

土地增值税纳税申报与纳税审核代理实务注册税务师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/625/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_A2_9E_E5_c46_625472.htm 一、土地增值税的计算方法与纳税审核

土地增值税是对有偿转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，就其转让房地产所取得的增值额征收的一种税。熟悉土地增值税的征税范围，熟悉对下列行为如何征税：（1）以继承、赠与等方式无偿转让的房地产；（2）以房地产进行投资、联营；（3）合作建房；（4）企业兼并转让房地产；（5）交换房地产；（6）房地产抵押；（7）房地产出租；（8）房地产评估增值；（9）国家收回国有土地使用权、征用地上建筑物及附着物；（10）土地使用者转让、抵押或置换土地；（11）房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等。

应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数
增值额 = 收入额 - 规定的扣除项目金额

（一）转让房地产收入审核要点（301页）纳税人转让房地产取得的应税收入，应包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。注意：有无分解收入、隐瞒收入、收入不及时入账的问题。

（二）扣除项目金额审核要点（301~302）

- 1.审核取得土地使用权所支付的金额 纳税人分期、分批开发、分块转让的：扣除项目金额 = 扣除项目的总金额 × (转让土地使用权的面积或建筑面积 ÷ 受让土地使用权的总面积)
- 2.审核房地产开发成本
- 3.审核房地产开发费用（1）凡利息支出能够按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，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。其他房地产开发费用，按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的5%以内计算扣除；（2）凡利息支出不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的10%以内计算扣除。计算扣除的具体比例，由各省、自治区、直辖市人民政府确定。审核时注意：（1）借款利息支出能否按转让房地产项目计算分摊；（2）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；（3）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 从事房地产开发的纳税人，包括：转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加。不包括印花税。

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。

6.旧房及建筑物的评估价格 转让旧房及建筑物的，按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除金额计征土地增值税。在转让环节缴纳的税金包括：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、印花税。

（三）应纳税额的计算与审核

- 1.计算增值额 $\text{增值额} = \text{收入额} - \text{扣除项目金额}$
- 2.计算增值率 $\text{增值率} = \text{增值额} \div \text{扣除项目金额} \times 100\%$
- 3.确定适用税率
- 4.计算应纳税额 $\text{应纳税额} = \text{增值额} \times \text{适用税率} - \text{扣除项目金额} \times \text{速算扣除系数}$

注意税收优惠：建造普通标准住宅出售，其增值额未超过

扣除项目金额之和20%的，予以免税；超过20%的，应就其全部增值额按规定计税。

二、代理土地增值税纳税申报操作规范与申报表填制方法

土地增值税纳税申报表分为两种，分别适用于从事房地产开发的纳税人和非从事房地产开发的纳税人。

1.土地增值税纳税申报表（一）适用于从事房地产开发及转让的土地增值税纳税人。

注意：（1）“房地产开发费用”，其中：利息支出，如符合税法规定可据实填写，反之，利息支出不符合单独计算列支规定的本栏数额为零。其他房地产开发费用，利息单独计算扣除的，按取得土地使用权所支付的价款和房地产开发成本合计数的5%计算扣除；利息不允许单独计算扣除的，在合计数10%以内计算扣除。（2）“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。（3）“财政部规定的其他扣除项目”，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.土地增值税纳税申报表（二）

注意：（1）“旧房及建筑物的评估价格”是按重置成本法并经主管税务机关确认的评估旧房及建筑物价格。（2）“与转让房地产有关的税金”，除营业税、城市维护建设税和教育费附加外，还包括与转让房地产有关的印花税。

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