



第一部分 与“房地”相关税种

【考点4】土地增值税 ★

一、概述

土地增值税是为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益而征收的一种税。



第一部分 与“房地”相关税种

二、土地增值税的纳税人和征税范围

1. 纳税人

转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物**并取得收入**的单位和**个人**。



第一部分 与“房地”相关税种

2. 征税范围

对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物征收。

(1) 土地增值税只对“转让”国有土地使用权的行为征税，对“**出让**”国有土地使用权的行为**不征税**。

(2) 土地增值税只对“有偿转让”的房地产征税，对以“**继承**”“**赠与**”等方式**无偿转让**的房地产，**不予征税**。



第一部分 与“房地”相关税种

(3) **以房地产进行投资联营**一方以土地作价入股进行投资或者作为联营条件，免征土地增值税。

(4) **合作建房**，对于一方出地，另一方出资金，双方合作建房，建成后按比例**分房自用的**，**暂免征**土地增值税；**建成后转让的**，应**征收**土地增值税。



第一部分 与“房地”相关税种

三、土地增值税的税率

土地增值税实行**四级超率累进税率**。



第一部分 与“房地”相关税种

土地增值税四级超率累进税率表（不用记）

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



第一部分 与“房地”相关税种

四、土地增值税的计税依据与应纳税额的计算

纳税人转让房地产所取得的收入减除规定扣除项目金额后的余额，为增值额。

增值额=收入-扣除项目

1. 应税收入

纳税人转让房地产所取得的收入，包括货币收入、实物收入和其他收入。纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。



第一部分 与“房地”相关税种

2.扣除项目

（1）取得土地使用权所支付的金额

①为取得土地使用权所支付的地价款。

②按国家统一规定交纳的有关费用。

【提示】 房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税，应视同“按国家统一规定交纳的有关费用”。



第一部分 与“房地”相关税种

(2) 开发土地和新建房及配套设施的成本（即房地产开发成本）

包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。



第一部分 与“房地”相关税种

【2025-单选题】根据土地增值税法律制度的规定，房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税应计入的项目是（ ）。

- A. 房地产开发成本
- B. 房地产开发费用
- C. 取得土地使用权所支付的金额
- D. 与转让房地产有关的税金



第一部分 与“房地”相关税种

答案：C

解析：本题考查土地增值税的扣除项目。取得土地使用权所支付的金额是指纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税，应视同“按国家统一规定交纳的有关费用”，计入“取得土地使用权所支付的金额”中扣除。



第一部分 与“房地”相关税种

(3) 开发土地和新建房及配套设施的费用

与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。