



第五章

土地增值税



第五章 土地增值税

一、土地增值税的征税范围

1. 一般规定：

(1) 转让国有土地使用权。

(2) 地上建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让（新房或存量房）。



第五章 土地增值税

2. 特殊规定:

(1) 合作建房: 建成后按比例分房自用, 暂免; 建成后转让的, 征税。

(2) 房地产交换:

①双方均应征税;

②个人互换自有居住用房地产, 经核实可免征。



第五章 土地增值税

(3) 房地产抵押:

①抵押期间不征税;

②抵押期满转让权属抵债, 征税。

(4) 国家收回土地使用权、征用地上建筑物及附着物, 免征。

(5) 房地产出租/房地产评估增值/代建房行为/房地产继承, 不属于征税范围。

(6) 房地产赠与:

①特定赠与, 不属于征税范围;

②其他赠予, 征税。



第五章 土地增值税

二、转让房地产收入额的确定

(1) 房地产发生视同销售行为，一般按同类价确定收入。

(2) 不含增值税的收入 = 含增值税的收入 - 增值税销项

税额或增值税税额



第五章 土地增值税

三、房地产开发企业转让新开发房地产的土地增值税计算的扣除项目（1）取得土地使用权所支付的金额

土地价款；缴纳的相关费用（登记、过户手续费和契税等）

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。



第五章 土地增值税

(2) 房地产开发成本

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

(3) 房地产开发费用

利息能分摊并能提供金融机构的贷款证明 利息 + [(1) + (2)] × 5% 以内

利息不能分摊或不能提供金融机构的贷款证明 [(1) + (2)] × 10% 以内

(注：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；不包括加息、罚息)



第五章 土地增值税

(4) 税金 城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加

(5) 其他扣除项目 $[(1) + (2)] \times 20\%$



第五章 土地增值税

四、转让旧房及建筑物的评估价格

1. 评估法：

(1) 取得土地使用权支付的金额：

未支付地价款或不能提供支付凭据的，不允许扣除。

(2) 旧房及建筑物的评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率

(3) 与转让有关的税金：城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税。

(4) 评估费：因隐瞒、虚报成交价格等而按评估价格计税时的评估费不可扣除。



第五章 土地增值税

2. 发票法:

(1) 不能取得评估价格, 但能提供购房发票的:

扣除金额 = 发票价 \times (1 + 5% \times 年数)。

(2) 与转让有关的税金: 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”予以扣除, 但不作为加计5%基数。



第五章 土地增值税

3. 核定法:

对转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，税务机关可实行核定征收。



第五章 土地增值税

五、应纳税额计算的步骤：

- (1) 收入（不含增值税）
- (2) 扣除项目
- (3) 增值额 = 收入 - 扣除项目
- (4) 增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目
- (5) 根据增值率确定适用税率及速算扣除系数

税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目 × 速算扣除系数



第五章 土地增值税

六、土地增值税的税收优惠

1. 转让下列房屋，增值额未超过扣除项目金额20%的，免税。

- (1) 建造普通标准住宅出售。
- (2) 转让旧房作为改造安置住房房源。
- (3) 转让旧房作为公租房房源。
- (4) 转让旧房作为保障性住房



第五章 土地增值税

2. 国家征收、收回的房地产，免税。

(1) 因国家建设需要而被政府征收、收回的房地产。

(2) 因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，纳税人自行转让房地产。

3. 对个人销售住房，暂免征土地增值税。

4. 企业改制重组涉及的土地增值税，暂不征收。



第五章 土地增值税

七、房地产开发企业土地增值税的清算

1. 清算的情形：

(1) 应进行清算：

- 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。



第五章 土地增值税

(2) 可要求清算:

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，或该比例虽未超过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。



第五章 土地增值税

2. 清算收入确认：

(1) 一般销售收入：

①清算时已全额开具商品房销售发票的，按发票金额确认收入；未开或未全额开具发票的，以销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入。

②合同面积与实测面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计税时予以调整。

③应税收入 = 营改增前转让收入 + 营改增后不含增值税收入



第五章 土地增值税

(2) 视同销售收入:

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的非货币性资产等，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。



第五章 土地增值税

3. 公共设施处理：

房企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：



第五章 土地增值税

(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；



第五章 土地增值税

4. 清算后：

(1) 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。

(2) 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

谢谢 观看
THANK YOU