

土地增值税清算中如何计算增值额和税款？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_9C_9F_E5_9C_B0_E5_A2_9E_E5_c46_645853.htm id="feiw" class="aizi">

深圳福田区黎先生咨询：土地增值税清算时，对非直接销售和自用房地产的收入如何确定土地增值税的扣除项目？深圳

地税回复：根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）、

《深圳市地方税务局土地增值税征管工作规程》（深地税发〔2009〕24号）的规定，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：（一）

按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；（二）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。房地产开发企业办理土地增值税清算时计算与清算项目有关的扣除项目金额，应根据土地

增值税暂行条例第六条及其实施细则第七条的规定执行。计算增值额的扣除项目如下：（一）取得土地使用权所支付的

金额。（二）开发土地的成本、费用，指纳税人房地产开发项目实际发生的成本(以下简称房地产开发成本)，包括土地

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。来源：考试

大www.Examda.CoM考试就到百考试题 土地征用及拆迁补偿费，包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、

地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。

前期工程费，包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。基础设施费，包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。（三）新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；开发土地和新建房及配套设施的费用（以下简称房地产开发费用），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。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，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和的5%以内计算扣除。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，房地产开发费用按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和的10%以内计算扣除。上述计算扣除的具体比例，由各省、自治区、直辖市人民政府规定。（四）与转让房地产有关的税金，是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。（五）财政部规定的其他扣除项目。对从事房地产开发的纳税人可按上述（一）、（二）项规定计算的金额之和，加计20%的扣除。除另有规定外，扣除取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，须提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共

设施，按以下原则处理：采集者退散百考试题 - 全国最大教育类网站(www . Examda。 com)采集者退散（一）建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；（二）建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；（三）建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。单位建筑面积成本费用 = 项目总成本费用 ÷ 总建筑面积 增值额 = 销售收入 - 单位建筑面积成本费用 × 销售建筑面积 单位建筑面积成本费用 = 清算时的扣除项目总金额 ÷ 清算的总建筑面积 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