

第一单元 “房地”相关的税

6. 旧房及其建筑物（存量房）的扣除金额

(1) 按评估价格扣除	①旧房及建筑物的 评估价格 ； 【解释】评估价格=重置成本×成新度折扣率 ②取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的 有关费用 ； ③转让环节缴纳的 税金 。
(2) 按 购房发票金额 计算扣除	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。（考虑到房屋增值） ②转让环节缴纳的税金，包括城市维护建设税及教育费附加、印花税、购房时缴纳的契税（须提供契税完税凭证）。

【考题】大吉公司 2021 年 5 月转让一套上海房屋，转让价格为 600 万元（不含增值税），该房屋是以 400 万元价格购置的（购房发票所载时间为 2018 年 4 月），本次转让房屋有关的税金 21 万元（包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、本次交易合同印花税、购置本房产时缴纳的契税-有契税完税凭证）。由于房屋购置时间为 2018 年 4 月，至转让时已经持有 3 年，可以每年加计扣除购置价格的 5%。

(1) 加计扣除金额=400×5%×3=60（万元）。

(2) 扣除项目金额的=400 万（购置价格）+21 万（税金）+60 万（加计扣除）=481 万

【考题·单选题】2018 年 5 月甲公司转让一幢办公楼，该办公楼于 2009 年购入，购买价为 1250 万元。当月由政府批准设立的房地产评估机构评定并经当地税务机关确认，该办公楼的重置成本价为 2000 万元，成新度折扣率为七成。根据土地增值税法律制度的规定，在计算甲公司该业务土地增值税计税依据时，准予扣除的评估价格是（ ）。（2019 年）

A. $2000 \times 70\% = 1400$ （万元）

B. $(2000 - 1250) \times 70\% = 525$ （万元）

C. $2000 \times (1 - 70\%) = 600$ （万元）

D. $1250 \times 70\% = 875$ （万元）

答案：A

解析：旧房及建筑物的评估价格是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价（2000 万元）乘以成新度折扣率（70%）后的价格。

【考题·多选题】根据土地增值税法律制度的规定，纳税人转让旧房及建筑物，在计算土地增值税额时，准予扣除的项目有（ ）。（2016 年）

A. 评估价格

- B. 转让环节缴纳的税金
- C. 取得土地使用权所支付的地价款
- D. 重置成本价

答案：ABC

解析：转让旧房应按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用，以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。

7. 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**；增值额**超过**扣除项目金额**20%**的，应按**全部增值额**缴纳土地增值税。

(2) 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为**公共租赁住房**房源且增值额未超过扣除项目金额**20%**的，免征土地增值税。

(3) 因国家建设需要依法**征用、收回**的房地产，**免征**土地增值税。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，**免征**土地增值税。

(4) 居民个人转让**住房**暂免征收土地增值税。

(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，暂不征收土地增值税。（2025 年新增）

【考题·判断题】因国家建设需要搬迁，企业自行转让原房地产的，应缴纳土地增值税。（ ）（2023 年）

答案：×

解析：因国家建设需要依法征收，收回的房地产，免征土地增值税。

【考题·判断题】纳税人建造普通标准住宅出售，增值额超过扣除金额 20%的，应按全部增值额计算缴纳土地增值税。（ ）（2018 年）

答案：√

解析：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；增值额超过扣除项目金额 20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税。

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，免征土地增值税的是（ ）。（2017 年）

- A. 由一方出地，另一方出资金，企业双方合作建房，建成后转让的房地产
- B. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，企业自行转让原房地产
- C. 企业之间交换房地产
- D. 企业以房地产抵债而发生权属转移的房地产

答案：B

解析：（1）选项 ACD：照章征收土地增值税；

（2）选项 B：因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；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，免征土地增值税。

8. 土地增值税的清算

(1) “应当”进行土地增值税清算	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) 税务机关“可以要求”纳税人进行清算	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 3 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。

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，不属于纳税人应进行土地增值税清算的情形的是（ ）。（2014 年）

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

答案：D

解析：（1）选项 ABC：属于“纳税人应进行土地增值税清算”的情形；

（2）选项 D：属于“主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算”的情形。

9. 土地增值税的纳税申报

土地增值税纳税人应在转让房地产合同签订后 7 日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报。

【注意】房地产开发企业有下列情形的，税务机关可以核定征收土地增值税：

- （1）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；（无法查账）
- （2）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；
- （3）虽设置账簿，但账目混乱，或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；
- （4）符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；
- （5）纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

【考题·判断题】土地增值税纳税人发生应税行为，应向纳税人登记注册地主管税务机关缴纳土地增值税。

() (2022年)

答案：×

解析：土地增值税纳税人发生应税行为应向房地产所在地主管税务机关缴纳税款。

【考点5】耕地占用税(★★)

