

2010年注册税务师《税法二》预习第三章(9)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_646194.htm id="feiw" class="aizi">

第三节 转让房地产增值额的确定 大纲：(一)掌握收入额的确定 (二)掌握扣除项目的金额：取得土地使用权所支付的金额.开发土地和新建房及配套设施的成本.开发土地和新建房及配套设施的费用.与转让房地产有关的税金.财政部确定的其他扣除项目.旧房及建筑物的评估价格。(三)掌握评估价格办法及有关规定的采集者退散来源：考试大来源：www.examda.com 土地增值税的计税依据是纳税人转让房地产所取得的增值额。土地增值额=转让房地产收入-税法规定的扣除项目金额 计算公式：应纳土地增值税税额=增值额×税率-扣除项目金额×扣除率
1、税率、扣除率 2、增值额、扣除项目金额 【例】某房地产开发企业出售房地产，取得收入4000万元，扣除项目金额1000万元。计算步骤：(1)收入总额=4000 (2)扣除项目金额=1000 (3)增值额=4000-1000=3000 (4)增值率(增值额÷扣除项目金额×100%)=3000÷1000=300%找税率 第四级60%.35% (5)第四档税率60% (6)应纳土地增值税税额=3000×60%-1000×35%=1450 计算土地增值额时准予从转让收入中扣除的项目，根据转让项目的性质不同，可进行以下划分：转让项目的性质扣除项目 (一) 房地产开发企业新建房地产转让1.取得土地使用权所支付的金额；2.房地产开发成本3.房地产开发费用4.与转让房地产有关的税金5.财政部规定的其它扣除项目 (二) 非房地产开发企业新建房地产转让1.取得土地使用权所支付的金额；2.房地产开发成本3.房地产开发费用4.与转让房

地产有关的税金（三）旧房地产转让 1.房屋及建筑物的评估价格。评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率 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。 3. 转让环节缴纳的税金。（四）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 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