

第三节 土地增值税法

(四) 其他规定

项目		解释
核定征收	情形	房地产开发企业有下列情形之一的，税务机关可以参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况，按不低于预征率的征收率 核定征收 土地增值税： (1) 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的。 (2) 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的。 (3) 虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的。 (4) 符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的。 (5) 申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。
	核定征收率	核定征收率原则上不得低于 5%，各省级税务机关要结合本地实际，区分不同房地产类型制定核定征收率。
清算后再转让房地产的处理		在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
清算后补税、滞纳金		纳税人按规定预缴土地增值税后，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。

【计算问答题·节选】某房地产开发公司在 2023 年将一建筑面积 20000 平方米的楼盘销售了 90%，房地产开发公司对已销售的部分进行了土地增值税清算，扣除项目总金额为 4500 万元。2024 年，房地产开发公司销售其清算时未转让的房地产建筑面积 1500 平方米，取得不含税销售收入 1000 万元。

要求：请计算该房地产开发公司 2024 年应缴纳的土地增值税。

答案：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＝4500÷（20000×90%）＝0.25（万元/平方米）。

扣除项目金额＝0.25×1500＝375（万元）。

增值额＝1000－375＝625（万元）。

增值率＝625÷375×100%＝166.67%，确定适用税率为 50%，速算扣除系数为 15%。

应纳土地增值税＝625×50%－375×15%＝256.25（万元）。

【知识点】税收优惠（★★）

类型	具体规定
特定房增值率≤20%	(1) 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，免征土地增值税。如果 超过 20% 的，应就其 全部增值额 按规定计税。 【提示 1】 对于纳税人既建造普通标准住宅，又建造其他房地产开发的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用这一免税规定。
	【提示 2】 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，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额 20%的普通标准住宅， 继续 实施免征土地增值税优惠政策。 根据《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。（2025 年新增） (2) 对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房、公共租赁住

	房或保障性住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。	
国家、城市需要	(1) 国家征用、收回房地产 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。 (2) 因城市规划、国家建设搬迁 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的，免征土地增值税。	
个人销售住房	自 2008 年 11 月 1 日，对 个人销售住房 暂免征收土地增值税。	
企业改制重组	自 2021 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日： (1) 整体改制：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，暂不征土地增值税。 (2) 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。 (3) 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) 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】该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。 【注】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、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；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。
	改制重组后再转让： 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。	
农村集体产权制度改革	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。（2025 年新增）	
哈尔滨亚冬会	自 2024 年 1 月 1 日起，对第九届亚洲冬季运动会组织委员会 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）	

【例题·单选题】（2013）下列情形中，可以享受免征土地增值税税收优惠政策的是（ ）。

- A. 企业间互换办公用房
- B. 企业转让一栋房产给政府机关用于办公
- C. 房地产开发企业将建造的商品房作价入股某酒店
- D. 居民因省政府批准的文化园项目建设需要而自行转让房地产

答案：D

解析：选项 D，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。选项 A，企业之间互换办公用房没有免征土地增值税的规定，个人之间互换自有居住用房地产，经税务机关核实可免征土地增值税。选项 B，企业将房地产转让给政府机关照章征税。选项 C，从事房地产开发的

企业将其建造的商品房进行投资、联营的，应当征收土地增值税。

【知识点】征收管理（★）

项目	解释
预征管理	（1）对纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，可以预征土地增值税，具体办法由各省、自治区、直辖市税务局根据当地情况制定。 （2）预征率：除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于 1.5%，中部地区和东北地区省份不得低于 1%，西部地区省份不得低于 0.5%。
纳税申报时间	土地增值税的纳税人应在转让房地产合同签订后 7 日内 ，到房地产所在地主管税务机关申报纳税。
纳税地点	房地产所在地 。房地产坐落在两个或两个以上地区的，应按房地产所在地 分别 申报纳税。