耕地占用税，是为了合理利用土地资源，加强土地管理，保护耕地，对占用耕地建设建筑物、构筑物或从事非农业建设的单位和个人征收的一种税。

1. 耕地占用税的纳税人

在我国境内**占用耕地建设建筑物、构筑物**或者从事**非农业建设**的单位和**个人**，为耕地占用税的纳税人。

2. 耕地占用税的征税范围

(1) 纳税人为建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设而占用的国家所有和集体所有的**耕地**。

(2) 占用**园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂(如苇田)**以及其他**农用地**建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，依照规定缴纳耕地占用税。

【注意】建设直接**为农业生产服务**的生产设施占用上述农用地的，**不缴纳**耕地占用税。

(3) 纳税人因建设项目施工或者地质勘察临时占用耕地，应当按规定缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地期满之日起**“1年内”依法复垦**，恢复种植条件的，全额退还已经缴纳的耕地占用税。

【考题·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列情形中，应缴纳耕地占用税的有()。(2023年)

- A. 占用园地建设休闲度假村
- B. 占用养殖水面建设水上乐园
- C. 占用林地建设木材检疫设施
- D. 占用草地建设野生动物保护设施

答案：AB

解析：(1) 选项 AB，耕地占用税的征税范围：包括纳税人为建设建筑物、构筑物或从事其他非农业建设而占用的国家所有和集体所有的耕地。

(2) 选项 CD，建设直接为农业生产服务的生产设施占用上述农用地的，不缴纳耕地占用税。(其中有木材检疫设施、野生动物保护等等)

3. 耕地占用税应纳税额的计算

耕地占用税以纳税人**实际占用**(包括经批准和未经批准占用的)的耕地面积为计税依据，按照规定的适用税额标准计算应纳税额，**一次性缴纳**。(定额税率)

应纳税额=实际占用耕地面积(平方米)×适用税率

【注意】占用**基本农田**的，应当按照当地适用税额，加按 150%征收。

4. 耕地占用税的税收优惠

(1) 军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地，免征耕地占用税。

【注意】学校内**经营性场所和教职工住房**占用耕地的，应按照当地适用税额缴纳耕地占用税。

【注意】医疗机构内**职工住房**占用应税土地的，应按照当地适用税额缴纳耕地占用税。

(2) **农村居民**在规定用地标准以内占用耕地**新建自用住宅**，按照当地适用税额**减半**征收耕地占用税；其中农村居民经**批准搬迁**，新建自用住宅占用耕地**不超过原宅基地面积的部分**，**免征**耕地占用税。

(3) 农村**烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人**以及符合**农村最低生活保障条件的农村居民**，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税。

(4) 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，**减按每平方米2元**的税额征收耕地占用税。

【考题·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列各项中，可以免征耕地占用税的有（ ）。(2024年)

- A. 军用机场占用的耕地
- B. 养老院为老人提供生活照顾场所占用的耕地
- C. 幼儿园用于幼儿保育、教育场所占用的耕地
- D. 学校内教职工住房占用的耕地

答案：ABC

解析：(1) 选项ABC：军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地，免征耕地占用税。、(2) 选项D：学校内经营性场所和教职工住房占用耕地的，按照当地适用税额缴纳耕地占用税。

【考题·单选题】2016年7月甲公司开发住宅社区经批准共占用耕地150000平方米，其中800平方米修建幼儿园，5000平方米修建学校，已知耕地占用税适用税率为30元/平方米，甲公司应缴纳耕地占用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。(2017年)

- A. $150000 \times 30 = 4500000$ (元)
- B. $(150000 - 800 - 5000) \times 30 = 4326000$ (元)
- C. $(150000 - 5000) \times 30 = 4350000$ (元)
- D. $(150000 - 800) \times 30 = 4476000$ (元)

答案：B

解析：(1) 学校、幼儿园占用耕地，免征耕地占用税。

(2) 甲公司应缴纳耕地占用税 = $(150000 - 800 - 5000) \times 30 = 4326000$ (元)。

【考题·判断题】农村居民经批准在户口所在地按照规定标准占用耕地，建设自用住宅，可以免征耕地占用税。() (2013年)

答案：×

解析：农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税。

5. 耕地占用税的征收管理

（1）纳税义务发生时间和纳税期限

①耕地占用税的纳税义务发生时间为纳税人**收到**自然资源主管部门办理占用耕地手续的**书面通知的当日**。

②未经批准占用的为自然资源主管部门认定的纳税人**实际占用耕地的当日**。

【注意】纳税人应当自纳税义务发生之日起**30日内**申报缴纳耕地占用税。

（2）纳税地点

纳税人占用耕地或其他农用地，应当向**耕地或其他农用地所在地**申报纳税。

【考题·单选题】根据耕地占用税法律制度的规定，纳税人应当自纳税义务发生之日起一定期限内申报缴纳耕地占用税。该期限为（ ）。（2021年）

- A. 30日
- B. 180日
- C. 60日
- D. 90日

答案：A

解析：耕地占用税的纳税人应当自纳税义务发生之日起30日内申报缴纳耕地占用税。