

第三节 土地增值税法

【知识点】转让存量房、转让未经房产开发的土地的扣除项目（★★★）

（一）转让存量房的扣除项目

情形	扣除项目及方法
1. 能取得旧房及建筑物的评估价格	（1）取得土地使用权所支付的金额。 【提示 1】与转让新建房的第一个扣除项目一致。 【提示 2】未支付地价款或不能提供已支付地价款凭据的，不允许扣除。 （2）旧房及建筑物的评估价格 旧房及建筑物的评估价格是指转让已使用过的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。 旧房及建筑物的评估价格=重置成本价×成新度折扣率。 【提示】评估价格中已经包含了纳税人购房时缴纳的契税。 （3）与转让房地产有关的税金：城建税、教育费附加、印花税。 【提示】地方教育附加能否扣除注意审题。
2. 不能取得评估价格，但能提供购房发票	（1）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% 计算扣除。 扣除金额=购房发票所载金额×（1+5%×年数） 【提示】计算扣除项目时“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 1 年；超过 1 年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为 1 年。（不满 12 个月的，不得加计 5%） （2）与转让房地产有关的税金：城建税、教育费附加、印花税、契税。 【提示 1】地方教育附加能否扣除注意审题。 【提示 2】对纳税人购房时缴纳的契税，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。 【对比 1】转让新建房：取得土地使用权时缴纳的契税在“取得土地使用权支付金额”中扣除。 【对比 2】转让存量房能够取得旧房及建筑物的评估价格的：评估价格中已经包含了纳税人购房时缴纳的契税。
3. 核定征收	对于转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，税务机关可以实行核定征收。

【例题·单选题】（2019）2024 年 3 月，某公司销售自用办公楼，不能取得评估价格，该公司提供的购房发票所载购房款为 1200 万元，购买日期为 2014 年 1 月。允许扣除的购入及转让环节相关税费 80 万元。该公司在计算土地增值税时允许扣除项目金额（ ）万元。

- A. 1280
B. 1895
C. 1940
D. 1880

答案：D

解析：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% 计算扣除。扣除金额=购房发票所载金额×（1+5%×年数）。该公司在计算土地增值税时允许扣除项目金额=1200×（1+5%×10）+80=1880（万元）。

（二）转让未经房产开发的土地

扣除项目	解释
1. 取得土地使用权所支付的金额	与转让新建房的第一个扣除项目一致。
2. 转让环节缴纳的税金	城建税、教育费附加、印花税。

	【提示】地方教育附加能否扣除注意审题。
--	---------------------

【知识点】应纳税额的计算（★★★）

（一）增值额的确定方法

项目	解释	备注
基本规定	增值额=应税收收入（不含增值税）－扣除项目金额	——
特殊规定	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，税务机关根据评估价格确定转让房地产的收入。 （2）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，由税务机关参照房地产评估价格确定转让房地产的收入。 （3）提供扣除项目金额不实的，税务机关根据评估价格确定扣除项目金额。	【注】 所称房地产评估价格，是指由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段同类房地产进行综合评定的价格。

（二）应纳税额的计算步骤

步骤		解释	备注	
第一步	扣除项目金额	扣除项目金额合计数	（1）房地产开发企业转让新建房扣 5 项 （2）非房地产开发企业转让新建房扣 4 项	注意扣除项目与收入的配比
			（3）转让存量房扣 3 项 （4）转让未经房产开发的土地扣 2 项	——
第二步	增值额	增值额=应税收收入（不含增值税）－扣除项目金额	——	
第三步	增值率	增值率=增值额÷扣除项目金额×100％	（1）以增值率确定税率及速算扣除系数 （2）土地增值税四级超率累进税率表需要记忆	
第四步	应纳税额	应纳税额=增值额×适用税率－扣除项目金额×速算扣除系数	——	

【计算问答题·节选】2024 年某房地产开发公司销售其新建商品房一幢，取得不含增值税销售收入 1.4 亿元，已知该公司支付与商品房相关的土地使用权费及开发成本合计为 4800 万元；该公司没有按房地产项目计算分摊银行借款利息；该商品房所在地的省政府规定计征土地增值税时房地产开发费用扣除比例为 10%；销售商品房缴纳的增值税 700 万元，城建税及教育费附加 70 万元，不考虑地方教育附加。

要求：请计算该公司销售该商品房应缴纳的土地增值税。

答案：（1）扣除项目金额=4800+4800×10%+70+4800×20%=6310（万元）。

（2）增值额=14000－6310=7690（万元）。

（3）增值率=7690÷6310×100%=121.87%，确定适用税率为 50%，速算扣除系数为 15%。

（4）应纳土地增值税=7690×50%－6310×15%=2898.5（万元）。