



第四章

城市维护建设税



第四章 城市维护建设税

概念	城市维护建设税是对缴纳增值税、消费税的单位和个人征收的一种税。	
税率	市区	7%
	县城、镇	5%
	不在市区、县城、镇的	1%
	预缴增值税、缴纳二税所在地税率；	
	行政区划变更完成当月起适用新税率	



第四章 城市维护建设税

计税依据	进口不征、出口不退 免抵要交、留抵退税要减掉 不包括非税款项（滞纳金、罚款等）
是否随两税退还	直接减免的两税，可在计税依据里直接减免
	因纳税人多缴发生的两税退税，同时退还已缴纳的城市维护建设税
	两税实行先征后返、先征后退、即征即退的，除另有规定外，不予退还



第五章

土地增值税



考情分析

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。



第五章 土地增值税

知识点：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。



第五章 土地增值税

	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



计算

第一步：转让房地产取得的不含增值税收入；（可能和卖房子的增值税的计算结合在一起，不含税收入=含税收入-增值税）

第二步：计算扣除项目金额

第三步：计算增值额 = 应税收入 - 扣除项目

第四步：计算增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目金额

第五步：用增值率查税率表，找到对应的税率和速算扣除系数
【口诀豆】A - B除以B，增值率50起，来翻倍，税率3456，扣除系数，0013，后面三个来加5，5、15、35跟着老师来画图

第六步：计算应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 扣除系数



扣除项目

专业名词叫：取得土地使用权所支付的金额

拿地的钱

地价款+相关税费（包括登记、过户手续费、契税等）

契税=不含税价格×契税税率

开发成本

据实扣除，包括土地的征用及拆迁补偿费（含耕地占用税）、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用等。（记忆豆：包括两工程两设施拆迁补偿间接费）

