

2009注册会计师原制度下税法土地增值税注册会计师考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/629/2021\\_2022\\_2009\\_E6\\_B3\\_A8\\_E5\\_86\\_8C\\_c45\\_629529.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/629/2021_2022_2009_E6_B3_A8_E5_86_8C_c45_629529.htm) 欢迎进入：2009年注册会计师

报套餐班，享受五折优惠！更多信息访问：百考试题注册会计师论坛第八章 土地增值税法本章为CPA考试的非重点章，平均分值5分。土地增值税既可以出单选、多选、判断题型，也可以出计算题，也可以与营业税、企业所得税、印花税等税种混合命题综合题。一.土地增值税征税范围属于土地增值税的征税范围的情况（应征）不属于土地增值税的征税范围的情况（不征）免征土地增值税的情况（免征或暂免征收）

（1）出售国有土地使用权（2）取得土地使用权后进行房屋开发建造然后出售的（3）存量房地产买卖（4）抵押期满以房地产抵债（发生权属转让）（5）单位之间交换房地产（有实物形态收入）（6）投资联营后将投入的房地产再转让的

（7）合作建房建成后转让的（1）房地产继承（无收入）（2）房地产赠与（无收入）（3）房地产出租（权属未变）（4）房地产抵押期内（权属未变）（5）房地产的代建房行为（权属未变）（6）房地产评估增值（1）个人互换自有居住用

房地产（2）合作建房建成后按比例分房自用（3）投资联营时房地产转让到投资企业（4）企业兼并，被兼并企业将房地产转让到兼并企业中（5）国家征用收回的房地产（6）个人转让居住满五年以上的房地产（7）建造普通标准住宅出售二

．土地增值税应税收入与扣除项目的确定应税收入的确定：

土地增值税应税收入包括货币收入、实物收入和其他收入。

扣除项目的确定：1.财务费用中的利息支出，凡能够按转让

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，但最高不得超过按照商业银行同类同期贷款利率计算的金额。

2.与转让房地产有关的税金:包括营业税、城建税、印花稅。教育费附加视同税金扣除

房地产开发企业可扣除：（1）营业税。销售自行开发的房地产时计算营业税的营业额为转让收入全额，营业税税率为5%；（2）城建税和教育费附加。注意：由于印花稅（0.5‰）包含在管理费用中，故不能在此单独扣除。

非房地产开发企业可扣除：（1）营业税。销售自行开发的房地产时计算营业税的营业额为转让收入全额，营业税税率为5%；销售或转让其购置的房地产时，计算营业税的营业额为转让收入减除购置后受让原价后的余额；营业税税率为5%；（2）印花稅。印花稅税率为0.5‰（产权转移书据）；（3）城建税和教育费附加

3.新房与旧房的扣除项目是有差异的：新建房地产转让时可扣除：（一）取得土地使用权所支付的金额；（二）房地产开发成本；（三）房地产开发费用；（四）与转让房地产有关的税金；（五）财政部规定的其他扣除项目。

存量房地产转让时可扣除：（一）取得土地使用权所支付的金额；（四）与转让房地产有关的税金；（六）旧房及建筑物的评估价格。

4.从事房地产开发的纳税人可加计扣除=（取得土地使用权所支付的金额 房地产开发成本）×20%

三.计算土地增值税的步骤与公式

1.计算收入总额

2.计算扣除项目金额

3.用收入总额减除扣除项目金额计算增值额 土地增值额=转让房地产收入规定扣除项目金额

4.计算增值额与扣除项目之间的比例，以确定使用税率的档次和速算扣除系数

5.套用公式计算税额 应纳税额 = （每级距的土地增值额 × 适用税率） 应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除

项目金额 × 速算扣除系数

#### 四、税收优惠

1. 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。如果超过20%的，应就其全部增值额按规定计税。
2. 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税
3. 个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房，经向税务机关申报核准，凡居住满5年或5年以上的，免予征收土地增值税；居住满3年未满5年的，减半征收土地增值税；居住未满3年的，按规定计征土地增值税。

【例题】（单选）下列各项中，应当征收土地增值税的是（ ）

A．公司与公司之间互换房产  
B．房地产开发公司为客户代建房产  
C．兼并企业从被兼并企业取得房产  
D．双方合作建房后按比例分配自用房产

【答案】A 【解析】A应当征收土地增值税；B不属于土地增值税的征税范围；C、D暂免征收土地增值税。

【例题】下列项目中，按税法规定可以免征土地增值税的有（ ）

A．国家机关转让自用的房产  
B．税务机关拍卖欠税单位的房产  
C．对国有企业进行评估增值的房产  
D．因为国家建设需要而被依法征用的房产

【答案】CD 【解析】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，包括中外资企业、行政事业单位、中外籍个人，应缴纳土地增值税。AB属于应纳土地增值税的情况；CD属于免征土地增值税的情况。

【例题】2004年，某房地产开发公司销售其新建商品房一幢，取得销售收入1.4亿元，已知该公司支付与商品房相关的土地使用权费及开发成本合计为4800万元，该公司没有按房地产项目计算分摊银行借款利息，该商品房所在地的省政府规定计征土地增值税时房地产开发费用扣除比例为10%，销售商品房缴纳有关税金770万元。该公司销售商品

房应缴纳的土地增值税为（ ）。 A . 2256.5万元 B . 2445.5万元  
C . 3070.5万元 D . 3080.5万元 【答案】 B 【解析】 销售收入  
= 14000（万元），扣除项目合计 = 土地使用权费及开发成  
本4800 房地产开发费用 $4800 \times 10\%$  相关税金770 加计扣除费  
用 $4800 \times 20\% = 4800 + 480 + 770 + 960 = 7010$ （万元），土地增值额  
=  $14000 - 7010 = 6990$ （万元），增值额与扣除项目比例  
=  $6990 / 7010 = 99.71\% < 100\%$ ，土地增值税额 =  $6990 \times 40\%$   
-  $7010 \times 5\% = 2445.50$ （万元）。相关链接：2009注册会计师  
考试税法新制度考生报考要点2009年注册会计师税法考试大  
纲解析2009年注册会计师（新制度）专业阶段考试大纲税  
法2009年注会新考试制度对《税法》内容和体系的影响2009  
年注册会计师免费试听! 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)