



第一部分 与“房地”相关税种

（4）与转让房地产有关的税金

在转让房地产时缴纳的城市维护建设税、印花税。

【提示】因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。



第一部分 与“房地”相关税种

【提示】财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，在按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的**5%**以内计算扣除。

凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的**10%**以内计算扣除。

全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。



第一部分 与“房地”相关税种

（5）财政部规定的其他扣除项目

对从事房地产开发的纳税人可按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”规定计算的金额之和，加计20%的扣除。



第一部分 与“房地”相关税种

（6）旧房及建筑物的评估价格

①能够取得评估价格

在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。

评估价格=重置成本价×成新度折扣率



第一部分 与“房地”相关税种

②不能取得评估价格（能够提供购房发票）

“取得土地使用权所支付的金额”与“旧房及建筑物的评估价格”，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：

购房发票所载金额 $\times$ （1+5% $\times$ 购买年限）

计算扣除项目时，“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1年；超过1年，未满12个月但超过6个月的，可视同为1年。



第一部分 与“房地”相关税种

3.应纳税额的计算

土地增值税税额=增值额×税率-扣除项目金额×速算扣除
系数



第一部分 与“房地”相关税种

【例题】某企业2025年6月转让2015年6月购买的旧房一套。该企业不能取得评估价格，但能提供购房发票，发票显示该房购买的价格为200万元。该企业在转让过程中支付相关税费（不含增值税）共计25万元。试计算该公司缴纳土地增值税时的扣除项目金额。



第一部分 与“房地”相关税种

答案：

可扣除房产原值 $=200 \times (1+5\% \times 10) = 300$ （万元）。

扣除项目金额 $=300+25=325$ （万元）。



第一部分 与“房地”相关税种

五、土地增值税的税收优惠

1. 纳税人**建造普通标准住宅**出售，增值额未超过扣除项目金额**20%**的，免征土地增值税。
2. 因**国家**建设需要依法**征收、收回**的房地产，免征土地增值税。
3. **个人销售住房**暂免征收土地增值税。



第一部分 与“房地”相关税种

【2024-单选题】（改编）下列需要征收土地增值税的是（ ）。

- A. 纳税人建造高档公寓出售，其增值额未超过扣除项目金额50%的
- B. 纳税人建造普通标准住宅出售，其增值额未超过扣除项目金额20%的
- C. 国家建设需要依法征收、收回的房地产
- D. 居民个人销售住房



第一部分 与“房地”相关税种

答案：A

解析：本题考查土地增值税。选项B错误，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和20%的，应就其全部增值额按规定计税。选项C错误，因国家建设需要依法征收、收回的房地产，免征土地增值税。选项D错误，个人销售住房暂免征收土地增值税。



第一部分 与“房地”相关税种

六、土地增值税的征收规定

1.土地增值税由税务机关征收。

2.纳税人应当自转让房地产合同签订之日起7日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。税务机关核定的纳税期限，应在纳税人签订房地产转让合同之后、办理房地产权属转让（即过户及登记）手续之前。



第一部分 与“房地”相关税种

【单选题】下列关于土地增值税的说法，错误的是（ ）。

- A.土地增值税是对转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物征收
- B.收入额减除国家规定各项扣除项目金额后的余额就是纳税人在转让房地产中获取的增值额
- C.纳税人转让房地产取得的应税收入是指转让房地产取得的货币收入、实物收入和其他收入
- D.土地增值税适用的最高税率为100%



第一部分 与“房地”相关税种

答案：D

解析：本题考查土地增值税。选项D错误，土地增值税实行四级超率累进税率，其税率分别为30%、40%、50%、60%。