



2023 税务师考试《税法（I）》第五章高频考点汇总

第五章 土地增值税

序号	考点	考频
考点一	土地增值税征税范围	★★
考点二	土地增值税扣除项目	★★★★
考点三	土地增值税税收优惠	★★
考点四	房地产开发企业土地增值税清算	★★
考点五	非房地产企业销售旧房及建筑物应纳土地增值税计算	★★★★

2023 税务师《税法（I）》高频考点：土地增值税征税范围

【内容导航】

1. 基本征税范围
2. 具体情况判定

【考频分析】

考频：★★

复习程度：掌握本考点，本考点多以单项（多选）选择题形式考查。

【高频考点】土地增值税征税范围

（一）基本征税范围

土地增值税是对转让国有土地使用权及其地上建筑物和附着物的行为征税。

基本征税范围	不属于征税范围
1. 转让国有土地使用权，包括出售、交换和赠与 2. 地上的建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让	1. 不包括国有土地使用权出让的行为 2. 不包括未转让土地使用权、房产产权的行为，如房地产的出租

（二）具体情况判定

有关事项	是否属于征税范围
继承、赠予	继承：不征（无收入）
	赠予：公益性赠予、赠予直系亲属或承担直接赡养义务人，不征；非公益性赠予，征



出租	不征（无权属转移）
房地产抵押	抵押期不征；抵押期满偿还债务本息不征；抵押期满，不能偿还债务，而以房地产抵债，征
房地产交换	单位之间换房，征；个人之间互换自有住房，免征
合作建房	建成后自用，暂免征；建成后转让，征
代建房	不征（无权属转移）
重新评估	不征（无收入）

2023 税务师《税法（I）》高频考点：土地增值税扣除项目

【内容导航】

1. 对于新建房地产转让准予扣除的项目
2. 对于存量房地产转让准予扣除的项目

【考频分析】

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点，本考点多以单项（多选）选择题形式考查。

【高频考点】土地增值税扣除项目

（一）对于新建房地产转让，可扣除：

1. 取得土地使用权所支付的金额，包括：

- （1）纳税人为取得土地使用权所支付的地价款。
- （2）纳税人在取得土地使用权时按国家统一规定缴纳的有关费用。

2. 房地产开发成本，包括 6 项，即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。

3. 房地产开发费用——期间费用，即销售费用、管理费用、财务费用，开发费用不按实际发生的费用扣除，而是按标准进行扣除，关键取决于财务费用中的利息处理：

（1）纳税人能够按转让房地产项目计算分摊利息支出，并能提供金融机构的贷款证明的：

$$\text{房地产开发费用} = \text{利息} + (\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 5\%$$

利息注意三点：①提供金融机构证明；②不能超过按商业银行同类同期银行贷款利率计算的金额。③不包括加息、罚息。



（2）纳税人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贷款证明的：

房地产开发费用＝（取得土地使用权所支付的金额＋房地产开发成本）×10％以内

【关于利息的其他规定】

（1）全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。即：

房地产开发费用＝（取得土地使用权所支付的金额＋房地产开发成本）×10％以内

（2）房地产开发企业既向金融机构借款，又有其他借款的，其房地产开发费用计算扣除时不能同时适用上述 1、2 项所述两种办法。

（3）土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除。

4. 与转让房地产有关的税金：城建税、教育费附加、地方教育附加。

5. 财政部规定的其他扣除项目

从事房地产开发的纳税人可加计 20％的扣除：

加计扣除费用＝（取得土地使用权支付的金额＋房地产开发成本）×20％

（二）对于存量房地产转让，可扣除：

1. 房屋及建筑物的评估价格。

评估价格＝重置成本价×成新度折扣率

2. 取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用。

3. 转让环节缴纳的税金。

2023 税务师《税法（I）》高频考点：土地增值税税收优惠

【内容导航】

土地增值税税收优惠

【考频分析】

考频：★★

复习程度：熟练掌握本考点，本考点涉及到单项（多选）选择题形式比较多。

【高频考点】土地增值税税收优惠

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之和 20％的，免征土地增值税。

2. 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房源，且增值额未超过扣除项目金额 20％的，免征土地增值税。



3. 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. 对个人销售住房暂免征收土地增值税。
5. 因国家建设需要依法征收、收回的房地产，免征土地增值税；因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。
6. 自 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，企业改制重组的土地增值税税收优惠政策。

整体改制	1. 重组时暂不征税（不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形） 2. 重组后再转让土地使用权，应纳税，原地价款及费用可扣除
合并：原主体存续	
分立	
改制重组时以房地产作价入股投资	

2023 税务师《税法（I）》高频考点：房地产开发企业土地增值税清算

【内容导航】

房地产开发企业土地增值税清算

【考频分析】

考频：★★

复习程度：熟练掌握本考点，本考点涉及到单项（多选）选择题形式比较多。

【高频考点】房地产开发企业土地增值税清算

1. 土地增值税的清算条件

（1）符合下列情形之一的，纳税人应当进行土地增值税的清算：

- ① 房地产开发项目全部竣工、完成销售的。
- ② 整体转让未竣工决算房地产开发项目的。
- ③ 直接转让土地使用权的。

（2）符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

- ① 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。
- ② 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的。
- ③ 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。
- ④ 省税务机关规定的其他情况。



2. 土地增值税的扣除项目

（1）房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通信等公共设施，按以下原则处理：

- ①建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除。
- ②建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除。
- ③建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。

（2）房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。

3. 清算后再转让房地产的处理

在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，纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积

2023 税务师《税法（I）》高频考点：非房地产企业销售旧房及建筑物应纳土地增值税计算

【内容导航】

1. 确定收入总额
2. 确定扣除项目
3. 计算增值额
4. 计算增值率=增值额/扣除项目金额
5. 按照增值率确定适用税率和速算扣除系数
6. 计算应纳税额

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：熟练掌握本考点，本考点涉及到单项（多选）选择题形式比较多。

【高频考点】非房地产企业销售旧房及建筑物应纳土地增值税计算

1. 确定收入总额

不含增值税收入=含税收入-增值税销项税额/简易计税金额



2. 确定扣除项目

（1）取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用

（2）旧房及建筑物的评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率

销售旧房及建筑物不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，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。

① “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。

② 对纳税人购房时缴纳的契税，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。

既没有评估价格，又不能提供购房发票的，税务机关可以核定征收。

（3）在转让环节缴纳的税金：城建税、教育费附加、印花税、购入时的契税（需提供契税完税凭证，只在不能取得评估价格，但能提供购房发票的情形下适用）。

3. 计算增值额

增值额 = 不含增值税收入 - 扣除项目金额

4. 计算增值率

增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目金额

6. 计算应纳税额

应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数