



第五节

其他税种纳税审核方法



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】土地增值税征税范围

1. 土地增值税基本征税范围

(1) 转让国有土地使用权。

不包括国有土地使用权出让。

(2) 地上建筑物及其附着物**连同**国有土地使用权一并转让。

(3) **存量房地产**（已建成并投入使用）的买卖。



第五节 其他税种纳税审核方法

2. 土地增值税特殊征税范围

(1) 继承

不属于土地增值税征税范围。

(2) 赠与

不属于土地增值税征税范围，但仅限于以下两种情形：

①赠与直系亲属、承担直接赡养义务人。

②公益性赠与：通过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。



第五节 其他税种纳税审核方法

(3) 出租

不属于土地增值税征税范围。

(4) 抵押

抵押期不征收土地增值税；

抵押期满，不能偿还债务，用房地产抵债的，依法征收土地增值税。



第五节 其他税种纳税审核方法

(5) 合作建房

建成后自用，暂免征土地增值税；

建成后转让，征收土地增值税。

(6) 代建房

不属于土地增值税征税范围。

(7) 评估增值

不属于土地增值税征税范围。



第五节 其他税种纳税审核方法

【2024年简答题（节选）】甲公司拖欠乙公司款项，经双方协商，甲公司以其办公楼抵偿乙公司款项。

请分析：以办公楼进行债务重组，能否免征土地增值税，简述理由。



第五节 其他税种纳税审核方法

答案：以办公楼进行债务重组，不能免征土地增值税。

理由：以房抵债属于土地增值税的征税范围，债务重组目前没有免征土地增值税的优惠政策。



第五节 其他税种纳税审核方法

【简答题】请简要分析房屋赠与行为，合作建房行为是否计征土地增值税。

答案：

1. 房屋赠与行为，房屋赠与直系亲属、承担直接赡养义务人，以及公益性赠与不属于土地增值税征税范围，不征土地增值税；其他情形的房屋赠与行为，依法计征土地增值税。
2. 合作建房行为，建成后自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，征收土地增值税。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】土地增值税适用四级超率累进税率

1. 增值额未超过扣除项目金额50%

土地增值税税额=增值额 $\times$ 30%

2. 增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%

土地增值税税额=增值额 $\times$ 40%-扣除项目金额 $\times$ 5%



第五节 其他税种纳税审核方法

3. 增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%

土地增值税税额=增值额 $\times$ 50%-扣除项目金额 $\times$ 15%

4. 增值额超过扣除项目金额200%

土地增值税税额=增值额 $\times$ 60%-扣除项目金额 $\times$ 35%



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】房地产开发土地增值税扣除项目

1. 取得土地使用权所支付的金额

包括：地价款（土地出让金），有关费用（登记、过户手续费），以及相关的契税。



第五节 其他税种纳税审核方法

2. 房地产开发成本

(1) 包括土地的征用及拆迁补偿费，前期工程费（三通一平），建筑安装工程费，基础设施费（供水、供电、绿化等），公共配套设施费，开发间接费用（办公费、水电费等）。

(2) 接受**建筑安装服务**取得的增值税发票，应按照规定，在**发票的备注栏**注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称，否则不得计入土地增值税扣除项目金额。



第五节 其他税种纳税审核方法

3. 房地产开发费用

(1) 不是按实际发生额，而是按《土地增值税暂行条例实施细则》标准扣除。

(2) 能分摊利息支出，并提供证明

利息 + (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本)
× 5% 以内

(3) 不能分摊利息支出或者不能提供证明

(取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本)
× 10% 以内



第五节 其他税种纳税审核方法

(4) 房地产开发企业既向金融机构借款，又有其他借款的，其房地产开发费用计算扣除时**不能**同时适用两种办法。

(5) 土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出，**应调整至**财务费用中计算扣除。

(6) 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。

(7) 对超过贷款期限的利息和加罚的利息不允许扣除→
本项规定仅适用于土地增值税，不适用于企业所得税。



第五节 其他税种纳税审核方法

4. 与转让房地产有关的税金

(1) 城建税及附加。

(2) 计算土地增值税时，**房地产开发企业**缴纳的印花税**不允许**在“与转让房地产有关的税金”中扣除。

其他纳税人缴纳的印花税允许扣除。

(3) “营改增”后，房地产开发企业实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加，**凡能够按清算项目准确计算的**，允许据实扣除；**凡不能按清算项目准确计算的**，则按该清算项目预缴增值税时实际缴纳的城市维护建设税和教育费附加扣除。



第五节 其他税种纳税审核方法

5. 其他扣除项目

加计扣除 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) $\times$ 20%

【注意】 本规定只适用于从事房地产开发的纳税人且只适用于土地增值税的计算，**不适用于企业所得税的计算。**



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】转让旧房及建筑物的土地增值税

1. 能取得评估价格的

计算土地增值税时可扣除评估价格，取得土地使用权所支付的地价款或出让金（凭据），按国家统一规定缴纳的有关费用，转让环节缴纳的税金（城建税及附加、印花税）。

评估价格＝重置成本价×成新度折扣率



第五节 其他税种纳税审核方法

2. 不能取得评估价格，但能提供购房发票的

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。

“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满12个月计一年；超过一年，未满12个月但超过6个月的，可以视同为一年。

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**。