一般企业扣4项、
房开企业扣5项

开发费用

看利息

利息能分摊能证明：利息
+1、2项之和的5%以内

利息不能超过按商业银行同
类同期贷款利率计算的金额

超过贷款期限的利息部分和
加罚的利息不允许扣除

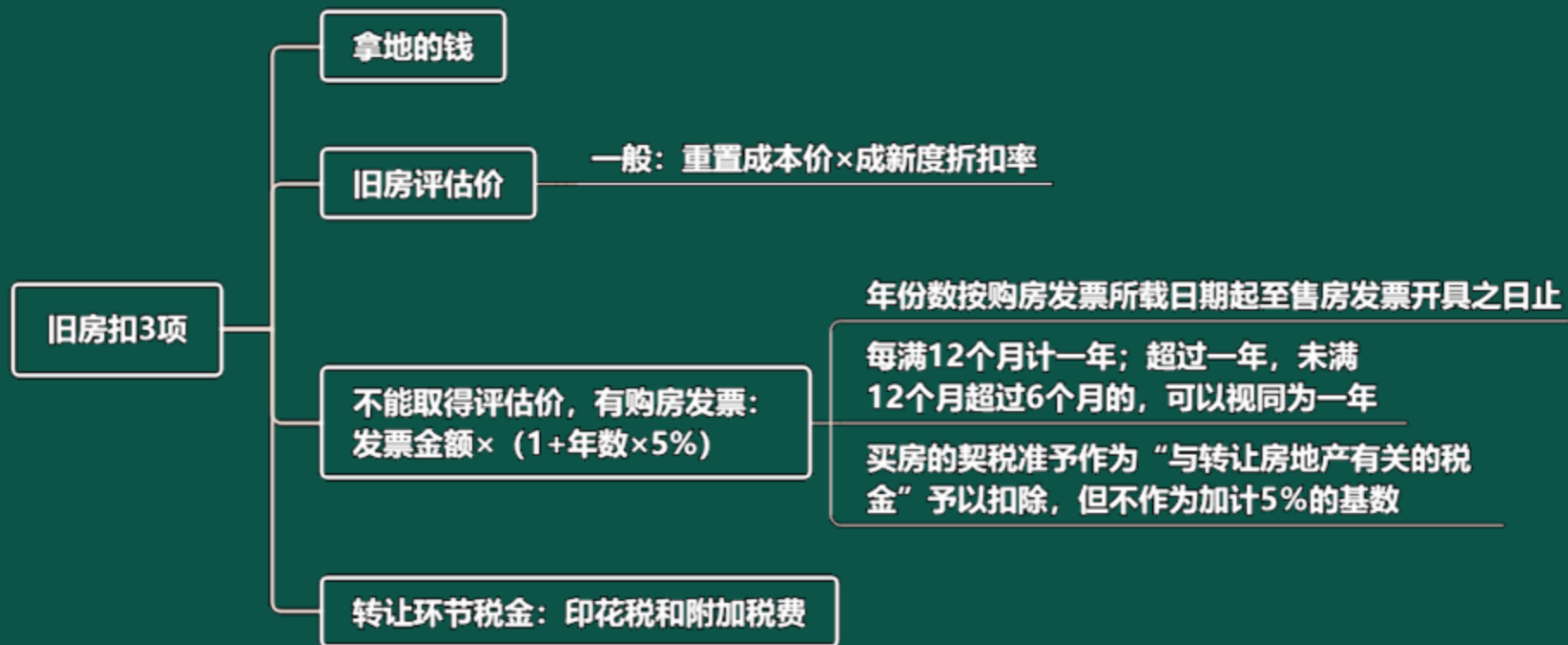
利息不能分摊不能证明：1、2项之和的10%以内

转让环节税金

印花税费加附加税费

印花税费按“产权转移书据”适用万分之五税率

房开企业有加计：1、2项之和的20%





房地产开发企业土地增值税清算

西部0.5%，中部和东北1%，东部1.5%

预征率下限

保障性住房的预征率为零

清算条件

应清算（原则：整体销售）

房地产开发项目全部竣工、完成销售

整体转让未竣工决算房地产开发项目的

直接转让土地使用权的

已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

主管税务机关可要求清算

取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕

纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的

省税务机关规定的其他情况

【记忆豆】全部是应清算，853年注销是可要求清算，未滿八五，但已出租自用也可要求



应清算：在满足条件之日起90日内

清算时间：90日

要求清算：接到主管税务机关下发的清算通知之日起90日内

全额开票的：发票所载金额

合同所载的售房金额及其他收益

清算前已发生补、退房款的，要调整

销售行为跨越“营改增”前后的，前收入+后收入

应税收入确定

房地产开发企业将开发产品

用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等

