



# 2024

## 经济法基础

### 6.3 土地增值税法律制度



# 第六章 财产和行为税法律制度

## 第一节

房产税法律制度

01

## 第二节

契税法法律制度

02

## 第三节

土地增值税法律制度

03

## 第四节

城镇土地使用税法律制度

04

## 第五节

耕地占用税法律制度

05

# 第六章 财产和行为税法律制度



## 一.土地增值税的纳税人

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(以下简称转让房地产)并取得收入的单位和个人。

## 二.土地增税的征税范围

### (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，对出让国有土地的行为不征税。

2.土地增值税既对转让国有土地使用权的行为增税，也对转让地上建筑及其他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，对继承、赠与等方式无偿转让的房地产，不予征税。

## （二）征税范围的特殊规定

### 1.房地产转为自用或出租

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.房地产的交换

房地产的交换，是指一方以房地产与另一方的房地产进行交换的行为。

对于这种行为既发生了房产产权、土地使用权的转移，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，**但对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。**

### 3. 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。**

### 4. 房地产的出租。

房地产的出租，是指房产所有者或土地使用者将房产或**土地使用权租赁给承租人使用**，由承租人向出租人支付租金的行为。

房地产出租，出租人虽取得了收入，**但没有发生房产产权、土地使用权的转让**，因此，**不属于**土地增值税的征税范围。

### 5. 房地产的抵押

房地产的抵押，是指房产所有者或土地使用者作为债务人或第三人向债权人提供不动产**作为清偿债务的担保而不转移权属**的法律行为。房产的产权、土地使用权**在抵押期间**并没有发生权属的变更，因此，对房地产的抵押，**在抵押期间不征收土地增值税。**

### 6. 房地产的代建行为。

房地产的代建行为，是指房地产开发公司代客户进行房地产的开发，**开发完成后向客户收取代建收入的行为**。其收入属于劳务收入性质，不属于土地增值税征收范围。

### 7. 房地产的重新评估。

国有企业在清产核资时对房地产进行重新评估而产生的评估增值，因其既没有发生房地产权属的转移，房产产权、土地使用权人也未取得收入，所以不属于土地增值税的征税范围。

### 8. 土地使用者处置土地使用权

土地使用者转让、抵押或置换土地，只要土地使用者享有占有、使用、收益或处分该土地的权利，且有合同等证据表明其实质转让、抵押或置换了土地并取得了相应的经济利益，土地使用者及其对方当事人就应当依照税法规定缴纳增值税、土地增值税和契税等。



【例6-4】下列单位或个人中，不属于土地增值税纳税人的是( )。

- A. 以房抵债的甲工业企业      B. 出租写字楼的乙外资房地产开发公司
- C. 转让住房的赵某              D. 转让国有土地使用权的丙高等学校

答案为B。土地增值税法律制度规定，出租房地产，未发生房产产权、土地使用权的转让行为，不属于土地增值税征税范围，所以，出租写字楼的乙外资房地产开发公司不是土地增值税的纳税人。

### 三.土地增值税应纳税额计算

#### (一) 适用税率

土地增值税四级超率累进税率表

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%元的	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%部分	60	35

(二) 计税公式：

**应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数**

**增值额=转让房地产取得收入-扣除项目金额**

### (三)应税收入的确定

#### 1.货币收入

货币收入，是指纳税人转让房地产而取得的现金、银行存款和国库券、金融债券、企业债券、股票等有价值证券。

#### 2.实物收入

实物收入，是指纳税人转让房地产而取得的各种实物形态的收入，如钢材、水泥等建材，房屋、土地等不动产。

对于这些实物收入一般要按照公允价值确认应税收入。

### 3.其他收入

其他收入，是指纳税人转让房地产而取得的无形资产收入或具有财产价值的权利，如专利权、商标权、著作权、专有技术使用权、土地使用权、商誉权等。

对于这些无形资产收入一般要进行专门的评估，按照评估价确认应税收入。

(四) 项目金额具体包括以下内容：

#### 1.取得土地使用权所支付的金额

(1)纳税人为取得土地使用使用权所支付的地价款，

(2)纳税人在取得土地使用权时按国家统一规定缴纳的有关费用和税金。

## 2. 房地产开发成本

房地产开发成本，是指纳税人开发房地产项目实际发生的成本，包括土地的征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。

## 3. 房地产开发费用

房地产开发费用，是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。

## 4. 与转让房地产有关的税金

与转让房地产有关的税金，是指在转让房地产时缴纳的城市维护建设税、印花税。因转让房地产缴纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。

### 5.财政部确定的其他扣除项目。

对从事房地产开发的纳税人可按规定计算的金额之和，**加计20%的扣除**。此条优惠只适用于从事房地产开发的纳税人，除此之外的其他纳税人不适用。

### 6.旧房及建筑物的扣除金额。

(1)按评估价格扣除。

(2)按购房发票金额计算扣除

## (四)土地增值税的税收优惠

#### 四.土地增值税的税收优惠

1. 纳税人建造“普通标准住宅”出售，增值额未超过扣除项目金额的20%，予以免税；超过20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税。
2. 企业事业单位，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的20%，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
  - (1) 因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征收的房产或收回的土地使用权，免征土地增值税；
  - (2) 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。

4. “个人” “转让住房” 暂免征收土地增值税。

## 五.土地增值税的纳税清算

(一) 符合下列情形之一的，纳税人“应当”进行土地增值税的清算：

(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。

(二) 符合下列情形之一的，主管税务机关“可以要求”纳税人进行土地增值税清算：



- (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。

## 六.土地增值税的纳税地点

- 1.土地增值税纳税人发生应税行为应向**房地产所在地主管税务机关缴纳税款**。
- 2.纳税人转让的房地产坐落在两个以上地区，应**按房地产所在地分别纳税申报**。

2024

祝愿

学有所得

考有所成