

土地增值税印花税可以清算吗为什么|房地产开发企业转让存量房计算土地增值税时印花税可否扣除-股识吧

一、开发企业直接转让土地使用权时发生的印花税在计算土地增值税时可否扣除？

不能扣除。

开发企业土地增值税扣除项目不包括发生的印花税。

二、经济法基础中计算土地增值税时，已经计入管理费用的印花税不许扣除，那怎么去辨别题目中的印花税

答：国税发[2006]187号《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》第二条关于土地增值税清算条件规定：

（一）符合下列情形之一的，纳税人应进行土地增值税清算：

- 1、房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- 2、整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- 3、直接转让土地使用权的。

（二）符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：1、已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

- 2、取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；
- 3、纳税人申请注销税务登记证但未办理土地增值税清算手续的；
- 4、省税务机关规定的其他情况。

因此，房地产开发企业符合以上条件的必须进行土地增值税清算。

三、经济法基础中计算土地增值税时，已经计入管理费用的印花税不许扣除，那怎么去辨别题目中的印花税

土地增值税税金扣除项目不允许扣除的印花税是指房地产开发企业缴纳的印花税，因为房地产开发企业缴纳的印花税已经计入了管理费用，再扣除会形成重复扣除。计算土地增值税时，题面会告诉你是不是房地产开发企业，非房地产开发企业缴纳的印花税可以扣除。

四、房地产联合开发项目土地增值税如何清算

展开全部【问题】 我公司是房地产开发公司，与其他单位联合开发房地产项目，我公司出土地，联合开发方出资金，开发产品三七分成。

我公司的土地增值税清算是针对我公司分取产品销售收入以及土地成本单独进行清算呢，还是与联合开发方拉通计算整个项目的收入与全部开发成本进行土地增值税清算，确定应纳税金，然后在税金总额内由我公司与联合开发方分摊税金？

【解答】“合作建房”是开发商在土地实施“招、拍、挂”之前拿地的重要途径之一，利用该种方式开发的房地产项目清算中需要准确把握政策的核心内容。特别是联合开发的协议约定以及项目立项的办理方式，针对贵公司所描述的情况，我们认为：一、若联合开发方只取得房屋自用，根据《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字[1995]48号）文件规定：“对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征土地增值税，建成后转让的，应征收土地增值税。

”因此，对你们双方开发若是自用是暂免征收土地增值税。

若是对外销售，就要按规定计算缴纳土地增值税。

二、根据贵公司的情况，假设贵公司出地，建成后按比例分享三成，以贵公司为开发主体并且建成后进行销售处理，在纳税处理上就应当以贵单位为主体，按整个项目为单位进行土地增值税预征和清算。

贵单位所分配给联合开发方的开发产品应按照公允价值计算缴纳土地增值税，公允价值可按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税[2006]187号）文件第三条第（一）款的要求确认：

- 1.按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；
- 2.由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定，对联合开发方来说相当于用资金换取你单位建好的房产，贵单位相当于提前收取了联合开发房的预售款。

贵单位应开具销售不动产发票给联合开发方。

三、如果贵公司不是开发主体，项目以联合开发方名义主体进行开发，则贵单位应按照“转让土地使用权”进行土地增值税清算。

分得房产自用暂免土地增值税，分成后再行转让就要另行计算土地增值税。

五、房地产开发企业计算土地增值税时，为什么不可以扣除印花税？

你好，很高兴为你回答问题！解析：从你的提问中，就可以看得出，你的知识点两个缺少：1、印花税在企业的会计处理中，是记入到了管理费用中的，2、只有在房地产开发企业计算土地增值税进，管理费用是可以扣的，（其他企业是不可以扣的），但是是有比例限制的，并不是以实际发生额全部扣除的。

下面我就具体的解析一下：在计算土地增值税时，可以扣除的费用是与土地与房屋转让相关的费用与税金的，如果是一般非房产企业，印花税也是要记入到管理费用中的，但是管理费用是不可以扣除的，而印花税与转让土地与房屋有关，可以扣除的，所以就得将印花税单独拿出来，放在土地增值税可扣除的税金中进行扣除的，所以我们就可以看到非房产企业扣除了印花税。

而房地产开发企业的一切行为，都是为了土地的开发与房屋的开发与转让的，所以其所发生的费用全部都是与计算土地增值税相关的，原理上也是全部可以扣除的（这里仅说“原理上”，后面会具体说到的）。

