



第五章

土地增值税



第五章 土地增值税

【本章考情分析】本章属于较为重要的章节，覆盖各种考试题型，可以单独考查，也可以集合其他税种结合考查；预计2025年本章考试分值大约为15分左右。

高频考点：土地增值税的征税范围，与转让房地产有关的税金，转让旧房及建筑物的评估价格，应纳税额计算的一般规定，房地产开发企业土地增值税的清算。



第五章 土地增值税

【本章架构】

第一节 土地增值税概述

第二节 纳税义务人

第三节 征税范围和税率

第四节 计税依据

第五节 税收优惠

第六节 应纳税额的计算

第七节 房地产开发企业土地增值税清算

第八节 征收管理



第五章 土地增值税

【本章变化】

1. 新增

(1) 农村集体产权制度改革土地增值税政策

(2) 细化不同增值税计税方法下土地增值税应税收入的口径

(3) 取消普通住宅和非普通住宅标准的相关规定

(4) 亚洲冬季运动会组委会赛后出让资产优惠政策



第五章 土地增值税

2. 调整

(1) 重置成本的定义

(2) 土地增值税预征率

3. 删除

房地产企业印花税不作为税金扣除的解释



第一节

土地增值税概述



第一节 土地增值税概述

本节知识点

知识点1: 土地增值税的概念

知识点2: 土地增值税的特点



第一节 土地增值税概述

知识点1：土地增值税的概念

土地增值税是以纳税人**转让**国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（简称转让房地产）所取得的**增值额**为征税对象，依照规定税率征收的一种税。



第一节 土地增值税概述

知识点2：土地增值税的特点

1. 以增值额为计税依据
2. 征税面比较广
3. 实行超率累进税率



第二节 纳税义务人



第二节 纳税人

本节知识点

知识点1：纳税人

知识点2：纳税义务人的特点



第二节 纳税人

知识点1：纳税人的一般规定

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



第二节 纳税义务人

知识点2：纳税义务人的特点

1. 不论是自然人还是法人。

【解析】对个人销售住房暂免征收土地增值税。

2. 不论是内资企业还是外资企业，中国公民还是外籍个人

3. 不论经济性质。



第三节

征税范围和税率



第三节 征税范围和税率

本节知识点

知识点1：征税范围

知识点2：税率



第三节 征税范围和税率

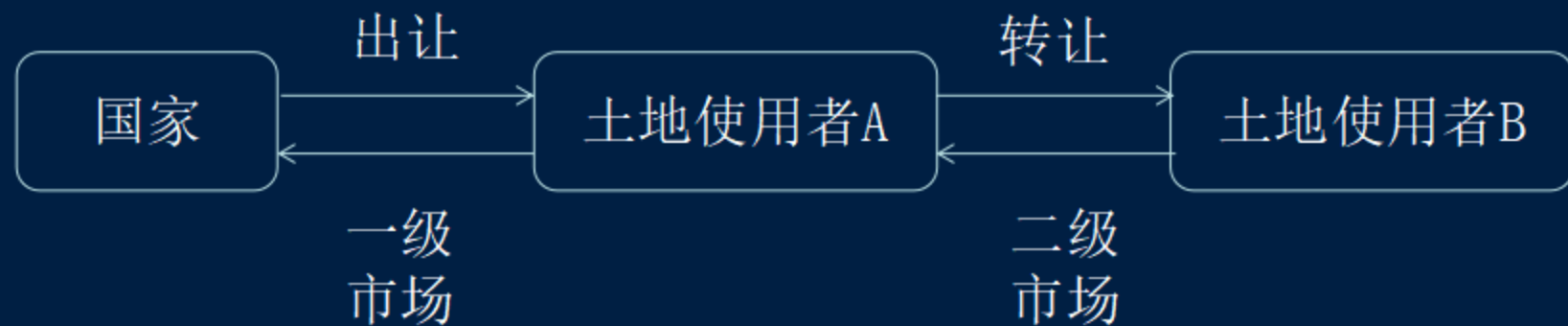
知识点1：征税范围

（一）征税范围的一般规定

1. 转让国有土地使用权	土地使用者通过出让方式，向政府缴纳土地出让金，有偿受让土地使用权后，将土地使用权转移的行为，是土地使用权转让的二级市场	政府出让土地 →不征税
2. 地上的建筑物和附着物连同国有土地使用权一并转让，包括转让新建房产和转让旧房		



第三节 征税范围和税率



不属于征税范围

属于征税范围



第三节 征税范围和税率

(二) 征税范围的特殊规定

1. 合作建房

- (1) 建成后自用，暂免
- (2) 建成后转让，征税

2. 房地产抵押

- (1) 抵押期：不征；
- (2) 期满房地产抵债：征税

3. 房地产出租→不征

4. 房地产评估增值→不征



第三节 征税范围和税率

5. 国家收回国有土地使用权、征用地上建筑物及附着物→
免征

6. 代建房行为→不征

7. 房地产的继承→不征

8. 房地产的赠与

不征：

(1) 赠与直系亲属或承担直接赡养义务人；

(2) 通过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。

征税：除上述以外的房地产赠与



第三节 征税范围和税率

【提示】征收土地增值税需要同时满足两个条件：

(1) 权属发生转移； (2) 有偿。



第三节 征税范围和税率

【例题·单选题】（2022年）下列业务暂免征收土地增值税的是（ ）。

- A. 高新技术企业将房产赠与科研机构用于建立科研实验室
- B. 将房产赠与关联企业
- C. 房地产开发公司将开发产品用于抵债的
- D. 合作建房建成后分房自用的

答案：D

解析：选项AB，需要缴纳土地增值税，没有暂免征收土地增值税的规定；选项C，应视同销售房地产计算缴纳土地增值税。



第三节 征税范围和税率

【例题·多选题】下列行为属于土地增值税征税范围有（ ）。

- A. 房产的评估增值
- B. 抵押期间的房地产抵押
- C. 房产的继承
- D. 合作建房，建成后转让
- E. 将房产捐赠给关联企业

答案：DE

解析：选项ABC，不属于土地增值税征税范围，不征收土地增值税。



第三节 征税范围和税率

知识点2：税率（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	未超过50%的部分	30	0
2	超过50%未超过100%的部分	40	5
3	超过100%未超过200%的部分	50	15
4	超过200%的部分	60	35



第三节 征税范围和税率

【例题·单选题】土地增值税采用的税率形式是（ ）。

- A. 五级超额累进税率
- B. 定额税率
- C. 四级超率累进税率
- D. 七级超率累进税率

答案：C

解析：土地增值税采用四级超率累进税率。