

考试大:2007年注册会计师税法题解八 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/262/2021\\_2022\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E5\\_A4\\_A7\\_\\_c45\\_262103.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/262/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7__c45_262103.htm) 第八章 土地增值税法 经典问题

1. 单位之间进行房地产交换是否缴纳土地增值税? 2

. 房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的是否暂免征收土地增值税? 3. 房地产转让如何确定收入的实现? 4

. 土地增值税扣除项目中的“房地产开发费用”与房地产企业财务会计制度中的“管理费用、财务费用、销售费用”是何关系? 5. 在计算开发费用时，如果实际发生的数额小于5%或10%规定的标准计算的部分，是据实扣除还是按照规定的标准扣除? 6. 对支付给非金融机构的集资、贷款利息，在计算土地增值税时能否给予扣除? 7. 向非银行金融机构借款在计算土地增值税时，利息费用按商业银行同类同期贷款利率计算，而计算企业所得税时却按实际支付的利息计算，为何不同呢? 8. 在计算土地增值税扣除项目时，教材提到：“与转让房地产有关的税金中，房地产企业不单独扣除印花税，原因是印花税已列入管理费用”，那么其他企业在转让环节缴纳的印花税不同样是计入管理费用吗?为什么其他企业要单独扣除呢? 9. 企业违反财务制度，将开发间接费用在管理费用中核算，在计算土地增值税时能否给予扣除? 10. 缴纳土地增值税时，是不是只有旧房转让才可扣除转让时发生的相关费用，而新房转让时是不可扣除转让时发生的相关费用? 11. 纳税人转让旧房发生的评估费用可否在计算增值额时扣除? 12. 教材中指出“旧房及建筑物的评估价格，是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评

定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。”这里的旧房如何界定? 13. 纳税人转让旧房的, 如不能取得评估价格, 计算土地增值税时如何确定准予扣除的项目? 14. 存量房的销售, 是否可以加扣20%? 15. 在计算土地增值税增值额时需要注意哪些问题? 16. 纳税人在项目竣工结算前转让房地产取得的收入, 如何缴纳土地增值税? 17. 现在的房地产开发商多是成片受让土地使用权后分期分批开发、转让房地产, 或者是采用预售期房的形式销售房地产, 这种情况下应当如何合理确认扣除项目的金额呢? 18. 对县级以上人民政府要求房地产开发企业代收的各种费用, 如何缴纳土地增值税? 19. 拍卖典当抵押的房地产收入, 应如何缴纳土地增值税? 20. 请总结一下计算土地增值税时纳税人的房地产需要评估的情况。21. 纳税人在房地产交易市场估价转让房地产后, 在计算征收土地增值税时是否可以直接使用这个评估价格? 22. 教材中指出“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, 免征土地增值税”, 那么如何界定普通标准住宅呢? 23. “因国家建设需要依法征用、收回的房地产, 免征土地增值税”, 这里的“国家建设需要”具体应当如何理解?

100Test 下载频道开通, 各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)