

2007年注册税务师考试税务代理实务讲义第九章 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022_2007_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c67_286005.htm 第九章 其他税种纳税申报代理

实务 题量：历年分值2分左右。2005年3分，2006年未考。题型：单选、多选、简答、综合 由于2006年底国务院修改了城镇土地使用税暂行条例，新条例未纳入今年的教材，所以变动的内容今年不会涉及，但未变的内容及其他小税种还会考，但分值不会很高。第一节 土地增值税纳税申报代理实务

一、土地增值税计算方法 土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和适用的超率累进税率计算征收。计算公式是：

应纳税额=土地增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数 [例9-1]某房地产开发公司建造一幢普通标准住宅出售

，取得销售收入1000万元（假设城市维护建设税税率为7%，教育费附加征收率为3%）。该公司为建造普通标准住宅而支付的地价款为100万元，建造此楼投入了300万元的房地产开发成本（其中：土地征用及拆迁补偿费40万元，前期工程费40万元，建筑安装工程费100万元，基础设施费90万元，开发间接费用40万元），由于该房地产开发公司同时建造别墅等住宅，对该普通标准住宅所用的银行贷款利息支出无法分摊，该地规定房地产开发费用的计提比例为10%。则其应纳税额计算如下：（1）确定转让房地产的收入为1000万元。

（2）确定转让房地产的扣除项目金额： 取得土地使用权所支付的地价款100万元； 房地产开发成本为300万元； 房地产开发费用为（100+300）×10%=40（万元）； 与转让房地产有关的税金为：营业税：1000×5%=50（万元） 城建

税： $50 \times 7\% = 3.5$ （万元）教育费附加： $50 \times 3\% = 1.5$ （万元）

从事房地产开发的加计扣除金额为： $(100\ 300) \times 20\% = 80$ （万元） 转让房地产的增值额为： $100\ 300\ 40\ 50\ 3.5\ 1.5$

$80 = 575$ （万元）（3）转让房地产的增值额为： $1000 - 575 = 425$

（万元）（4）增值额与扣除项目金额的比率为： 425

$\div 575 = 73.91\%$ 应纳土地增值税税额= $425 \times 40\% - 575$

$\times 5\% = 141.25$ （万元）[例9-2]某事业单位（非房地产开发单

位）建造并出售了一幢写字楼，取得销售收入2000万元（营

业税税率为5%，城市维护建设税税率为7%，印花税税率为5

，教育费附加征收率为3%）。该单位为建造此楼支付的地价

款为300万元；房地产开发成本为400万元；房地产开发费用

中的利息支出为200万元（能够按转让房地产项目计算分摊并

提供工商银行证明），但其中有30万元的加罚利息。按规定

其他房地产开发费用的计算扣除比例为5%，则其应纳税额计

算如下：[答疑编号10090102：针对该题提问]（1）确定转让

房地产的收入为2000万元。（2）确定转让房地产的扣除项目

金额：取得土地使用权所支付的金额为300万元；房地

产开发成本为400万元；房地产开发费用为： $(300\ 400)$

$\times 5\% (200 - 30) = 205$ （万元）与转让房地产有关的税金为

： $2000 \times 5\% \times (1\ 7\% + 3\%) = 110.1 = 111$ （万元

）扣除项目金额为： $300\ 400\ 205\ 111 = 1016$ （万元）（3）

转让房地产的增值额为： $2000 - 1016 = 984$ （万元）（4）增值

额与扣除项目金额的比率为： $984 \div 1016 = 96.9\%$ （5）应纳土

地增值税额为： $984 \times 40\% - 1016 \times 5\% = 342.8$ （万元）试题模

式：例：某房地产企业在计算房地产开发费用时，对财务费

用中的借款利息支出，凡能够按照转让房地产项目计算分摊

并提供金融机构证明的，允许据实扣除。但下列项目中不能计入利息支出扣除的是（ABC）

- A.金融机构加收的罚息
- B.超过贷款期限的利息部分
- C.超过国家规定上浮幅度的利息支出
- D.按照商业银行同类同期贷款利率计算的利息金额

二、代理土地增值税纳税申报操作规范与申报表填制方法

（一）土地增值税纳税申报操作规范

- 1.核查房地产投资立项合同、批准证书和房地转让合同，确认投资立项与转让的时间及房地产开发项目的性质。
- 2.核查应收账款、预收账款、经营收入、其他业务收入、固定资产清理账户及主要的原始凭证，确认本期应申报的转让房地产收入。土地增值税一般按预收款收入的一定比例预缴税款，待竣工结算后清算，多退少补。因此，代理房地产企业土地增值税预缴申报，可主要依确认征免和核查转让房地产收入的程序进行操作。

（二）代理编制土地增值税纳税申报表的方法

- 1.从事房地产开发及转让的企业对于同时转让两个或两个以上计税单位的房地产开发企业，应按每一基本计税单位填报一份申报表的原则操作。如果房地产开发企业同时兼有免税和征税项目单位，也应分别填报。第四，“与转让房地产有关的税金”，按转让房地产时实际缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加三项合计数填写。第五，“财政部规定的其他扣附项目”，填写按税法规定可根据取得土地使用权时支付的价款和房地产开发成本之和加计20%的扣除。
- 2.非房地产开发的纳税人在签订房地产转让合同7日内，向主管税务机关报送。

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