

注册会计师考试:叶青的税法的讲座笔记(七) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E4_BC_9A_E8_c45_451841.htm 第八章 土地增值税法 #8226. 历年分值分析： #8226. 本章主要内容包括： #8226. 二、应税收入的认定； #8226. 四、增值额和税率； #8226. 六、税收优惠； #8226. 土地增值税是全书的重点章节之一，每年都有计算题出自该章内容。随着房地产事业的发展，有关土地增值税的业务迅速增加，因此，今年相关的内容很可能会占命题的相当比例。 #8226. 难点问题是：扣除项目金额的确定，新建房地产转让与存量房地产转让增值额及税额的计算，房地产开发企业与非房地产开发企业扣除项目的差异等。 #8226. （一）纳税人 #8226. 纳税人的特点：（四个不论） P149 不论法人与自然人； 不论经济性质； 不论内资与外资企业、中国公民与外籍个人； 不论部门。都应成为土地增值税的纳税人。 #8226. 1、转让国有土地使用权； #8226. （三）征税范围的界定 P150-151 #8226. 标准之一： #8226. 转让国有土地使用权，征土地增值税； #8226. 自行转让集体土地是一种违法行为。 #8226. 土地使用权、地上建筑物及其附着物是否发生产权转让 P150 #8226. 土地使用权出让：土地使用者在政府垄断的土地一级市场通过支付土地出让金，获得一定年限的土地使用权的行为； #8226. 未转让土地使用权、房产产权（如出租）也不征。 #8226. 转让房地产是否取得收入 P151 #8226. 总之，无论是单独转让国有土地使用权，还是房屋产权与国有土地使用权一并转让的，只要取得收入，均属于土地增值税的征税范围。以此为标准，

对以下具体情况作如下判定：P151-153（注意客观题型）

#8226. 二、应税收入和扣除项目的确定P154-156 #8226. 纳税人转让房地产取得的收入，包括转让房地产取得的全部价款及有关的经济收益。 #8226. （二）扣除项目的确定P155 #8226. 1、取得土地使用权所支付的金额。 #8226. 2、房地产开发成本P155 #8226. 3、房地产开发费用P155 它是指与房地产开发项目有关的三项期间费用，即销售费用、管理费用、财务费用。开发费用在从转让收入中减除时，不是按实际发生额，而是按《实施细则》的标准扣除，标准的选择取决于财务费用中的利息支出，即：P155（1）纳税人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的。利息支出据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额；其他开发费用按地价款和房地产开发成本计算的金额之和的5%以内计算扣除，用公式表示：#8226. 例如：支付的地价款为150万元，开发成本为250万元，则其他开发费用扣除数额不得超过20万元，即 $(150 + 250) \times 5\%$ ，利息按实际发生数扣除。 #8226. 房地产开发费用 = $(\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 10\%$ #8226. 房地产开发费用计算中还须注意三个问题：第一，扣除的具体比例（5%以内或10%以内），由各省、自治区、直辖市人民政府决定。第二，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；第三，对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。 #8226. 它是指在转让房地产时缴纳的“三税一费”，即：营业税、城市建设维护税、印花税、教育费附加。 #8226. 房地产开发企业在转让时缴纳的印花税因已纳入管理费用，因而不得在此扣除。

#8226. 5、 财政部规定的其它扣除项目。 #8226. 加计扣除费用 = (取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本) × 20% #8226. 注意：即使是从事房地产开发的纳税人，如果取得土地使用权后未进行任何开发与投入就对外转让，也不允许扣除20%的加计费用。 举例如下： #8226. 6、 对转让旧房及建筑物扣除项目金额的确定 •. 对旧房的转让按财政部、 税务总局《通知》规定可扣除以下项目： P156 (1) 房屋及建筑物的评估价格 评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率 (2) 取得土地使用权所支付的地价款 (3) 国家统一规定交纳的有关费用 (4) 转让环节的税金 对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭证的，在计征土地增值税时不允许扣除。 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