

第二单元 房地产流转相关税

考点 5: 土地增值税应纳税额的计算 (★)

(一) 整体计算思路

1. 确定扣除项目金额

2. 计算增值额

增值额 = 房地产转让收入 - 扣除项目金额

【提示 1】纳税人转让房地产取得的应税收入，应包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。从收入的形式来看，包括货币收入、实物收入和其他收入。

【提示 2】土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为 **不含增值税收入**。

3. 计算增值率

增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目金额 × 100%

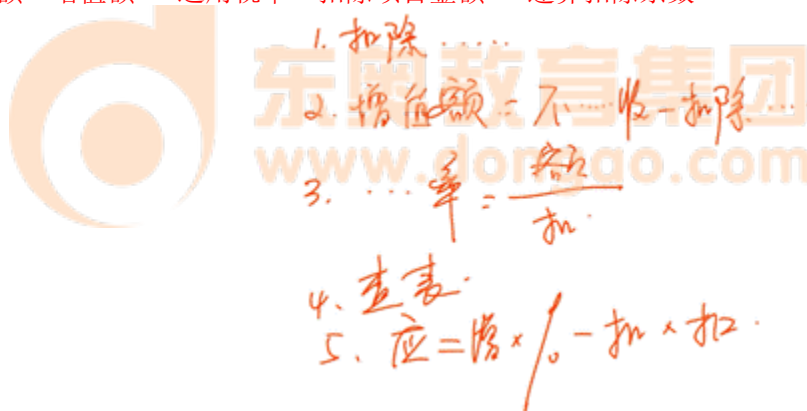
4. 确定适用税率及速算扣除系数。土地增值税实行 4 级 **超率累进税率**，税率表如下：

土地增值税 4 级超率累进税率表

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率 (%)	速算扣除系数 (%)
1	不超过 50% 的部分	30	0
2	超过 50% 至 100% 的部分	40	5
3	超过 100% 至 200% 的部分	50	15
4	超过 200% 的部分	60	35

5. 计算应纳税额

应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数



【例题 · 单选题】甲房地产公司 2016 年 11 月销售自行开发的商业房地产项目，取得不含增值税收入 20000 万元，准予从房地产转让收入额减除的扣除项目金额 12000 万元。已知土地增值税税率为 40%，速算扣除系数为 5%，甲房地产公司该笔业务应缴纳土地增值税税额的下列计算列式中，正确的是 ()。(2016 年)

A. (20000-12000) × 40% - 20000 × 5% = 2200 (万元)

B. (20000-12000) × 40% - 12000 × 5% = 2600 (万元)

C. 20000 × 40% - 12000 × 5% = 7400 (万元)

D. 20000 × 40% - (20000-12000) × 5% = 7600 (万元)

【答案】 B

【解析】 本题直接套用土地增值税计税公式即可解决。