



2022 年初级会计职称《经济法基础》教材精讲班

第三节 土地增值税法律制度

考点 土地增值税★

土地增值税是对**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**，就其转让房地产所取得的**增值额征收**的一种税。

一、土地增值税纳税人

【大纲要求】熟悉

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。

二、土地增值税征税范围

【大纲要求】掌握

(一) 一般规定

关键词	含义
转让、国有	出让国有土地、转让非国有土地的行为不征税
转让使用权/产权	强调土地使用权、地上建筑物及其附着物是否发生产权转移，不包括未转让土地使用权、房产权的行为
有偿	强调取得收入，对以继承、赠与（ 赠与直系亲属或承担直接赡养义务人和公益性赠与 ）等方式无偿转让的房地产，不予征税

(二) 特殊规定

具体事项	土地增值税的具体规定
合作建房	建成后按比例分房自用的，暂免；建成后转让的，征税
交换房地产	征税（个人之间互换自有居住用房，经当地税务机关核实，免征）
房地产抵押	抵押期间不征；抵押期满后看产权是否转移，以房地产抵债，征税
房地产出租	权属不变更，不征
房地产评估增值	产权未转移，房屋产权所有人、土地使用权所有人也未取得收入，不征

具体事项	土地增值税的具体规定
国家收回国有土地使用权、征用地上建筑物及附着物	权属已变更，原房地产所有人也取得了收入，但按照规定，免征
代建房行为	产权未转移，不征



老会计-用心传递温度

土地使用者转让、抵押、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，应该征税
-----------------	--

【例题·单选题】

根据土地增值税法律制度的规定，下列行为中，应缴纳土地增值税的是（ ）。

- A. 国有土地使用权的转让
- B. 房地产的出租
- C. 国有土地使用权的出让
- D. 房产的继承

网校答案：A

网校解析：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，选项 A 正确，选项 C 错误；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，选项 D 错误。不动产的出租不涉及产权的转让，不征税。

三、土地增值税的税率、计税依据和税额计算

【大纲要求】掌握

（一）税率：四级超率累进税率

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%~100% 的部分	40	5
3	超过 100%~200% 的部分	50	15
4	超过 200% 的部分	60	35

（二）计算步骤

- （1）计算转让房地产取得的收入；
- （2）计算扣除项目金额；
- （3）计算增值额：增值额=应税收入-扣除项目；
- （4）计算增值额占扣除项目金额的比例，确定适用税率；
- （5）计算应纳税额。

应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×扣除系数。

【例题】

假定某房地产开发公司转让商品房一栋，取得不含税增值税收入总额为 1 000 万元，应扣除的购买土地的金額、开发成本的金額、开发费用的金額、相关税金的金額、其他扣除金額合计为 400 万元。请计算该房地产开发公司应缴纳的土地增值税。

- （1）增值额=1 000-400=600（万元）
- （2）增值额与扣除项目金额的比率=
600÷400=150%，确定税率
- （3）应缴纳土地增值税=600×50%-400×15%
=240（万元）

（三）计税依据：



老会计-用心传递温度

1. 应税收入的确定：收入从形式看，包括：

- ①货币收入；
- ②实物收入；
- ③其他收入。

【注】不含增值税收入。

2. 扣除项目的确定

原则：卖房卖地各不同，新房老房也不同。

土地增值税扣除项目（6项，请特别注意各个项目的序号）

- 1 . 取得土地使用权所支付的金额
- 2 . 房地产开发成本
- 3 . 房地产开发费用
- 4 . 与转让房地产有关的税金
- 5 . 财政部规定的其他扣除项目
- 6 . 旧房及建筑物评估价格

不同转让主体的不同转让行为的扣除项目：

房地产开发企业转让新建房：12345

非房地产开发企业转让新建房：1234

各类企业转让存量房：146

各类企业转让未开发的土地：14

新房的扣除：

1. 取得土地使用权所支付的金额	土地使用权支付的地价款	出让方式为土地出让金
		行政划拨方式为补交的土地出让金
		转让方式为实际支付的地价款
	交纳的有关税费，如契税、登记、过户手续费	
2. 房地产开发成本	土地征用及拆迁补偿费（含耕地占用税）、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	