

## 第五章 土地增值税

【考前分析】本章属于较为重要的章节，覆盖各种考试题型，一般情况下：单选题、多选题 5 题左右；计算题或综合分析题必然会考 1 题；预计分数 15 分左右。

### 【本章架构】

- 第一节 土地增值税概述
- 第二节 纳税义务人
- 第三节 征税范围和税率
- 第四节 计税依据
- 第五节 税收优惠
- 第六节 应纳税额的计算
- 第七节 房地产开发企业土地增值税清算
- 第八节 征收管理

### 【本章变化】

1. 新增保障性住房等税收优惠政策
2. 调整土地增值税的特点、征收范围和企业改制重组优惠政策延期
3. 将部分过期的税收优惠政策删除

## 第一节 土地增值税概述

本节知识点

- 知识点 1：土地增值税的概念
- 知识点 2：土地增值税的特点

### 知识点 1：土地增值税的概念

土地增值税是以纳税人转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（简称转让房地产）所取得的增值额为征税对象，依照规定税率征收的一种税。

### 知识点 2：土地增值税的特点

1. 以增值额为计税依据
2. 征税面比较广
3. 实行超率累进税率

## 第二节 纳税义务人

本节知识点

- 知识点 1：纳税义务人的一般规定
- 知识点 2：纳税义务人的特点

### 知识点 1：纳税义务人的一般规定

土地增值税的纳税人为转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人。

### 知识点 2：纳税义务人的特点

1. 不论是自然人还是法人。

【解析】对个人销售住房暂免征收土地增值税。

2. 不论是内资企业还是外资企业，中国公民还是外籍个人
3. 不论经济性质。

## 第三节 征税范围和税率

本节知识点

- 知识点 1：征税范围
- 知识点 2：税率

## 知识点 1：征税范围

### （一）征税范围的一般规定

1. 转让国有土地使用权（生地变为熟地）
2. 地上建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让

【提示 1】转让国有土地使用权征收，对转让集体土地使用权不征税。出让国有土地不属于土地增值税征税范围，不征土地增值税。

【提示 2】发生转让行为，不转让的不征税。（比如租赁、评估增值就不征）

【提示 3】有偿转让房地产并取得收入的征税，未取得收入的不征税。（继承、赠与等无偿转让房地产行为不属于有偿转让）

### （二）征税范围的特殊规定

#### 1. 合作建房

- （1）建成后自用，暂免
- （2）建成后转让，征税

#### 2. 房地产抵押

- （1）抵押期：不征；
- （2）期满房地产抵债：征税

#### 3. 房地产出租不征

#### 4. 房地产评估增值不征

#### 5. 国家收回国有土地使用权、征用地上建筑物及附着物，免征

#### 6. 代建房行为不征

#### 7. 房地产的继承不征

#### 8. 房地产的赠与不征：

- （1）赠与直系亲属或承担直接赡养义务人；
- （2）通过中国境内非营利的社会团体、国家机关赠与福利、公益事业

征税：除上述以外的房地产赠与

【例题·多选题】（2020）下列行为属于土地增值税征税范围有（ ）。

- A. 房产的评估增值
- B. 抵押期间的房地产抵押
- C. 房产的继承
- D. 合作建房，建成后转让
- E. 将房产捐赠给关联企业

答案：DE

解析：选项 ABC，不属于土地增值税征税范围，不征收土地增值税。

## 知识点 2：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	未超过 50%的部分	30	0
2	超过 50%未超过 100%的部分	40	5
3	超过 100%未超过 200%的部分	50	15
4	超过 200%的部分	60	35

计算土地增值税的步骤

第一步：增值额=收入-可扣除项目合计

第二步：增值率=增值额/可扣除项目合计——查表找税率

第三步：土地增值税=增值额×税率-可扣除项目×速算扣除系数