

2006注册会计师考试《税法》辅导讲义(18) 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\\_2006\\_E6\\_B3\\_A8\\_E5\\_86\\_8C\\_c45\\_76696.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/76/2021_2022_2006_E6_B3_A8_E5_86_8C_c45_76696.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：利息 + (1 + 2) × 5%以内（2）不能认定利息的：(1 + 2) × 10%以内 4、税金（1）营业税：销售收入 × 5%（2）城建税：营业税 × (7、5、1%)（3）教育费附加：营业税 × 3%（4）印花税（房地产企业不扣，其他企业扣除0.5‰）：销售收入 × 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) × 20% 扣除项目金额合计 = 1 + ... + 5（三）增值额 增值额 = 收入总额 - 扣除项目金额（四）增值率 增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目金额 × 100%（五）计算应纳土地增值税 应纳土地增值税税额 = 增值额 × 税率 - 扣除项目金额 × 扣除率【同步练习题】【例1 - 1】下列行为中，应缴纳土地增值税的是（ ）。【例1 - 2】下列行为中，应缴纳契税的是（ ）。 A.出让国有土地 B.转让非国有土地 C.转让国有土地使用权 D.国家机关将房产无偿划拨给下属事业单位 E.房产所有人将房屋产权直接赠与某足球俱乐部 F.房产所有人将房屋产权通过国家机关赠与教育部门【例2 - 1】下列房地产的各项行为中，应该缴纳土地增值税的有（ ）。【例2 - 2】下列各项行为中，应该缴纳契税的有（ ）。 A.以房地产作价入股进行投资或作为联营 B.双方合作建房，建成后转让的 C.对被兼并（合并）企业将房地产转让到兼并（合并）企业的 D.对于以房地产抵债而发生房地产产权转让的 E.房地产出租，出租人取得了收入【例3】某房地产开发企业从

事房地产开发项目，取得土地使用权支付200万元，房地产开发成本为360万元，开发费用的扣除比例为8%。计算土地增值税时，两项支出允许扣除的金额为（ ）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)