



05

土地增值税 (★★★)



一、特征

- 1.属于财产转移税
- 2.以“转让”土地使用权、地上建筑物及其附着物取得的增值额为计税依据
- 3.以转让方为纳税人



二、征税范围

所有权发生转移 + 增值

情形	具体内容
出让不征，转让征	转让土地使用权征税，国有土地使用权出让不征
继承、赠与、公益	继承不征；赠与直系亲属、公益赠与不征
转让建筑物、附着物产权	征
房地产交换	个人之间互换自有住房：不征 企业之间：征
合作建房	将部分开发房产自用或出租：不征 出售或视同出售（如抵债等）：征
抵押	抵押期间：不征 抵押期满：发生权属转移，征
代建房、出租、评估增值	不征



【单选题】下列各项中，应征收土地增值税的是

()。

- A.出租商用写字楼
- B.承租房屋
- C.转让国有土地使用权
- D.出让国有土地使用权

【答案】 C



【判断题】 双方合作建商品房，建成后转让的，应征收土地增值税。

【答案】 √



三、土地增值税的应纳税额计算

1.适用税率

土地增值税适用4级“超率累进税率”。

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率 (%)	速算扣除系数 (%)
1	不超过 50%的部分	30	0
2	超过 50%至 100%的部分	40	5
3	超过 100%至 200%的部分	50	15
4	超过 200%的部分	60	35



2.计税公式

土地增值税 = 增值额 × 税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数

增值额 = 转让房地产取得的收入 - 扣除项目金额

【注意】转让房地产取得的收入为不含增值税收入。



注意第一个计算命题角度：套公式



【单选题】 2022年12月甲公司销售的自行开发的房地产项目，取得不含税收入6 000万元，准予从房地产销售收入中减除的扣除项目金额为3 500万元，已知土地增值税适用税率为40%，速算扣除系数为5%，计算甲公司该笔业务应缴纳土地增值税的下列算式中，正确的是（ ）。

A. $6\,000 \times 40\% - 3\,500 \times 5\% = 2\,225$ (万元)

B. $(6\,000 - 3\,500) \times 5\% = 125$ (万元)

C. $(6\,000 - 3\,500) \times 40\% - 3\,500 \times 5\% = 825$ (万元)

D. $(6\,000 - 3\,500) \times 40\% - 6\,000 \times 5\% = 700$ (万元)

【答案】 C



3.新建项目具体扣除标准

转让项目	具体扣除项目		扣除标准	
房地产 开发企业	拿地	①取得土地使用权所支付的金额	据实扣除（成本 + 契税）	
	建房	②房地产开发成本	据实扣除	
		③房地产开发费用	利息明确	利息 + (① + ②) × 省级政府确定的比例
			利息不明确	(① + ②) × 省级政府确定的比例
	销售	④与转让房地产有关的税金	城建税、教育费附加	
	优惠	⑤加计扣除额	(① + ②) × 20%	



第二个计算命题角度：房地产开发费用——找利息是否明确

【注意1】 房地产开发成本包括土地的征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。

【注意2】 两项即使明确也不得扣除的利息：

- (1) 利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，超过上浮幅度的部分不允许扣除；
- (2) 超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。



【单选题】 根据土地增值税法律制度的规定，纳税人开发房地产项目发生的下列支出中，不计入房地产开发成本的是（ ）。

- A. 建筑安装工程费
- B. 取得土地使用权时缴纳的契税
- C. 拆迁补偿费
- D. 基础设施费

【答案】 B



【单选题】 2024年某房地产开发企业进行普通标准住宅开发，已知支付的土地出让金及相关税费为3000万元；住宅开发成本2800万元；房地产开发费用2000万元，其中的利息支出为300万元，不能提供金融机构证明。已知：该企业所在省人民政府规定的房地产开发费用的计算扣除比例为10%。则该企业计算缴纳土地增值税时，可以扣除的房地产开发费用的下列计算中，正确的是（ ）。

