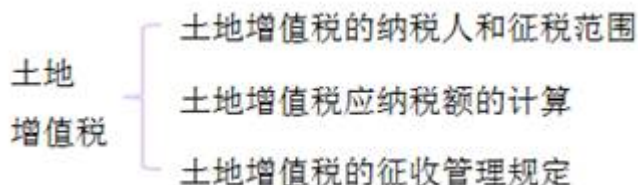


第二单元 房地产流转相关税



考点 4：土地增值税的纳税人和征税范围（★★★）

（一）纳税人

土地增值税的纳税人为 **转让** 国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。

【提示】契税和土地增值税都适用于国有土地使用权、地上建筑物及其附着物权属转移的情形，但契税由承受方缴纳、土地增值税由 **转让方** 缴纳。

（二）征税范围的一般规定

1. 土地增值税只对转让国有土地使用权的行为征税，对 **出让** 国有土地使用权的行为 **不征税**。
2. 土地增值税既对 **转让** 土地使用权的行为征税，也对转让地上建筑物及其附着物产权的行为征税。
3. 土地增值税只对有偿转让的房地产征税，对以继承、赠与等方式无偿转让的房地产，不予征税，但并非所有名为“赠与”的行为均不征税，不征收土地增值税的房地产赠与行为只包括：

- （1）房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的行为；
- （2）房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为。

（三）特殊业务的处理

1. 房地产的交换

（1）房地产交换属于土地增值税的征税范围；

（2）对 **居民个人之间互换自有居住用房地产** 的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。

2. 合作建房

对于一方出地，另一方出资金，双方合作建房，建成后按比例 **分房自用** 的，**暂免征收** 土地增值税；建成后 **转让** 的，应 **征收** 土地增值税。

3. 房地产的出租：不属于土地增值税的征税范围。

4. 房地产的抵押 VS 抵债

对于房地产的抵押，在 **抵押期间** 不征收土地增值税；如果 **抵押期满** 以房地产抵债，发生房地产权属转移的，应列入土地增值税的征税范围。

5. 房地产代建行为：不属于土地增值税的征税范围。

6. 房地产进行重新评估而产生的评估增值：不属于土地增值税的征税范围。

7. 房地产开发企业

（1）房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未发生转移，不征收土地增值税。

（2）房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，征收土地增值税。

8. 自 2008 年 11 月 1 日起，对 **居民个人转让住房** 一律免征土地增值税。

9. 企业改制重组

（1）企业发生整体改建的，对改建前的企业将国有土地、房屋权属转移、变更到改建后的企业，暂不征土地增值税。

（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，对原企业将国有土地、房屋权属转移、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，对原企业将国有土地、房屋权属转移、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国有土地、房屋进行投资，对其将国有土地、房屋权属转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。

（5）上述政策不适用于房地产开发企业。

10. 其他税收减免规定

（1）纳税人建造 **普通标准住宅**（不包括高级公寓、别墅、度假村等）出售，增值额未超过扣除项目金额 **20%** 的，予以免税；超过 20% 的，应按 **全部** 增值额缴纳土地增值税。

【提示】对于纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额；不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用这一免税规定。

【例题 1·判断题】房地产开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算土地增值税的增值额。

（ ）（2017 年）

【答案】√

【例题 2·判断题】纳税人建造普通标准住宅出售，增值额超过扣除项目金额 20%的，应按全部增值额计算缴纳土地增值税。（ ）（2017年）

【答案】√

【解析】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，予以免税；超过 20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税。

（ 2）因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。

（ 3）企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁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。

【例题 1·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列行为中，属于土地增值税征税范围的是（ ）。（2015年）

- A. 出租房屋
- B. 代建房屋
- C. 企业之间交换房屋
- D. 评估房屋

【答案】C

【解析】选项 C：企业之间交换房屋，既发生了房产产权的转移，交换双方又取得了实物形态的收入，属于土地增值税的征税范围；个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税（仍属于征税范围，只是可以依法获得免征优惠）。

【例题 2·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，不属于土地增值税纳税人的是（ ）。（2017年）

- A. 出租住房的孙某
- B. 转让国有土地使用权的甲公司
- C. 出售商铺的潘某
- D. 出售写字楼的乙公司

【答案】A

【解析】（ 1）土地增值税的纳税人为“转让”国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。主要判断要点有二：①房地产权属转移；②转让方取得相关收益。选项 A涉及的是“出租住房”，住房产权不发生转移，不征收土地增值税。（ 2）选项 C：如果潘某转让的是住房（而非商铺），则适用居民个人转让住房的优惠政策，免征土地增值税。

【例题 3·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，属于土地增值税纳税人的是（ ）。（2015年）

- A. 承租商铺的张某
- B. 出让国有土地使用权的某市政府
- C. 接受房屋捐赠的某学校
- D. 转让厂房的某企业

【答案】D

【解析】（ 1）选项 A：房地产出租，没有发生房屋产权、土地使用权的转让，不属于土地增值税的征税范围。（ 2）选项 B：转让国有土地使用权征收土地增值税，出让国有土地使用权不征收土地增值税。（ 3）选项 C：接受捐赠方属于承受方，不缴纳土地增值税；另外，如果属于房产所有人、土地使用权人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为，不征收土地增值税。

【例题 4·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，免征土地增值税的是（ ）。（2017年）

- A. 由一方出地，另一方出资金，企业双方合作建房，建成后转让的房地产
- B. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，企业自行转让原房地产
- C. 企业之间交换房地产
- D. 企业以房地产抵债而发生权属转移的房地产

【答案】B

【解析】（ 1）选项 A：对于一方出地，另一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。（ 2）选项 B：因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。（ 3）选项 C：企业之间交换房地产，应依法征收土地增值税；个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。（ 4）选项 D：对房地产的抵押，在抵押期间不征收土地增值税；但以房地产抵债而发生房地产权属转让的，应列入土地增值税的征税范围。

【例题 5·多选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列情形中，免于缴纳土地增值税的有（ ）。（ 2014 年）

- A. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产
- B. 纳税人建造高级公寓出售，增值额未超过扣除项目金额 20%
- C. 企事业单位转让旧房作为公共租赁住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20%
- D. 因国家建设需要依法征用、收回的房地产

【答案】 ACD

【解析】（ 1）选项 AD：因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。（ 2）选项 B：纳税人建造“普通标准住宅”（不包括高级公寓、别墅、度假村等）出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，予以免税；超过 20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税；高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。

