



12366

北京地税热线问答

■ 北京市地方税务局

⑥



中国税务出版社



12366

北京地税热线问答

■ 北京市地方税务局

⑥



中国税务出版社

编者说明

2009年，在市委、市政府和国家税务总局的正确领导下，全市地税系统坚持以科学发展观为统领，坚持依法行政，积极推进优化地税发展环境，在巨大的压力和考验下顽强拼搏，圆满完成了全年各项税收任务。2009年全市地税系统完成各项税费收入1771.9亿元，同比增长12.3%，为促进首都经济发展做出了积极贡献。

“12366北京地税热线”自2002年8月1日开通以来，信守纳税服务承诺，不断提高工作效率，截至2009年12月底，受理话务532万余件。作为北京市市级地税机关直接面向纳税人的重要窗口，北京地税热线的税法宣传功能发挥着日益重要的作用。近年来，新的税收政策的不断颁布和实施，引起了纳税人的极大关注，从纳税人需求出发，我局在总结以往编写《12366北京地税热线问答》丛书经验的基础上，根据近两年税收政策变化情况和各行业办税人员实际需求编写了《12366北京地税热线问答（6）》，供广大纳税人参考。

《12366北京地税热线问答（6）》分为十个部分：一、税收专题；二、营业税相关税收政策；三、个人所得税相关税收政策；四、车船税相关税收政策；五、土地增值税相关税收政策；六、房产税相关税收政策；七、契税相关税收政策；八、耕地占用税相关税收政策；九、车船税相关税收政策；十、印花税相关税收政策。书稿内容的截止日期为2009年12月31日。

该书具有以下鲜明特点。一是有针对性地收集、整理了

图书在版编目(CIP)数据

12366 北京地税热线问答: (6) / 北京市地方税务局编. --北京: 中国税务出版社, 2010. 10

ISBN 978 - 7 - 80235 - 548 - 4

I. ①1… II. ①北… III. ①地方税收 - 税收管理 - 北京市 - 问答

IV. ①F812. 71 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 177122 号

版权所有·侵权必究

书 名: 12366 北京地税热线问答 (6)

作 者: 北京市地方税务局 编

责任编辑: 刘淑民

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: 中国税务出版社

北京市西城区木樨地北里甲 11 号 (国宏大厦 B 座)

邮编: 100038

http: // www. taxation. cn

E-mail: taxp@tom.com

发行部电话: (010) 63908889/90/91

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京天宇星印刷厂

规 格: 787 × 1092 毫米 1/16

印 张: 13

字 数: 181000 字

版 次: 2010 年 10 月第 1 版

2010 年 10 月北京第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80235 - 548 - 4/F · 1468

定 价: 25.00 元

如发现有印装错误 本社发行部负责调换

目 录

■ 1. 税收热点专题

专题一: 廉租住房、经济适用住房

有关税收政策 (1)

为了促进廉租住房、经济适用住房

建设的健康发展, 国家采取了

哪些税收优惠政策 (1)

专题二: 企业重组契税税收政策 (3)

1. 企业公司制改造 (3)

2. 企业股权转让 (3)

3. 企业合并 (4)

4. 企业分立 (4)

5. 企业出售 (5)

6. 企业注销、破产 (5)

7. 其他 (5)

专题三: 个人出租房屋税收政策 (6)

1. 个人出租房屋政策

是否包含外籍个人? (6)

2. 个人出租房屋需要缴纳哪些税种? ... (6)

3. 个人住房出租如何纳税? (7)

4. 个人非住房出租如何纳税? (7)

专题四: 房地产开发企业土地增值税清算

管理办法相关税收政策 (8)

1. 什么情况适用房地产开发企业

土地增值税清算管理办法? (8)



1

税收热点专题

专题一：廉租住房、经济适用住房有关税收政策

为了促进廉租住房、经济适用住房建设的健康发展，国家采取了哪些税收优惠政策？

根据《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）的有关规定：

（一）对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征营业税、房产税。

（二）对廉租住房、经济适用住房建设用地以及廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租的廉租住房用地，免征城镇土地使用税。

