

税务代理辅导：土地增值税纳税审核注册税务师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/522/2021_2022__E7_A8_8E_E5_8A_A1_E4_BB_A3_E7_c46_522364.htm

(一) 转让房地产收入审核要点 (二) 扣除项目金额审核要点 1. 审核取得土地使用权所支付的金额 $\text{扣除项目金额} = \text{扣除项目的总金额} \times (\text{转让土地使用权的面积或建筑面积} \div \text{受让土地使用权的总面积})$ 2. 审核房地产开发成本 (1) 审核“开发成本”明细账，并与有关会计凭证相核对，看企业成本核算是否真实、准确，有无将不属于开发房地产的成本、费用挤入“开发成本”的情况；有关成本费用在各成本核算对象之间的分配和结转有无差错，有无多转“开发产品”成本的情况。(2) 审核“开发间接费用”明细账，并与有关会计凭证相核对，看有无不属于开发产品的费用计入了开发间接费用之中；已发生的开发间接费用在各成本核算对象之间的分配与结转是否合理、正确；有无多计应税项目费用而少计非应税项目费用的情况。(3) 审核“开发产品”、“分期收款开发产品”、“主营业务成本”各有关明细账，并与房地产转让合同、会计凭证相核对，看成本结转办法是否正确，有无虚列、多转房地产销售成本的情况。 3. 审核房地产开发费用 房地产开发费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。这三项费用作为期间费用，直接计入当期损益，不按成本核算对象进行分摊。 百考试题伴你同行 审核企业借款情况，看其借款利息支出能否按转让房地产项目计算分摊：一是利息的上浮幅度要按国家的有关规定执行，超过上浮幅度的部分不允许扣除；二是对于超过贷款期限的利息部分和

加罚的利息不允许扣除。 4.审核与转让房地产有关的税金 企业转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加，在“营业税金及附加”、“应交税费”账户核算；缴纳的印花税在“管理费用”账户中核算。审核时，应注意与土地增值税纳税申报表相核对，看其申报抵扣的税金是否正确，已缴纳的印花税，因在房地产开发费用中计入扣除，故在此不允许重复扣除。 5.审核其他扣除项目 对从事房地产开发的纳税人，可按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本计算的金额之和，加计20%扣除。审核时，应在核实纳税人取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本的基础上，按规定的扣除比例重新计算核实，看企业申报扣除的金额有无差错。

（三）应纳税额计算的审核 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