

## 第五章 土地增值税

## 【知识点】征税范围

## (一) 征税范围一般规定

征税范围	细节规定
转让国有土地使用权	(1) 转让集体所以土地使用权不征税。
地上建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让（新房或存量房）	(2) 国有土地出让不征税，转让征税。 (3) 权属不转让的不征税

## (二) 征税范围的特殊规定

具体事项	税法规定
合作建房	建成后按比例分房自用，暂免征税；建成后转让的，征税
房地产抵押	抵押期间不征税；抵押期满转让权属抵债，征税
国家收回土地使用权、征用地上建筑物及附着物	免征
房地产出租	不属于征税范围
房地产评估增值	不属于征税范围
代建房	不属于征税范围
房地产继承	不属于征税范围
房地产赠与	特定赠与不属于征税范围；其他赠予，应征税

## 【知识点】土地增值税应纳税额的计算

## (一) 税额计算步骤

1. 增值额 = 收入 - 扣除项目
2. 增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目
3. 根据增值率确定适用税率及速算扣除系数
4. 税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目 × 速算扣除系数

## (二) 增值额确定方法

计算法	转让房地产取得的收入 - 扣除项目金额
评估法	有下列情形之一，应对房地产进行评估，以评估价格确定转让收入、扣除项目金额： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 隐瞒、虚报房地产成交价格的：不申报、少申报</li> <li>2. 提供扣除项目金额不实的</li> <li>3. 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的</li> </ol>

## 【知识点】应税收入的确定

纳税人转让房地产的全部价款及有关的经济利益，包括货币收入、实物收入和其他收入。

1. 实物收入，按收入时的市场价格折算。
2. 无形资产收入，评估确认价值后折算。
3. 外币收入，以取得收入当天或当月 1 日国家公布的市场汇价折合成人民币。分期收款方式，以实际收款日或收款当月 1 日国家公布的市场汇价折合成人民币。
4. 县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，如计入房价中向购买方一并收取，可作为收入计税；如未计入房价中，而是在房价之外单独收取，可不作为收入。

【提示 1】房地产发生视同销售行为，一般按同类价确定收入。

【提示 2】应税收入 = 营改增前含营业税的收入 + 营改增后不含增值税的收入

【提示 3】不含增值税的收入 = 含增值税的收入 - 增值税销项税额或增值税税额

【提示 4】增值税计算方法

计税方法	计税依据	具体规定
简易计税	自建全额计税	增值税税额 = 含税收入 / 1.05 × 5%
	非自建差额计税	增值税税额 = (含税收入 - 购置原价或作价) / 1.05 × 5% 注意：购置原价或作价不含契税等税费
一般计税	房企差额计税	增值税销项税额 = (含税收入 - 土地价款) / 1.09 × 9% 注意：土地价款应与收入配比，且不含契税等税费
	非房企全额计税	增值税销项税额 = 含税收入 / 1.09 × 9%

【知识点】扣除项目的确定

情形	可扣除项目
房企新房销售	1. 取得土地使用权所支付的金额； 2. 房地产开发成本； 3. 房地产开发费用； 4. 转让有关税金：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（加计扣除）
其他企业新房销售	1. 取得土地使用权所支付的金额 2. 房地产开发成本 3. 房地产开发费用 4. 转让有关税金：城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税
存量房销售	评估法： 1. 取得土地使用权所支付的金额 2. 房屋及建筑物的评估价格 3. 转让有关税金：城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税 4. 评估费
	发票法： 1. 购房发票价每年加计 5% 2. 转让有关税金：城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税、契税
	核定法
只卖地	1. 取得土地使用权所支付的金额 2. 转让有关税金：城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税

【知识点】税收优惠

（一）转让下列房屋，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免税

1. 建造普通标准住宅出售；
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；
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。（2025 年 12 月 31 日止）

4. 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。（2023 年 10 月 1 日起）

### （二）国家征收、收回的房地产免税

1. 因国家建设需要而被政府征收、收回的房地产免税。
2. 因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，纳税人自行转让房地产免税。

### （三）企业改制重组涉及的土地增值税暂不征收

1. 非公司制企业整体改制为有限责任公司或者股份有限公司，有限责任公司（股份有限公司）整体改制为股份有限公司（有限责任公司），对改制前的企业将房地产转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。

整体改制是指不改变原企业的投资主体，并承继原企业权利、义务的行为。

2. 按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。

3. 按照法律规定或者合同约定，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，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业，暂不征土地增值税。

4. 单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。

5. 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。

6. 企业改制重组后再转让国有土地使用权并申报缴纳土地增值税时，应以改制前取得该宗国有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，作为该企业“取得土地使用权所支付的金额”扣除。

### （四）对个人销售住房暂免征收土地增值税

### （五）对组委会赛后出让资产取得的收入免征土地增值税

1. 对杭州亚运会组委会赛后出让资产取得的收入，免征增值税和土地增值税。

2. 对北京冬奥会和冬残奥会组委会再销售所获捐赠物品和赛后出让资产取得收入，免征应缴纳的增值税、消费税和土地增值税。