开发商在经济适用住房、商品住房项目中配套建造廉租住房，在商品住房项目中配套建造经济适用住房，如能提供政府部门出具的相关材料，可按廉租住房、经济适用住房建筑面积占总建筑面积的比例免征开发商应缴纳的城镇土地使用税。

（三）企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租住



房、经济适用住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。

（四）对廉租住房、经济适用住房，经营管理单位与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房承租人、经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征。

开发商在经济适用住房、商品住房项目中配套建造廉租住房，在商品住房项目中配套建造经济适用住房，如能提供政府部门出具的相关材料，可按廉租住房、经济适用住房建筑面积占总建筑面积的比例免征开发商应缴纳的印花税。

（五）对廉租住房经营管理单位购买住房作为廉租住房、经济适用住房，经营管理单位回购经济适用住房继续作为经济适用住房房源的，免征契税。

（六）对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

（七）对个人按《廉租住房保障办法》（建设部等 9 部委令第 162 号）规定取得的廉租住房货币补贴，免征个人所得税；对于所在单位以廉租住房名义发放的不符合规定的补贴，应征收个人所得税。

（八）企事业单位、社会团体以及其他组织于 2008 年 1 月 1 日前捐赠住房作为廉租住房的，按《中华人民共和国企业所得税暂行条例》（国务院令第 137 号）、《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》有关公益性捐赠政策执行；2008 年 1 月 1 日后捐赠的，按《中华人民共和国企业所得税法》有关公益性捐赠政策执行。个人捐赠住房作为廉租住房的，捐赠额未超过其申报的应纳税所得额 30% 的部分，准予从其应纳税所得额中扣除。

廉租住房、经济适用住房、廉租住房承租人、经济适用住房购买人以及廉租住房租金、货币补贴标准等须符合国发〔2007〕24 号文件及《廉租住房保障办法》（建设部等 9 部委令第 162 号）、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258 号）的规定；廉租住房、经济适用住房经营管理单位为县级以上人民政府主办或确定的单位。

以上与廉租住房、经济适用住房相关的新的优惠政策自 2007 年 8 月 1 日起执行。



专题二：企业重组契税税收政策

1. 企业公司制改造

根据《北京市财政局 北京市地方税务局转发财政部 国家税务总局关于企业改制重组若干契税政策的通知》（京财税〔2009〕126号）的有关规定，非公司制企业，按照《中华人民共和国公司法》的规定，整体改建为有限责任公司（含国有独资公司）或股份有限公司，或者有限责任公司整体改建为股份有限公司的，对改建后的公司承受原企业土地、房屋权属，免征契税。上述所称整体改建是指不改变原企业的投资主体，并承继原企业权利、义务的行为。

非公司制国有独资企业或国有独资有限责任公司，以其部分资产与他人组建新公司，且该国有独资企业（公司）在新设公司中所占股份超过50%的，对新设公司承受该国有独资企业（公司）的土地、房屋权属，免征契税。

国有控股公司以部分资产投资组建新公司，且该国有控股公司占新公司股份85%以上的，对新公司承受该国有控股公司土地、房屋权属免征契税。上述所称国有控股公司，是指国家出资额占有限责任公司资本总额50%以上，或国有股份占股份有限公司股本总额50%以上的国有控股公司。

2. 企业股权转让

根据《北京市财政局 北京市地方税务局转发财政部 国家税务总局关于企业改制重组若干契税政策的通知》（京财税〔2009〕126号）的有关规定，在股权转让中，单位、个人承受企业股权，企业土地、房屋权属不发生转移，不征收契税。

《北京市财政局 北京市地方税务局转发国家税务总局关于企业改制重组契税政策若干执行问题的通知》（京财税〔2009〕1048号）规



定：上述“股权转让”，仅包括股权转让后企业法人存续的情况，不包括企业法人注销的情况。在执行中，应根据工商管理部门对企业进行的登记认定，即企业不需办理变更和新设登记，或仅办理变更登记的，适用该条；企业办理新设登记的，不适用该条，对新设企业承受原企业的土地、房屋权属应征收契税。上述“企业”，是指公司制企业，包括股份有限公司和有限责任公司。

