

土地增值税易错问题总结 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/203/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_A2_9E_E5_c46_203953.htm

土地增值税 易错问题总结

- 1、增值额问题。凡是没有增值额的，不征收土地增值税，这里要强调的是视同销售的情况视同有收入。比如非赠与行为的捐赠，即捐赠给非直系亲属或非直接赡养义务人的。这里要对增值额有深层次的理解。
- 2、征税范围问题。对国有土地使用权的转让和不动产转让行为征税。注意这里是国有土地，转让集体土地使用权是非法行为，不属于征税范围，注意和城镇土地使用税的区别，后者对集体土地的使用是要征税的，请密切关注。国家出让土地使用权不属于征收范围，因为国家不可能自己给自己交税。后面这几章都是牵涉到土地和房产的，请一定不要混淆了。注意比较。
- 3、房地产开发企业其他扣除项目问题。对于房地产开发企业销售自己开发的房产，可按地价款和开发成本加计扣除20%，这里要注意只有房地产开发企业才能适用，并且必须是房开企业销售自己开发的房产才适用，如果不符合这两个条件，均不能加计扣除。大家喜欢将后面这个条件给忽视了，千万要注意一下。
- 4、房地产开发成本问题。其中的开发间接费用中包含了直接参与管理员工工资，这里要注意千万不要计入了开发费用了，这样的话房开商就吃亏了，不能加计扣除了，注意这个地方是做题时喜欢出的毛病。
- 5、房地产扣除项目中的税金问题。对于房开商可扣除“两税一费”，即营业税，城建税，教育费附加，而印花税已计入管理费用，所以不能再次扣除，这里要注意一下，其他企业可扣除“三税

一费”。这里不要死记，凡是已经计入成本费用的税金，比如耕地占用税，就不能再次扣除了，其实只是这个道理而已。

6、优惠政策问题。对于纳税人开发普通标准居住住宅出售的，增值额的比例在20%以下的，可免征，这里要注意一下。例：凡是有增值额的应纳土地增值税项目就一定要交纳土地增值税。（X）解答：有免征的规定。其他还有部分，在以下项目中说明。

7、存量房产销售的扣除项目问题。对于存量房屋即已使用的房屋销售，其扣除项目应该用房屋的估计售价，即重置成本和成新度折扣率的乘积作为基础，加上地价款或者补交的土地出让金和相关税费作为扣除项目。这里要注意和房开商的扣除项目的区别。

8、借款费用问题。借款费用，可以准确分摊到开发费用中的，并且利率不高于同期银行贷款利率的，可以据实扣除，其他开发费用扣除金额不能超过开发成本和地价款的5%。如果不能准确分摊借款费用的，开发费用的扣除金额不能超过上述两项的10%。这个地方教材上说的很清楚，好好看书记下就行了。注意借款费用的确定问题。不难，题目很容易考罢了。

9、个人转让自住5年以上的免征，3-5年的减半，低于3年的无优惠。国家收回征用土地导致个人转让原来居住的房产的，免征，这里注意比较一下就行了，关键是比较时间和目的性的问题。

10、收入范畴问题。土地增值税的收入包括货币收入，实物收入，无形资产收入，后面两项需经税务部门指定的专门机构估价，注意不是税务部门估价。这里的实物收入 and 无形资产收入很明显涉及到非货币性交易。应该小心，这里很容易出题的，出题点在于对收入的理解，对收入的估价，和对收入扣除项目的确定问题。个人：) 自住住房存在一个征税的问

题，这里要和其他几个税进行比较。以后会发关于个人住房的税务问题的专题帖子，敬请关注。。。 11、纳税义务人的问题。“四个所有”，凡是在地球上的人类，都包括。注意和土地使用税，房产税，契税的纳税人进行比较。在这里事业单位和军队，人民团体不享受特权的。 12、超率累进税率问题。这里的超率是增值额和扣除项目的比率，千万不要搞成增值额和收入的比率了，那国家就要骂娘了~！：）注意一下就好了，有时不留神也会犯错的。 13、开发成本而开发费用的问题。这里容易搞混，尤其是开发间接费用和开发费用的区别。注意一下就好了 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com