

注会考前辅导第十四章土地增值税法(2) 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\\_80\\_83\\_E5\\_c45\\_76727.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/76/2021_2022__E6_B3_A8_E4_BC_9A_E8_80_83_E5_c45_76727.htm) 三、应税收入的认定

(1) 转让房地产所得的收入，应包括转让房地产的全部价款及有关的经济效益。(2) 纳税人转让房地产取得的收入，包括货币收入，实物收入和其他收入。四、确定增值额的扣除项目

税法准予的扣除项目包括如下几项：(一) 取得土地使用权所支付的金额；(1) 取得土地使用权所支付的地价款。取得的三种方式：1、出让；2、行政划拨；3、转让。

(2) 取得土地使用权时缴纳的有关费用(如登记、过户手续费)。(3) 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证的，不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。(二) 房地产开发成本；包括土地的征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用(如工资、折旧费、水电费等)。(三)

房地产开发费用；即与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。应按《实施细则》的标准进行扣除，不按实际费用扣除。(1) 财务费用中的利息能按转让房地产项目计算分摊，且取得金融机构证明的，其允许扣除的房地产开发费用为：按实支利息十[(一)取得土地使用权所支付的金额十(二)房地产开发成本]×5%以内计算扣除。(注：利息最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。)(2)

利息费用未能计算分摊或取得证明的，其允许扣除的房地产开发费用为：按[(一)取得土地使用权所支付的金额十(二)房地产开发成本费用]×10%以内计算扣除。(3) 利息费用的

扣除规定。1、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。2、对于超过贷款期限的利息和加罚的利息不允许扣除。（四）旧房及建筑物的评估价格；（1）转让旧房的，应按取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用、在转让环节缴纳的税金以及房屋及建筑物的评估价格，作为扣除项目金额，计征土地增值税。（2）旧房及建筑物的评估价格，是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。（五）与转让房地产有关的税金；与转让房地产有关的税金，是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产缴纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。这里的印花税应注意：（1）房地产开发企业在转让时缴纳的印花税，列入管理费用中，故在此不允许扣除。（2）其他纳税人缴纳的印花税（按产权转移书据所载金额的0.5‰贴花），允许在此扣除。（六）财政部规定的其他扣除项目。对专门从事房地产开发的纳税人，可按《实施细则》第七条第（一）、（二）项规定计算的金额之和，加计20%的扣除（扣除额加成）。

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)