

【例题·计算问答题】其他相关资料：①当地适用的契税税率为5%；②该项目不能按清算项目准确计算的城建及附加；③省级政府规定其他开发费用的扣除比例为5%。

要求：根据上述资料，按照下列序号回答问题，如有计算需计算出合计数。

2026年3月税务机关对某房地产开发公司开发的位于市区的房地产项目进行土地增值税清算，该房地产开发公司提供的资料如下：

- （1）2016年6月以19000万元竞得一宗土地使用权，并缴纳契税。
- （2）自2016年7月起，对受让土地60%的面积进行一期项目开发，发生开发成本7000万元，其中归属于项目幼儿园的开发成本为600万元，该幼儿园建成后已无偿移交政府，管理费用400万元，销售费用800万元，银行贷款凭证显示利息支出900万元，利息支出能够按照项目分摊。
- （3）2024年开始预售，2026年3月该项目实现全部销售并将房屋交付业主，共计取得含增值税收入42000万元。

问题（1）：简要说明房地产开发成本包含的项目。

答案：房地产开发成本，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、开发间接费用等。

问题（2）：简要说明房地产开发费用的扣除标准。

答案：

能按转让房地产项目计算分摊利息支出，并能提供金融机构的贷款证明的	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 其中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
否则	（取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本）×10% 以内

问题（3）：计算该公司清算土地增值税时允许扣除的取得土地使用权所支付金额。

答案：取得土地使用权所支付的金额=19000×（1+5%）×60%=11970（万元）。

问题（4）：计算该公司清算土地增值税时允许扣除项目金额的合计数。

答案：房地产开发成本=7000（万元）；

【思路】项目幼儿园属于公共配套，已经无偿移交给政府，其开发成本可以扣除。

房地产开发费用=900+（11970+7000）×5%=1848.5（万元）；

预缴的增值税=42000÷（1+9%）×3%=1155.96（万元）；

与预缴增值税对应的城建及附加=1155.96×（7%+3%+2%）=138.72（万元）；

【思路】凡不能按清算项目准确计算城建及附加的，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、教育费附加扣除。

其他扣除项目=（11970+7000）×20%=3794（万元）；

允许扣除项目金额的合计数=11970+7000+1848.5+138.72+3794=24751.22（万元）。

问题（5）：计算该公司清算土地增值税时应缴纳的土地增值税。

答案：

抵减后的销项税额=（42000-19000×60%）÷（1+9%）×9%=2526.61（万元）；

应税收入=42000-2526.61=39473.39（万元）；

增值额=39473.39-24751.22=14722.17（万元）；

增值率=14722.17÷24751.22×100%≈59.48%，适用税率40%，速算扣除系数5%；

应纳土地增值税税额=14722.17×40%-24751.22×5%=4651.31（万元）。

【例题·多选题】下列情形中，属于纳税人应进行土地增值税清算的有（ ）。

- A. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的
- B. 取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的
- C. 直接转让土地使用权的
- D. 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%，但剩余的可售建筑面积已经出租的

答案：AC

解析：土地增值税清算的条件

应进行清算	主管税务机关可要求纳税人进行清算
(1) 房地产开发项目 全部 竣工、完成销售的； (2) 整体 转让未竣工决算房地产开发项目的； (3) 直接 转让土地使用权的	(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 满三年 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——应在 办理注销登记前 进行土地增值税清算； (4) 省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况

【例题·多选题】在土地增值税清算中，符合以下（ ）条件之一的，可实行核定征收。

- A. 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的
- B. 申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的
- C. 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的
- D. 符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的

答案：ABCD

解析：在土地增值税清算中，符合以下条件之一的，可实行核定征收：

- (1) 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；
- (2) 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；
- (3) 虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；
- (4) 符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；
- (5) 申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。