



## 第二节 土地增值税、契税和 耕地占用税



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 【知识点】土地增值税

#### 一、土地增值税的概述

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。

根据《土地增值税暂行条例》，自1994年1月1日起在全国开征土地增值税。2019年7月，财政部会同国家税务总局发布了《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》。



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 一、土地增值税的概述

#### 【补充】土地增值税的特点

- (1) 以转让房地产取得的增值额为计税依据
- (2) 征税面比较广
- (3) 采用扣除法和评估法计算增值额
- (4) 实行超率累进税率
- (5) 实行按次征收



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 一、土地增值税的概述

#### 1. 纳税人

转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。

提示：不论自然人、法人；不论经济性质；不论内资与外资、中国公民与外籍个人；不论行业与部门



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 2. 纳税范围

土地增值税是对对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物征收。

#### (1) 基本征税范围

- ① 转让国有土地使用权的行为征税；
- ② 地上的建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让；
- ③ 存量房地产的买卖。



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 一、土地增值税的概述

#### (1) 基本征税范围

**【提示】** 不包括：

① 不包括国有土地使用权出让行为；

② 不包括未转让土地使用权、房产产权的行为，如房地产的出租。

③ 非国有土地的转让



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### (2) 特殊征税范围

具体事项	征税范围
继承	产权变更，但无税收入， <b>不征</b>
赠与	通过中国境内非营利的社会团体、国家机关赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的；赠与直系亲属或承担直接赡养义务人， <b>不征</b> ；非公益性赠与， <b>征税</b>
投资	以土地作价入股投资或作为联营条件， <b>免征</b> ；
房地产互换	单位之间换房， <b>征税</b> ；个人之间互换自有住房， <b>免征</b>
合作建房	建成后自用， <b>暂免征</b> ；建成后转让， <b>征</b>



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### (2) 特殊征税范围

具体事项	征税范围
	<p>【提示】纳税人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，发生所有权转移时应视同销售房地产【新增】</p>





## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 3. 土地增值税税率（记忆）

土地增值税四级超率累进税率表

级数	增值率*	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%部分	50	15
4	超过200%的部分	60	35

增值率=增值额/扣除项目合计



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 4. 应纳税额的计算

项目	具体内容
计税依据	<p>(1) 应税收入：转让房地产的全部价款及有关的经济收益，但不含增值税。包括货币收入、实物收入、其他收入（该收入不含增值税）</p> <p>(2) 增值额：收入额减除国家规定的各项扣除项目金额后的余额</p>
应纳税额的计算	<p>应纳税额=增值额×适用的税率-扣除项目金额×速算扣除系数</p> <p>（具体情况见下表）</p>



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 4. 应纳税额的计算

项目	具体内容
应纳税额的计算	<p>(1) 增值额未超过扣除项目金额50%的： 土地增值税税额=增值额×30%</p> <p>(2) 增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的： 土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%</p> <p>(3) 增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%的： 土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%</p> <p>(4) 增值额超过扣除项目金额200%的： 土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%</p>



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

【例题】2023年8月某房地产开发公司转让新建普通标准住宅一幢，取得转让不含增值税收入6000万元，允许扣除的项目金额合计3500万元，试计算该房地产公司应缴纳土地增值税税额。

**答案：**该公司转让房产中获得的增值额  $=6000-3500=2500$ （万元）

增值率  $=2500 \div 3500 = 71.43\%$

确定税率为40%，速算扣除系数为5%

应纳土地增值税税额  $=2500 \times 40\% - 3500 \times 5\% = 825$ （万元）



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 二、扣除项目

(一) 新建房地产转让项目的扣除——房地产开发企业

1. 取得土地使用权所支付的金额，包括：

- (1) 地价款+相关费用和税金（包括契税）；
- (2) 逾期开发缴纳的土地闲置费，不得扣除。



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

### 二、扣除项目

2. 开发土地和新建房及配套设施的成本（以下简称房地产开发成本）：是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本，包括6项：

- （1）土地征用及拆迁补偿费（包含耕地占用税）；
- （2）前期工程费（规划、设计、三通一平等支出）；
- （3）建筑安装工程费；
- （4）基础设施费（供水电气、照明、绿化等）；
- （5）公共配套设施费；
- （6）开发间接费用等。



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

3. 开发土地和新建房及配套设施的**费用**（**简称为房地产开发费用**）——即销售费用、管理费用、财务费用。

（1）纳税人能够按**转让房地产项目计算分摊利息支出**，并能提供金融机构的**贷款证明**的：

可扣除的开发费用 = 利息 + （取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本） $\times$ 5%以内

**【提示】**利息据实扣除注意三点：

- ① 提供金融机构证明；
- ② 不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额；
- ③ 不包括加息、罚息。



## 第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(2) 纳税人不能按转让房地产项目计算分摊利息支出，  
或不能提供金融机构贷款证明的：

可扣除的开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房  
地产开发成本)  $\times 10\%$  以内