

注册会计师

税法

教材精讲班

第三节 土地增值税法

【提示 1】(新增)企业改制重组有关土地增值税政策(教材 433 页)

具体情形	征税	(暂)不征
7. 整体改制	房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形	非公司制企业整体改制为有限责任公司或者股份有限公司, 有限责任公司(股份有限公司)整体改制为股份有限公司(有限责任公司), 对改制前的企业将房地产转移、变更到改制后的企业, 暂不征收(限于非房地产开发企业) 【解释】 整体改制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
8. 以房地产投资入股		单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资, 对其将房地产转移、变更到被投资的企业, 暂不征收(限于非房地产开发企业)

具体情形	征税	(暂)不征
9. 企业合并	原企业投资主体不存续或房地产开发企业	两个或两个以上企业合并为一个企业, 且原企业投资主体存续的, 对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业, 暂不征收(限于非房地产开发企业)
10. 企业分立	与原企业投资主体不相同或房地产开发企业	企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业, 对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业, 暂不征收(限于非房地产开发企业)

【提示 2】代建房; 房地产重新评估不征税。

【例题·单选题】下列房地产交易行为中, 应当计算缴纳土地增值税的是()。

- A. 房地产公司出租高档住宅
- B. 县城居民之间互换自有居住用房屋
- C. 非营利的慈善组织将合作建造的房屋转让
- D. 房地产开发企业代客户进行房地产开发, 开发完成后向客户收取代建收入

【答案】C

【解析】选项 ABD 不需要缴纳土地增值税。

三、税率——四级超率累进税率

增值税(成本利润率)

$$= \frac{\text{增值额(利润)}}{\text{扣除项目(成本)}}$$

↓ 找税率

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率(%)	速算扣除系数(%)
1	不超过 50% 的部分	30	0
2	超过 50%~100% 的部分	40	5
3	超过 100%~200% 的部分	50	15
4	超过 200% 的部分	60	35

四、应税收入额的确定

纳税人转让房地产所取得的收入,是指包括货币收入、实物收入和其他收入在内的全部价款及有关的经济利益,不允许从中减除任何成本费用。

【提示 1】营改增后,纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。

计税方法	土地增值税应税收入	增值税
简易计税	转让房地产的含税收入 - 增值税 应纳税额	自建: 增值税应纳税额 = 全额 / (1+5%) × 5% 非自建: 增值税应纳税额 = 差额 / (1+5%) × 5%
一般 计 税	非房地产企业 转让房地产的全额含税收入 / (1+9%)	销项税额 = 全额 / (1+9%) × 9%
	房地产 企业 转让房地产的含税收入 - 增值税 销项税额	销项税额 = (含税收入 - 地价款) / (1+9%) × 9%

【提示 2】视同销售(教材 429 页)

房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资者、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,其收入按下列方法和顺序确认:

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。

【注意】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,如果产权未产生转移,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。(配比原则)