

2011年初级会计职称考试经济法基础第五章知识点(12) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E5_88_9D_c43_644484.htm

知识点十二、土地增值税的计税依据
 $\text{土地增值额} = \text{转让房地产取得的收入} - \text{规定的扣除项目金额}$

1. 转让房地产取得的收入：包括货币收入、实物收入和其它收入。

2. 确定增值额的扣除项目
扣除项目及其金额
销售新房及建筑物
销售旧房及建筑物
按评估价格扣除
按购房发票金额计算扣除
取得土地使用权所支付的金额
包括地价款，有关费用和税金

(1) 取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用
纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算，对于纳税人购房时缴纳的契税，凡能够提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数。

房地产开发成本包括土地的征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等

(2) 旧房及建筑物的评估价格
 $\text{评估价格} = \text{重置成本价} \times \text{成新度折扣率}$

房地产开发费用不是按照纳税人实际发生额进行扣除
财务费用中的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
允许扣除的
 $\text{房地产开发费用} = \text{利息} + (\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 5\%$

【注意】 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；对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。财务费用中的利息支出，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允许扣除的房地产开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 10% 与转让房地产有关的税金 (1) 房地产开发企业: 营业税、城建税、教育费附加 (2) 非房地产开发企业: 营业税、城建税、教育费附加、印花税 (3) 外商投资房地产开发企业的税金不含城市维护建设税和教育费附加 (3) 在转让环节缴纳的税金: 营业税、城建税、教育费附加、印花税 财政部确定的其他扣除项目 (1) 从事房地产开发的纳税人适用 (2) 按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本计算的金额之和, 加计 20% 扣除。计税依据的特殊规定: 纳税人有下列情形之一的, 按照房地产评估价格计算征收土地增值税 (1) 隐瞒、虚报房地产成交价格的 (2) 提供扣除项目金额不实的 (3) 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格, 又无正当理由的 (4) 非直接销售和自用房地产收入的确定 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, 发生所有权转移时应视同销售房地产, 其收入按下列方法和顺序确认: 按本企业在同一地区、同一年度销售同类房地产的平均价格确定; 由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。【例题多选题】根据土地增值税的相关规定, 纳税人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 ()。 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 『正

确答案』ABC【例题单选题】在计算土地增值税时，对于从事房地产开发的纳税人而言，“与转让房地产有关的税金”包括（）。A.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B.转让房地产时实际缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加和房地产开发期间缴纳的土地使用税C.转让房地产时实际缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加和与转让房地产有关的印花税D.转让房地产时实际缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加和取得土地使用权缴纳的契税『正确答案』A 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