



第四章

城市维护建设税



第四章 城市维护建设税

【单选】城建税计算

某市区甲企业（一般纳税人，非小型微利企业）2025年10月销售货物实际缴纳增值税20万元，消费税15万元，进口货物缴纳进口环节增值税2万元。该企业应缴纳城市维护建设税（ ）万元。

A.2.45

B.2.59

C.1.75

D.2.31



第四章 城市维护建设税

答案：A

解析：计税依据=20+15=35万元（进口不征）。应纳税额
 $=35 \times 7\% = 2.45$ 万元。



第四章 城市维护建设税

【单选】城建税进口不征出口不退

下列关于城市维护建设税政策的说法，正确的是（ ）。

- A. 代扣代缴增值税的同时代扣代缴城市维护建设税
- B. 预缴增值税不需要缴纳城市维护建设税
- C. 进出口货物缴纳增值税的同时缴纳城市维护建设税
- D. 出口商品退还增值税的同时退还城市维护建设税



第四章 城市维护建设税

答案：A

解析：选项B错误，预缴增值税同时缴纳城建税；选项C、D错误，城建税进口不征、出口不退。



第五章

土地增值税



第五章 土地增值税

【单选】房地产开发费用扣除

某房地产开发公司开发住宅项目，取得土地使用权支付3000万元，房地产开发成本4000万元，利息支出500万元（能提供金融机构证明），所在省规定开发费用扣除比例为4%。该公司计算土地增值税时允许扣除的开发费用为（ ）万元。

A.700

B.780

C.500

D.850



第五章 土地增值税

答案：B

解析：能提供金融机构证明的：开发费用=利息+（地价+开发成本） $\times 5\%$ 以内=500+（3000+4000） $\times 4\%$ =780万元。



第五章 土地增值税

【单选】土地增值税清算条件

下列情形中，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的是（ ）。

- A. 房地产开发项目未按期完工的
- B. 取得销售许可证满3年仍未销售完毕的
- C. 房地产开发项目尚未竣工，但已销售面积达到70%的
- D. 转让未竣工决算房地产开发项目80%的



第五章 土地增值税

答案：B

解析：取得销售（预售）许可证满3年仍未销售完毕的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算。



第五章 土地增值税

【单选】尾盘销售土地增值税（2026年调整）

某房地产开发公司A项目清算时扣除项目总金额27315万元（含转让房地产有关税金1017万元），已售面积占可售面积90%。清算后将剩余10%对外销售，取得不含税收入，与转让房地产有关的税金84.75万元。转让剩余10%部分申报土地增值税时扣除项目金额为（ ）万元。

A.2484.6

B.3006.75

C.3035

D.3026.25



第五章 土地增值税

答案：B

解析：尾盘销售扣除项目金额不包括清算时与转让房地产有关的税金，尾盘税金据实扣除。扣除项目金额= $(27315 - 1017) \div 90\% \times 10\% + 84.75 = 3006.75$ 万元。



第五章 土地增值税

综合分析题

2026年6月15日，某房地产开发公司（增值税一般纳税人）收到主管税务机关的《土地增值税清算通知书》，要求对其2024年3月开始建设的W项目进行清算。

（1）该项目总建筑面积18000平方米，其中可售建筑面积17000平方米，不可售建筑面积1000平方米（产权属于全体业主所有的公共配套设施）。该项目2026年4月通过全部工程质量验收。



第五章 土地增值税

(2) 2026年5月该公司开始销售W项目，截至6月底，可售建筑面积中已售出15000.80平方米，取得不含税销售收入50000万元。销售合同列明增值税税款。该项目截至6月底实际缴纳增值税为2380.95万元。

(3) 经审核，W项目取得土地使用权所支付的金额合计8240万元；房地产开发成本15000万元，管理费用4000万元，销售费用4500万元，财务费用3500万元（其中利息支出3300万元，无法提供金融机构证明）。

