

2010年注册税务师《税法二》预习：申报和缴纳(4)注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/646/2021\\_2022\\_2010\\_E5\\_B9\\_B4\\_E6\\_B3\\_A8\\_c46\\_646253.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c46_646253.htm) id="lpqw" class="ccvb">

(三)非直接销售和自用房地产的收入确定 (1)房地产开发企业将开发产品用于A职工福利、B奖励、C对外投资、D分配给股东或投资人、E抵偿债务、F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，(产权发生转移)其收入按下列方法和顺序确认：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。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。(2)房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未发生转移，不征收土地增值税，在税款清算时不列收入，不扣除相应的成本和费用。(四)土地增值税的扣除项目(重点) 1.须提供合法有效凭证.不能提供合法有效凭证的，不予扣除。 2.房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，地方税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。具体核定方法由省税务机关确定。 3.房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场(库)、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按以下原则处理：(1)建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用

可以扣除。(2)建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除。(3)建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。4.房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。5.属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。编辑特别推荐：[海量题库有免费!预测压题,名师解析!](#) [2010年注册税务师网上辅导全面招生](#) [2010年注册税务师考试新手指南](#) [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](http://www.100test.com)