

## 第一单元 与“房”和“地”有关的税

### 【考点 4】土地增值税（P230）

#### （五）土地增值税的税收优惠

1. 纳税人建造“普通标准”住宅出售，增值率不超过 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. 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为“廉租住房、经济适用住房”房源且增值率不超过 20%的，免征土地增值税。

3. 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。

4. 对居民个人转让住房一律免征土地增值税。

【例题 1·多选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列情形中，应予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经济适用住房房源，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】选项 B：高级公寓不属于“普通标准住宅”。

【例题 2·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，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（ ）的，免征土地增值税。（2015年）

A. 5%

B. 10%

C. 20%

D. 30%

【答案】C

【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，免征土地增值税的是（ ）。 （2017年回忆版）

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 ACD：照章征收土地增值税；（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，比照本规定免征土地增值税。

【例题 4·判断题】纳税人建造普通标准住宅出售，增值额超过扣除金额 20%的，应按全部增值额计算缴纳土地增值税。（ ）（2017年回忆版）

【答案】√

#### （六）土地增值税的征收管理

##### 1. 纳税清算

###### （1）应当清算

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。

【总结】应当进行清算的情形是纳税人的开发项目已经完全结束了。

###### （2）可以要求清算

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。

【例题 1·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，不属于纳税人应进行土地增值税清算的情形的是（ ）。 （2014年）

A. 直接转让土地使用权的

B. 房地产开发项目全部竣工、完成销售的

C. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的

D. 取得销售（预售）许可证满 3 年仍未销售完毕的

【答案】 D

【解析】（1）选项 ABC：属于“纳税人应进行土地增值税清算”的情形；（2）选项 D：属于“主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算”的情形。

【例题 2·判断题】房地产开发企业取得房产销售许可证满 3 年仍未销售完毕的，税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算。（ ）（2015 年）

【答案】√

## 2. 土地增值税的核定征收

房地产开发企业有下列情形之一的，税务机关可以参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况，按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税：

- （1）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；
- （2）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；
- （3）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或者扣除项目金额的；
- （4）符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；
- （5）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

【例题·多选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，属于土地增值税核定征收情形的有（ ）。（2014 年）

- A. 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的
- B. 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的
- C. 虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或者扣除项目金额的
- D. 申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的

【答案】 ABCD

【小结】



契税 VS 土地增值税

	契税	土地增值税
纳税人	“承受”土地、房屋权属转移的单位和 个人	“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
征税范围	国有土地使用权“出让”、“转让” （出售、赠与、交换）	对“转让”国有土地使用权的行为征税，对 “出让”行为不征税
	房屋买卖对承受方征契税	房屋买卖对转让方征土地增值税
	房屋赠与对受赠方征契税	对部分赠与（公益性或近亲属之间）等方式无 偿转让的房地产，不予征税
	房屋交换（不等价）征契税；等价免税	房地产交换征土地增值税，但对居民个人之间 互换自有居住用房地产可以免征（经当地税务 机关核实）
	以土地、房屋权属抵债征收契税	以房地产抵债征土地增值税
	以土地、房屋权属作价投资、入股征收 契税	企业改制重组：一般企业不征，房地产开发企业 征收
	房屋出租、继承、抵押不征收契税，也不	征土地增值税
税率	比例税率	超率累进税率

应纳税额计算	应纳税额 = 计税依据（成交价格、市场价格、价格差价）× 税率	土地增值税 = 增值额 × 税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数
--------	---------------------------------	------------------------------------

