

06年CPA考试《税法》辅导讲义（十八）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/76/2021_2022_06_E5_B9_B4

CPA_E8_80_c45_76605.htm 第八章 土地增值税法【历年考题

评析】2000年，单1分，多1分，判1分，共3分2001年，单1分，多1分，判1分，共3分2002年，单1分，多1分，判1分，共3分2003年，单1分，多1分，判1分，共3分2004年，单1分，多1分，判1分，共3分从历年考试情况看，本章不是考核的重点

，通常为3分。从考试题型看，多以客观题为主，一般占3分；主观题中，可与营业税、城建税、教育费附加、企业所得税、契税相结合出计算题或综合题，一般为3分左右。主观题

中可能出现的题型是：（1）单纯土地增值税的计算题；（2）土地增值税与企业所得税相结合进行考核；（3）土地增值税与契税相结合进行考核。需注意的是，计算题、综合题单纯考核的可能性很小，往往与其他税种结合加以考核。【重点与难点】

一、土地增值税征收范围中“对若干具体情况的判定”；并注意与“契税的征收范围”对比。二、土地增值税中“扣除项目的确定”。三、土地增值税的计算公式：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3、举例

：【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%（5）应纳土地增值税税额=3000×60%-1000×35%

=1450四、土地增值税的计算方法（一）收入额的确定即转

让房地产取得的收入，包括货币收入、实物收入、无形资产收入、有价证券等，按照有关规定代收的各种费用不属于收入。

(二) 扣除项目金额的确定 - - 掌握

- 1、支付的地价款
- 2、房地产开发成本
- 3、房地产开发费用

(1) 能认定利息的： $\text{利息} + (1 + 2) \times 5\%$ 以内

(2) 不能认定利息的： $(1 + 2) \times 10\%$ 以内

- 4、税金

(1) 营业税： $\text{销售收入} \times 5\%$

(2) 城建税： $\text{营业税} \times (7、5、1\%)$

(3) 教育费附加： $\text{营业税} \times 3\%$

(4) 印花税（房地产企业不扣，其他企业扣除 0.5% ）： $\text{销售收入} \times 0.5\%$

另外，契税、个人所得税不得扣除

- 5、加扣费用（仅限于房地产开发企业并开发房地产的情形）

加扣费用 = $(1 + 2) \times 20\%$

扣除项目金额合计 = $1 + \dots + 5$

(三) 增值额

增值额 = $\text{收入总额} - \text{扣除项目金额}$

(四) 增值率

增值率 = $\text{增值额} \div \text{扣除项目金额} \times 100\%$

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