



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】转让旧房及建筑物的土地增值税

1.能取得评估价格的

计算土地增值税时可扣除评估价格，取得土地使用权所支付的地价款或出让金（凭据），按国家统一规定缴纳的有关费用，转让环节缴纳的税金（城建税及附加、印花税）。

评估价格＝重置成本价×成新度折扣率



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2.不能取得评估价格，但能提供购房发票的

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。

“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。

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。**



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】A公司为增值税一般纳税人，2018年6月在某县购入一间新建商铺自用，取得购房发票上记载不含增值税金额500万元，相关进项税已经正常抵扣，同时缴纳契税2万元。2026年3月转让该商铺，取得含税收入872万。

其他相关资料：A公司本月除本项销售不动产业务外，其他一般计税项目产生应纳的增值税。

转让合同分别注明了不含税金额和增值税销项税额。土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据印花税税率为万分之五。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

要求：计算A公司销售该商铺应计算的增值税、印花税、城建税及附加、土地增值税。计算结果以万元为单位，保留小数点后2位。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

答案：

- 1.应计算的增值税销项税 $=872 \div (1+9\%) \times 9\% = 72$ （万元）。
- 2.不含增值税收入 $=872 \div (1+9\%) = 800$ （万元）。
- 3.应缴纳的印花税 $=800 \times 0.5\% = 0.4$ （万元）。
- 4.应缴纳的城建税及附加 $=72 \times (5\% + 3\% + 2\%) = 7.2$ （万元）。

【提示】A公司本月除本项销售不动产业务外，其他一般计税项目产生应纳的增值税，故计算城建税及附加时不必考虑相关进项税问题。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

5.该房产持有期间为7年9个月（2018年6月至2026年3月）。

土地增值税的扣除项目 $=500 \times (1+8 \times 5\%) + 2$ 契税 $+0.4$ 印花税 $+7.2$ 城建税及附加 $=709.6$ （万元）。

增值额 $=800-709.6=90.4$ （万元）。

增值率 $=90.4 \div 709.6 \times 100\% = 12.74\%$

适用土地增值税的税率为30%

应缴纳土地增值税 $=90.4 \times 30\% = 27.12$ （万元）。

【提示】A公司转让的是商铺，所以不享受建造普通标准住宅出售，增值率未超过20%的，免征土地增值税优惠。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】土地增值税税收优惠

1.建造普通标准住宅出售，**增值率未超过20%的**，免征土地增值税；**增值率超过20%的**，应就其全部增值额按规定计税。

2.自2023年10月1日起，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房房源，**且增值额未超过扣除项目金额20%的**，免征土地增值税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

3.至2027年12月31日，对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，**且增值额未超过扣除项目金额20%的**，免征土地增值税。

4.因国家建设需要而被政府征用、收回的房地产免征土地增值税。

“因国家建设需要依法征用、收回的房地产”是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

5.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的免征土地增值税。**“因城市实施规划而搬迁”**是指因旧城改造或因企业污染、扰民（指产生过量废气、废水、废渣和噪音，使城市居民生活受到一定危害），而由政府或政府有关主管部门根据已审批通过的城市规划确定进行搬迁的情况。

“因国家建设的需要而搬迁”是指因实施国务院、省级人民政府、国务院有关部委批准的建设项目而进行搬迁的情况。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

6.自2024年1月1日起，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。