1. 卖旧房，开发成本和费用难以计算，直接按重置成本乘以折旧率作为评估价格，没评估价格，按买房发票金额乘以(一加百分之五乘以年份)来计算。满12月算一年。超过一年后，大于六个月算一年。年份是开发票到收发票之间。
2. 没有评估价格，还要扣除转让环节交的增值税以外的税金，包含契税。
3. 房地产企业印花税直接进管理费用，土增就不减印花税了。但是非房企要交。
4. 收入减去扣除项等于增值额，增值额除以扣除项=增值率，根据增值率取得税率和速算扣除数。用增值额乘以税率减去扣除项乘以速算扣除数为应纳税额。



1. 重置成本价同时包含了土地价，开发成本，开发费用，契税。重置了一堆。
2. 取得销售许可证三年还没卖完房子，可以清算土增。
3. 房子卖出了八五成，,可以土增清算。
4. 土增缴纳限制90天，土地上增加一杯酒。
5. 拆迁户地得多了，给房地产一部分钱，这些钱直接冲减成本，不要计入收入。
6. 土增是预缴，没有滞纳金。
7. 扣除项目不符合要求，不是不能扣，而是核定扣除，毕竟开发很贵，不扣的话，还让不让人活了。
8. 土增申报纳税是在合同签订完七天内。扣除项里地价含契税，七税，七中间一横就是合同。
9. 投资联营，共担风险，相当于被投资方被投了钱还转移了风险，所以它交土增。不共担风险，相当于投资方拿固定收入，所以从租计征，投资方交土增。
10. 个人出租住房，增值税1.5，房产税4，个人所得税10,1.5乘4乘10
11. 个人出租非住房，上面变为5,12,20。

16，