

# 2024年

# 注会税法冲刺串讲课



主讲老师：叮当老师





# 专题6

## 土地增值税



## 考点清单

【考点1】 土地增值税征税范围和税收优惠★★★

【考点2】 土地增值税应纳税额的计算★★★

【考点3】 房地产开发企业土地增值税清算★★★

【考点4】 征收管理★

## 【考点1】 土地增值税征税范围和税收优惠★★★

属于征税范围的情况	免征或者暂免征税的情况	不属于征税范围的情况
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 转让国有土地使用权</li> <li>(2) 地上建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让</li> <li>(3) 存量房地产买卖</li> <li>(4) 抵押期满以房地产抵债</li> <li>(5) 单位之间交换房地产</li> <li>(6) 合作建房建成后转让的</li> <li>(7) 增值额如果超过扣除项目金额 20%的，应就其全部增值额按规定计税。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建造普通标准住宅出售，对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房或公租房或保障性住房房源，增值额未超过扣除项目金额20%的</li> <li>(2) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产</li> <li>(3) 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</li> <li>(4) 个人互换自有居住用房地产（经税务机关核实）</li> <li>(5) 合作建房建成后按比例分房自用</li> <li>(6) 个人销售住房</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 转让非国有土地和出让国有土地</li> <li>(2) 房地产继承</li> <li>(3) 房地产赠与（有限制条件）</li> <li>(4) 房地产出租</li> <li>(5) 房地产抵押期内</li> <li>(6) 房地产的代建行为</li> <li>(7) 房地产重新评估增值</li> </ul>

【叮铃铃1】 房地产赠与不征税的限制条件：

(1) 房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的；

(2) 房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的。

## 【叮铃铃2】 改制重组涉及的土地增值税**暂不征收**

1.企业整体改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下称房地产）转移、变更到改制后的企业

2.两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

3.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

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

【提示】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

## 【考点2】 土地增值税应纳税额的计算★★★

### 一、应纳税额的计算方法

#### (一) 直接计税

直接销售土地、存量房、房企销售现房

#### (二) 先预征后清算

房企预售商品房

清算计算的税款和预征税款比较后，多退少补。

【提示】 预征率：除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于 2%，中部和东北地区省份不得低于 1.5%，西部地区省份不得低于 1%。

## 二、应纳税额计算的步骤

确定不含增值税收入→确定扣除项目→计算增值额  
→计算增值率→查找税率及速算扣除系数→计算应纳税额

1.增值额=收入-扣除项目

2.增值率=增值额÷扣除项目

3.根据增值率确定适用税率及速算扣除系数

4.税额=增值额×适用税率-扣除项目×速算扣除系数

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

【叮铃铃】扣除项目应和收入保持配比关系。

- 1.地价款及费用：开发比、销售比
- 2.开发成本：销售比
- 3.开发费用：利息也要按销售比配比
- 4.税金：与转让相关
- 5.加计：与前二项有关

### 三、应税收入

“营改增”后土地增值税的应税收入为不含增值税收入。

(1) 全额计税：直接价税分离

(2) 差额计税：

两步走-第一步：算增值税销项或增值税应纳税额

第二步：含税收入-增值税销项或增值税应纳税额

【提示1】差额计税的两种情况：

① 简易计税卖外购

② 房——

## 【提示2】 增值税计算

简易计税	自建全额计税	税额 = 含税收入 / 1.05 × 5%
	非自建差额计税	税额 = (含税收入 - 购置原价或作价) / 1.05 × 5% <b>【提示】</b> 购置原价或作价不含契税等税费
一般计税	房企差额计税	销项税额 = (含税收入 - 土地价款) / 1.09 × 9% <b>【提示】</b> 土地价款应与收入配比, 且不含契税等税费
	非房企全额计税	销项税额 = 含税收入 / 1.09 × 9%

## 四、扣除项目

### （一）新房扣除项目

#### 1.取得土地使用权所支付的金额

包括：地价款及登记、过户手续费及契税等税费

不包括：土地闲置费

## 2. 房地产开发成本

(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、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

