣除 城建税、教育费附加 。 【提示】 “营改增”后，房地产开发企业实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加： ①凡能够按清算项目准确计算的，允许据实扣除； ②凡不能按清算项目准确计算的，则按该清算项目预缴增值税时实际缴纳的城市维护建设税和教育费附加扣除。
	(2) 非房企：扣除 城建税、教育费附加、印花税 。 【对比】 房企转让新建房扣除的是城建税、教育费附加。 【提示】 印花税按“产权转移书据” (税率为 0.5%) 计算。

项目	解释
5. 财政部确定的	适用情形 仅适用于 房企转让新建房 。

其他扣除项目		【对比 1】非房企不适用本规定。 【对比 2】房企转让土地使用权、房企转让存量房也不适用本规定。
	扣除方法	其他扣除项目 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 20%

(二) 扣除项目与收入的配比

扣除项目	开发、销售情况		能否扣除	解释
1. 取得土地使用权所支付的金额 2. 房地产开发成本 3. 房地产开发费用	未开发		×	1. 实际扣除取得土地使用权所支付的金额 = 取得土地使用权所支付的全部金额 × (已开发土地 ÷ 全部土地) × (已售房建筑面积 ÷ 全部房建筑面积) 2. 实际扣除房地产开发成本 = 全部的房地产开发成本 × (已售房建筑面积 ÷ 全部房建筑面积)
	已开发	未完工	×	
		已完工	未售出	×
			已售出 (包括销售、视同销售、产权属全体业主所有、产权无偿移交给政府)	✓

扣除项目	开发、销售情况		能否扣除	解释
1. 取得土地使用权所支付的金额 2. 房地产开发成本 3. 房地产开发费用	未开发		×	3. 实际扣除房地产开发费用 (1) 实际扣除房地产开发费用 = 本项目全部利息 × (已售房建筑面积 ÷ 全部房建筑面积) + (实际扣除取得土地使用权所支付的金额 + 实际扣除房地产开发成本) × 5% 以内 (2) 实际扣除房地产开发费用 = (实际扣除取得土地使用权所支付的金额 + 实际扣除房地产开发成本) × 10% 以内
	已开发	未完工	×	
		已完工	未售出	×
			已售出 (包括销售、视同销售、产权属全体业主所有、产权无偿移交给政府)	✓

扣除项目	开发、销售情况	能否扣除	解释
4. 与转让房地产有关的税金	强调与转让有关。		
5. 其他扣除项目	随 1、2 项配比。【提示】本项仅适用于房企转让新建房。		