



第五节 税收优惠



第五节 税收优惠

本节知识点

知识点1：转让普通标准住宅、安置住房、旧房和公共租赁住房的税收优惠

知识点2：国家征收、收回的房地产的税收优惠

知识点3：企业在改制重组的税收优惠

知识点4：其他税收优惠



第五节 税收优惠

知识点1：转让普通标准住宅、安置住房、旧房和公共租赁住房的税收优惠

以下转让房屋项目，增值率未超过20%（含20%）的，免征土地增值税；超过20%的，应就其全部增值额按规定计税：

1. 纳税人建造普通标准住宅出售；
2. 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源。
3. 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。



第五节 税收优惠

4. 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**

【提示1】普通标准住宅标准必须同时满足：①住宅小区建筑容积率在1.0以上；②单套建筑面积在120平方米以下；③实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。

【提示2】应分别核算普通标准住宅和其他房地产，否则不享受此优惠。



第五节 税收优惠

【提示3】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，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。（2025年新增）



第五节 税收优惠

知识点2：国家征收、收回的房地产的税收优惠

1. 因国家建设需要依法征收、收回的房地产，免税。

2. 因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产，免税。

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，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 税收优惠

知识点3：企业在改制重组的税收优惠

1. 整体改制

企业**整体改制**，对改制前的企业将房地产转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。

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。

2. 企业合并

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，暂不征土地增值税。



第五节 税收优惠

3. 企业分立

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，暂不征土地增值税。

4. 重组投资

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，暂不征土地增值税。

【提示1】 以上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 税收优惠

【提示2】企业改制重组后再转让国有土地使用权并申报缴纳土地增值税时，应以改制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，作为该企业“取得土地使用权所支付的金额”扣除。



第五节 税收优惠

知识点4：其他税收优惠

1. 对个人销售住房暂免征收土地增值税。
2. 对杭州亚运会组委会赛后出让资产取得的收入，免征增值税和土地增值税。
3. 对北京2022年冬奥会和冬残奥会组织委员会再销售所获捐赠物品和赛后出让资产取得收入，免征应缴纳的增值税、消费税和土地增值税。
4. 对第九届亚洲冬季运动会组委会赛后出让资产取得的收入，免征增值税和土地增值税。（2025年新增）



第五节 税收优惠

【例题·多选题】（2023年）下列业务，可以享受土地增值税优惠政策的有（ ）。

- A. 戊企业转让闲置仓库
- B. 甲生产企业根据法律规定分设A公司和B公司，将房产转移至A公司
- C. 乙房地产公司以自行开发的房产对C公司投资
- D. 丁企业转让闲置职工宿舍作为改造安置住房房源，增值额除以扣除项目金额比例为18%
- E. 丙房地产公司受托对D企业闲置厂房进行改造



第五节 税收优惠

答案：BD

解析：选项B，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，暂不征土地增值税；选项D，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置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。选项E，代建房行为不属于土地增值税征税范围，不属于题目所说的享受优惠政策的情形。



第五节 税收优惠

【例题·多选题】（2024年）下列关于土地增值税的表述中,正确的有（ ）。

- A. 土地增值税采用四级超率累进税率
- B. 耕地占用税不得作为计算增值额的扣除项目
- C. 直接组织、管理开发项目发生的折旧费不得作为计算增值额的扣除项目
- D. 无论内、外资企业,只要有偿转让房地产并取得收入,均有缴纳土地增值税的义务
- E. 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



第五节 税收优惠

答案：ADE

解析：选项BC，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，这些成本允许按实际发生数扣除。包括耕地占用税和直接组织、管理开发项目所发生的费用。



第六节

应纳税额的计算



第六节 应纳税额的计算

本节知识点

知识点1: 增值额的确定

知识点2: 应纳税额计算



第六节 应纳税额的计算

知识点1：增值额的确定

1. 增值额的计算确定：

增值额＝转让房地产取得的收入－扣除项目金额

2. 纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收

(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) 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的

【链接】转让旧房及建筑物能够取得评估价格。



第六节 应纳税额的计算

知识点2：应纳税额计算

计算土地增值税的步骤

第一步：增值额=收入-可扣除项目合计

第二步：增值率=增值额÷可扣除项目合计

第三步：根据增值率找适用税率及速算扣除系数

第四步：土地增值税=增值额×税率-可扣除项目×速算

扣除系数



第六节 应纳税额的计算

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



第六节 应纳税额的计算

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%
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%



第六节 应纳税额的计算

【案例】已知：销售额=3 600，扣除额=1 000

计算增值额	增值额=3 600-1 000=2 600
计算增值率	增值率=2 600÷1 000=260%
找税率及速算扣除系数	税率：60%、速算扣除系数：35%
计算应纳税额	增值额×税率-可扣除项目×速算扣除系数=2 600×60%-1 000×35%=1 210



第六节 应纳税额的计算

【案例】2025年某房地产开发公司出售一幢已竣工验收的写字楼，应税收入总额为10 000万元（不含增值税）。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用1 000万元，房地产开发成本3 000万元；财务费用中的利息支出为500万元（可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明），但其中有50万元属加罚的利息，转让环节缴纳的有关税费共计为555万元；该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为5%。试计算该房地产开发公司应纳的土地增值税。

