

第一单元 “房地”相关的税

【考点4】土地增值税（★★★）

土地增值税是对**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，就其转让房地产所取得的增值额征收的一种税。

1. 土地增值税的纳税人

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并取得收入的**单位和个人**。

【链接】契税的纳税人，是指在我国境内**承受**土地、房屋权属转移的单位和个人。

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，属于土地增值税纳税人的是（ ）。（2019年）

- A. 出售房屋的企业
- B. 购买房屋的企业
- C. 购买房屋的个人
- D. 出租房屋的个人

答案：A

解析：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并取得收入的单位和个人。

2. 土地增值税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**国有土地使用权的行为**不征税**。

（2）土地增值税既对**转让****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**，但并非所有名为赠与的行为均不征税。

【解释】**不征收**土地增值税的房地产赠与行为只包括：

- ①房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与**直系亲属**或承担**直接赡养义务人**的行为；
- ②房产所有人、土地使用权所有人通过**中国境内非营利的社会团体、国家机关**将房屋产权、土地使用权赠与**教育、民政和其他社会福利、公益事业**的行为。

3. 土地增值税征税范围的特殊规定

（1）自用或出租

①房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业**自用**或用于**出租**等商业用途时，如果产权未发生转移，**不征收**土地增值税。

②房地产开发企业将开发产品用于**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，征收土地增值税。

（2）房地产的交换

①房地产**交换**属于土地增值税的征税范围；

②对**个人之间**互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。

【链接】互换房屋时，由多交付货币、实物、无形资产或其他经济利益的一方缴纳契税；互换价格相等的，免征契税。

（3）合作建房

①双方**合作建房**，建成后按比例分房**自用的**，**暂免**征收土地增值税；

②建成后**转让**的，应**征收**土地增值税。

（4）房地产的抵押与抵债

①对于房地产的**抵押**，在抵押期间**不征收**土地增值税；

②如果抵押期满以房地产**抵债**，发生房地产权属转移的，**应列入**土地增值税的征税范围。

【链接】土地、房屋权属的抵押，不属于契税的征税范围。以土地、房屋权属抵债（偿还债务），视同发生权属转移，承受人应当缴纳契税。

（5）房地产的代建行为

代建行为对于房地产开发公司而言，虽然取得了收入，但没有发生房地产权属的转移，其收入属于劳务收入性质，**不属于**土地增值税的征税范围。

（6）房地产的重新评估

对房地产进行**重新评估**而产生的评估增值，因其既没有发生房地产权属的转移，房产产权人、土地使用权人也未取得收入，所以**不属于**土地增值税的征税范围。

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，应征收土地增值税的是（ ）。（2024年）

- 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 AB：房屋权属未发生转移，不属于土地增值税的征税范围。选项 CD：土地增值税只对转让土地使用权的行为征税，对出让土地使用权的行为不征税。

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列行为中，属于土地增值税征税范围的是（ ）。

（2023年）

- A 甲服装公司将厂房转让
- B. 王某将住房对外出租
- C. 乙房地产公司将开发的商品房转为办公自用

D. 张某将商铺用于抵押

答案：A

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

【考题·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。() (2021年)

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，暂免征收土地增值税；建成后“转让”的，应征收土地增值税。

【考题·判断题】房地产重新评估，不属于土地增值税纳税范围。() (2021年)

答案：√

解析：对房地产进行重新评估而产生的评估增值，因其既没有发生房地产权属的转移，房产产权、土地使用权人未取得收入，所以不属于土地增值税的征税范围。

【考题·多选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列行为中，应征收土地增值税的有()。(2019年)