3. 企业合并

根据《北京市财政局 北京市地方税务局转发财政部 国家税务总局关于企业改制重组若干契税政策的通知》（京财税〔2009〕126号）的有关规定，两个或两个以上的企业，依据法律规定、合同约定，合并改建为一个企业，且原投资主体存续的，对其合并后的企业承受原合并各方的土地、房屋权属，免征契税。

《北京市财政局 北京市地方税务局转发国家税务总局关于企业改制重组契税政策若干执行问题的通知》（京财税〔2009〕1048号）规定，上述“企业”，是指公司制企业，包括股份有限公司和有限责任公司。

4. 企业分立

根据《北京市财政局 北京市地方税务局转发财政部 国家税务总局关于企业改制重组若干契税政策的通知》（京财税〔2009〕126号）的有关规定，企业依照法律规定、合同约定分设为两个或两个以上投资主体相同的企业，对派生方、新设方承受原企业土地、房屋权属，不征收契税。

《北京市财政局 北京市地方税务局转发国家税务总局关于企业改制重组契税政策若干执行问题的通知》（京财税〔2009〕1048号）规定，上述“企业”，是指公司制企业，包括股份有限公司和有限责任公司。



5. 企业出售

根据《北京市财政局 北京市地方税务局转发财政部 国家税务总局关于企业改制重组若干契税政策的通知》(京财税〔2009〕126号)的有关规定,国有、集体企业出售,被出售企业法人予以注销,并且买受人按照《中华人民共和国劳动法》等国家有关法律法规政策妥善安置原企业全部职工,其中与原企业30%以上职工签订服务年限不少于3年的劳动用工合同的,对其承受所购企业的土地、房屋权属,减半征收契税;与原企业全部职工签订服务年限不少于3年的劳动用工合同的,免征契税。

6. 企业注销、破产

根据《北京市财政局 北京市地方税务局转发财政部 国家税务总局关于企业改制重组若干契税政策的通知》(京财税〔2009〕126号)的有关规定,企业依照有关法律、法规的规定实施注销、破产后,债权人(包括注销、破产企业职工)承受注销、破产企业土地、房屋权属以抵偿债务的,免征契税;对非债权人承受注销、破产企业土地、房屋权属,凡按照《中华人民共和国劳动法》等国家有关法律法规政策妥善安置原企业全部职工,其中与原企业30%以上职工签订服务年限不少于3年的劳动用工合同的,对其承受所购企业的土地、房屋权属,减半征收契税;与原企业全部职工签订服务年限不少于3年的劳动用工合同的,免征契税。

7. 其他

根据《北京市财政局 北京市地方税务局转发财政部 国家税务总局关于企业改制重组若干契税政策的通知》(京财税〔2009〕126号)的有关规定:

(1) 经国务院批准实施债权转股权的企业,对债权转股权后新设立的公司承受原企业的土地、房屋权属,免征契税。

(2) 政府主管部门对国有资产进行行政性调整和划转过程中发



生的土地、房屋权属转移，不征收契税。（《北京市财政局 北京市地方税务局转发国家税务总局关于企业改制重组契税政策若干执行问题的通知》（京财税〔2009〕1048号）规定，行政性调整和划转，是指县级以上人民政府或国有资产管理部门批准的资产划转。）

（3）企业改制重组过程中，同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的无偿划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的无偿划转，不征收契税。

根据《北京市财政局 北京市地方税务局转发国家税务总局关于企业改制重组契税政策若干执行问题的通知》（京财税〔2009〕1048号）的有关规定，以出让方式或国家作价出资（入股）方式承受原改制重组企业划拨用地的，不属于财税〔2008〕175号文件规定的免税范围，对承受方应征收契税。

专题三：个人出租房屋税收政策

1. 个人出租房屋政策是否包含外籍个人？

根据《北京市地方税务局关于修订〈北京市地方税务局个人出租房屋管理办法〉的通知》（京地税征〔2004〕181号）的有关规定，个人（含外籍个人、华侨、港澳台同胞）在本市范围内出租房屋而发生的应税行为，均适用本办法。

2. 个人出租房屋需要缴纳哪些税种？

根据《北京市地方税务局关于修订〈北京市地方税务局个人出租房屋管理办法〉的通知》（京地税征〔2004〕181号）的有关规定，个人出租房屋并取得收入，依法应分别申报缴纳以下税费：营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、印花税、个人所得税。



3. 个人住房出租如何纳税?