解析：（1）增值额＝收入－可扣除项目＝10 000－6 005
＝3 995（万元）



第六节 应纳税额的计算

【案例】2025年某房地产开发公司出售一幢已竣工验收的写字楼，应税收入总额为10 000万元（不含增值税）。开发该写字楼有关支出为：支付地价款及各种费用1 000万元，房地产开发成本3 000万元；财务费用中的利息支出为500万元（可按转让项目计算分摊并提供金融机构证明），但其中有50万元属加罚的利息，转让环节缴纳的有关税费共计为555万元；该单位所在地政府规定的其他房地产开发费用计算扣除比例为5%。试计算该房地产开发公司应纳的土地增值税。

解析：（2）增值率＝增值额÷可扣除项目＝ $3\,995 \div 6\,005 \times 100\% = 66.53\%$



第六节 应纳税额的计算

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

$$\begin{aligned}\text{应纳税额} &= \text{增值额} \times \text{税率} - \text{可扣除项目} \times \text{速算扣除系数} \\ &= 3\,995 \times 40\% - 6\,005 \times 5\% = 1\,297.75 \text{（万元）}\end{aligned}$$



第六节 应纳税额的计算

【例题·计算题】A市某机械厂为增值税一般纳税人，2025年3月因企业搬迁将原厂房出售，相关资料如下：

（1）该厂房于2004年3月购进，会计账簿记载的该厂房入账的固定资产原价为1 600万元，账面净值320万元。搬迁过程中该厂房购进发票丢失，该厂提供的当年缴纳契税的完税凭证，记载契税的计税金额为1 560万元。

（2）转让厂房取得含税收入3 100万元。该机械厂选择简易计税方法计税。



第六节 应纳税额的计算

(3) 转让厂房时评估机构评定的重置成本价为3 800万元，该厂房四成新。（相关资料：不考虑印花税、地方教育附加。）

要求：根据上述资料，请回答下列问题：



第六节 应纳税额的计算

(1) 该机械厂转让厂房应缴纳增值税 () 万元。

A. 147.62

B. 77.00

C. 13.90

D. 73.33



第六节 应纳税额的计算

(1) 该厂房于2004年3月购进，会计账簿记载的该厂房入账的固定资产原价为1 600万元，账面净值320万元。搬迁过程中该厂房购进发票丢失，该厂提供的当年缴纳契税的完税凭证，记载契税的计税金额为1 560万元。

(2) 转让厂房取得含税收入3 100万元。该机械厂选择简易计税方法计税。

增值税应纳税额 = [全部交易价格（含增值税） - 契税计税金额（含营业税）] ÷ (1 + 5%) × 5%



第六节 应纳税额的计算

答案：D

解析：此项目为2016年4月30日及以前缴纳契税的，增值税应纳税额=〔全部交易价格（含增值税）-契税计税金额（含营业税）〕÷（1+5%）×5%。

该机械厂转让厂房应缴纳增值税=（3 100-1 560）÷（1+5%）×5%=73.33（万元）。



第六节 应纳税额的计算

(2) 该机械厂转让厂房计算土地增值税时准予扣除的转让环节的税金为（ ）万元

- A. 7.33
- B. 1.39
- C. 7.70
- D. 54.13

答案：A

解析：准予扣除的转让环节的税金 $= 73.33 \times (7\% + 3\%)$
 $= 7.33$ （万元）。



第六节 应纳税额的计算

(3) 该机械厂转让厂房计算土地增值税时准予扣除项目金额为（ ）万元。

A. 1 574. 13

B. 327. 33

C. 1 527. 33

D. 647. 33



第六节 应纳税额的计算

(3) 转让厂房时评估机构评定的重置成本价为3 800万元，该厂房四成新。

(1) 评估价格

(2) 取得土地使用权所支付的金额

(3) 与转让有关的税金（城建、附加、印花）

(4) 评估费

评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率 = $3\ 800 \times 40\% = 1\ 520$ （万元）

准予扣除项目金额 = $1\ 520 + 7.33 = 1\ 527.33$ （万元）



第六节 应纳税额的计算

(3) 该机械厂转让厂房计算土地增值税时准予扣除项目金额为（ ）万元。

A. 1574.13

B. 327.33

C. 1527.33

D. 647.33

答案：C

解析：评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率 = 3 800 × 40% = 1 520（万元）

准予扣除项目金额 = 1 520 + 7.33 = 1 527.33（万元）。



第六节 应纳税额的计算

(4) 该机械厂转让厂房应缴纳土地增值税 () 万元。

A. 1 460. 46

B. 1 156. 46

C. 523. 37

D. 493. 65

答案: C

解析: 增值额 = 收入 - 可扣除项目 = $(3\ 100 - 73.33) - 1\ 527.33 = 1\ 499.34$ (万元), 增值率 = 增值额 ÷ 可扣除项目 = $1\ 499.34 \div 1\ 527.33 \times 100\% = 98.17\%$, 适用税率为 40%, 速算扣除系数为 5%, 该机械厂转让厂房应缴纳土地增值税 = 增值额 × 税率 - 可扣除项目 × 速算扣除系数 = $1\ 499.34 \times 40\% - 1\ 527.33 \times 5\% = 523.37$ (万元)