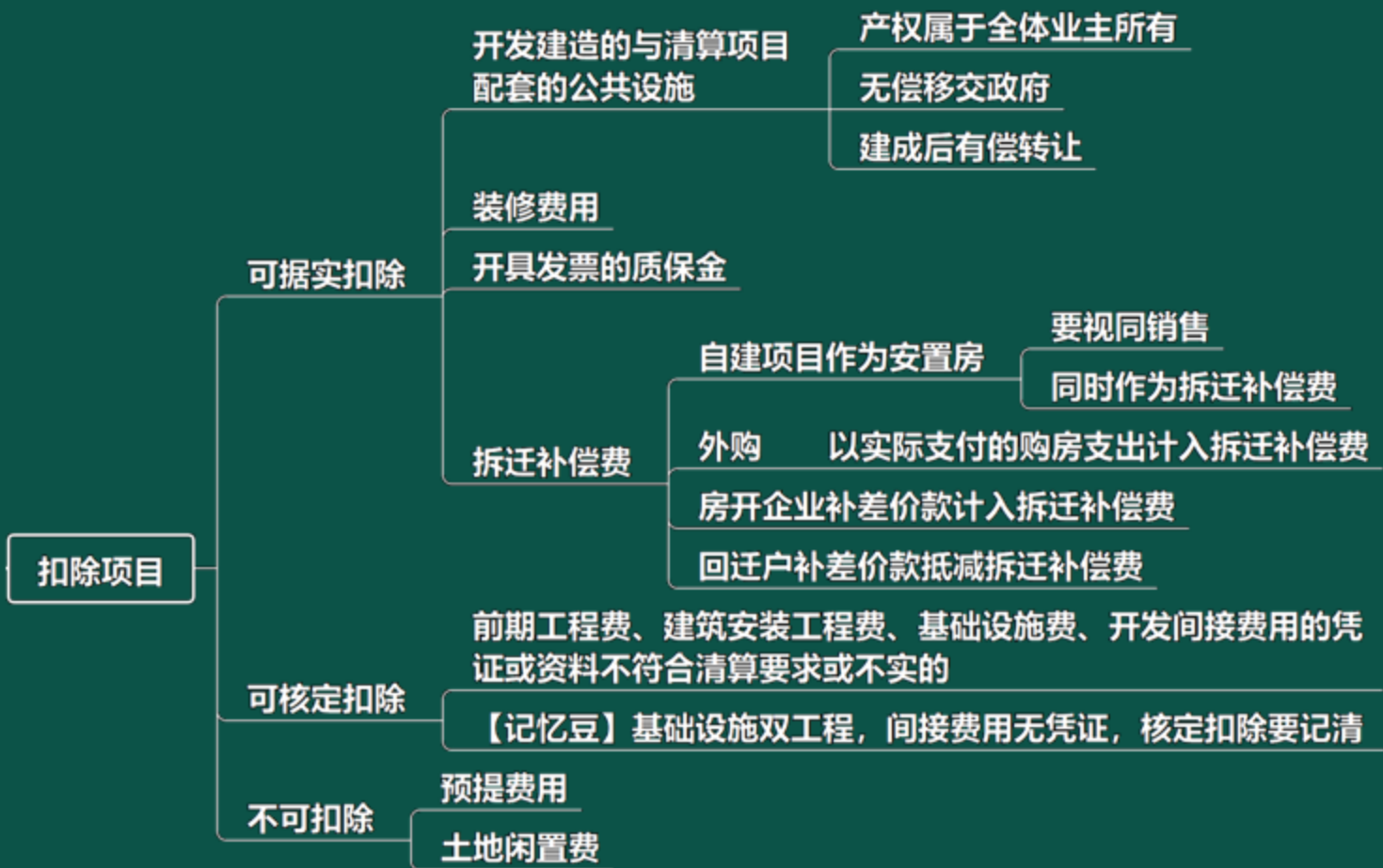
安置回迁户的安置用房

视同销售

销售额

本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格

由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定



计算要配比，只有已售（含视同销售、产权属于全体业主所有、无偿移交政府）的地价成本和建造成本可扣除



知识点：清算后再转让房地产（2026年变化）

事项	具体规定
适用情形	土地增值税清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，按尾盘销售方式申报缴纳。
扣除项目计算	各类型房地产单位建筑面积扣除项目金额 = 税务机关审核确定的该类型扣除项目总金额 ÷ 该类型可售总建筑面积。 ※ 该公式不含清算时已发生的与转让房地产有关的税金；尾盘销售当期发生的相关税金可据实扣除。



事项	具体规定
普通标准住宅 免税规则	尾盘销售当期，普通标准住宅： • 增值额$\leq$扣除项目金额20%：可申报享受免税政策。 • 增值额$>$扣除项目金额20%：按规定全额缴纳土地增值税。
申报时间	1. 清算审核期间（预征申报期结束至出具审核结论前）实现的收入：在出具清算审核结论后的首个纳税申报期内统一申报。 2. 常规尾盘销售：按季度申报缴纳。
办理清算申报时确认销售收入、销售面积的截止时间	税务机关受理清算申报时的前一预征税款所属期终了之日



知识点：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%
	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



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	