



第三节 土地增值税法律制度





考点 1

一、土地增值税的纳税人与征税范围 (★★★)

(一) 土地增值税纳税人

土地增值税的纳税人，是指**转让**国有土地使用权、地上建筑物及其附着物（简称转让房地产）取得收入的单位和个人。

转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物取得收入，是指以出售或者其他方式有偿转让房地产的行为。**不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。**



（二）土地增值税征税范围

1. 征税范围的一般规定

（1）土地增值税只对**转让**国有土地使用权的行为征税，对**出让**国有土地的行为不征税。

（2）土地增值税既对转让国有土地使用权的行为征税，也对转让地上建筑物及其他附着物产权的行为征税。

（3）土地增值税只对有偿转让的房地产征税，对以**继承**、**赠与**等方式无偿转让的房地产，**不予征税**。



2. 征税范围的特殊规定

相关情形	是否征收土地增值税
房地产转为自用或出租	如果产权未发生转移，不征收土地增值税
出租	不征
房地产抵押	抵押期、抵押期满偿还债务本息：不征； 抵押期满，不能偿还债务，而以房地产抵债：征
房地产交换	个人之间互换 自有住房 ：免征 其他：征



相关情形	是否征收土地增值税
合作建房	建成后自用：暂免征
	建成后转让：征
代建房	不征
重新评估	不征

【提示】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，暂不征收土地增值税。





对点练

【例题 6-5 单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列情形中，属于土地增值税征税范围的是（ ）。

- A. 王某转让商铺
- B. 甲公司承租仓库
- C. 陈某出租住房
- D. 乙公司抵押厂房



 对点练

【答案】 A

【解析】 选项 BCD，不涉及权属转移，不征收土地增值税。



拓展训练

【例题-单选题】（2024 年）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

【解析】 选项 ABD，不征收土地增值税。



拓展训练

【例题-判断题】（2024年）双方合作建商品房，建成后转让的，应征收土地增值税。（ ）

【答案】√

【解析】对于一方出地，另一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。





考点 2

二、土地增值税的计算 (★★☆)

(一) 土地增值税税率

土地增值税使用四级“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



（二）土地增值税计税依据

土地增值税的计税依据是纳税人转让房地产所取得的增值额。

增值额 = 转让房地产收入 - 扣除项目金额

1. 收入

收入的形式包括：

- ①货币收入；
- ②实物收入；
- ③其他收入；
- ④外币的折算。



2. 扣除项目

(1) 新建项目具体扣除标准

转让项目		具体扣除项目		扣除标准	
新建项目	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	---	
			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	



转让项目		具体扣除项目		扣除标准
新建 项目	房地 产开 发企 业	销售	④与转让房地产有关的税金	城、教
		优惠	⑤加计扣除额	$(①+②) \times 20\%$
	非房 地产 开发 企业	拿地	同	同
		建房	同	同
		销售	不同	城、教、印



提示一下

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。

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。



(2) 旧房及建筑物的具体扣除标准

扣除标准



提示一下

1. 纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算扣除。
2. 对纳税人购房时缴纳的契税，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% 的基数。





拓展训练

【例题-多选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，在计算土地增值税计税依据时，应列入房地产开发成本的有（ ）。

- A. 土地出让金
- B. 前期工程费
- C. 耕地占用税
- D. 公共配套设施费



拓展训练

【答案】BCD

【解析】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。此成本发生在房地产实际“开发”的过程中。



拓展训练

【例题-单选题】甲公司开发一项房地产项目，取得土地使用权支付的金额为 1 000 万元，发生开发成本 6 000 万元，发生开发费用 2 000 万元，其中利息支出 900 万元无法提供金融机构贷款利息证明。已知，当地房地产开发费用的计算扣除比例为 10%。甲公司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. $2\ 000 - 900 = 1\ 100$ （万元）

B. $6\ 000 \times 10\% = 600$ （万元）

C. $2\ 000 \times 10\% = 200$ （万元）

D. $(1\ 000 + 6\ 000) \times 10\% = 700$ （万元）



拓展训练

【答案】 D

【解析】 财务费用中的利息支出，凡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证明的，房地产开发费用按“取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本”之和的 10% 以内计算扣除。



(三) 土地增值税应纳税额的计算

1. 应纳税额的计算公式

土地增值税应纳税额 = Σ (每级距的增值额 \times 适用税率)

(1) 不超过 50% 的部分：增值额 \times 40% - 扣除项目金额 \times 5%
增值额 \times 30%

(2) 超过 50% 未超过 100%

(3) 超过 100% 未超过 200% 的部分：增值额 \times 50% - 扣除项目金额 \times 15%

(4) 超过 200% 的部分：增值额 \times 60% - 扣除项目金额 \times 35%



2. 应纳税额的计算步骤

(1) 计算增值额：

增值额 = 房地产转让收入 - 扣除项目金额

(2) 计算增值率：

增值率 = 增值额 / 扣除项目金额 × 100%

(3) 确定适用税率。按照计算出的增值率，从土地增值税税率表中确定适用税率。

(4) 计算应纳税额：

土地增值税应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数



拓展训练

【例题-单选题】（2024年）2024年5月甲房地产开发公司销售自行开发的一处住宅项目，取得不含增值税价款8 000万元，扣除项目金额5 000万元。已知，增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的，土地增值税税率为40%，速算扣除系数为5%。计算甲房地产开发公司销售该住宅项目应缴纳土地增值税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

- A. $8\,000 \times 40\% = 3\,200$ （万元）
- B. $(8\,000 - 5\,000) \times (40\% - 5\%) = 1\,050$ （万元）
- C. $(8\,000 - 5\,000) \times 40\% \times 5\% = 60$ （万元）
- D. $(8\,000 - 5\,000) \times 40\% - 5\,000 \times 5\% = 950$ （万元）



拓展训练

【答案】 D

【解析】 土地增值税应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数 = (房地产转让收入 - 扣除项目金额) × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数 = (8 000 - 5 000) × 40% - 5 000 × 5% = 950 (万元)。





考点 3

三、土地增值税的税收优惠 (★☆☆)

有下列情形之一的，免征土地增值税：

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；
2. 因**国家建设需要**依法征用、收回的房地产；
3. **转让旧房作为公共租赁住房房源**且增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征；
4. **个人转让住房**暂免征收土地增值税；





考点 4

四、土地增值税的征收管理 (★★☆)

(一) 纳税申报

1. 转让房地产合同签订后 **7 日内**，到房地产所在地税务机关纳税申报；
2. 纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的，经税务机关审核同意后，可以定期进行纳税申报。



（二）纳税清算

清算事项	清算要求
应清算情形	①全部竣工、完成销售；②整体转让未竣工决算房地产开发项目；③直接转让土地使用权
税务机关可以要求清算情形	①已竣工验收项目，已转让建筑面积占整个项目可售建筑面积比例在 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； ④省级税务机关规定的其他情况



拓展训练

【例题-多选题】（2020 年）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



拓展训练

【答案】 CD

【解析】 选项 A、B，属于纳税人“应当”进行土地增值稅的清算的情形。



【命题点小结】



土地增值税

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



【命题点小结】



土地增值税

征税范围

卖方税 不包括出让
发生权属转移+增值

计算

税收优惠

增值额未超过扣除项目金额20%
因国家建设需要、个人转让住房

普通标准住宅

转让旧房作为公共租赁住房房源

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”

