

## 第五章 土地增值税

### 第四节 计税依据

土地增值税的计税依据为转让房地产所取得的增值额。

**增值额=转让房地产取得的收入-税法规定的扣除项目金额**

#### 一、收入额的确定

纳税人转让房地产所取得的收入，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。

【说明1】取得的实物收入，按**取得收入时的市场价格**折算成货币收入。

【说明2】取得的无形资产收入，**要进行专门评估，在确定其价值后折算成货币收入**。

【说明3】外币收入，以**取得收入当天或当月1日**国家公布的市场汇价折合成人民币。对于以**分期收款方式**取得的外币收入，也应按**实际收款日或收款当月1日**国家公布的市场汇价折合成人民币。

【说明4】对于县级及县级以上人民政府要求**房地产开发企业**在售房时代收的各项费用，可以根据代收费用是否计入房价和是否作为转让收入，确定能否扣除：

(1) 如果代收费用**计入房价**向购买方一并收取，则应**作为转让房地产所取得的收入计税**。相应地，在计算扣除项目金额时，**代收费用可以扣除，但不得作为加计20%扣除的基数**。

(2) 如果代收费用**未计入房价中**，而是在房价之外单独收取，则**不作为转让房地产的收入征税**。相应地，在计算增值额时，代收费用就**不得在收入中扣除**。

#### 二、扣除项目及金额

|            | 情形                 | 扣除项目  |
|------------|--------------------|---|
| 一、转让新建房    | 房企卖新房              | 1. 取得土地使用权所支付的金额<br>2. 房地产开发成本<br>3. 房地产开发费用<br>4. 与转让房地产有关的税金：<br>城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加<br>5. 加计扣除=(1+2)×20%  |
|            | 非房企卖新房             | 1. 取得土地使用权所支付的金额： <b>同房地产企业</b><br>2. 房地产开发成本： <b>同房地产企业</b><br>3. 房地产开发费用： <b>同房地产企业</b><br>4. 与转让房地产有关的税金：<br><b>印花税</b> 【产权转移书据：0.5%】+城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加         |
| 二、转让旧房及建筑物 | 能够取得评估价格的          | 1. 取得土地使用权所支付的金额<br>2. 旧房及建筑物的评估价格<br>3. 与转让房地产有关的税金：<br>城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+ <b>印花税</b>   |
|            | 不能取得评估价格，但能提供购房发票的 | 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%计算扣除。<br>2. 与转让房地产有关的税金：<br>城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+ <b>印花税</b><br>【说明】对纳税人购房时缴纳的 <b>契税</b> ，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。 |

#### 第一部分：转让新建房的扣除项目金额

(一) 取得土地使用权所支付的金额【地价款+相关费用】

## 1. 地价款

- (1) 以**出让**方式取得土地使用权的，为**支付的土地出让金**。
- (2) 以**行政划拨**方式取得土地使用权的，为转让土地使用权时**按规定补缴**的出让金。
- (3) 以**转让**方式取得土地使用权的，为**支付的地价款**。

## 2. 相关费用

按国家统一规定缴纳的**有关登记、过户手续费和契税**。

**【提示 1】**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。

**【提示 2】**房地产企业逾期开发缴纳的**土地闲置费不得扣除**。

### (二) 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、开发间接费用。

1. 土地征用及拆迁补偿费，包括土地征用费、**耕地占用税**、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。

2. 前期工程费，包括规划、设计项目可行性和水文、地质、勘察、测绘、“**三通一平**”等支出。

3. 建筑安装工程费，指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费，以自营方式发生的建筑安装工程费。

**【提示】**营改增后，土地增值税纳税人接受建筑安装服务取得的增值税发票，**应在发票的备注栏注明**建筑服务发生地（县、市、区）名称及项目名称，**否则不得**计入土地增值税扣除项目金额。

4. 基础设施费，包括开发小区内的道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通信、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

5. 公共配套设施费，包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。

6. 开发间接费用，指直接组织管理开发项目所发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

### (三) 房地产开发费用

指与房地产开发项目有关的**销售费用、管理费用、财务费用**。

1. 纳税人能够按转让房地产项目**计算分摊利息支出，并能提供金融机构的贷款证明**：

其准予扣除的房地产开发费用

=**利息**+（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×5%以内

**【提示】**利息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. **不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构贷款证明**：

其准予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）×10%以内

**【说明 1】**全部使用**自有资金**，没有利息支出的，按照**方法 2**扣除。

**【说明 2】**利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，**超过上浮幅度的部分不允许扣除**。

**【说明 3】**对于**超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除**。

**【说明 4】**土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出，应**调整至财务费用**中计算扣除。

### (四) 与转让房地产有关的税金

1. 房地产开发企业：**【调整】**

城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加

2. 非房地产开发企业：

城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+**印花税【产权转移书据：0.5%】**

**【提示】**考试的时候，“地方教育附加”是否扣除，根据题目的要求来。

【提示】营改增后，房地产开发企业实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加，**凡能够按清算项目准确计算的，允许据实扣除。**

**凡不能按清算项目准确计算的**，则按该清算项目**预缴**增值税时实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加扣除。