

### 第三节 土地增值税

【知识点】土地增值税应税收入与扣除项目

增值额=应税收入-扣除项目金额

(一) 应税收入的确定

1. 转让房地产的**全部价款及有关经济利益**。从收入形式看，包括货币收入、实物收入和其他收入；

2. **土地增值税的应税收入：不含增值税收入；**

a. 适用增值税一般计税方法的：

土地增值税应税收入=含增值税收入-增值税销项税额（**抵减后**的销项税额）；

b. 适用增值税简易计税方法的：

土地增值税应税收入=含增值税收入-增值税**应纳税额**

3. 应税收入**包括视同销售**确认的收入，比如自建的房屋安置拆迁户等情况，要确认应税收入，同时安置拆迁户的支出应该计入房地产开发成本进行扣除；

4. 房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的：

**预征土地增值税的计征依据=预收款÷（1+增值税适用税率或征收率）**

5. **考试中需要关注：销售（含视同销售）比例影响扣除项目比例。**

【例题·单选题】A企业为增值税一般纳税人，2026年3月15日出售旧办公楼一栋，取得含税金额5800万元，该办公楼为2014年3月外购取得，购买价为2000万元。对于该项业务，A企业增值税选择了简易计税方法，在计算土地增值税应确认的应税收入是（ ）万元。

A. 5619.05

B. 5523.81

C. 5225.23

D. 5770.27

**答案：**A

**解析：**应纳增值税=（5800-2000）÷（1+5%）×5%=180.95（万元）；

土地增值税的应税收入=5800-180.95=5619.05（万元）。

(二) 扣除项目的确定

销售新房及建筑物	销售旧房及建筑物
1. 地：取得土地使用权所支付的金额	1. 地：取得土地使用权所支付的地价款或出让金（应提供凭据）、按国家统一规定缴纳的有关费用
2. 房：房地产开发成本	2. 房：旧房及建筑物的评估价格
3. 费：房地产开发费用	
4. 税：与转让房地产有关的税金	3. 税：在转让环节缴纳的税金
5. 利：财政部确定的其他扣除项目	