

兼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__E5_85_BC_E8_90_A5_E6_88_BF_E5_c46_78595.htm 兼营房地产业务的企业

，应由当期收入负担的土地增值税，借记“其他业务支出”
账户，贷记“应交税金—应交土地增值税”账户。例：某单
位(非房地产开发企业)建造并出售了一幢写字楼，取得转让
收入6000万元(城建税税率7%，教育费附加征收率3%，印花
税税率0.5‰)，款项以银行存款收讫。该单位为建造此楼支付
的地价款为700万元，房地产开发成本1500万元，房地产开发
费用中的利息支出为320万元(能够按转让房地产项目计算分
摊并提供金融机构贷款证明)，其中有25万元的罚息，同时比
按商业银行同类同期贷款利率计算的利息多出15万元。该单
位所在地政府规定的其他房地产开发费用的计算扣除比例为5
%。该单位转让该写字楼应纳土地增值税的计算及会计处理
如下：(1)确认销售实现时：借：银行存款 60000000 贷：经
营收入 60000000 (2)计提应缴土地增值税时：扣除项目金
额=700 1500 [(320-25-15) (700 1500) × 5%] [6000 × 5% × (1 7%
3%) 6000 × 0.5‰]=2923(万元) 增值额=6000-2923=3077(万元)
增值率=3077 ÷ 2923 × 100% 105.27% 应纳税额=3077 × 50
%-2923 × 15%=1100.05(万元) 借：其他业务支出 11000500 贷
：应交税金应交土地增值税 11000500 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