- A. 企业转让国有土地使用权
- B. 政府出让国有土地使用权
- C. 企业出售不动产
- D. 个人出租不动产

答案：AC

解析：选项B，土地增值税只对转让国有土地使用权的行为征税，对出让国有土地使用权的行为不征税。选项D，出租不动产不涉及权属转移，故不征收土地增值税。

4. 土地增值税的税率

土地增值税实行**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

【考题·单选题】下列税种中，采用超率累进税率的是（ ）。（2020年）

- A. 土地增值税
- B. 印花税
- C. 个人所得税
- D. 城镇土地使用税

答案：A

解析：土地增值税实行四级超率累进税率。

5. 新建房地产土地增值税应纳税额的计算

第一步：计算扣除项目金额

第二步：计算增值额=转让房地产的收入-扣除项目金额

第三步：计算增值率=增值额÷扣除项目金额

第四步：根据增值率确定适用的税率

第五步：土地增值税应纳税额=增值额×税率-扣除项目金额×速算扣除系数

【考题·单选题】2019年9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8000万元，扣除项目金额5000万元。已知土地增值税税率为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（ ）。（2020年）

- A. $8000 \times 40\%$
- B. $(8000-5000) \times (40\%-5\%)$
- C. $(8000-5000) \times 40\% \times 5\%$
- D. $(8000-5000) \times 40\% - 5000 \times 5\%$

答案：D

解析：增值额=不含增值税的房地产转让收入-扣除项目金额，土地增值税应纳税额=增值额×税率-扣除项目金额×速算扣除系数。土地增值税应纳税额= $(8000-5000) \times 40\% - 5000 \times 5\% = 950$ （万元）。

【注意】“扣除项目金额”包括：

- 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；
- ④与转让房地产有关的税金；
- ⑤加计扣除项目（仅限房企）。

（1）取得土地使用权所支付的金额

- ①纳税人为取得土地使用权所支付的地价款。

②纳税人在取得土地使用权时按国家统一规定缴纳的**有关费用和税金**（登记、过户手续费和契税）。

(2) 房地产开发成本

房地产开发成本是指纳税人开发房地产项目**实际发生的成本**，包括土地的征用（含耕地占用税）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。

(3) 房地产开发费用（企业可操纵）

房地产开发费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用，但在计算土地增值税时，房地产开发费用并不是按照纳税人实际发生额进行扣除，应分别按以下两种情况扣除：

①财务费用中的利息支出——能分摊并能**提供金融机构证明**

房地产开发费用=利息+（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×规定比例（**5%以内**）

②财务费用中的利息支出——**不能分摊利息支出或者不能提供金融机构证明**

房地产开发费用=（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×规定比例（**10%以内**）

【注意】对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息**不允许扣除**。

(4) 与转让房地产有关的税金

是指在转让房地产时缴纳的**城市维护建设税、教育费附加和印花税**。

【解释】土地增值税扣除项目涉及增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可计入扣除项目。（不含税价）

(5) 加计扣除项目

加计扣除额：（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×**20%**。

【注意】加计扣除仅对从事**房地产开发**的纳税人。

【总结】“房屋转让”都要交哪些税？

转让方	受让方
①增值税 ②城建税、教育费附加、地方教育附加 ③印花税 ④企业所得税、个人所得税 ⑤土地增值税	①契税 ②印花税

【考题·单选题】2021年12月甲公司销售自行开发的房地产项目，取得不含增值税收入6000万元，准予从房地产销售收入中减除的扣除项目金额为3500万元。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税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2022年）

A. $(6000-3500) \times 40\% - 3500 \times 5\% = 825$ （万元）

B. $6000 \times 40\% - 3500 \times 5\% = 2225$ （万元）

C. $6000 \times 40\% - (6000 - 3500) \times 5\% = 2275$ （万元）

D. $(6000 - 3500) \times 40\% - 6000 \times 5\% = 700$ （万元）

答案：A

解析：（1）增值额=不含增值税的房地产转让收入-扣除项目金额；

（2）应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数=（6000-3500）×40%-3500×5%=825（万元）。

【考题·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，在计算土地增值税计税依据时，不计入房地产开发成本的是（ ）。（2022年）

- A. 建筑安装工程费
- B. 取得土地使用权时缴纳的契税
- C. 劳动力安置费
- D. 拆迁补偿费

答案：B

解析：选项B：应计入“取得土地使用权所支付的金额”。