

2010年注册税务师《税法二》预习第三章(5)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_ti2020/646/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c46_646155.htm id="tb42" class="mar10">

3.房地产开发费用：三项期间费用(按比例计算扣除) 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。扣除比例视财务费用中的利息支出是否有金融机构证明及按开发项目分摊，分两种情况确定扣除：(1)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，允许扣除的房地产开发费用=利息(取得土地使用权所支付的金额 房地产开发成本)×5%以内采集者退散百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com) (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，即超过上浮幅度的利息不得扣除.加息、罚息不得扣除)(2)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，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%以内。4.与转让房地产有关的税金：三税一费 包括转让时缴纳的营业税(5%)、城市维护建设税(7%、5%、1%)、印花税(0.05%)以及教育费附加(3%)。 非房地产开发企业：三税一费 房地产开发企业：两税一费，不包括印花税。因为房地产开发企业缴纳的印花税列入管理费用，在此印花税不再单独扣除。5.财政部确定的其他扣除项目-加计20%的扣除，仅适用于房地产开发企业。对从事房地产开发的纳税人允许按取得土地使用权时所支付的金额和房地产开发成本之和，加计20%的扣除。小结：房地产开发企业：5项费用扣除，其中税金是两税一费，

不包括印花税 非房地产开发企业：4项费用扣除，其中税金是三税一费 (二)旧房及建筑物扣除项目为(3项扣除) 1.房屋及建筑物的评估价格。 2.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。(必须有凭据) 3.转让环节缴纳的税金。(三)转让未进行开发的土地使用权 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。 2.转让环节缴纳的税金。转自环球网校edu24ol.com 三、评估价格办法及有关规定(掌握，多选题) 纳税人有下列情况之一的，需要对房地产进行评估，并以房地产的评估价格来确定转让房地产收入、扣除项目金额：(一)出售旧房及建筑物的(二)隐瞒、虚报房地产成交价格的(三)提供扣除项目金额不实的(四)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 编辑特别推荐：海量题库有免费!预测压题,名师解析! 2010年注册税务师网上辅导全面招生 2010年注册税务师考试新手指南 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