

第三节 土地增值税

【知识点】土地增值税税收优惠和征收管理

（一）税收优惠

1. 建造普通标准住宅的税收优惠

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。如果超过 20% 的，应就其全部增值额按规定计税；

取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额 20% 的普通标准住宅，继续实施免征土地增值税优惠政策。

有关城市的具体执行标准由省级人民政府规定。

【提示】纳税人办理尾盘销售土地增值税申报时，普通标准住宅当期增值额超过扣除项目金额 20% 的，按规定缴纳土地增值税；普通标准住宅当期增值额未超过扣除项目金额 20% 的，可申报享受土地增值税有关免税政策。

2. 国家征用收回的房地产的税收优惠

因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。

3. 因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。

4. 对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为棚户区改造安置住房、公共租赁住房或保障性住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。

5. 对个人销售住房暂免征收土地增值税。

6. 企业改制重组有关土地增值税政策——2027 年 12 月 31 之前

改制重组有关土地增值税政策不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形。

（1）整体改制

整体改制：不改变原企业的投资主体，并承继原企业权利、义务的行为；

非房地产开发企业：对改制前的企业将国有土地、房屋权属转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。

（2）企业合并

且原企业投资主体存续的，对原企业将国有土地、房屋权属转移、变更到合并后的企业，暂

不征；

原企业投资主体不存续或房地产开发企业，征税。

（3）企业分立

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，对原企业将国有土地、房屋权属转移、变更到分立后的企业，暂不征；

与原企业投资主体不相同或房地产开发企业，征税。

【提示】不改变原企业投资主体、投资主体相同：企业改制重组前后出资人不发生变动，出资人的出资比例可以发生变动；

投资主体存续：原企业出资人必须存在于改制重组后的企业，出资人的出资比例可以发生变动。

（4）以房地产投资入股

单位（非房地产开发企业）、个人在改制重组时以国有土地、房屋进行投资，对其将国有土地、房屋权属转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。

【提示】改制重组后再转让房地产申报缴纳土地增值税的规定

情形	具体规定
取得土地使用权所支付的金额	按照改制重组前取得该宗国有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确定
经批准以国有土地使用权作价出资入股的	为作价入股时县级及以上自然资源部门批准的评估价格
按购房发票确定扣除项目金额的	按照改制重组前购房发票所载金额并从购买年度起至本次转让年度止每年加计5%计算扣除项目金额

7. 推进农村集体产权制度改革的税收优惠

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。

8. 哈尔滨亚冬会的税收优惠

对第九届亚洲冬季运动会组织委员会赛后出让资产取得的收入，免征增值税和土地增值税。

9. 对 2025 年第 12 届世界运动会执委会赛后出让资产取得的收入，免征土地增值税。

【例题·多选题】下列各项中，属于土地增值税免税范围的有（ ）。

- A. 因国家建设需要依法征用、收回的房地产
- B. 个人之间互换自有居住用房地产
- C. 个人因工作调动而转让购买满 5 年的经营性房产
- D. 因国家建设需要而搬迁，由纳税人自行转让房地产

答案：ABD

解析：选项 C，个人转让经营性房产，没有免土地增值税的规定。

（二）征收管理

1. 预征管理

除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于 1.5%，中部和东北地区省份不得低于 1%，西部地区省份不得低于 0.5%。

2. 纳税地点：房地产所在地

纳税人转让的房地产坐落在两个或者两个以上地区的，应按所在地分别申报纳税。

3. 纳税申报

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**主管税务机关申报纳税；

尾盘销售土地增值税**按季申报缴纳**。

【例题·多选题】下列关于土地增值税纳税地点的表述，错误的有（ ）。

- A. 土地增值税的纳税人应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
- B. 纳税人转让的房地产坐落在两个或两个以上地区的，应按房地产所在地分别申报纳税
- C. 纳税人是法人的，转让的房地产坐落地与其机构所在地不一致时，应在机构所在地的税务机关申报纳税

D. 纳税人是自然人的，转让的房地产坐落地与其居住所在地不一致时，在住所所在地的税务机关申报纳税

答案：CD

解析：选项 C，纳税人是法人的，转让的房地产坐落地与其机构所在地不一致时，应在房地产坐落地的税务机关申报纳税；选项 D，纳税人是自然人的，转让的房地产坐落地与其居住所在地不一致时，在房地产坐落地的税务机关申报纳税。