



土地增值税、车船税

【考点 12】土地增值税的征税范围

1、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、地上建筑物及其他附着物并取得收入的单位和个人。

【解释】土地增值税只对**有偿转让**国有土地使用权的行为征税，对出让国有土地使用权的行为不征税。

2、个人出售住房

(1) 增值税

①在“北上广深”地区，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的**非普通住房**对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的**普通住房**对外销售的，免征增值税。

②在“北上广深”之外的地区，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。

(2) 土地增值税

自 2008 年 11 月 1 日起，对个人销售住房**暂免征收土地增值税**。

(3) 印花税

自 2008 年 11 月 1 日起，对个人销售或者购买住房**暂免征收印花税**。

(4) 个人所得税

个人转让自用达 **5 年以上**，并且是**唯一**家庭生活用房取得的所得，**暂免征收个人所得税**。

3、房地产的出租

(1) 土地增值税

由于房地产的出租，未发生产权转让，不属于土地增值税的征税范围。

(2) 契税

土地、房屋的出租，不属于契税的征税范围。

(3) 印花税

转让、租赁住房订立的应税凭证，免征个人（不包括个体工商户）应当缴纳的印花税。

(4) 增值税

出租人按照“租赁服务”缴纳增值税，同时应缴纳城市维护建设税和教育费附加。

(5) 房产税

出租人应缴纳房产税，应纳税额=不含增值税的租金收入×12%（或 4%）。

(6) 个人所得税

个人出租住房，以 **1 个月** 内取得的收入为一次，按次征收。

4、房地产的赠与

(1) 增值税

单位或者个人向其他单位或者个人无偿转让不动产，视同销售不动产（但用于公益事业或者以社会公众为对象的除外），应当缴纳增值税、城市维护建设税和教育费附加。

(2) 土地增值税

一般情况下，土地、房屋权属的赠与应征收土地增值税。不征收土地增值税的情形包括：

①房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与**直系亲属**或者承担**直接赡养义务人**；

②房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与**教育、民政和其他社会福利、公益事业**。



老会计-用心传递温度

(3) 个人所得税

以下情形的房屋产权无偿赠与，对双方当事人均不征收个人所得税：

- ①房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与**配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹**；
- ②房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担**直接抚养或者赡养义务**的抚养人或者赡养人；
- ③房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的**法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人**。

(4) 契税

承受人应缴纳契税。土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定。

5、房地产的抵押

(1) 土地增值税

- ①在抵押期间，不征收土地增值税。
- ②对于以房地产抵债而发生房地产权属转让的，应征收土地增值税。

(2) 契税

- ①土地、房屋的抵押，不属于契税的征税范围。
- ②以土地、房屋权属抵债，视同发生权属转移，承受人应当缴纳契税。

6、房地产的继承

(1) 土地增值税

房地产的继承，不属于土地增值税的征税范围。

(2) 契税

土地、房屋的典当、继承、出租和抵押，不属于契税的征税范围。

7、房地产的交换

(1) 土地增值税

- ①房地产的交换，属于土地增值税的征税范围。
- ②**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。

(2) 契税

交换房屋时，由多交付货币、实物、无形资产或其他经济利益的一方缴纳契税；交换价格相等的，免征契税。

8、房地产的自用

(1) 土地增值税

房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业**自用或者用于出租**等商业用途时，如果产权未发生转移，不征收土地增值税。

(2) 房产税

房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业**自用或者用于出租**等商业用途时，应缴纳房产税。

9、房地产的投资

(1) 土地增值税

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。该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。

(2) 契税

以土地、房屋权属作价投资、入股，视同发生权属转移，被投资方应当缴纳契税。

(3) 房产税

以房产投资、联营，投资者参与投资利润分红、共担风险的，被投资方按照**房产余值**作为计税依据计征房产税；收取固定收入、不承担经营风险的，视同出租，投资方按照**租金收入**为计税依据计征房产税。



老会计-用心传递温度

10、合作建房

对于一方出地，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。

11、房地产的代建行为

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，不属于土地增值税的征税范围。

12、房地产的评估增值

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，因其未发生房地产权属的转移，也未取得收入，不征收土地增值税。

表 6-1 土地增值税的征税范围

事项	是否征收土地增值税
出售	征收
继承	不征
赠与	(1) 赠与直系亲属或者承担直接赡养义务人的：不征 (2) 通过中国境内非营利的社会团体、国家机关赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的：不征 (3) 其他赠与：征收
出租	不征
抵押	(1) 抵押期间：不征 (2) 抵押期满后，以该房地产抵债的：征收
交换	(1) 单位之间互换：征收 (2) 个人之间互换自有住房：经税务机关核实免征
合作建房	(1) 建成后自用：暂免征收 (2) 建成后转让：征收
代建房	不征
评估增值	不征

