



第四节 计税依据

一般企业扣4项、 房开企业扣5项	专业名词叫：取得土地使用权所支付的金额		
	拿地的钱	地价款+相关税费（包括登记、过户手续费、契税等）	
		契税=不含税价格×契税税率	
	开发成本	据实扣除，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。（记忆豆：包括两工程两设施拆迁补偿间接费）	
	开发费用	看利息	利息能分摊能证明：利息+1、2项之和的5%以内
			利息不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额 超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除
			利息不能分摊不能证明：1、2项之和的10%以内
	转让环节税金	印花税加附加税费	
	印花税按“产权转移书据”适用万分之五税率		
	房开企业有加计：1、2项之和的20%		



第四节 计税依据

【提醒豆】

计算要配比

只有已售（含视同销售、产权属于全体业主所有、无偿移交政府）房地产的地价成本和建造成本可扣除；未开发以及已开发未售的地价成本和建造成本不可扣除。



第四节 计税依据

1. 【例】2026年4月税务机关对某房地产开发公司开发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）2024年6月以17760万元从一级市场购得一宗土地使用权，并缴纳契税。

（2）自2024年7月起，对受让土地50%的面积进行一期项目开发，发生开发成本6000万元，管理费用200万元，销售费用400万元，银行贷款凭证显示利息支出600万元，允许扣除的有关税金及附加290万元。



第四节 计税依据

(3) 2026年3月该项目实现全部销售，共计取得不含税收入31000万元。

其他相关资料：当地适用的契税税率为5%；不考虑土地价款抵减增值税销售额的因素；该项目未预缴土地增值税。



第四节 计税依据

【解析】

第一项：允许扣除的取得土地使用权所支付的金额

$$= 17760 \times (1 + 5\%) \times 50\% = 9324 \text{ (万元)}$$



第四节 计税依据

第二项：房地产开发成本=6000（万元）

第三项：房地产开发费用=600+（9324+6000）×5%
=1366.2（万元）

第四项：允许扣除的税金及附加=290（万元）

第五项：其他扣除项目=（9324+6000）×20%=
3064.8（万元）

允许扣除项目金额的合计数=9324+6000+1366.2+
290+3064.8=20045（万元）



第四节 计税依据

增值额 $=31000-20045=10955$ （万元）

增值率 $=10955\div 20045\times 100\%=54.65\%$ ，适用税率
40%，速算扣除系数5%。

应纳土地增值税税额 $=10955\times 40\%-20045\times 5\%=$
3379.75（万元）



第四节 计税依据

四、旧房及建筑物转让的扣除项目

有 评 估 价	(1) 取得土地使用权所支付的金额 未支付地价款或不能提供已支付地价款凭据的，不允许扣除 (2) 房屋及建筑物的评估价格=重置成本价×成新度折扣率 重置成本：指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同或者具有同等功能的全新资产所发生的全部成本 (3) 转让有关的税金：城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税
------------------	---



第四节 计税依据

有
评
估
价

【提示】对于个人购入房地产再转让的，其在购入环节缴纳的契税，由于已包含在旧房及建筑物的评估价格之中，因此计征土地增值税时，不另作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除

纳税人转让旧房及建筑物时，因计算纳税需要对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算土地增值税时予以扣除。

但是，对纳税人因隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房地产评估价格计算征收土地增值税时所发生的评估费用，则不允许在计算土地增值税时予以扣除。



第四节 计税依据

无
评
估
价
有
发
票

纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，可扣除：

(1) 购房发票价每年加计5%

扣除金额=发票价×(1+5%×年数)

