



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】土地增值税税收优惠

1. 建造普通标准住宅出售，增值率未超过20%的，免征土地增值税；增值率超过20%的，应就其全部增值额按规定计税。

自2024年12月1日起，取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，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，继续免征土地增值税。（新）



第五节 其他税种纳税审核方法

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条，有关城市的具体执行标准由各省、自治区、直辖市人民政府规定。**具体执行标准公布后，税务机关新受理清算申报的项目，以及在具体执行标准公布前已受理清算申报但未出具清算审核结论的项目，按新公布的标准执行。**具体执行标准公布前出具清算审核结论的项目，仍按原标准执行。



第五节 其他税种纳税审核方法

2. 至2025年12月31日，对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为**公租房房源**，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

3. 自2023年10月1日起，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为**保障性住房房源**，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。



第五节 其他税种纳税审核方法

4. **因国家建设需要**而被政府征用、收回的房地产免征土地增值税。

“因国家建设需要依法征用、收回的房地产”，是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。



第五节 其他税种纳税审核方法

5. 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。

“因城市实施规划而搬迁”，是指因旧城改造或因企业污染、扰民（指产生过量废气、废水、废渣和噪音，使城市居民生活受到一定危害），而由政府或政府有关主管部门根据已审批通过的城市规划确定进行搬迁的情况。

“因国家建设的需要而搬迁”，是指因实施国务院、省级人民政府、国务院有关部委批准的建设项目而进行搬迁的情况。



第五节 其他税种纳税审核方法

6. 自2024年1月1日起，**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。（新）



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】企业改制重组土地增值税优惠（至2027年12月31日）

1. 企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定**整体改制**，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物(以下称房地产)转移、变更到改制后的企业，暂不征收土地增值税。

整体改制，是指不改变原企业的投资主体，并承继原企业权利、义务的行为。

不改变原企业投资主体，是指企业改制重组前后出资人不发生变动，出资人的出资比例可以发生变动。



第五节 其他税种纳税审核方法

2. 按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业**合并**为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征收土地增值税。

投资主体存续，是指原企业出资人必须存在于改制重组后的企业，**出资人的出资比例可以发生变动**。

3. 按照法律规定或者合同约定，企业**分设**为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业，暂不征收土地增值税。

投资主体相同，是指企业改制重组前后出资人不发生变动，**出资人的出资比例可以发生变动**。



第五节 其他税种纳税审核方法

4. 单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征收土地增值税。

5. 上述1-4项改制重组有关土地增值税政策**不适用于**房地产**转移任意一方**为房地产开发企业的情形。



第五节 其他税种纳税审核方法

6. 改制重组后再转让房地产并申报缴纳土地增值税时，对“取得土地使用权所支付的金额”，按照改制重组前取得该宗国有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确定；经批准以国有土地使用权作价出资入股的，为作价入股时县级及以上自然资源部门批准的评估价格。

按购房发票确定扣除项目金额的，按照改制重组前购房发票所载金额并从购买年度起至本次转让年度止每年加计5%计算扣除项目金额，购买年度是指购房发票所载日期的当年。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】土地增值税征管规定

1. 纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收土地增值税：

- (1) 隐瞒、虚报房地产成交价格的；
- (2) 提供扣除项目金额不实的；
- (3) 成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。



第五节 其他税种纳税审核方法

2. 土地增值税预征管理

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

自2024年12月1日起，将土地增值税预征率**下限降低0.5个百分点**。调整后，**除保障性住房外**，东部地区省份预征率下限为1.5%，中部和东北地区省份预征率下限为1%，西部地区省份预征率下限为0.5%（地区的划分按照国务院有关文件的规定执行）。**（新）**



第五节 其他税种纳税审核方法

【简答题（历年考题，修订）】 房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，收到的预收款是否需要预缴土地增值税？相关的计税依据是什么？

答案： 根据相关规定，纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。

土地增值税预征的计征依据＝预收款－应预缴增值税税款



第五节 其他税种纳税审核方法

3. 纳税人应在**转让房地产合同签订后的7日内**，到**房地产所在地主管税务机关**办理纳税申报。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】房地产开发企业土地增值税清算规定

1. 符合下列情形之一，纳税人应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。



第五节 其他税种纳税审核方法

2. 符合下列情形之一的，主管税务机关可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；
- (4) 省级税务机关规定的其他情况。



第五节 其他税种纳税审核方法

3. 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，**如果产权未产生转移，不征收土地增值税**，在税款清算时**不列收入，不扣除相应的成本和费用**。

已全额开具商品房销售发票的，按照**发票**所载金额确认收入；未开具发票或未全额开具发票的，以交易双方签订的销售**合同**所载的售房金额及其他收益确认收入。

销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量**面积不一致**，**在清算前已发生补、退房款的**，应在计算土地增值税时予以调整。



第五节 其他税种纳税审核方法

4. 土地增值税的扣除项目

(1) 开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所等**公共设施**：

①建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可扣除；

②建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可扣除；

③建成后有偿转让的，应计算收入并准予扣除成本、费用。



第五节 其他税种纳税审核方法

(2) 销售已装修的房屋，其**装修费用**可计入开发成本。

(3) 预提费用，除另有规定外，不得扣除。

(4) 逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除→本项规定仅适用于土地增值税，不适用于企业所得税。

(5) 建筑安装施工企业就**质量保证金**对房地产开发企业开具发票的，按发票所载金额予以扣除；未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除。



第五节 其他税种纳税审核方法

(6) 拆迁安置费的扣除规定

①用建造的该项目房地产安置**回迁**户的，安置用房视同销售处理，**同时**将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。

房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；**回迁户支付**给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。

②采取**异地**安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。

③采取**货币**安置的，凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。



第五节 其他税种纳税审核方法

5. 土地增值税清算时未转让的房地产，**清算后销售或有偿转让的**，纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积

6. 预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，**不加收滞纳金**。



第五节 其他税种纳税审核方法

7. 土地增值税的清算时间

(1) 凡符合应办理土地增值税清算条件的项目，纳税人应当在**满足条件之日起90日内**，到主管税务机关办理清算手续。

(2) 凡属税务机关要求纳税人进行土地增值税清算的项目，纳税人应当在**接到主管税务机关下发的清算通知之日起90日内**，到主管税务机关办理清算手续。