

第三节 土地增值税

土地增值税是对**有偿转让国有土地使用权**及地上建筑物和其他附着物，取得**增值收入**的**单位和个人**征收的一种税。

【知识点】土地增值税纳税人、征税范围和税率

（一）纳税人

转让国有土地使用权、地上建筑物和其他附着物并取得收入的单位和个人。

【提示】不论法人与自然人、不论经济性质、不论内资与外资企业、不论行业与部门，只要有偿转让房地产，都是土地增值税的纳税人。

（二）征税范围

1. 基本征税范围

- （1）**转让国有土地使用权**，**不包括**国有土地使用权**出让**所取得的收入；
- （2）地上建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让；
- （3）存量房地产的买卖。

2. 特殊征税范围

具体情形	征税	不征税或免税
（1）房地产的继承	—	不属于土地增值税征税范围
（2）房地产的赠与	其他	赠与直系亲属或承担直接赡养义务人、 公益性赠与 不属于土地增值税征税范围
（3）房地产的出租	—	房地产的出租不属于土地增值税征税范围
（4）房地产的抵押	以房地产抵债而发生房地产权属转让	抵押期间，不征收土地增值税
（5）房地产的交换	其他情形，纳税	个人之间互换自有居住用房地产 ，经当地税务机关核实，免征

(6) 合作建房	建成后转让	建成后按比例分房自用, 暂免征税
(7) 其他	—	代建行为; 房地产的重新评估不属于征税范围

【例题·单选题】(2024年) 下列行为中, 属于土地增值税征税范围的是 ()。

- A. 房地产的代建
- B. 房屋公允价值评估增值 25%
- C. 房地产的出租
- D. 房地产企业用建造的房地产安置回迁户

答案: D

解析: 选项 ABC, 房地产权属未发生转移, 不属于土地增值税征税范围; 选项 D, 房地产企业用建造的房地产安置回迁户的, 安置用房视同销售, 应按照规定计算缴纳土地增值税。

(三) 税率——四级超率累进税率

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%~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