

2010年注册税务师《税法二》预习：申报和缴纳(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_646252.htm id="tb42" class="mar10">

2007年注册会计师 某中外合资房地产开发公司，2006年发生以下业务：(1)1月通过竞拍取得市区一处土地的使用权，支付土地出让金6 000万元，缴纳相关税费240万元。(2)以上述土地开发建设普通标准住宅楼、会所和写字楼各一栋，占地面积各为1/3。(3)住宅楼开发成本3 000万元，分摊到住宅楼利息支出300万元，包括超过贷款期限的利息40万元。(4)写字楼开发成本4000万元，无法提供金融机构证明利息支出具体数额。(5)与住宅楼配套的会所开发成本480万元，无法准确分摊利息支出，根据相关规定，会所产权属于住宅楼全体业主所有。(6)9月份全部竣工验收后，公司将住宅楼出售，取得收入15 000万元。将写字楼作价9 000万元与他人联营开设一商场，收取固定收入，不承担经营风险，当年收到250万元。其他相关资料：该房地产公司所在省规定，按土地增值税暂行条例规定的高限计算扣除房地产开发费用。要求：根据上述资料，按下列序号回答问题，每问需计算出合计数：(1)计算公司应缴纳的房产税。(2)计算公司应缴纳的营业税：(3)计算公司缴纳土地增值税时应扣除的土地使用权的金额。(4)计算公司缴纳土地增值税时应扣除的开发成本的金额。(5)计算公司缴纳土地增值税时应扣除的开发费用和其他扣除项目。(6)计算公司缴纳土地增值税时应扣除的税金(7)计算公司应缴纳的土地增值税。

【答案及解析】(1)外商投资企业不适用房产税，所以应缴纳的房产税=0(2)应缴纳的营业税=15000×5% 250×5%=762.5(

万元) (3)公司缴纳土地增值税时应扣除的土地使用权的金额 $= (6000 - 240) \times 2/3 = 6240 \times 2/3 = 4160$ (万元) (4)公司缴纳土地增值税时应扣除的开发成本的金额 $= 3000 - 480 = 3480$ (万元) (5)公司缴纳土地增值税时应扣除的开发费用和其他扣除项目 $= (300 - 40) + (3000 - 6240 \div 3) \times 5\% + (480 - 6240 \div 3) \times 10\% + (3480 - 4160) \times 20\% = 2298$ (万元)来源：考试大来源：www.examda.com (6)公司缴纳土地增值税时应扣除的税金 $= 15000 \times 5\% = 750$ (万元) (7)增值额 $= 15000 - (4160 + 3480 + 2298 + 750) = 15000 - 10688 = 4312$ (万元) 增值率 $= 4312 \div 10688 \times 100\% = 40.34\%$ ，适用30%的税率 应纳土地增值税 $= 4312 \times 30\% = 1293.60$ (万元) 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