

[每日一题]会计实务模拟试题（十）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/68/2021_2022__5B_E6_AF_8F_E6_97_A5_E4_B8_80_c43_68491.htm 本题考核土地增值税的计算。

1. 某房地产开发公司建造并出售一幢写字楼，取得转让收入3000万元，并按税法规定缴纳了有关税金（营业税税率为5%，城市维护建设税税率为7%，印花税税率为0.5%，教育费附加征收率为3%）。该公司为取得土地使用权支付的地价款为400万元；投入的房地产开发成本为600万元；房地产开发费用中的利息支出为50万元（能够按转让房地产项目建筑分摊并提供金融机构证明），但其中有10万元是超过借款期限的利息。该公司所在地政府规定的房地产开发费用的计算扣除比例为5%。请计算该公司转让此写字楼应缴纳的土地增值税税额。

〔答案〕 转让收入为3000万元。扣除项目金额：取得土地使用权所支付的金额为400万元。房地产开发成本为600万元。房地产开发费用为： $(50 - 10) + (400 + 600) \times 5\% = 90$ （万元）与转让房地产有关的税金为： $3000 \times 5\% \times (1 + 7\% + 3\%) = 165$ （万元）需要说明的是，房地产开发公司转让房地产时缴纳的印花税已列入管理费用，故在此不予扣除。从事房地产开发的加计扣除金额： $(400 + 600) \times 20\% = 200$ （万元）扣除项目合计金额为： $400 + 600 + 90 + 165 + 200 = 1455$ （万元）增值额为： $3000 - 1455 = 1545$ （万元）增值额与扣除项目金额的比率为： $1545 \div 1455 \times 100\% = 106.19\%$ 应纳的土地增值税税额为： $1545 \times 50\% - 1455 \times 15\% = 554.25$ （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