

注会考试每日一题8月30日 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/72/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B3\\_A8\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_c45\\_72259.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/72/2021_2022__E6_B3_A8_E4_BC_9A_E8_80_83_E8_c45_72259.htm) 位于市区的化工厂受让一块土地，将其开发好以后与位于市区的某房地产开发公司交换办公楼一幢。双方鉴定的产权转移书据上各自注明土地作价800万元、办公楼作价1000万元。化工厂受让土地使用权支付的相关价款与费用共计500万元，土地开发成本100万元，准予扣除的开发费用50万元；房地产开发公司建造办公楼发生的土地使用费支出400万元，房地产开发成本和费用分别为200万元和100万元。要求：就化工厂与房地产开发公司的这一交换行为计算双方应该缴纳的营业税、城市维护建设税和教育费附加、印花税、契税、土地增值税和企业所得税。

（该市核定的契税税率为4%，房地产开发费用列支比例为10%）。附：土地增值税四级超率累进税率：（一）增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。（二）增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%。（三）增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%。（四）增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

答案（1）化工厂：应纳营业税 =  $(800 + 500) \times 5\% = 67.5$ （万元）  
应纳城市维护建设税和教育费附加 =  $67.5 \times (7\% + 3\%) = 13.5$ （万元）  
应纳印花税 =  $800 \times 0.5\text{‰} + 1000 \times 0.5\text{‰} = 0.4 + 0.5 = 0.9$ （万元）  
房屋交换以差价作为计算契税的依据，由于在交换中化工厂多承受了房屋，所以要缴纳契税，而房地产开发公司不需要缴纳。应纳契税 =  $(1000 - 800) \times 4\% = 8$ （万元）

化工厂不是房地产开发企业，所以在计算土地增值税扣除项目金额时，其转让土地的印花税0.4万元可以单独扣除（但0.5万元的印花税因与土地转让无关，所以不可以扣除），非房地产开发企业不能加计扣除20%，契税是因为承受房屋而缴纳，因与土地转让无关也不能扣除。所以扣除项目金额 =  $500 + 100 + 50 + 15 + 1.5 + 0.4 = 666.9$ （万元）土地增值额 =  $800 - 666.9 = 133.1$ （万元）由于土地增值率小于50%，所以应纳土地增值税 =  $133.1 \times 30\% = 39.93$ （万元）计算企业所得税时，企业缴纳的土地增值税可以据实扣除，0.5万元的印花税和8万元的契税因与土地转让无关，而是因为承受房屋而缴纳的，不能在税前扣除。所以应纳税所得额 =  $800 - (500 + 100 + 50 + 15 + 1.5 + 0.4 + 39.93) = 93.17$ （万元）应纳税额 =  $93.17 \times 33\% = 30.75$ （万元）（2）房地产开发公司：

应纳营业税 =  $1000 \times 5\% = 50$ （万元）应纳城市维护建设税和教育费附加 =  $50 \times (7\% + 3\%) = 5$ （万元）应纳印花税 =  $800 \times 0.5\text{‰} + 1000 \times 0.5\text{‰} = 0.9$ （万元）房地产开发公司不需交纳契税。在计算土地增值税扣除项目金额时，房地产开发公司的印花税不能单独扣除，但可以加计扣除20%，所以扣除项目金额 =  $400 + 200 + (400 + 200) \times 10\% + 50 + 5 + (400 + 200) \times 20\% = 835$ （万元）土地增值额 =  $1000 - 835 = 165$ （万元）由于土地增值率小于50%，所以应纳土地增值税 =  $165 \times 30\% = 49.5$ （万元）计算企业所得税时，房地产开发费用和企业缴纳的土地增值税可以据实扣除，但加计扣除20%的部分不能扣除，所以应纳税所得额 =  $1000 - (400 + 200 + 100 + 50 + 5 + 49.5) = 195.5$ （万元）应纳税额 =  $195.5 \times 33\% = 64.52$ （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](http://www.100test.com)