

2010年注册税务师《税法二》预习第三章(6)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\\_646156.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c46_646156.htm) id="kosg" class="dixc">

第四节  
应纳税额的计算(掌握) 一、转让土地使用权和出售新建房及配套设施应纳税额的计算方法 计算步骤：采集者退散采集者退散来源：考试大 1、确定收入额：货币与非货币收入。 2、确定扣除项目金额：按两类不同的纳税人，确定扣除项目(5项、4项)。 3、计算增值额：增值额=收入额-扣除项目金额 4、计算增值率，确定适用税率：增值率=增值额÷扣除项目金额×100% 5、计算应纳税额：应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数 238页教材例题、某房地产开发公司出售一幢写字楼，收入总额为10000万元。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用1000万元.房地产开发成本3000万元.财务费用中的利息支出为500万元(可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明)，但其中有50万元属加罚的利息.转让环节缴纳的有关税费共计为555万元.该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为5%。试计算该房地产开发公司应纳的土地增值税。 解析： 1、收入：10000万元 2、扣除项目：(1)取得土地使用权支付的地价未及有关费用为1000万元 (2)房地产开发成本为3000万元 (3)房地产开发费用=500-50 (1000 3000) × 5%=650(万元) (4)允许扣除的税费为555万元 (5)从事房地产开发的纳税人加计扣除20% 加计扣除额=(1000 3000) × 20%=800(万元) (6)允许扣除的项目金额合计=1000 3000 650 555 800=6005(万元) 3、增值额=10000-6005=3995(万元) 4、增值率=3995 ÷ 6005

$\times 100\%=66.53\%$  5、应纳税额 $=3995 \times 40\%-6005 \times 5\%=1297.75$ (万元) 二、出售旧房应纳税额的计算方法(掌握单选题) 计算步骤：(一)计算评估价格：评估价格 $=$ 重置成本价 $\times$ 成新度折扣率 (二)扣除项目金额 (三)计算增值率，确定适用税率 (四)计算应纳税额 应纳税额 $=$ 增值额 $\times$ 适用税率 $-$ 扣除项目金额 $\times$ 速算扣除系数 教材例题、某工业企业转让一幢20世纪90年代建造的厂房，当时造价100万元，无偿取得土地使用权。如果按现行市场价的材料、人工费计算，建造同样的房子需600万元，该房子为7成新，按500万元出售，支付有关税费计27.5万元。计算企业转让旧房应缴纳的土增值税额。 解：(1)评估价格 $=600 \times 70\%=420$ (万元) (2)允许扣除的税金27.5万元 (3)扣除项目金额合计 $=420+27.5=447.5$ (万元) (4)增值额 $=500-447.5=52.5$ (万元) (5)增值率 $=52.5 \div 447.5$   
 $\times 100\%=11.73\%$  (6)应纳税额 $=52.5 \times 30\%-447.5 \times 0=15.75$ (万元) 三、特殊售房方式应纳税额的计算方法(了解) 1、纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的。 2、纳税人采取预售方式出售商品房。 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](http://www.100test.com)