【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，属于土地增值税纳税人的是（ ）。

- A. 出售房屋的企业
- B. 购买房屋的企业
- C. 购买房屋的个人
- D. 出租房屋的个人

【答案】A

【考点 13】土地增值税的计税依据

1、土地增值税的计税依据是纳税人转让房地产取得的增值额，即纳税人转让房地产的收入（不含增值税）减除税法规定的扣除项目金额后的余额。

2、新建房地产的扣除项目金额

(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登记、过户手续费和契税。

(2) 房地产开发成本



老会计-用心传递温度

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，但在计算土地增值税时，房地产开发费用并不是按照实际发生额进行扣除，应分别按以下两种情况进行扣除：

①财务费用中的利息支出，**凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的**，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，按“取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本”之和的 5% 以内计算扣除。计算公式为：

允许扣除的房地产开发费用=利息+（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×省级政府确定的比例

【解释】对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。

②财务费用中的利息支出，**凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或者不能提供金融机构证明的**，利息支出不能据实扣除，房地产开发费用按“取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本”之和的 10% 以内计算扣除。计算公式为：

允许扣除的房地产开发费用=（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）×省级政府确定的比例

（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、教育费附加和印花税**。

（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“取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本”之和，加计 20% 扣除。

【解释】该优惠政策仅适用于从事房地产开发的纳税人销售新建商品房，除此之外的其他纳税人均不适用。

【例题 1·多选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，在计算土地增值税计税依据时，应列入房地产开发成本的有（ ）。

- A. 前期工程费
- B. 公共配套设施费
- C. 土地出让金
- D. 耕地占用税

【答案】ABD

【解析】选项 C：土地出让金属于“取得土地使用权所支付的金额”。

3、转让旧房

转让旧房应按房屋及建筑物的**评估价格**、取得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，以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。

【例题 1·单选题】2018 年 5 月甲公司转让一幢办公楼，该办公楼于 2009 年购入，购买价为 1250 万元。当月由政府批准设立的房地产评估机构评定并经当地税务机关确认，该办公楼的重置成本价为 2000 万元，成新度折扣率为七成。根据土地增值税法律制度的规定，在计算甲公司该业务土地增值税计税依据时，准予扣除的评估价格是（ ）。

- A. $2000 \times 70\% = 1400$ （万元）
- B. $(2000 - 1250) \times 70\% = 525$ （万元）
- C. $2000 \times (1 - 70\%) = 600$ （万元）
- D. $1250 \times 70\% = 875$ （万元）

【答案】A

【解析】旧房及建筑物的评估价格是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价（2000 万元）乘以成新度折扣率（70%）后的价格。



老会计-用心传递温度

【考点 14】土地增值税的计算

- 1、增值额未超过扣除项目金额 50%
土地增值税税额=增值额×30%
- 2、增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%
土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%
- 3、增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%
土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%
- 4、增值额超过扣除项目金额 200%
土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

【例题 1·单选题】某企业销售房产取得售价 5000 万元，扣除项目金额合计为 3000 万元，已知适用的土地增值税税率为 40%，速算扣除系数为 5%。根据土地增值税法律制度的规定，该企业应缴纳土地增值税（ ）万元。

- A. 650 B. 700 C. 1850 D. 1900

【答案】A

【解析】应缴纳土地增值税=（5000-3000）×40%-3000×5%=650（万元）。

【考点 15】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**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、对企事业单位、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**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、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。
- 5、改制重组后再转让房地产，经批准以国有土地使用权作价出资入股的，为作价入股时县级以上自然资源部门批准的评估价格。按购房发票确定扣除项目金额的，按照改制重组前购房发票所载金额并从购买年度起至本次转让年度止**每年加计 5%计算扣除项目金额**，购买年度是指购房发票所载日期的当年。

【例题 1·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。

- A. 5% B. 10% C. 20% D. 30%

【答案】C

【考点 16】土地增值税的纳税清算

- 1、纳税人应当主动进行土地增值税清算的情形
 - （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。
- 2、税务机关可以要求纳税人进行土地增值税清算的情形



老会计-用心传递温度

- (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 3 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；
- (4) 省级税务机关规定的其他情况。

【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（ ）。

- 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。

【考点 17】车船税的征税范围

1、征税范围

- (1) 依法应当在车船登记管理部门登记的机动车辆和船舶；
- (2) 依法不需要在车船登记管理部门登记的 **在单位内部场所** 行驶或者作业的机动车辆和船舶。

2、车船税的税目

- (1) 车船税的税目分为 6 大类，包括 **乘用车、商用车、挂车、其他车辆、摩托车和船舶**；
- (2) 商用车分为客车和货车，客车是指核定载客人数 9 人以上的汽车，包括电车。货车包括半挂牵引车、三轮汽车和低速载货汽车；
- (3) 其他车辆包括专用作业车和轮式专用机械车；
- (4) 船舶包括机动船舶、**非机动驳船** 和游艇。

