



第一部分 与“房地产”相关税种

【知识点】土地增值税

一、概述

土地增值税是为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益而征收的一种税。



第一部分 与“房地产”相关税种

二、纳税人与征税范围

1. 纳税人

转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并**取得收入**的单位和**个人**。



第一部分 与“房地产”相关税种

2. 征税范围

对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物征收。

【提示1】“转让”——征；“**出让**”——**不征税**。

【提示2】“有偿转让”——征；“**无偿转让**”如**继承、赠与等**——**不征**。

【注意1】以房地产进行投资联营一方以土地作价入股进行投资或者作为联营条件，**免征**。

【注意2】**合作建房**，对于一方出地，另一方出资金，双方合作建房，建成后按比例**分房自用的**，**免**；但**建成后转让的**，**征**。



第一部分 与“房地产”相关税种

三、税率

实行四级超率累进税率。

土地增值税四级超率累进税率表（不用记）			
级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率 (%)	速算扣除系数 (%)
1	不超过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



第一部分 与“房地产”相关税种

四、计税依据与应纳税额的计算

收入额（不含增值税）减除国家规定的各项扣除项目金额后的余额就是纳税人在转让房地产中获取的增值额。

$$\text{增值额} = \text{收入} - \text{扣除项目}$$



第一部分 与“房地产”相关税种

1. 应税收入

营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。

（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。



第一部分 与“房地产”相关税种

2. 扣除项目

(1) 取得土地使用权所支付的金额

①为取得土地使用权所支付的地价款。

②按国家统一规定交纳的有关费用。

【注】 房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税，应视同“按国家统一规定交纳的有关费用”。

(2) 开发土地和新建房及配套设施的成本

包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。



第一部分 与“房地产”相关税种

【例题·单选题】（2024年）在计算土地增值税时下列应计入房地产开发成本的是（ ）。

- A. 公共配套设施费
- B. 取得土地所缴纳的契税
- C. 开发期间的利息费用
- D. 支付的土地出让金



第一部分 与“房地产”相关税种

答案：A

解析：房地产开发成本包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。所以A选项正确；BD选项，计入取得土地使用权所支付的金额；C选项，计入房地产的开发费用当中。



第一部分 与“房地产”相关税种

(3) 开发土地和新建房及配套设施的费用

与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

【注】 财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，在按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的5%以内计算扣除。

凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内计算扣除。

全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。



第一部分 与“房地产”相关税种

（4）旧房及建筑物的评估价格

在转让已使用的房屋及建筑物时，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。

（5）与转让房地产有关的税金

在转让房地产时缴纳的城市维护建设税、印花税。

【注】因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。



第一部分 与“房地产”相关税种

（6）财政部规定的其他扣除项目

对从事房地产开发的纳税人可按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”规定计算的金额之和，加计20%的扣除。

（7）转让旧房准予扣除项目

转让旧房的，应按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。



第一部分 与“房地产”相关税种

3. 应纳税额的计算

土地增值税税额=增值额×税率-扣除项目金额×速算扣除
系数



第一部分 与“房地产”相关税种

五、减免

1. 基本规定

(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之和20%的，免征。

(2) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征。



第一部分 与“房地产”相关税种

2. 特殊规定

(1) 个人销售住房，暂免。

(2) 对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征。



第一部分 与“房地产”相关税种

(3) 企业改制重组有关的土地增值税政策。

①企业按照公司法有关规定整体改制，暂不征收。

②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，暂不征收土地增值税。

③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，暂不征收土地增值税。

④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，暂不征收土地增值税。



第一部分 与“房地产”相关税种

(4) 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）



第一部分 与“房地产”相关税种

【例题·单选题】（2024年）下列需要征收土地增值税的是（ ）。

- A. 造高档公寓，增值额未超50%
- B. 建造普通标准住宅出售，其增值额未超过扣除项目金额20%的
- C. 转让旧房作为公租房且增值额未超20%
- D. 居民个人销售住房



第一部分 与“房地产”相关税种

答案：A

解析：建造高档公寓，不区分增值率，都需要缴纳土地增值税，A选项正确；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；个人销售住房暂免征收土地增值税；至2025年12月31日，对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。BCD选项属于免征土地增值税的情形。



第一部分 与“房地产”相关税种

六、征收规定

1. 土地增值税由税务机关征收。

2. 纳税人应当自转让房地产合同签订之日起7日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。税务机关核定的纳税期限，应在纳税人签订房地产转让合同之后、办理房地产权属转让（即过户及登记）手续之前。