

第二单元 房地产流转相关税

考点 5: 土地增值税应纳税额的计算 (★)

(二) 房地产企业新建房扣除项目金额的确定 (5项)

1. 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统一规定缴纳的 **有关费用和税金**。

2. 房地产开发成本

房地产开发成本, 包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用等。

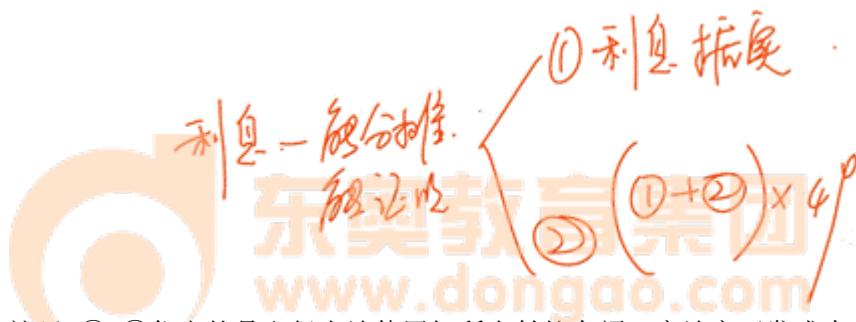
3. 房地产开发费用

(1) 能分摊且能证明

① 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**。

② 其他房地产开发费用, 按 “取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本” 的金额之和的 5%以内计算扣除。

允许扣除的房地产开发费用 = 允许扣除的利息 + (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 规定比率 (**5%以内**)

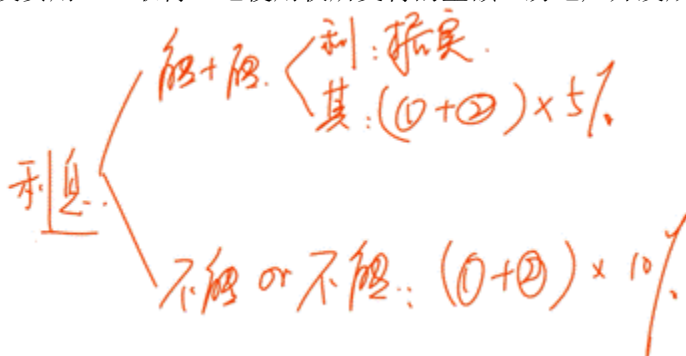


【提示】这里 ①+②代表的是取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本

(2) 不能分摊或不能证明

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或不能提供金融机构证明的, 房地产开发费用 (不区分利息费用和其他费用) 按规定计算的金额之和的 10%以内计算扣除。

允许扣除的房地产开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 规定比率 (**10%以内**)



【提示】这里 ①+②代表的是取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本

【例题 · 单选题】甲公司开发一项房地产项目, 取得土地使用权支付的金额为 1000万元, 发生开发成本 6000万元, 发生开发费用 2000万元, 其中利息支出 900万元无法提供金融机构贷款利息证明。已知, 当地房地产开发费用的计算扣除比例为 10%。甲公司计算缴纳土地增值税时, 可以扣除的房地产开发费用为 () 万元。(2013年)

- A. $2000 - 900 = 1100$
- B. $6000 \times 10\% = 600$
- C. $2000 \times 10\% = 200$
- D. $(1000 + 6000) \times 10\% = 700$

【答案】D

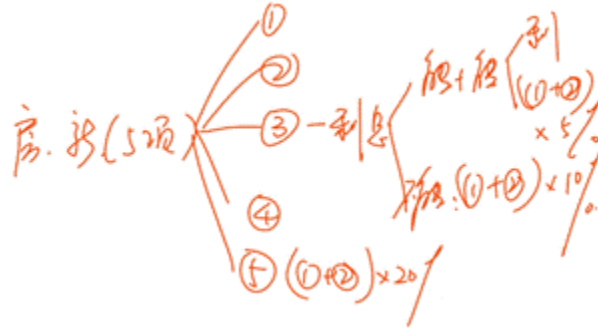
【解析】财务费用中的利息支出, 凡不能按转让房地产项目计算分摊或不能提供金融机构证明的, 允许扣除的房地产开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 所在省、自治区、直辖市、市人民政府规定的扣除比例; 因此, 甲公司可以扣除的房地产开发费用 = $(1000 + 6000) \times 10\% = 700$ (万元)。

4. 与转让房地产有关的税金

(1) 城市维护建设税及教育费附加;

(2) 《土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额, 允许在销项税额中抵扣的, 不计入扣除项目, 不允许在销项税额中抵扣的, 可以计入扣除项目。(2018年新增)

5. 加计扣除: (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) $\times 20\%$



(三) 其他情形下扣除项目金额的确定

1. 房地产开发企业以外的其他企业转让新建房的扣除项目

(1) 取得土地使用权所支付的金额

(2) 房地产开发成本

(3) 房地产开发费用

(4) 与转让房地产有关的税金

① 城市维护建设税及教育费附加、印花税;

② 《土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额, 允许在销项税额中抵扣的, 不计入扣除项目, 不允许在销项税额中抵扣的, 可以计入扣除项目。(2018年新增)

2. 旧房及建筑物转让的扣除项目

(1) 方法一: 按评估价格扣除

① 旧房及建筑物的评估价格 (重置成本价 \times 成新度折扣率);

② 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;

③ 转让环节缴纳的税金。

【例题 · 多选题】根据土地增值税法律制度的规定, 纳税人转让旧房及建筑物, 在计算土地增值额时, 准予扣除的项目有 ()。(2016年)

A. 评估价格

B. 转让环节缴纳的税金

C. 取得土地使用权所支付的地价款

D. 重置成本价

【答案】 ABC

【解析】选项 D: 重置成本价用于计算旧房及建筑物的评估价格, 不能直接作为扣除项目金额扣除。

(2) 方法二: 按购房发票金额计算扣除

纳税人转让旧房及建筑物, 凡不能取得评估价格, 但能提供购房发票的, 经当地税务部门确认, 可以扣除:

① 按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止, 每年加计 5% 计算的金额;

② 转让环节缴纳的税金, 包括城市维护建设税及教育费附加、印花税、购房时缴纳的契税。