

第一单元“房地”相关的税

6. 旧房及其建筑物（存量房）的扣除金额

(1) 按 评估价格 扣除	①旧房及建筑物的 评估价格 ； 【解释】评估价格=重置成本×成新度折扣率 ②取得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 ； ③转让环节缴纳的 税金 。
(2) 按 购房发票金额 计算扣除	①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。 (考虑到房屋增值) ②转让环节缴纳的税金，包括城市维护建设税及教育费附加、印花税、购房时缴纳的契税（须提供契税完税凭证）。

【**考题**】大吉公司2021年5月转让一套上海房屋，转让价格为600万元（不含增值税），该房屋是以**400万元**价格购置的（购房发票所载时间为2018年4月），本次转让房屋有关的税金**21万元**（包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、本次交易合同印花税、购置本房产时缴纳的契税-有契税完税凭证）。由于房屋购置时间为2018年4月，至转让时已经持有3年，可以**每年**加计扣除购置价格的**5%**。

(1) 加计扣除金额=400×5%×3=60（万元）。

(2) 扣除项目金额=400万（购置价格）+21万（税金）+60万（加计扣除）=481万

【**考题·单选题**】2018年5月甲公司转让一幢办公楼，该办公楼于2009年购入，购买价为1250万元。当月由政府批准设立的房地产评估机构评定并经当地税务机关确认，该办公楼的重置成本价为**2000万元**，成新度折扣率为**七成**。根据土地增值税法律制度的规定，在计算甲公司该业务土地增值税计税依据时，准予扣除的评估价格是（ ）。（2019年）

A. 2000×70%=1400（万元）

B. (2000-1250)×70%=525（万元）

C. 2000×(1-70%)=600（万元）

D. 1250×70%=875（万元）

答案：A

解析：旧房及建筑物的评估价格是指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（2000万元）乘以成新度折扣率（70%）后的价格。

7. 土地增值税的税收优惠

(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，予以**免税**；增值额**超过**扣除项目金额**20%**的，应按**全部增值额**缴纳土地增值税。

(2) 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为**公共租赁住房**房源且增值额未超过扣除项目金额**20%**的，免征土地增值税。

(3) 因国家建设需要依法**征用、收回**的房地产，**免征**土地增值税。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。

(4) 居民**个人**转让**住房**暂免征收土地增值税。

(5) 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。

【考题·判断题】因国家建设需要搬迁，企业自行转让原房地产的，应缴纳土地增值税。（ ）（2023年）

答案：×

解析：因国家建设需要依法征收，收回的房地产，免征土地增值税。

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，免征土地增值税的是（ ）。（2017年）

- A. 由一方出地，另一方出资金，企业双方合作建房，建成后转让的房地产
- B. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，企业自行转让原房地产
- C. 企业之间交换房地产
- D. 企业以房地产抵债而发生权属转移的房地产

答案：B

解析：（1）选项ACD：照章征收土地增值税；

（2）选项B：因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；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。

8. 土地增值税的清算

(1) “应当”进行土地增值税清算	①房地产开发项目全部竣工、完成销售的； ②整体转让未竣工决算房地产开发项目的； ③直接转让土地使用权的。
(2) 税务机关“可以要求”纳税人进行清算	①已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上 ，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经 出租或自用的 ； ②取得销售（预售）许可证 满3年 仍未销售完毕的； ③纳税人申请 注销税务登记 但未办理土地增值税清算手续的。

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，**不属于**纳税人应进行土地增值税清算的情形的是（ ）。（2014年）

- A. 直接转让土地使用权的
- B. 房地产开发项目全部竣工、完成销售的
- C. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的
- D. 取得销售（预售）许可证满3年仍未销售完毕的

答案：D

解析：（1）选项ABC：属于“纳税人应进行土地增值税清算”的情形；

（2）选项D：属于“主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算”的情形。

9. 土地增值税的纳税申报

土地增值税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**主管税务机关办理纳税申报。

【注意】房地产开发企业有下列情形的，税务机关可以**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；（无法查账）
- （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）纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

【考题·判断题】土地增值税纳税人发生应税行为，应向纳税人登记注册地主管税务机关缴纳土地增值税。

（ ）（2022年）

答案：×

解析：土地增值税纳税人发生应税行为应向房地产所在地主管税务机关缴纳税款。