**【考点 5】耕地占用税（P285）（2013年多选题、判断题；2014年单选题、多选题、判断题；2015年多选题；2016年多选题；2017年单选题、多选题）**

**【解释】**耕地占用税，是为了合理利用土地资源，加强土地管理，保护耕地，对占用耕地建房或从事非农业建设的单位和个人，征收的一种税。

1. 耕地占用税的纳税人

在我国境内“占用”耕地“建房或者从事非农业建设”的单位或者个人。

2. 耕地占用税的征税范围

（1）一般规定

纳税人为“建房”或从事“其他非农业建设”而占用的国家所有和集体所有的“耕地”。

**【解释】**耕地，是指用于种植农作物的土地，包括“菜地”、“园地”。

**【提示 1】**园地包括花圃、苗圃、茶园、果园、桑园和其他种植经济林木的土地。

**【提示 2】**用于农业生产并已由相关行政主管部门发放使用权证的草地，以及用于种植芦苇并定期进行人工养护管理的苇田，属于耕地占用税的征税范围。

（2）视同占用

① 占用鱼塘及其他农用地建房或者从事其他非农业建设，也视同占用耕地，必须依法征收耕地占用税。

② 占用林地、牧草地、农田水利用地、养殖水面以及渔业水域滩涂等其他农用地建房或者从事非农业建设的，征收耕地占用税。

**【提示 1】**建设直接为农业生产服务的生产设施占用前款规定的农用地的，不征收耕地占用税。

**【提示 2】**纳税人“临时”占用耕地，应当缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地的期限内恢复所占用耕地原状的，全额退还已经缴纳的耕地占用税。

**【例题 1·判断题】**某农场占用苗圃修建水渠，不缴纳耕地占用税。（ ）（2014年）

**【答案】**√

**【解析】**建设直接为农业生产服务的生产设施（水渠）占用农用地的，不征收耕地占用税。

**【例题 2·单选题】**根据耕地占用税法律制度的规定，下列情形中，不缴纳耕地占用税的是（ ）。（2014年）

A. 占用市区工业土地建设商品房

B. 占用市郊菜地建设公路

C. 占用牧草地建设厂房

D. 占用果园建设旅游度假村

**【答案】** A

**【解析】**选项 A：市区工业土地不属于“耕地”的范畴。

3. 占用税的税率：实行定额税率

**【提示】**占用基本农田的，适用税率应当在国务院财政、税务主管部门规定的当地适用税率的基础上提高 50%。

4. 耕地占用税应纳税额的计算

耕地占用税以纳税人“实际占用”的耕地面积为计税依据，按照适用税额标准计算应纳税额，“一次性”缴纳。

应纳税额 = 实际占用耕地面积（平方米）× 适用税率

5. 耕地占用税的税收优惠

（1）免税项目

军事设施、学校、幼儿园、养老院、医院所占用的耕地。

**【提示】**学校内经营性场所和教职工住房占用耕地的，应当征收耕地占用税；医院内职工住房占用耕地的，应当征收耕地占用税。

（2）减税

① 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，可以减按每平方米 2 元的税额标准征收耕地占用税。根据实际需要，国务院财政、税务主管部门商国务院有关部门并报国务院批准后，可以免征或者减征耕地占用税。（2017 年调整）

② 农村居民经批准在户口所在地按标准占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税。

**【例题 1·判断题】**农村居民经批准在户口所在地按照规定标准占用耕地，建设自用住宅，可以免征耕地占用税。（ ）（2013 年）

**【答案】**×

【例题 2·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列各项中，免征耕地占用税的有（ ）。 （2013 年）

- A. 医院内职工住房所占用的耕地
- B. 学校教学楼所占用的耕地
- C. 飞机场跑道所占用的耕地
- D. 军用铁路专用线所占用的耕地

【答案】 BD

【解析】（1）选项 A：医院内职工住房占用耕地的，应缴纳耕地占用税；（2）选项 C：飞机场跑道、停机坪占用耕地，可以减按每平方米 2 元的税额标准征收耕地占用税，根据实际需要，履行法定批准手续后，可以免征或减征耕地占用税。

【例题 3·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列各项中，免征耕地占用税的有（ ）。 （2014 年）

- A. 养老院占用的耕地
- B. 铁路线路占用的耕地
- C. 医院占用的耕地
- D. 学校占用的耕地

【答案】 ACD

【解析】（1）选项 ACD：免征耕地占用税；（2）选项 B：可以减按每平方米 2 元的税额标准征收耕地占用税，根据实际需要，履行法定批准手续后，可以免征或减征耕地占用税。

【例题 4·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列各项中，可以免征耕地占用税的有（ ）。 （2015 年）

- A. 军用机场占用的耕地
- B. 养老院为老人提供生活照顾场所占用的耕地
- C. 幼儿园用于幼儿保育、教育场所占用的耕地
- D. 学校内教职工住房占用的耕地

【答案】 ABC

【解析】选项 D：学校内经营性场所和教职工住房占用耕地的，应当缴纳耕地占用税。

【例题 5·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列各项中，免征耕地占用税的有（ ）。 （2016 年）

- A. 工厂生产车间占用的耕地
- B. 军用公路专用线占用的耕地
- C. 学校教学楼占用的耕地
- D. 医院职工住宅楼占用的耕地

【答案】 BC

【解析】选项 AD：没有免征耕地占用税的优惠。

【例题 6·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列各项中，免征耕地占用税的有（ ）。 （2017 年回忆版）

- A. 公立学校教学楼占用耕地
- B. 厂区内机动车道占用耕地
- C. 军事设施占用耕地
- D. 医院内职工住房占用耕地

【答案】 AC

【解析】选项 BD：照章征收耕地占用税。

【例题 7·单选题】2016 年 7 月甲公司开发住宅社区经批准共占用耕地 150000 平方米，其中 800 平方米修建幼儿园，5000 平方米修建学校，已知耕地占用税适用税率为 30 元/平方米，甲公司应缴纳耕地占用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。 （2017 年回忆版）

- A.  $150000 \times 30 = 4500000$ （元）
- B.  $(150000 - 800 - 5000) \times 30 = 4326000$ （元）
- C.  $(1500000 - 5000) \times 30 = 4350000$ （元）
- D.  $(150000 - 800) \times 30 = 4476000$ （元）

【答案】 B

【解析】（1）学校、幼儿园占用耕地，免征耕地占用税。（2）甲公司应缴纳耕地占用税 =  $(150000 - 800 - 5000) \times 30 = 4326000$ （元）。

## 6. 耕地占用税的征收管理

### （1）纳税义务发生时间

- ① 经批准占用的，为纳税人收到土地管理部门办理占用农用地手续通知的当天；  
② 未经批准占用的，为纳税人实际占用的当天。

(2) 纳税期限

获准占用耕地的单位或者个人应当在收到土地管理部门的通知之日起 30日内缴纳耕地占用税。

(3) 纳税地点

向耕地或其他农用地所在地申报纳税。

(4) 征税机关

耕地占用税由地方税务机关负责征收。

【小结】