(4) 该公司于7月15日提交清算资料，主管税务机关于7月25日受理清算。



第五章 土地增值税

(5) W项目剩余房产于7~9月销售完毕,取得不含税销售收入合计6000万元。销售合同列明增值税税款。尾盘销售实际缴纳增值税285.71万元。

已知:W项目所在省政府规定,房地产开发费用扣除比例为10%。W项目清算前已预缴土地增值税1000万元。其它各项税费均已及时足额缴纳。城市维护建设税税率7%,教育费附加征收率3%,地方教育附加征收比率2%,印花税税率0.05%。



第五章 土地增值税

(1) W项目的清算比例是()。

A.83.33%

B.94.44%

C.100.00%

D.88.24%



第五章 土地增值税

答案：D

解析：清算比例=当期已销售的房地产项目建筑面积÷整个房地产项目可售建筑面积，可出售的总建筑面积，不包括未单独作价结算的配套公共设施建筑面积。

$$\text{清算比例} = 15000.8 \div 17000 \times 100\% = 88.24\%$$



第五章 土地增值税

(2) W项目清算时允许扣除的与转让房地产有关的税金为()万元。

A.285.71

B.2666.67

C.2691.67

D.310.71



第五章 土地增值税

答案：D

解析：转让房地产有关税金= $2380.95 \times (7\% + 3\% + 2\%)$
 $+ 50000 \times 0.05\% = 310.71$ （万元）



第五章 土地增值税

(3) W项目清算时允许扣除项目金额合计()万元。

A.22843.39

B.26944.78

C.26969.78

D.22868.39



第五章 土地增值税

答案：C

解析：开发费用=（8240+15000）

×88.24%×10%=2050.70（万元）；

扣除项目合计=（8240+15000）×88.24%+2050.70+
310.71+（8240+15000）×88.24%×20%=26969.78（万
元）。



第五章 土地增值税

(4) W项目清算时应补缴土地增值税 () 万元。

A. 6863.60

B. 7945.07

C. 7961.32

D. 5922.47



第五章 土地增值税

答案：A

解析：

$$\text{增值额} = 50000 - 26969.78 = 23030.22 \text{（万元）}$$

增值率 = $23030.22 \div 26969.78 \times 100\% \approx 85.39\%$ ，适用税率为40%，速算扣除系数为5%。

$$\begin{aligned} \text{清算后补缴土地增值税} &= 23030.22 \times 40\% - \\ &26969.78 \times 5\% - 1000 = 6863.60 \text{（万元）} \end{aligned}$$



第五章 土地增值税

(5) W项目进行尾盘销售应缴纳土地增值税 () 万元。

A.784.40

B.686.90

C.688.57

D.705.35



第五章 土地增值税

答案：A

解析：

尾盘销售有关的税金=285.71×(7%+3%+2%)
+6000×0.05%=37.29(万元)；
尾盘扣除项目金额=(26969.78-310.71)÷15000.8×
(17000-15000.8)+37.29=3590.22(万元)；尾盘增值额
=6000-3590.22=2409.78(万元)；



第五章 土地增值税

增值率= $2409.78 \div 3590.22 = 67.12\%$ ，适用税率为40%，
速算扣除系数为5%；

应纳土地增值税= $2409.78 \times 40\% - 3590.22 \times 5\% = 784.40$
(万元)；



第五章 土地增值税

(6) 关于W项目清算，下列说法正确的有（ ）。

A. 该公司清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金

B. 主管税务机关受理纳税人清算资料后，应在一定期限内及时组织清算审核

C. 该公司可以委托税务中介机构对清算项目进行审核鉴证，中介机构应按税务机关规定的格式对审核鉴证情况出具鉴证报告



第五章 土地增值税

D.W项目办理土地增值税清算申报时，确认销售收入、销售面积的截止时间为7月31日

E.该公司应在收到清算通知书之日起90日内办理清算手续



第五章 土地增值税

答案：ABCE

解析：纳税人办理土地增值税清算申报时，确认销售收入、销售面积的截止时间为税务机关受理清算申报时的前一预征税款所属期終了之日。本题中税务机关受理清算的时间是7月25日，清算时确认销售收入、销售面积的截止时间为6月30日。