

## 第五章 土地增值税

### 第五节 税收优惠

#### 一、转让普通标准住宅，转让旧房作为改造安置住房、公租房的税收优惠

1. 纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和 20% (含 20%) 的免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和 20% 的，应就其全部增值额按规定计税 (包括未超过扣除项目金额 20% 的部分)。

【提示 1】对纳税人既建普通标准住宅，又建造其他房地产开发的，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，其建造的普通标准住宅不适用该免税规定。

【提示 2】高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。

2. 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置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。

3. 对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。

#### 二、国家征收、收回的房地产的税收优惠

1. 因国家建设需要依法征收、收回的房地产，免征土地增值税。

2. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。

#### 三、企业改制重组的税收优惠

1. 企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，对改制前的企业将房地产转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。

2. 按照法律规定或者合同约定，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，暂不征土地增值税。

3. 按照法律规定或者合同约定，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，暂不征土地增值税。

4. 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，暂不征土地增值税。

【提示】上述改制重组有关土地增值税政策不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形。

#### 四、其他税收优惠

1. 对个人销售住房暂免征收土地增值税。

2. 为支持筹办杭州 2022 年亚运会和亚残运会及其测试赛，对杭州亚运会组委会赛后出让资产取得的收入，免征土地增值税。

3. 为支持筹办 2020 年晋江第 18 届世界中学生运动会、2020 年三亚第 6 届亚洲沙滩运动会、2021 年成都第 31 届世界大学生运动会等三项国际综合运动会，自 2020 年 1 月 1 日起，对组委会赛后出让资产取得的收入，免征土地增值税。

【例-单选题】下列情形中需要缴纳土地增值税的是 ( )。

- A. 个人销售商铺
- B. 因国家建设需要而被政府收回房地产
- C. 因城市实施规划而搬迁，企业自行转让房地产
- D. 企业 (非房企) 整体改制过程中涉及房地产过户

答案：A

解析：选项 A，个人销售商铺，需要缴纳土地增值税；选项 B、C、D，均免征土地增值税。

## 第六节 应纳税额的计算

### 一、增值额的确定

增值额=转让房地产取得的收入（不含增值税）-扣除项目金额  
纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收：

1. 隐瞒、虚报房地产成交价格的
2. 提供扣除项目金额不实的
3. 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的

### 二、应纳税额的计算

- (1) 确认收入总额；
- (2) 计算扣除项目金额；
- (3) 计算增值额；

增值额=转让房地产取得的收入（不含增值税）-扣除项目金额

- (4) 计算增值率，确定适用税率和速算扣除系数；

增值率=增值额/扣除项目金额

- (5) 代入公式计算税额。

应纳税额=增值额×税率-扣除项目金额×速算扣除系数

#### 【链接】

土地增值税四级超率累进税率表

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率（%）	速算扣除系数（%）
1	未超过 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

**【例题】**2022 年某房地产开发公司出售一幢已竣工验收的写字楼，应税收入总额为 10000 万元。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用 1000 万元；房地产开发成本 3000 万元；财务费用中的利息支出为 500 万元（可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明），但其中有 50 万元属加罚的利息；转让环节缴纳的有关税费共计为 555 万元；该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为 5%。

要求：请计算该房地产开发公司出售该写字楼应纳的土地增值税税额。

#### 【解析】

- (1) 取得土地使用权支付的地价款及有关费用为 1000 万元。
- (2) 房地产开发成本为 3000 万元。
- (3) 房地产开发费用=500-50+(1000+3000)×5%=650（万元）。
- (4) 允许扣除的税费为 555 万元。
- (5) 从事房地产开发的纳税人加计扣除 20%。  
加计扣除额=(1000+3000)×20%=800（万元）。
- (6) 允许扣除的项目金额合计=1000+3000+650+555+800=6005（万元）。
- (7) 增值额=10000-6005=3995（万元）。
- (8) 增值率=3995÷6005×100%=66.53%。
- (9) 应纳税额=3995×40%-6005×5%=1297.75（万元）。