第三节 土地增值税法

【知识点】转让新建房的扣除项目（★★★）

（一）房企、非房企转让新建房的扣除项目

项目	解释
1. 取得土地使用权所支付的金额	(1) 纳税人为取得土地使用权所支付的地价款。 ①以协议、招标、拍卖等出让方式取得土地使用权：支付的土地出让金； ②以行政划拨方式取得土地使用权：按规定补交的土地出让金； ③以转让方式取得土地使用权：实际支付的地价款。 (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，包括登记、过户手续费以及契税。 【提示】 纳税人取得土地使用权时缴纳的契税计入取得土地使用权所支付的金额，是扣除项目的组成部分。 【对比】 逾期开发缴纳的土地闲置费，不得作为扣除项目扣除。

项目	解释	
2. 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。
	前期工程费	包括规划、设计、项目可行性和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。
	建筑安装工程费	指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费，以自营方式发生的建筑安装工程费。 【提示】 扣留的质保金：房地产开发企业在工程竣工验收后，根据合同约定，扣留建筑安装施工企业一定比例的工程款，作为开发项目的质量保证金（工程款的一部分），在计算土地增值税时，建筑安装 施工企业 就质量保证金 对房地产开发企业开具发票 的，按 发票所载金额 予以扣除； 未开具发票 的，扣留的质保金 不得 计算扣除。
	基础设施费	包括开发小区内道路、供水、供电、供气、 排污 、排洪、通信、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。
	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。
	开发间接费用	指直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

【例题·多选题】（2023）房地产企业土地增值税清算时，可以扣除的房地产开发成本有（ ）。

- A. 开发间接费用
- B. 前期工程费
- C. 建造安装工程费
- D. 公共配套设施费

答案：ABCD

解析：房地产开发成本包括土地的征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。