(一) 根据《北京市地方税务局关于修订〈北京市地方税务局个人出租房屋管理办法〉的通知》(京地税征〔2004〕181号)的有关规定,对个人出租房屋应征收的各项税费可选择以下方式计算缴纳:

(1) 分税种计征方式:按照政策规定,分税种计算缴纳各种税费。

(2) 综合征收率计征方式:按每100元应税收入含5元的税额的负担水平统一计算应纳税额,即按实际收入的5%计征。

(3) 对于纳税人申报的计税依据明显偏低,又无正当理由的,各区县地方税务局、地方税务分局应根据当地实际情况,并结合房屋的地区分布、结构类型、质量面积、市场租金价格等不同情况核定其应纳税额。

(二) 根据《北京市地方税务局关于个人出租房屋税收征收管理工作的补充通知》(京地税征〔2008〕237号)的有关规定,个人出租住房中的转租、再转租行为按照分税种计征方式计算缴纳地方各税。

(三) 根据《北京市地方税务局关于个人出租房屋税收征收管理工作的补充通知》(京地税征〔2008〕237号)的有关规定,按照5%综合征收率计征税款时,其纳税期限按照以下规定执行:

(1) 纳税人根据租赁合同约定按月收取租金的,在收取租金的次月10日前一次性缴纳。

(2) 纳税人根据租赁合同约定一次性收取数月(年)租金的,在收取租金的次月10日前一次性缴纳。

(3) 采用5%综合征收率计征相关税款,在确认出租房屋收入时应包括出租方向承租方收取的全部价款及价外费用。

4. 个人非住房出租如何纳税?

根据《北京市地方税务局关于个人非住房出租税收管理工作的通知》(京地税征〔2009〕37号)的有关规定:

(一) 对个人非住房出租应征收的各项税费可选择以下方式计算缴纳:



(1) 分税种计征方式：按照现行各税种政策规定，分别计算缴纳各项税费；

(2) 综合征收率计征方式：个人非住房出租月租金收入在北京市营业税起征点（含）以上的，按照 12% 的综合征收率计征各项税费，包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、印花税、个人所得税；税务机关或税务机关委托的代征人（以下简称“征收人”）在按照规定期限解缴上述税费时，应按营业税科目（服务业租赁业子目）、房产税科目（个人出租房屋子目）和个人所得税科目（财产租赁所得子目）分税种向银行汇总解缴。12% 综合征收率的入库比例：个人所得税科目占 1%，营业税科目占 5%，房产税科目占 6%，并向纳税人填开包括个人所得税、营业税和房产税的完税证明。

个人非住房出租月租金收入在北京市营业税起征点以下的，按照 7% 的综合征收率计征各项税款，包括房产税、城镇土地使用税、印花税和个人所得税；征收人在按照规定期限解缴上述税款时，应按个人所得税科目（财产租赁所得子目）和房产税科目（个人出租房屋子目）分税种向银行汇总解缴。7% 综合征收率的入库比例：个人所得税科目占 1%，房产税科目占 6%，并向纳税人填开包括个人所得税和房产税的完税证明。

(二) 纳税人申报办理个人出租房屋纳税手续时，应携带出租人身份证明、房屋产权证书或购房合同或其他证明房屋性质的资料，各局根据实际情况，判定出租房屋性质，办理相关手续。

专题四：房地产开发企业土地增值税清算 管理办法相关税收政策

1. 什么情况适用房地产开发企业土地增值税清算管理办法？

根据《北京市地方税务局关于印发〈房地产开发企业土地增值



税清算管理办法》的通知》(京地税地〔2008〕92号)的有关规定:

(一) 凡应办理土地增值税清算的房地产开发项目,均适用本办法。

(二) 土地增值税清算以纳税人初始填报的《土地增值税项目登记表》中房地产开发项目为对象,对一个清算项目中既有普通标准住宅工程又有其他商品房工程的,应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的,建造的普通标准住宅不能适用《土地增值税暂行条例》第八条(一)项的免税规定。

(三) 纳税人在办理土地增值税清算税款手续时应在报送有关资料的同时附送税务中介机构出具的《土地增值税清算鉴证报告》。

2. 什么情况下纳税人应到主管地方税务机关办理土地增值税清算手续?

根据《北京市地方税务局关于印发〈房地产开发企业土地增值税清算管理办法〉的通知》(京地税地〔2008〕92号)的有关规定,符合下列情况之一的,纳税人应到主管地方税务机关办理土地增值税清算手续:

- (1) 全部竣工并销售完毕的房地产开发项目。
- (2) 整体转让未竣工的房地产开发项目。
- (3) 直接转让土地使用权的项目。
- (4) 纳税人申请注销税务登记的房地产开发项目。

3. 什么情况下主管地方税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算?

根据《北京市地方税务局关于印发〈房地产开发企业土地增值税清算管理办法〉的通知》(京地税地〔2008〕92号)的有关规定,符合下列情况之一的,主管地方税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算:

- (1) 纳税人开发的房地产开发项目已通过竣工验收,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 1 年以上的。

(2) 取得销售（预售）许可证满 3 年仍未销售完毕的。

(3) 经主管地方税务机关进行纳税评估发现问题后，认为需要办理土地增值税清算的房地产开发项目。

4. 房地产开发企业建造的商品房出售前已自用或出租的，如何缴纳土地增值税？

根据《北京市地方税务局关于印发〈房地产开发企业土地增值税清算管理办法〉的通知》（京地税地〔2008〕92 号）的有关规定，房地产开发企业建造的商品房，已自用或出租使用年限在 1 年以上再出售的，应按照转让旧房及建筑物的政策规定缴纳土地增值税，不再列入土地增值税清算的范围。

5. 纳税人如何进行土地增值税清算申请？

根据《北京市地方税务局关于印发〈房地产开发企业土地增值税清算管理办法〉的通知》（京地税地〔2008〕92 号）的有关规定和《北京市地方税务局转发国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规定〉的通知》（京地税地〔2009〕267 号）的有关规定：

（一）凡符合应办理土地增值税清算条件的纳税人，应在 90 日内向主管地方税务机关提出清算税款申请，并据实填写《土地增值税清算申请表》，经主管地方税务机关核准后，即可办理税款清算手续。纳税人清算土地增值税申请不符合受理条件的，税务机关应将不予核准的理由在《土地增值税清算申请表》中注明并退回纳税人。

（二）凡主管地方税务机关要求纳税人办理土地增值税清算手续的房地产开发项目，纳税人应在接到《土地增值税清算通知书》之日起 30 日内填写《土地增值税清算申请表》报送主管地方税务机关办理清算手续。如有特殊原因需要延长的，纳税人应在《土地增值税清算申请表》中注明延长理由，可延长至 90 日。超过 90 日拒不清算或不提供清算资料的，主管地方税务机关可依据《中华人民共和国税



收征收管理法》的有关规定处理。

(三) 纳税人在办理土地增值税清算申报手续时, 应向主管税务机关提交有关清算项目资料, 并填写《土地增值税清算材料清单》。须提交的有关资料如下:

