



2022 年初级会计职称《经济法基础》教材精讲班

考点 土地增值税★

3. 房地产开发费用	能分摊利息支出，并提供金融机构证明	利息 + (1+2) × 5% 以内
	不能分摊利息支出或不能提供金融机构证明	(1+2) × 10% 以内
	注意：①超过上浮幅度的部分不允许扣除； ②超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除	
4. 税金	房地产开发企业	城建税 + 教育费附加（一税一费）
	其他企业	印花税 + 城建税 + 教育费附加（两税一费）
5. 加扣	房地产开发企业	(1+2) × 20%

旧房及建筑物的扣除：

6. 房屋及建筑物的评估价格	有评估价	重置成本价 × 成新度折扣率
	无评估有发票	可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算。购房时能够提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计 5% 的基数
1. 取得土地使用权所支付的地价款和国家统一规定交纳的有关费用		
4. 转让环节的税金		

【例题·单选题】

2021 年 5 月，某国有企业转让 2011 年 5 月在市区购置的一栋办公楼，取得收入 10000 万元，签订产权转移书据，相关税费 115 万元，2011 年购买时支付价款 8000 万元，办公楼经税务机关认定的重置成本价为 12000 万元，成新率 70%。该企业在缴纳土地增值税时计算的增值额为（ ）万元。

- A. 400 B. 1485
C. 1490 D. 200

网校答案：B

网校解析：增值额 = 10000 - 115 - 12000 × 70% = 1485（万元）。旧房及建筑物按照评估价格扣除。

3. 计税依据的特殊规定：

（1）纳税人有下列 1）-3）情形之一的，则按照房地产评估价格计算征收：

- 1) 隐瞒虚报房地产成交价格的；
- 2) 提供扣除项目金额不实的；
- 3) 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。

（2）非直接销售和自用房地产的收入确定



老会计-用心传递温度

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，其收入按下列方法和顺序确认：

- ①按本企业在同一地区、同一年度销售同类房地产的平均价格确定；
- ②由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

四、税收优惠

【大纲要求】熟悉

1. 建普通标准住宅出售，增值率未超过 20% 的，免税。超过 20% 的全部计税。
2. 因国家建设需要而被政府征用、收回的房地产，免税
3. 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。
4. 个人转让住房暂免征收土地增值税。

5. 自 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，执行以下企业改制重组有关土地增值税政策：

（1）企业按照规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称房地产）转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。

整体改制是指不改变原企业的投资主体，并承继原企业权利、义务的行为。

（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，对原企业将房地产转移、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，对原企业将房地产转移、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房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。

（5）上述改制重组有关土地增值税政策不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形。

（6）改制重组后再转让房地产并申报缴纳土地增值税时，对“取得土地使用权所支付的金额”，按照改制重组前取得该宗国有土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用确定。

五、征收管理

【大纲要求】了解

（一）纳税申报

在转让房地产合同签订后 7 日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报。

（二）纳税清算

应清算情形	<ul style="list-style-type: none">（1）全部竣工、完成销售；（2）整体转让未竣工决算房地产开发项目；（3）直接转让土地使用权
-------	---



老会计-用心传递温度

税务机关可以要求清算情形	<p>(1) 已竣工验收项目，已转让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；</p> <p>(2) 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；</p> <p>(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；</p> <p>(4) 省税务机关规定的其他情况</p>
清算后再转让的处理	$\text{单位建筑面积成本费用} = \text{清算时的扣除项目总金额} \div \text{清算的总建筑面积}$

老会计
www.lkj100.com