



第四节 计税依据



第四节 计税依据

一、计算步骤：

(1) 转让房地产取得的收入；（不含增值税收入，题目已知条件）

(2) 计算扣除项目金额；

(3) 计算增值额；

增值额 = 应税收入 - 扣除项目

(4) 计算增值率，确定适用税率

增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目金额 × 100%



第四节 计税依据

(5) 计算应纳税额

应纳税额 = 增值额 $\times$ 适用税率 - 扣除项目金额 $\times$ 扣除系数



第四节 计税依据

二、收入的确定

收入形式		规定
货币收入		转让房地产取得的现金、银行存款、支票、银行本票、汇票等各种信用票据和国库券、金融债券、企业债券、股票等有价证券
实物收入		按取得收入时的市场价格折算成货币收入
无形资产收入		专门评估，确定价值后折算成货币收入
收入为外国货币	现款	取得收入当天或当月1日市场汇价折合成人民币
	分期收款	按实际收款日或收款当月1日国家公布的市场汇价折合成人民币



第四节 计税依据

续表

收入形式	规定	
售房时代收的各项费用	计入房价	作为收入计税（代收费用在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不允许作为加计20%扣除的基数）
	未计入房价	不作为收入（代收费用也不允许作为扣除项目扣除）



第四节 计税依据

三、新建房地产的扣除项目

一般企业：4项

房企：5项

取得土地使用权所支付的金额

房地产开发成本

房地产开发费用

与转让房地产有关的税金

20%加计扣除（房地产开发企业）



第四节 计税依据

1.取得土地使用权所支付的金额（**拿地的钱**）

（1）纳税人为取得土地使用权所支付的地价款；

情形	地价款
以出让方式取得土地使用权的	为支付的土地出让金
以行政划拨方式取得土地使用权的	为转让土地使用权时按规定补缴的出让金
以转让方式取得土地使用权的	为支付的地价款



第四节 计税依据

(2) 纳税人为取得土地使用权时按国家统一规定缴纳的**有关费用**。(如登记、过户手续费)

(3) 房地产开发企业为取得土地使用权所支付的**契税**。应视同“按国家统一规定交纳的有关费用”，计入“取得土地使用权所支付的金额”中扣除。



第四节 计税依据

(4) 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。(2026年新增)

【解释】为政府建设公共设施：如交通设施（市政道路、桥梁、过街天桥、地下通道等）；社区公园；教育设施（学校、幼儿园等）；医疗设施（医院、社区卫生服务中心等）；市政设施



第四节 计税依据

2. 房地产开发成本（据实扣除）（建房的钱）

包括土地的征用及拆迁补偿费（含耕地占用税）、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用等。



第四节 计税依据

扣除项目	规定	
房地产开发成本	土地征用及拆迁补偿费	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	规划、设计、项目可行性研究、水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等



第四节 计税依据

扣除项目	规定	
房地产 开发成本	建筑安装工程费	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
		关于发票：纳税人接受建筑安装服务取得增值税发票，发票备注栏应注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称，否则不得计入扣除项目金额



第四节 计税依据

扣除项目	规定	
房地产开发成本	基础设施费	小区内的道路、供水、电、气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程支出
	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	直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、福利、折旧、修理、办公、水电、劳保、摊销等



第四节 计税依据

3. 房地产开发费用

(1) 能分摊且能证明（限额据实扣除）

扣除项目	情形	开发费用
房地产开发费用 (销售费用、管理费用、财务费用)	利息能分摊能证明：能够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 (不包括加息、罚息)	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 (注：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)
	不能分摊或不能证明：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	(取得土地使用权所支付的金额+ 房地产开发成本) ×10% 以内



第四节 计税依据

【提醒豆】

①全部使用自有资金，没有利息支出的，按照方法二扣除。

既向金融机构借款，又有其他借款的，计算扣除时不能同时适用上述两种办法。

②土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除。

③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。

④对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。



第四节 计税依据

4. 与转让房地产有关的税金

因转让房地产缴纳的印花税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加

【提醒豆】

土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

“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，凡能够按清算项目准确计算的，允许据实扣除；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。



第四节 计税依据

5. 财政部确定的其他扣除项目（房地产开发企业有，一般企业没有）

$$\left(\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本} \right) \times 20\%$$

取得土地使用权后未经开发就转让的，不得加计扣除。

【提醒】

税收优惠：纳税人建造“普通标准住宅”出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，予以免税。