



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

2. 扣除项目金额的审核（543）

（1）销售新房及其建筑物扣除项目金额的审核（针对新房，房地产企业5项：地+开发成本+开发费用+税+加计扣除，非房地产企业4项：没有加计扣除）

● 第一项（取得土地A）：取得土地使用权所支付的金额=地价款+与取得土地相关费用+契税



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

特别提示：

①**与取得土地相关费用**：纳税人为取得土地使用权时按国家统一规定交纳的有关费用，如有关登记、过户手续费；房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税，视同按国家统一规定缴纳的**有关费用**。（**契税计入土地成本**）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

②分期、分批开发、分块转让应分摊土地使用权成本费用

取得土地使用权所支付的金额需要在已开发转让、未开发转让的项目中进行分配，即仅就对外转让部分计入扣除。（仅关注转让部分）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

计算公式为：

允许扣除的取得土地使用权所支付的金额=取得土地使用权所支付的金额×（已开发的土地面积/全部的土地面积）×（已转让的建筑面积/全部的建筑面积）

重点审核“开发成本”账户，应与土地转让合同和有关会计凭证等相互核对，审核开发成本的分配与结转是否正确。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

●第二项（修房子B）：房地产开发成本

房地产开发成本是**开发土地和新建房及配套设施的成本**，是指纳税人开发房地产项目实际发生的成本，这些成本允许按实际发生数扣除。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。

特别提示：**开发成本与开发费用的区别**



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

①不包括利息支出。（属于开发费用）

②包含装修费用。房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。（如，精装房、成品房）

③开发间接费用（待分摊的开发成本）与期间费用（开发费用）的区别

开发间接费用包括工程监理费、造价审核费、结算审核费、工程保险费四个部分。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

将为企业直接组织和管理开发项目而成立工程部门所发生的费用一律予以剔除，不再作为开发间接费用列支。企业类似部门的职工薪酬、办公费等支出应该列入“管理费用”，不能再列入“开发间接费用”科目。（属于开发期间的费用）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

●第三项（修房子期间的费用C）：房地产开发费用（不是按照实际发生额进行扣除，按照项目规模A+B估算，房地产行业特征）

房地产开发费用的两种扣除方式：

①如果利息支出能够按转让房地产项目计算分摊并能提供金融机构贷款证明的：

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） $\times$ 5%以内

$C = \text{利息} + (A+B) \times 5\%$ 以内



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

土地增值税纳税申报表的填写：

a. “利息支出”据实填写

b. “其他房地产开发费用”填写：（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本） $\times$ 5%以内



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

②如果利息支出不能按转让房地产项目计算分摊或者不能提供金融机构贷款证明的：

允许扣除的房地产开发费用=（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本） $\times$ 10%以内

$$C = (A+B) \times 10\% \text{以内}$$

a. “利息支出”填写：0

b. “其他房地产开发费用”填写：（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本） $\times$ 10%以内

计算扣除的具体比例，由各省、自治区、直辖市人民政府规定。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

特别提示：

- a. 利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，超过利息上浮幅度的部分不允许扣除；
- b. 对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许在计算土地增值税时扣除VS罚息在企业所得税前可以扣除（防止产生税收漏洞）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

●第四项（税D）：与转让房地产有关的税金

城建税、教育费附加，以及不允许抵扣销项税额的进项税额可扣除，允许抵扣销项税额的（进项税额）不能扣除。

特别提示：购入环节缴纳的契税，已包含在旧房及建筑物的评估价格之中，不再予以重复扣除。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

【特别提示】印花税（转让房地产时缴纳的）扣除的规定按照《施工、房地产开发企业财务制度》的有关规定，**房地产开发企业缴纳的印花税列入管理费用**，已相应予以扣除，不允许作为与转让环节有关的税金再重复扣除。其他的土地增值税纳税义务人在计算土地增值税时允许扣除在转让时缴纳的印花税（按照产权转移书据记载的金额 0.5% 计算）。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

第五项（加计扣除E）：财政部确定的其他扣除项目（**房地产企业的一些隐性成本，房地产行业特色，按开发规模A+B计算**）

仅从事房地产开发的纳税人适用加计扣除，非房地产开发企业不享受此项扣除。

加计扣除的金额=（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本） $\times$ 20%

$$E = (A+B) \times 20\%$$



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(2) 销售旧房及其建筑物扣除项目金额的审核（**老房也称为存量房3项：地成本+房成本+税**）

①地成本：取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用。（**地没有折旧，按原取得成本扣除**）

②房成本：旧房及建筑物的评估价格=重置成本价×成新度折扣率。（**适当考虑房屋增值，房有折旧，×成新度后扣除**）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

③税：在转让环节缴纳的税金：城建税、教育费附加、印花税。

特别提示：

a. **不能取得评估价格，但能提供购房发票的**，经当地税务部门确认，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算扣除。

其中：“每年”实质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。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

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**。（房在增值，契税没有增值）

b. 既没有评估价格，又不能提供购房发票的，税务机关可以核定征收。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

3. 计算增值额（增值率），查四级超率累进税率表，得出应纳税额。

增值额=收入-扣除项目（543）

增值率=增值额/扣除项目金额 $\times 100\%$

土地增值税税额=增值额 $\times$ 适用税率-扣除项目金额 $\times$ 速算扣除系数

土地增值税四级超率累进税率

特别提示：公式中的5%、15%、35%为速算扣除系数。每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例，均包括本比例数。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率 (%)	速算扣除系数 (%)
1	不超过50%的部分	30	0
2	超过50%~100%的部分	40	5
3	超过100%~200%的部分	50	15
4	超过200%的部分	60	35



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

（三）土地增值税清算的有关规定（考虑税收时效）

1. 土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。特别提示：开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额。

对同时转让两个或两个以上计税单位的房地产开发企业，应按每一基本计税单位填报一份申报表的原则操作。如果房地产开发企业同时兼有免税和征税项目单位，应分别填报。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

2. 土地增值税清算条件

(1) 符合下列情形之一的，纳税人**应当进行**土地增值税的清算：房地产开发项目**全部竣工、完成销售的**；整体**转让未竣工决算**房地产开发项目的；**直接转让**土地使用权的。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(2) 符合下列情形之一的，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**；（已基本具备清算条件）

②取得销售（预售）许可证**满3年**仍未销售完毕的；（不合理）

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。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

3. 其他规定

(1) 在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额/清算的总建筑面积



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(2) 房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按以下原则处理：（收入与成本配比原则）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

- a. 建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；（已计入公摊面积销售）
- b. 建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；
- c. 建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

（四）土地增值税的税收优惠政策

1. 对居民个人销售住房暂免征收土地增值税。

2. 因国家建设需要而被政府征用、收回的房地产，免征收土地增值税。

3. 建造普通标准住宅出售，增值率未超过20%的免征收土地增值税；增值率超过20%的就其全部增值额按规定计税。

对纳税人既建造普通标准住宅，又有其他房地产开发的，应分别核算增值额；不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不适用该免税规定。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

4. 自2023年10月1日起，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。