【提示】年数：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，可视为一年。

(2) 转让有关的税金：城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税、契税

【提示】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。

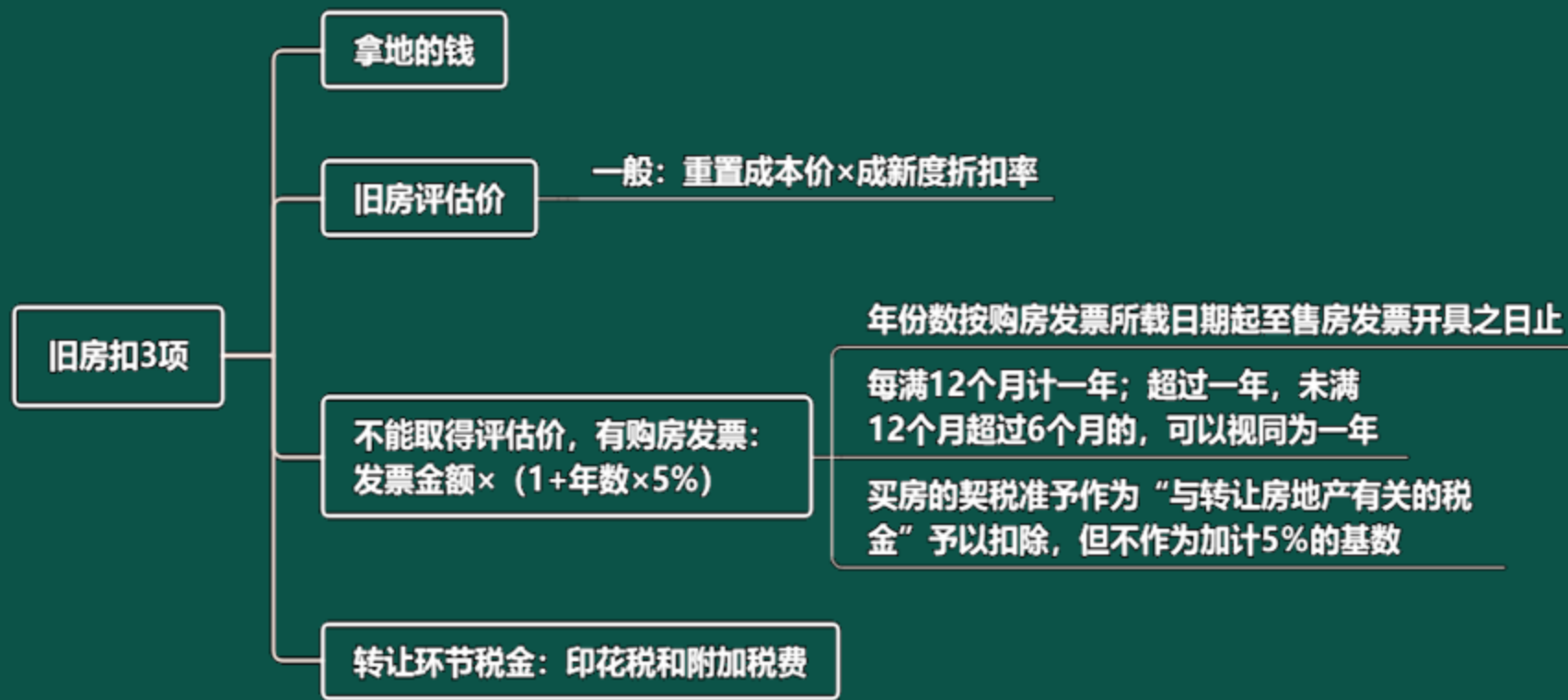


第四节 计税依据

无评 估价 无发 票	转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，税务机关可以实行核定征收。
---------------------	---



第四节 计税依据





第四节 计税依据

2. 【例】某药厂2026年7月1日转让其位于市区的一栋办公楼，取得不含增值税销售收入24000万元。2015年建造该办公楼时，为取得土地使用权支付金额6000万元，发生建造成本8000万元。转让时经政府批准的房地产评估机构评估后，确定该办公楼的重置成本价为16000万元，成新度折扣率为60%，允许扣除相关税金及附加1356万元。

要求：根据上述资料，按照下列顺序计算回答问题，如有计算需计算出合计数。



第四节 计税依据

【解析】评估价格 $=16000\times 60\%=9600$ （万元）

扣除项目金额合计数 $=9600+6000+1356=16956$ （万元）

增值额 $=24000-16956=7044$ （万元）

增值额与扣除项目金额的比率 $=7044\div 16956\times 100\%=41.54\%$

应缴纳的土地增值税 $=7044\times 30\%=2113.2$ （万元）