- A. $2000 - 300 = 1700$ （万元）
- B. $3000 \times 10\% = 300$ （万元）
- C. $(3000 + 2800) \times 10\% = 580$ （万元）
- D. $2000 \times 10\% = 200$ （万元）

【答案】 C



【单选题】 2024年某房地产开发企业进行普通标准住宅开发，已知支付的土地出让金及相关税费为3000万元；住宅开发成本2800万元；房地产开发费用2000万元，其中的利息支出为300万元，能够提供金融机构证明。已知：该企业所在省人民政府规定的房地产开发费用的计算扣除比例为5%。则该企业计算缴纳土地增值税时，可以扣除的房地产开发费用的下列计算中，正确的是（）。

A. $2000 - 300$

B. $3000 \times 10\%$

C. $(3000 + 2800) \times 5\%$

D. $300 + (3000 + 2800) \times 5\%$

【答案】 D



转让项目	具体扣除项目		扣除标准
非房地产 开发企业	拿地	同	同
	建房	同	同
	销售	不同	城、教、印



4.销售旧房具体扣除标准

转让项目	具体扣除项目		扣除标准
房屋	房	①房屋及建筑物的“评估价格”	重置成本价×成新率
	地	②取得土地使用权所支付的地价款和缴纳的有关费用	据实扣除
	销售	③与转让房地产有关的税金	据实扣除
土地	地	同上	同上
	销售	同上	同上



第三个计算命题角度： $\text{评估价格} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$

【单选题】 2024年5月，某国有企业转让2019年5月在市区购置的一栋办公楼，取得不含增值税收入10 000万元，签订产权转移书据，相关税费115万元，2019年购买时支付价款8 000万元，办公楼经税务机关认定的重置成本价为12 000万元，成新度折扣率70%。该企业在缴纳土地增值税时计算的增值额为（ ）。

- A.400万元
- B.1 485万元
- C.1 490万元
- D.200万元

【答案】 B



命题角度

计算

销售新房

1.套公式 $\text{土地增值税} = \text{增值额} \times \text{税率} - \text{扣除项目金额} \times \text{速算扣除系数}$

找①——拿地；找②——开发成本

2.开发费用

看利息是否明确

利息明确：利息 + (①+②) × 5%

利息不明确：(①+②) × 10%

销售旧房

3.评估价格 = 重置成本 × 成新率

客观题

土地增值税适用超率累进税率

开发成本包括什么？

销售新房税金扣除

房地产企业 城建税、教育费附加

非房地产企业 城建税、教育费附加、印花税



四、土地增值税的税收优惠

1. 纳税人建造“普通标准住宅”出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，予以免税；超过20%的，全额征税。

【提示】房地产开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算土地增值税的税额。

2. 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房（如公租房）房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免税。



3.因国家建设需要依法征用、收回的房地产。

(1) 因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征收的房产或收回的土地使用权，免税。

(2) 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，免税。

4. “个人” “转让住房” 暂免征税。

5.村民委员会、村民小组按照农村集体产权制度改革要求，将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到农村集体经济组织名下的，暂不征税。（2025年新增）



【判断题】 纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。（ ）

【答案】 √



五、土地增值税的纳税清算

1.符合下列情形之一的，纳税人“应当”进行土地增值税的清算

- (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。



2.符合下列情形之一的，主管税务机关“可以要求”纳税人进行土地增值税清算

(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“三年”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。



【多选题】 下列情形中，属于税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的有（ ）。

- A. 房地产开发项目全部竣工并完成销售的
- B. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的
- C. 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
- D. 取得销售（预售）许可证满3年仍未销售完毕的

【答案】 CD



土地增值税

征税范围

买方税 不包括出让
发生权属转移+增值

计算

3个计算命题角度
客观题命题角度

税收优惠

增值额未超过扣除项目金额20%
普通标准住宅
转让旧房作为公共租赁住房房源
因国家建设需要、个人转让住房

纳税清算

应当 全部完成、整体转让
可以要求 85%以上、销售许可证满 “三年”

