

### 第三节 土地增值税

#### 2. 销售旧房及建筑物

(1) 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) 旧房及建筑物的评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率

旧房及建筑物的重置成本价：对旧房及建筑物，按转让时的建材价格及人工费用计算，建造同样面积、同样层次、同样结构、同样建设标准的新房及建筑物所花费的成本费用不能取得评估价格，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% 计算扣除。

①“每年”：按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满 12 个月计一年；超过一年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一年；

②对纳税人购房时缴纳的契税，凡能提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计 5% 的基数。

(3) 在转让环节缴纳的税金：城建税、教育费附加、印花税、购入时的契税（需提供契税完税凭证，只在不能取得评估价格，但能提供购房发票的情形下适用），不包括增值税。

#### 销售旧房及建筑物——税金的扣除

按评估价格扣除时	按发票金额扣除时
城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税，不包括增值税	城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税、购入时的契税；不包括增值税
注意增值税计税方法的规定	

(4) 既没有评估价格，又不能提供购房发票的，税务机关可以核定征收

【例题·单选题】某国有企业系增值税一般纳税人，2014 年 5 月在市区购置一栋办公楼，支付价款 8000 万元。2026 年 5 月，该企业将办公楼转让，取得含增值税收入 10000 万元，

该企业增值税选择简易计税。办公楼经税务机关认定的重置成本价为 12000 万元，成新率 70%。该企业在缴纳土地增值税时计算的增值额为（ ）万元。

- A. 400
- B. 1488.33
- C. 1490
- D. 200

**答案：**B

**解析：**（1）房屋及建筑物的评估价格 =  $12000 \times 70\% = 8400$ （万元）；

（2）转让环节缴纳的增值税 =  $(10000 - 8000) / 1.05 \times 5\% = 95.24$ （万元）

（3）城建及教育费附加、地方教育附加 =  $95.24 \times (7\% + 3\% + 2\%) = 11.43$ （万元）

（4）应纳印花税 =  $10000 \times 0.05\% = 5$ （万元）

（5）增值额 =  $(10000 - 95.24) - (8400 + 11.43 + 5) = 1488.33$ （万元）

**【知识点】**土地增值税应纳税额的计算

（一）增值额的确定——计税依据

土地增值额 = 转让收入 - 扣除项目金额

纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收土地增值税：

1. 隐瞒、虚报房地产成交价格的；
2. 提供扣除项目金额不实的；
3. 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。

**【例题·多选题】**下列情形中，应按评估价格计征土地增值税的有（ ）。

- A. 提供扣除项目金额不实的
- B. 隐瞒、虚报房地产成交价格的
- C. 房地产开发项目全部竣工完成销售需要进行清算的
- D. 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的

**答案：**ABD

**解析：**选项 C，不属于按照评估价格计征土地增值税的列举情形。

## （二）应纳税额计算

1. 确定收入总额

2. 确定扣除项目——重点，新 5 旧 3

3. 计算增值额

4. 计算增值率 = 增值额 / 扣除项目金额

5. 按照增值率确定适用税率和速算扣除系数

建造普通标准住宅出售，其增值额未超过扣除项目金额之和 20% 的，免税

6. 计算应纳税额

应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数