



第五节 税收优惠



第五节 税收优惠

	情形
免征	因国家建设需要依法征用、收回的房地产
	因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产
	建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20% 【提醒豆】超过20%要全额征 分别核算，分别纳税，未分别核算，不免
	企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房或公租房（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%
	个人销售住房暂免征收土地增值税



第五节 税收优惠

	情形	
免 征	杭州亚运会	对杭州亚运会组委会赛后出让资产取得的收入，免征增值税和土地增值税
	对北京2022年冬奥会和冬残奥会	对北京2022年冬奥会和冬残奥会组织委员会再销售所获捐赠物品和赛后出让资产取得收入,免征应缴纳的增值税、消费税和土地增值税。
	哈尔滨亚冬会	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



第五节 税收优惠

改制重组

非房企改制重组暂不征	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
		改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下称房地产）转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税
	合并	原企业投资主体存续
	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
在改制重组时以房地产作价入股		
房企改制重征	上述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	



第六节

应纳税额的计算



第六节 应纳税额的计算

评估价格的使用

纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收：

1. **隐瞒、虚报**房地产成交价格的。（参照同类市场价格评估收入）

2. 提供扣除项目**金额不实**的。

应由评估机构按照房屋重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时的基准地价进行评估。税务机关根据评估价格确定扣除项目金额。



第六节 应纳税额的计算

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。

纳税人申报的转让房地产的实际成交价低于房地产评估机构评定的交易价，纳税人又不能提供凭据或无正当理由的行为。

由税务机关参照房地产评估价格确定转让房地产的收入。

房地产评估价格，是指由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定的价格。评估价格须经当地税务机关确认



第六节 应纳税额的计算

【综合分析题·节选】（2023年甲汽车制造厂消费税+土地增值税之卖旧房发票法）位于市区的甲汽车制造厂.....2024年3月甲厂和乙公司的经营业务如下：

（6）甲厂转让一幢综合楼，取得不含税转让收入3200万元，已按规定缴纳转让环节的有关税金。该综合楼为2018年7月1日购置时取得的购房发票上注明价款为2000万元、增值税220万元，进项税额已按规定申报扣除；契税完税凭证上注明已纳契税60万元。计算土地增值税时，该综合楼无评估价格。



第六节 应纳税额的计算

已知：转让综合楼计算缴纳土地增值税时不考虑印花税和地方教育费附加。

【单选】（6）甲厂当月应缴纳土地增值税（ ）万元。

A.182.16

B.66.36

C.159.96

D.146.16



第六节 应纳税额的计算

答案：C

解析：扣除项目 $=2000 \times (1+6 \times 5\%) + (3200 \times 9\% - 220) \times (7\%+3\%) + 60 = 2666.8$ （万元）。

增值额 $=3200 - 2666.8 = 533.2$ （万元）

增值率 $=533.2 \div 2666.8 = 20\%$ ，税率30%。

应纳土地增值税 $=533.2 \times 30\% = 159.96$ （万元）。

【注】满12个月算一年，超过一年，超6个月进位算一年