

开发土地和新建房及配套设施的费用注册税务师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_BC_80_E5_8F_91_E5_9C_9F_E5_c46_645362.htm id="lpqw"

class="ccvb"> 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、财务费用。根据新会计制度的规定，与房地产开发有关的费用直接计入当年损益，不按房地产项目进行归集或分摊。为了便于计算操作，《土地增值税实施细则》对有关费用的扣除，尤其是财务费用中的数额较大的利息支出扣除，作了较为详细的规定。对于利息支出以外的其他房地产开发费用，按取得土地使用权支付的金额和房地产开发成本金额之和，在5%以内计算扣除。对于利息支出，分两种情况确定扣除：(1)凡能按转让房地产项目计算分摊利息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。(2)凡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，利息支出不得单独计算，而应并入房地产开发费用中一并计算扣除。在这种情况下，房地产开发费用的计算方法是，按取得土地使用权支付的金额和房地产开发成本金额之和，在100%以内计算扣除。计算扣除的具体比例，由省、自治区、直辖市人民政府规定。上述规定的具体含义是：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，其允许扣除的房地产开发费用为：利息（取得土地使用权所支付的金额 房地产开发成本）× 5%以内（注：利息最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额）。纳税人不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金

融机构贷款证明的，其允许扣除的房地产开发费用为： $(\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 100\%$ 以内。此外，财政部、国家税务总局还对扣除项目金额中利息支出的计算问题作了两点专门规定：一是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。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。【把注册税务师站加入收藏夹】 【更多资料请访问百考试题注册税务师站】 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