免征土地增值税:

1，个人销售住房

2，两个人合作建房后分房自用

3，两个人互换居住用房

4，建的住宅用房太便宜，增值额小于百分之二十

5，事业单位转让旧房作为公租房，增值额小于百分之二十

6，被国家征收了

不征土地增值税：

1，房地产继承

2，房地产送给好人(如赡养义务人，福利机构)

3，企业改制，合并，分立，投资主体没变(这不是和契税一样吗)

4，企业改制只要一方是房地产企业就不适用，毕竟房地产交的就是土增，还挣钱

5，注意企业改制没有持股比例要求，而契税有。毕竟限制了房地产，就不限制其他的。

契税必须是法定继承才免征，毕竟是白拿。土地增值税只要给好人就免征，毕竟是白给，范围大一点。

土增比例是五一二，税率是三四五六，扣除数是五一五三五。

房地产扣除费用：

1，取得土地的费用，包括出让金和契税；

2，房子开发成本，包括耕地占用税，可以看出契税耕地税五五开

3，房子开发费用，也就是销售管理财务，注意是算出来的。有利息，但利息超过银行同类贷款利率的不包括。前两项的和乘以百分之五作为销售管理。无贷款证明，就前两项的和乘以百分之十作为销管财。

4，城建税，印花税，教育费附加。房子有城建税，房子里有花，印花税，房子里有孩子，教育费附加。

5，房地产企业转让新建房产，土地和开发成本乘以百分之二十作为加计扣除，你开发房子，辛苦了。

土增中，预期开发土地的闲置费不能扣，你小子偷懒，不给你扣。

质保金就是房地产委托别人开发，别人需要保证质量要交质保金。质保金要开票，房地产企业才能扣。