而这个印花税是在管理费用里面的，管理费用可以扣除，那么自然里面的印花税也就自然而然的扣除的，所以我们看不到单独扣除印花税的影子。

这就是你所看到的现象，从而形成了你误解之处。

接下来，我再给你说说，开发费用扣除及其比例问题：

在土地增值税的扣除项目中：1、土地成本

2、开发成本、3、开发费用、4相关税金，5、加计扣除。

其他的都没有什么好说的，我就将开发费用与相关税金简单的说一下吧：开发费用：是由管理费用、销售费用、财务费用，所以从这里就可以看得出管理费用是可扣除的，但是并不是全额可以扣除的，而是对其有限额扣除标准的。

有两种情形，1、如果财务费用是真实的，有合法、合规的票据，符合规定，可以全额扣除后，那么其余部分就是管理费用与销售费用的扣除了，规定不是按实际发生或发票记载的金额扣除，而是以土地成本与开发成本两项之和的5%以内计算扣除的（自然而然的印花税的扣除也就是这里面了）。

2、如果财务费用也没有规范的金额可以扣除的话，那么三项费用扣除就是以土地成本与开发成本之和的10%以内计算扣除的。

再说税金，在交易过程中，只有印花税是在管理费用中扣除的，其他的营业税，城建税与教育费用附加，都在发生时计入到了“营业税金及附加”科目中了，所以就是以相关税金的形式得以扣除的。

这就是对你以上问题的回答！如果还有疑问，可通过“hi”继续向我提问！！！！

六、土地增值税或者印花税的税率需要背下来吗

如果是考试，那是必须要背下来的，何况内容也不太多。
作为一名称职的会计，也应该熟记各种税率，不能总到网上查找吧。
如果是一名新手，马上不能熟记倒是情有可原。

七、已缴纳的契税清算土地增值税时可否扣除

根据《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函[2022]220号）第五条规定，房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税，应视同按国家统一规定交纳的有关费用，计入取得土地使用权所支付的金额中扣除。

《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税[2006]21号）文件第二条规定：“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，《条例》第六条第（一）、（三）项规定的扣除项目的金额，可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。

对纳税人购房时缴纳的契税，凡能提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数。

对于转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以根据《税收征收管理法》（以下简称《税收征管法》）第三十五条的规定，实行核定征收。

“

根据上述规定，单位转让旧房，首先要取得评估价格，评估价格中应当包括了购置旧房时缴纳的契税的，因此不应再予以扣除，如果不能取得评估价格，则按财税[2006]21号文件第二条相关规定进行处理。

八、朋友们我想问一下//房地产企业土地增值税清算怎样清算呢?

纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税的清算：（一）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；

（二）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；

（三）直接转让土地使用权的。

同时，对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

(一) 已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

(二) 取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的；

(三) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

(四) 省(直辖市)税务机关规定的其他情况。

对前款所列第(三)项情形，应在办理注销登记前进行土地增值税清算。

对于符合清算条件，应进行土地增值税清算的项目，纳税人应当在满足条件之日起90日内到主管税务机关办理清算手续。

对于符合第二种清算条件，税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的项目，由主管税务机关确定是否进行清算；

对于确定需要进行清算的项目，由主管税务机关下达清算通知，纳税人应当在收到清算通知之日起90日内办理清算手续。

土地增值税清算应该以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算。

对于分期开发的项目，以分期项目为清算单位。

如果开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额。

土地增值税是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照四级超率累进税率进行征收。

(1) 增值额未超过扣除项目金额50%部分，税率为30%；

(2) 增值额超过扣除项目金额50%，未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%；

速算扣除系数为5%；

(3) 增值额超过扣除项目金额100%，未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%；

速算扣除系数为15%；

(4) 增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%；

速算扣除系数为35%；

(5) 房地产企业建设普通住宅出售的，增值额未超过扣除金额20%的，免征土地增值税。

财法字[1995]第6号《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条规定。

其计算公式为：

应纳税额=增值额×适用税率 - 扣除项目金额×速算扣除系数征收办法。

九、房地产开发企业转让存量房计算土地增值税时印花税可否扣除

应该改扣除。

参考文档

[下载：土地增值税印花税可以清算吗为什么.pdf](#)

[《股票为什么买不进多久自动撤单》](#)

[《股票打新多久可以申购成功》](#)

[《股票跌了多久会回来》](#)

[《买到手股票多久可以卖》](#)

[《股票卖的钱多久到》](#)

[下载：土地增值税印花税可以清算吗为什么.doc](#)

[更多关于《土地增值税印花税可以清算吗为什么》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【股识吧】立场，转载请注明出处：

<https://www.gupiaozhishiba.com/store/18170620.html>