【解释 1】 火车、拖拉机、电动自行车不属于车船税的征税范围。

【解释 2】 车辆购置税的征收范围包括汽车、有轨电车、汽车挂车、排气量超过 150 毫升的摩托车。

【解释 3】 应征消费税的车辆包括乘用车、中轻型商用客车、超豪华小汽车和摩托车。

【例题 1·单选题】 根据车船税法律制度的规定，下列各项中，属于车船税征税范围的是（ ）。

- A. 电动自行车 B. 拖拉机 C. 火车 D. 电车

【答案】D

【考点 18】车船税的税收优惠

1、免征车船税的项目

- (1) **捕捞、养殖渔船**；
- (2) 军队、武装警察部队专用的车船；
- (3) **警用车船**，是指公安机关、国家安全机关、监狱、劳动教养管理机关和人民法院、人民检察院领取警用牌照的车辆和执行警务的专用船舶；
- (4) 悬挂应急救援专用号牌的国家综合性消防救援车辆和国家综合性消防救援船舶；



老会计-用心传递温度

- (5) 依照法律规定应当予以免税的**外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构**及其有关人员的车船；
- (6) 临时入境的外国车船和香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的车船，不征收车船税；
- (7) 符合条件的**新能源**车船。免征车船税的新能源汽车是指插电式混合动力汽车、纯电动**商用车**和燃料电池**商用车**。纯电动**乘用车**和燃料电池**乘用车**，不属于车船税的征税范围，不征车船税。

2、车船税的其他税收优惠

- (1) 对符合条件的**节约能源汽车**，减半征收车船税；
- (2) 省级人民政府根据当地实际情况，可以对**公共交通车船**、农村居民拥有并主要在农村地区使用的摩托车、三轮汽车和低速载货汽车定期减征或者免征车船税。

【解释 1】 (1) 符合条件的新能源车船，免征车船税；(2) 符合条件的节约能源汽车，减半征收车船税。

【解释 2】 城市公交企业购置的公共汽电车辆，免征车辆购置税。

【例题 1·单选题】 根据车船税法律制度的规定，下列车船中，应缴纳车船税的是（ ）。

- A. 商用客车 B. 捕捞渔船 C. 警用车船 D. 养殖渔船

【答案】 A

【考点 19】车船税的计算

1、车船税的计税依据

- (1) 乘用车、商用客车和摩托车：**辆数**
- (2) 商用货车、挂车、专用作业车和轮式专用机械车：**整备质量吨位数**
- (3) 机动船舶：**净吨位数**
- (4) 游艇：**艇身长度**

【解释】 车船税采用定额税率，例如游艇艇身长度超过 30 米的，每米 2000 元。

【例题 1·单选题】 根据车船税法律制度的规定，下列各项中，属于机动船舶计税依据的是（ ）。

- A. 艇身长度 B. 整备质量吨位数
C. 辆数 D. 净吨位数

【答案】 D

2、车船税的税率

- (1) 车船税采用定额税率；
- (2) **挂车**按照货车税额的 50%计算；
- (3) **拖船、非机动驳船**分别按照机动船舶税额的 50%计算。

【例题 1·单选题】 甲公司 2016 年拥有机动船舶 10 艘，每艘净吨位为 150 吨；非机动驳船 5 艘，每艘净吨位为 80 吨。已知机动船舶适用年基准税额为每吨 3 元。根据车船税法律制度的规定，甲公司当年应缴纳车船税税额的下列计算中，正确的是（ ）。

- A. $(10 \times 150 + 5 \times 80) \times 3 = 5700$ (元)
- B. $10 \times 150 \times 3 \times 50\% + 5 \times 80 \times 3 = 3450$ (元)
- C. $(10 \times 150 + 5 \times 80) \times 3 \times 50\% = 2850$ (元)
- D. $10 \times 150 \times 3 + 5 \times 80 \times 3 \times 50\% = 5100$ (元)

【答案】 D



老会计-用心传递温度

【解析】（1）机动船舶的应纳税额=净吨位数×适用年基准税额=10×150×3=4500（元）；（2）拖船、非机动驳船分别按照机动船舶税额的 50%计算，应纳税额=5×80×3×50%=600（元）。

【考点 20】车船税的征收管理

1、车船税的纳税义务发生时间

车船税的纳税义务发生时间，为取得车船所有权或者管理权的**当月**。以购买车船的发票或者其他证明文件所载日期的当月为准。

2、纳税申报

（1）车船税按年申报，分月计算，一次性缴纳；

（2）已缴纳车船税的车船在同一纳税年度内办理转让过户的，**不另纳税，也不退税**。

3、纳税地点

（1）扣缴义务人**代收代缴**车船税的，纳税地点为扣缴义务人所在地；

（2）纳税人**自行申报**缴纳车船税的，纳税地点为车船登记地的主管税务机关所在地；

（3）依法**不需要办理登记**的车船，其车船税的纳税地点为车船的所有人或者管理人所在地。

【解释】从事机动车第三者责任强制保险业务的保险机构为机动车车船税的扣缴义务人。