



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

4. 与转让房地产有关的税金

(1) **房地产开发企业**：扣“一税两费”（城建税、教育费附加、地方教育附加）；**非房地产企业**，除此之外，还可扣**印花税**（按产权转移书据所载金额的5%贴花）

【提示】增值税为价外税，不在计税收入中，不得扣除；但必须先计算增值税（一般计税、简易计税）。

(2) 房企实际缴纳的附加税、费，凡能够按清算项目准确计算的，允许据实扣除；否则，按该清算项目预缴增值税时**实际缴纳**的城市维护建设税和教育费附加扣除。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

5. 财政部规定的其他扣除项目

(1) 从事房地产开发的纳税人可加计20%的扣除：

(2) 加计扣除费用 = (取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本) × 20%

小结： 房地产开发企业新建房地产转让项目的扣除：

- ① 取得土地使用权所支付的金额
- ② 房地产开发成本
- ③ 房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）
- ④ 与转让房地产有关的税金
- ⑤ 其他扣除项目 $(①+②) \times 20\%$



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

（二）转让旧房的扣除项目——任何企业

1. 取得土地使用权所支付的地价款和交纳的有关费用（契税）。

2. 转让环节缴纳的税金（“两税两费”：印花税、城建税、教育费附加、地方教育附加）。

3. 房屋及建筑物的评估价格（由政府批准设立的房地产评估机构评定）。 $\text{评估价格} = \text{重置成本价} \times \text{成新度折扣率}$

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、层次、结构、建设标准的新房及建筑物所需花费的成本费用。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，扣除项目的金额按照下列方法计算：

(1) 购房凭据为营改增前取得的营业税发票的，按照发票所载金额（不扣减营业税）并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算。

$$\text{扣除金额} = \text{发票所载金额} \times (1 + \text{年限} \times 5\%)$$

(2) 购房凭据为营改增后取得的增值税普通发票的，按照发票所载价税合计金额从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算

$$\text{扣除金额} = \text{发票所载价税合计金额} \times (1 + \text{年限} \times 5\%)$$



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，扣除项目的金额按照下列方法计算：

(3) 购房发票为营改增后取得的**增值税专用发票**，按照发票所载不含增值税金额加上不允许抵扣的增值税进项税额之和，并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算

扣除金额 = 发票所载不含增值税金额加上不允许抵扣的增值税进项税额之和 × (1 + 年限 × 5%)

【提示】计算扣除项目时“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，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。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

【提示】对于转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以根据规定，实行核定征收。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

【例题】某企业2023年6月转让2015年6月购买的旧房一套，适用简易计税方法，取得含税收入383.75万元，该企业不能取得评估价格，但能提供购房发票，发票显示该房购买的价格为200万元。该企业在转让过程中支付相关税费（不含增值税）共计25万元。试计算该公司应缴纳土地增值税税额。

答案：应缴纳增值税 $(383.75 - 200) \div (1 + 5\%) \times 5\% = 8.75$ （万元）。土地增值税应税收入 $383.75 - 8.75 = 375$ （万元）。

可扣除房产原值 $= 200 \times (1 + 5\% \times 8) = 280$ （万元）。扣除项目金额 $= 280 + 25 = 305$ （万元）。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

答案：该公司转让房产中获得的增值额=375-305=70（万元）。增值率=70÷285=24.6%。

确定税率为30%，应纳土地增值税税额=70×30%=21（万元）。

。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

四、土地增值税的减免

1. 基本规定

(1) 建造普通标准住宅出售，其增值率未超过20%的，予以免税。增值率超过20%的，应就其全部增值额按规定计税。

对纳税人既建普通标准住宅，又建造其他房地产的，应当分别核算增值额。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能适用这一免税规定。

(2) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

2. 特殊规定

(1) 个人销售住房暂免征收土地增值税。

(2) 企业改制重组有关的土地增值税政策。

1) 企业按照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，对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称房地产）转移、变更到改制后的企业，暂不征收土地增值税。

【提示】整体改制是指不改变原企业的投资主体，并承继原企业权利、义务的行为。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

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，暂不征收土地增值税。

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，暂不征收土地增值税。

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，暂不征收土地增值税。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(2) 企业改制重组有关的土地增值税政策。

【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。

(3) 至2025年12月31日，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。