

第三节 土地增值税法

【知识点】纳税义务人和征税范围（★★★）

（一）纳税义务人

项目	解释
纳税人	土地增值税的纳税义务人是 转让 国有土地使用权、地上建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，包括内外资企业、行政事业单位、中外籍个人等。

（二）征税范围的基本规定

项目	解释
转让房地产	转让“地” 转让国有土地使用权。 【对比】国有土地使用权出让（出让方是国家）不属于土地增值税的征税范围。 【链接】契税规定：无论是国有土地使用权出让还是转让，土地使用者作为承受方都要缴纳契税。 转让“地+房” （1）地上建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让（即一般所谓的房地产开发）。 （2）存量房地产（即已建成并已投入使用的房地产）的买卖。

（三）征税范围的特殊规定

特殊情形	不征税或（暂）免税	征税
房地产代建	房地产开发公司代客户进行房地产的开发，开发完成后向客户收取 代建 收入的行为，不征收土地增值税（未转移权属）。	——
合作建房	建成后按比例分房 自用 的，暂免征收土地增值税（未转移权属）。	【对比】 建成后 转让 的，应征收土地增值税。
房地产出租	房地产出租 不征收土地增值税（未转移权属）。	——
房地产抵押	抵押期间 不征收土地增值税（未转移权属）。	【对比】 抵押期满，以房地产 抵债 ，应征收土地增值税。
房地产赠与	以下情形之一的房地产赠与不征收土地增值税（未取得收入）。 （1）赠与 直系亲属 或承担直接 赡养义务人 。 （2） 公益性 赠与。	【对比】 除赠与直系亲属或承担直接赡养义务人、公益性赠与 之外 的房地产赠与，应征收土地增值税。
房地产继承	房地产 继承 ，不征收土地增值税（未取得收入）。	——
房地产交换	个人之间互换自有居住用 房地产，经税务机关核实，可以免征土地增值税。	【对比】 除个人互换自有居住用 房地产之外 的情形（如单位之间房地产交换），应征收土地增值税。
房地产重新评估而增值	房地产重新 评估 而增值，不征收土地增值税（未转移权属、未取得收入）。	——

【例题·单选题】（2020）下列行为中，属于土地增值税征税范围的是（ ）。

- A. 企业间的房屋置换
- B. 某企业通过福利机构将一套房产无偿赠与养老院
- C. 某人将自有的一套闲置住房出租
- D. 某人将自有房产无偿赠与子女

答案：A

解析：选项 B，房地产公益性赠与不征收土地增值税。选项 C，房地产出租不征收土地增值税。选项 D，房地产赠与直系亲属或承担直接赡养义务人不征收土地增值税。

【知识点】税率（★★）

土地增值税四级超率累进税率表（记）

级数	增值额与扣除项目金额的比率（增值率）	税率	速算扣除系数	备注
1	不超过 50% 的部分	30%	0	【知识点链接】 第一章《税法总论》：超率累进税率仅适用于土地增值税。 【提示】 增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目金额 其中，增值额 = 应税收入（不含增值税） - 扣除项目金额
2	超过 50% ~ 100% 的部分	40%	5%	
3	超过 100% ~ 200% 的部分	50%	15%	
4	超过 200% 的部分	60%	35%	

【知识点】应税收入（★★★）

项目	解释
内容	包括转让房地产取得的全部价款及有关的经济收益。
形式	包括货币收入、实物收入和其他收入。
与增值税的关系	土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为 不含增值税收入 ，具体来说： （1）适用增值税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额。 （2）适用简易计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。 【提示】 特别注意，在差额计算增值税的情况下： 不含增值税收入 = 含税销售额 - 增值税销项税额（或简易计税增值税应纳税额）