(3) **建筑安装工程费**

(4) 基础设施费：包括开发小区内道路、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。

【叮铃铃 1】 质量保证金如计入发票中，则可以扣除。

【叮铃铃 2】 精装修房屋的装修费用可作为开发成本扣除。

【叮铃铃 3】 已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。

### 3.房地产开发费用

扣除方法：二选一

(1) 不能按项目计算分摊利息，或不能提供金融机构贷款证明的；或全用自有资金，没有利息支出的：

开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 开发成本) × 10% 以内

(2) 能按项目计算分摊利息，并能提供金融机构贷款证明的：

开发费用 = 利息 + (取得土地使用权所支付的金额 + 开发成本) × 5% 以内

## 【叮铃铃】利息注意：

① 不能超过按商业银行同类同期银行贷款利率计算的金额

② 不包括超过规定上浮幅度的部分、超期利息、加罚利息

#### 4.与转让房地产有关的税金

房企：城建税、教育费附加、地方教育附加。

其他企业：城建税、教育费附加、地方教育附加、印花稅。

【提示】地方教育附加是否扣除，注意审题。

#### 5.其他扣除项目

其他扣除项目 = (取得土地使用权所支付的金额 + 开发成本) × 20%

【叮铃铃】仅适用于房企建房销售业务，只卖地或卖存量房的情形下不能扣除。

## （二）存量房扣除项目

依次选用：评估法、发票法、核定法

### 1. 评估法

（1）取得土地使用权所支付的金额

（2）房屋及建筑物的评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率

（3）转让有关的税金：城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税

（4）评估费

【提示】重置成本价：对旧房及建筑物，按转让时的建材价格及人工费用计算，建造同样面积、同样层次、同样结构、同样建设标准的新房及建筑物所需花费的成本费用。

2.发票法（不能取得评估价格，但能提供购房发票的）

（1）购房发票价每年加计 5%

扣除金额 = 发票价 × (1 + 5% × 年数)

每年：购房发票至售房发票日，每满 12 个月计一年；  
超过一年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一  
年。

## (2) 转让有关的税金

城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税、契税

【提示】购房时缴纳的契税，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”扣除，但不作为加计5%的基数。

## 【考点3】 房地产开发企业土地增值税清算★★★

### 一、清算单位

土地增值税以国家有关部门**审批的房地产开发项目**为单位进行清算。

对于分期开发的项目，以**分期项目**为单位清算。

开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应**分别计算**增值额。

## 二、清算条件

### （一）应进行清算（必须清算）

1. 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
2. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
3. 直接转让土地使用权的。

## （二）主管税务机关可要求清算（不是必须）

1.已竣工验收的房地产开发项目，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 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

2.取得销售（预售）许可证满 3 年仍未销售完毕的；

3.纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

4.省税务机关规定的其他情况。

### （三）土地增值税的清算时间

1.应办理的项目：满足条件之日起**90日内**，办理清算手续。

2.税务机关要求清算的项目：接到清算通知之日起**90日内**，办理清算手续。

### 三、非直接销售和自用房地产的收入确定

1.房企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非货币性资产等，**所有权转移时**应视同销售房地产。

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**。

### 3.土地增值税清算时收入确认

(1) 已全额开具商品房销售发票的，按照发票所载金额确认收入。

(2) 未开具发票或未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入。

## 四、土地增值税的扣除项目

(一) 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。

【提示】即便提供资料不符合要求或不实，也可以扣除，但需要税务核定标准。

(二) 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、邮电通信等公共设施,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。

(三) 房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。

(四) 拆迁安置费的扣除

1. 货币安置

房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。

## 2.用建造的该项目安置回迁户

安置用房视同销售处理；同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，**计入**拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应**抵减**本项目拆迁补偿费。

## 3.异地安置

异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以**实际支付**的购房支出计入拆迁补偿费。

## 五、土地增值税清算项目的审核鉴证

税务中介机构受托对清算项目审核鉴证时，应按税务机关规定的格式对审核鉴证情况出具鉴证报告。对符合要求的鉴证报告，税务机关可以采信。

## 六、核定征收的情形

房地产开发企业有下列情形之一的，税务机关可以参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况，按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税：

1. 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；
2. 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；

3.虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；

4.符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；

5.申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

【叮铃铃】核定征收率原则上不得低于 5%。

## 七、清算后转让房地产的处理

清算后转让的扣除项目金额 = 转让面积 × 单位建筑面积成本费用

单位建筑面积成本费用 = 清算时的扣除项目总金额 ÷ 清算的总建筑面积

## 八、土地增值税清算后应补缴土地增值税

纳税人按规定预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金。

## 【考点4】征收管理★

### 一、纳税地点

土地增值税的纳税人应向**房地产所在地**主管税务机关办理纳税申报。纳税人转让的房地产坐落在两个或两个以上地区的，应按房地产所在地分别申报纳税。

### 二、纳税申报

纳税人应在转让房地产合同签订后的**7日内**办理纳税申报。

当你决定灿烂，  
山无拦，海无遮

