

### 第三节 土地增值税

#### 1. 销售新房及建筑物——房地费税利

(1) 取得土地使用权所支付的金额

包括地价款，有关费用和税金（如契税）

纳税人取得出让土地时，与县级以上人民政府或其相关部门在土地出让合同或其补充协议中约定，在房地产开发项目规划范围外为政府建设公共设施的，实际发生的支出计入“取得土地使用权所支付的金额”扣除。

注意：

- ①含契税，不含印花税
- ②比例（与开发比例、销售收入比例匹配）
- ③含符合规定的红线外支出

(2) 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。

注意：

- ①不包括利息支出，含装修费用
- ②比例（与销售收入比例匹配）

(3) 房地产开发费用

利息支出能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的：

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) × 5% 以内

【提示】利息的规定

- ①利息最高不能超过按商业银行同类同期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对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除——注意与企业所得税的区别；
- ④据实扣除的利息需要考虑销售收入比例。

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证明的或全部使用自有资金，没有利息支出的

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) × 10% 以内

**【提示】** 房地产开发费用注意事项

- ①不是按照纳税人实际发生额进行扣除，而是按税法的标准计算扣除，有两种扣除方式；
- ②无论账务如何处理，利息支出在房地产开发费用中扣除——注意与企业所得税的区别；
- ③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两种办法，只能采用其中一种扣除方式。

(4) 与转让房地产有关的税金

①包括纳税人因转让房地产缴纳的城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税。

②城建及附加两种扣除方式：

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；  
否则：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

(5) 财政部确定的其他扣除项目

①从事房地产开发的纳税人适用

②加计扣除 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 20%

**【例题·多选题】**(2024年) 房地产开发企业发生的下列税费，可以在土地增值税清算时扣除的有( )。

- A. 逾期开发缴纳的土地闲置费
- B. 预提的拆迁补偿费用
- C. 取得土地使用权支付的契税
- D. 精装修房销售款中包含的地暖设备安装费用

答案：CD

解析：选项 A，房地产开发企业逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除；选项 B，实际发生的

拆迁补偿费用，可以在清算时扣除，预提的不可以扣除。

【例题·多选题】(2025年)房地产开发过程中发生的下列项目，属于土地增值税扣除项目中的房地产开发成本的有( )。

- A. 公共配套设施费
- B. 取得土地使用权支付的登记费
- C. 建筑安装工程费
- D. 安置动迁用房支出

答案：ACD

解析：选项B，取得土地使用权支付的登记费属于取得土地使用权所支付的金额。

【例题·多选题】某企业开发房地产取得土地使用权所支付的金额1000万元；房地产开发成本6000万元；向金融机构借入资金支付利息400万元，能够按照项目分摊并提供金融机构的贷款证明；向其他企业借入资金支付利息450万元。已知该企业所在地政府规定的房地产开发费用的计算扣除比例为全国最高比例，下列关于该企业土地增值税中的房地产开发费用的说法正确的有( )。

- A. 可以按照750万元扣除房地产开发费用
- B. 可以按照700万元扣除房地产开发费用
- C. 可以按照1200万元扣除房地产开发费用
- D. 基于企业自身降低税收负担的需要，企业应该在可供选择的方式中，选择扣除金额最大的扣除方式

答案：ABD

解析：由于该企业既有金融机构借款，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两种办法，只能采用其中一种扣除方式。两种方式分别计算的扣除金额为：(1)方式一，允许扣除的房地产开发费用 $=400+(1000+6000)\times 5\%=750$ (万元)；(2)方式二，允许扣除的房地产开发费用 $=(1000+6000)\times 10\%=700$ (万元)。因此选项A、B正确，基于降低税收负担的需要，企业应该选择扣除金额最大的扣除方式，所以选项D正确。