

主营房地产业务的企业土地增值税的核算 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022__E4_B8_BB_E8_90_A5_E6_88_BF_E5_c46_78593.htm 主营房地产业务的企业
转让房地产有现货房地产销售以及商品房预售等不同情况。

1. 现货房地产销售业务。在现货房地产销售情况下，应在房款收讫、房地产已经移交使用、发票结算账单提交买主时，确认销售实现，借记“银行存款”等账户，贷记“经营收入”或“营业收入”等账户；同时计算应由当期营业收入负担的土地增值税，借记“经营税金及附加”、“营业税金及附加”、“营业税金”等账户，贷记“应交税金应交土地增值税”账户。例：某房地产开发公司建造并出售一幢写字楼，取得转让收入8000万元(城建税税率7%，教育费附加征收率3%，印花税税率0.5%)。开发该写字楼有关支出如下：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为800万元；房地产开发成本为2200万元；该公司因同时建造其他商品房，不能按该写字楼计算分摊银行贷款利息支出。该公司所在地政府确定的费用扣除比例为10%。该公司转让该写字楼应纳土地增值税的计算如下：(1)确定转让房地产的收入为8000万元。(2)确定转让房地产的扣除项目金额：
取得土地使用权所支付的金额为800万元 房地产的开发成本为2200万元 房地产开发费用为： $(800 + 2200) \times 10\% = 300$ (万元) 与转让房地产有关的税金为： $8000 \times 5\% \times (1 + 7\% + 3\%) = 440$ (万元) 从事房地产开发的加计扣除为： $(800 + 2200) \times 20\% = 600$ (万元) 扣除项目金额为： $800 + 2200 + 300 + 440 + 600 = 4340$ (万元) (3)转让房地产的增值额为： $8000 - 4340 = 3660$ (

万元) (4)增值额与扣除项目金额的比率为： $3660 \div 4340 \times 100\% \approx 84.33\%$ (5)应纳土地增值税额为： $3660 \times 40\% - 4340 \times 5\% = 1247$ (万元) 则该房地产开发公司转让该写字楼的会计处理如下：(1)确认销售实现时：借：银行存款 80000000 贷：经营收入 80000000 (2)计提应缴土地增值税时：借：经营税金及附加 12470000 贷：应交税金应交土地增值税 12470000 在现货房地产销售情况下，采用赊销、分期收款方式销售房地产的，应按合同规定的收款时间确认销售实现，分次结转销售收入。销售实现时，借记“银行存款”或“应收账款”账户，贷记“经营收入”或“营业收入”等账户；同时计算应由当期营业收入负担的土地增值税，借记“经营税金及附加”、“营业税金及附加”、“营业税金”等账户，贷记“应交税金应交土地增值税”账户。 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