

注会辅导：《税法》考试复习指南(14) 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__E6_B3_A8_E4_BC_9A_E8_BE_85_E5_c45_76666.htm

一、重、难点提示 本章的重、难点主要有：纳税义务人及征税范围；扣除项目；增值额及税率；应纳税额的计算；税收优惠。二、学习要点讲解 (一)征税范围 (二)确定增值额的扣除项目 税法准予纳税人从转让收入额减除的扣除项目包括以下几项：扣除项目扣除的具体范围取得土地使用权所支付的金额1．纳税人为取得土地使用权所支付的地价款。2．纳税人在取得土地使用权时按国家规定交纳的有关费用。房地产开发成本1．土地的征用及拆迁补偿费。2．前期工程费。3．建筑安装工程费。4．基础设施费。5．公共配套设施费。6．开发间接费用。房地产开发费用（即销售费用、管理费用和财务费用）1．对财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊利息并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。超过贷款期限的利息和加罚的利息均不允许扣除。其允许扣除的房地产开发费用为：利息十(取得土地使用权所支付的金额十房地产开发成本)×5%2．对财务费用中的利息支出，凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，利息支出不得单独计算，而应并入房地产开发费用中一并计算扣除。在此情况下，房地产开发费用应按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本金额之和，在10%以内计算扣除。其允许扣除的房地产开发费用为：(取得土地使用权所支付的金额十房地产开发成本)×10%3．扣除的具体比例（5%以内

或10%以内)，由各省、自治区、直辖市人民政府规定。注意：对扣除项目金额中利息支出的计算问题的规定：一是利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，超过上浮幅度的部分不允许扣除；二是对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。旧房及建筑物的评估价格指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。转让旧房的扣除项目金额转让旧房的，应按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据，在计征土地增值税时不允许扣除。与转让房地产有关的税金1．非房地产开发企业，在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税及教育费附加可以扣除。2．房地产开发企业，在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加可以扣除，但缴纳的印花税在此不允许扣除。财政部规定的其他扣除项目对从事房地产开发的纳税人允许按取得土地使用权时和房地产开发成本之和，加计20%的扣除。(三)税率及应纳税额的计算(四)税收优惠 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