(1) 国有土地使用权证书。

(2) 取得土地使用权时所支付的地价款有关证明凭证及国有土地使用权出让或转让合同。

(3) 项目竣工决算报表、工程合同结算单、项目工程竣工验收报告。

(4) 商品房购销合同统计表并加盖公章, 内容包含: 销售项目栋号、房间号、销售面积、销售收入、合同签订日期、用途等。

(5) 能够按清算项目支付金融机构贷款利息的有关证明及借款合同清单。

(6) 清算项目的销售许可证。

(7) 与转让房地产有关的完税凭证, 包括: 已缴纳的营业税、城建税、教育费附加等。

(8) 已缴纳土地增值税的完税凭证。

(9) 《土地增值税清算鉴证报告》。

(10) 《土地增值税纳税申报表(一)》。

(11) 税务机关要求报送的其他与土地增值税清算有关的证明材料等。

(四) 纳税人应准确、据实填写各类清算申报表和相关表格; 纳税人委托税务中介机构代理进行清算鉴证的, 在《土地增值税清算鉴证报告》中应详细列举清算项目的收入、扣除项目和进行土地增值税清算的相关鉴证信息。

(五) 主管地方税务机关在收取纳税人提交的申请材料和《土地增值税清算鉴证报告》时, 应认真核对纳税人提供的资料, 并严格按照《土地增值税清算鉴证报告》标准格式进行验收。对纳税人提交的申请材料齐全的, 主管税务机关应予以受理, 并向纳税人开具《土地增值税清算受理通知书》转入审核程序。对纳税人提交的清算资料



不完整、《土地增值税清算鉴证报告》内容不规范、审计事项情况不清楚的，应退回纳税人重新修改《土地增值税清算鉴证报告》或补充资料，并向纳税人开具《土地增值税清算补充材料通知书》，待清算资料补充完整后，转入审核程序。

6. 清算项目销售收入如何确定？

根据《北京市地方税务局关于印发〈房地产开发企业土地增值税清算管理办法〉的通知》（京地税地〔2008〕92号）的有关规定，销售收入是指销售商品房所取得的全部价款及有关的经济收益。

房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产。

7. 清算项目扣除项目金额如何确定？

根据《北京市地方税务局关于印发〈房地产开发企业土地增值税清算管理办法〉的通知》（京地税地〔2008〕92号）的有关规定，对清算项目扣除项目金额的确定，按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》和《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的规定计算，对纳税人未取得合法有效凭证的，不予扣除；房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。纳税人扣除项目金额的范围如下：

（1）纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。

（2）对开发土地和新建房及配套设施的成本（简称开发成本）中的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、开发间接费用等支出。

房地产开发成本中公共配套设施费的扣除范围确认，以房地产开发中必须建造，但不能有偿转让的非营利性的社会公共事业设施所发生的支出确定。非营利性的社会公共事业设施主要是指：物业办公场所、变电站、热力站、水厂、居委会、派出所、托儿所、幼儿园、学



校、医院、邮电通讯、自行车棚、公共厕所等。由于各开发项目配套设施情况不同，必须先确定允许扣除的配套设施面积后再计算分摊。

对于成片开发分期清算项目的公共配套设施费用，在先期清算时应按实际发生的费用进行分摊。

对于后期清算时实际支付的公共配套设施费用分摊比例大于前期的金额时，允许在整体项目全部清算时，按照整体项目重新进行调整分摊。

(3) 对开发土地和新建房及配套设施的费用（销售费用、管理费用、财务费用）扣除的确定，对财务费用中的利息支出凡能够按清算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。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计算的金额之和的5%计算扣除。

对财务费用中的利息支出凡不能按清算项目计算分摊或提供金融机构利息证明的，利息不能单独扣除，房地产开发费用采用按率扣除的方法，以取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本计算的金额之和的10%进行计算扣除。

(4) 与转让房地产有关的税金。

(5) 财政部规定的其他扣除项目。

8. 什么情况下按核定办法扣除？

根据《北京市地方税务局关于印发〈房地产开发企业土地增值税清算管理办法〉的通知》（京地税地〔2008〕92号）的有关规定：

（一）对开发土地和新建房及配套设施的成本（简称开发成本）中的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用等，按有效凭证金额据实扣除。对纳税人进行土地增值税清算时，有下列情况之一的，应按核定办法扣除：

- （1）无法按清算要求提供开发成本核算资料的；
- （2）提供的开发成本资料不实的；
- （3）发现《鉴证报告》内容有问题的；