

注会考试每日一题8月24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_72270.htm

某市一内资房地产开发单位固定资产账面记载拥有的房产原值3200万元。占有土地面积5000平方米。8月31日将原值200万元、占地面积400平方米的房屋出租，租期二年，每月租金收入1.5万元，签订了租赁合同。10月购入土地使用权支付价款1800万元用于建造商品房（当地政府规定，建造商品房用地免征土地使用税）。出售上半年已建好的商品房取得收入4000万元，签订了产权转移书据，其开发成本1400万元，开发费用396万元，支付的地价款等费用为800万元，费用中能提供金融机构证明并分摊计算的利息支出110万元（含加罚利息支出10万元）。当地规定的费用扣除按最高比例计算。（土地使用税额每年每平方米4元，房产价值的扣除比例为20%，契税率4%）要求：按顺序计算如下问题：1）计算该单位应缴纳的土地使用税 2）计算该单位应缴纳的契税 3）计算该单位应缴纳的房产税 4）计算该单位应缴纳的印花税 5）计算该单位应缴纳的营业税 6）计算该单位应缴纳的城建税和教育费附加 7）计算该单位应缴纳的土地增值税

答案: 土地使用税： $5000 \times 4 = 20000$ （元）
契税： $1800 \times 4\% = 72$ （万元）
房产税： $3200 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% - 200 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% \div 12 \times 4 = 30.72 - 0.64 = 30.08$ （万元）
印花税： $1.5 \times 24 \times 1\% = 3.6$ （万元）
营业税： $4000 \times 5\% = 200$ （万元）
城建税、教育费附加： $200 \times (7\% + 3\%) = 20$ （万元）
土地增值税：可扣除项目 = $1400 + 800 + (110 - 10) + (800 - 1400) \times 5\% = 2270$ （万元）

$1400) \times 20\% = 280$ (万元) 增值额 = $4000 - 3070 = 930$ (万元) 增值率 = $930 \div 3070 = 0.3029$, 所以适用30%的增值稅率 应納土地增值稅 : $930 \times 30\% = 279$ (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