



第五章

土地增值税



第五章 土地增值税

本章地位：本章是重点章节。

考查题型：单项选择题、多项选择题、计算题和综合分析题四种题型均会考查。

历年分值：15分左右。

考试规律：通常是以计算型的题目为主，文字型的题目考查较少。

高频考点：与转让房地产有关的税金，转让旧房及建筑物的评估价格，应纳税额计算的一般规定，房地产开发企业土地增值税的清算。



考情分析

知识点重要性划分

序号	知识点	重要性
1	土地增值税的征税范围	(★★★)
2	土地增值税的纳税义务人和税率	(★)
3	转让房地产收入额的确定	(★★)
4	取得土地使用权所支付金额的确定	(★★)
5	房地产开发成本	(★★)
6	房地产开发费用	(★★★)



考情分析

序号	知识点	重要性
7	与转让房地产有关的税金	(★★★)
8	转让旧房及建筑物的评估价格	(★★★)
9	应纳税额计算的一般规定	(★★★)
10	房地产开发企业土地增值税的清算	(★★★)
11	土地增值税的税收优惠	(★★)
12	分期分批开发、转让房地产扣除项目的确定	(★★)



第一节

土地增值税概述



第一节 土地增值税概述

一、土地增值税的概念

土地增值税是以纳税人转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）所取得的增值额为征税对象，依照规定税率征收的一种税。

二、土地增值税的特点

- （一）以增值额为计税依据
- （二）征税面比较广
- （三）实行超率累进税率



第二节 纳税人



第二节 纳税人

土地增值税的纳税人为转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（即本书所简称的转让房地产）并取得收入的单位和个人。

单位包括各类企业单位、事业单位、国家机关、社会团体以及其他组织，个人包括个体工商户和自然人（包括外籍人）。



第三节

征税范围和税率



第三节 征税范围和税率

一、征税范围

	情形	注意
应征	转让国有土地使用权	政府出让土地的行为及取得的收入不属于土地增值税征税范围之列
	地上的建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让	
	合作建房建成后转让	建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税
	抵押期满以房地产抵债而发生房地产产权转让	房地产抵押期间并没有发生权属变更，不征

【提示】征收土地增值税需同时满足下列条件：土地是否国有；权属是否改变；是否有收入。



第三节 征税范围和税率

	情形
不征	房地产出租
	房地产评估增值
	房地产的代建房行为
	房地产继承
	(1) 赠与直系亲属或承担直接赡养义务人 (2) 房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为。(公益性赠与)
	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



第三节 征税范围和税率

二、税率

土地增值税实行4级超率累进税率。

应纳税额＝增值额×适用税率－扣除项目金额×速算扣除
系数



第三节 征税范围和税率

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%至100%的部分	40	5
3	超过100%至200%的部分	50	15
4	超过200%的部分	60	35



第三节 征税范围和税率

【单选题】（2020年）土地增值税采用的税率形式是

（ ）。

- A. 五级超额累进税率
- B. 定额税率
- C. 四级超率累进税率
- D. 七级超率累进税率



第三节 征税范围和税率

答案：C

解析：土地增值税采用的是四级超率累进税率。