

注册税务师辅导：土地增值税章节串讲注册税务师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/586/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E7_A8_8E_E5_c46_586578.htm 第二节征税范围、纳税人和税率

- 1、对于投资、联营的一方以土地、房地产投在联营企业时，暂免征收土地增值税。投资、联营企业再次转让时，纳入土地增值税的征收范围。
- 2、对于合作建房的，建成后分房自用，暂免征土地增值税。但是建成后转让的，属于征收土地增值税的范围。
- 3、在企业兼并中，对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收土地增值税。
- 4、房地产抵押期间不征收土地增值税。待抵押期满后，视该房地产是否转移产权来确定是否征收土地增值税。税率需要记忆。

第三节转让房地产增值额的确定扣除项目及其金额（重点掌握）：

- 1、分清房地产开发企业、非房地产开发企业、转让旧房。
- 2、扣除项目。
- 3、利息支出。评估价格办法及有关规定（掌握多选题）

纳税人有下列情况之一的，需要对房地产进行评估，并以房地产的评估价格来确定转让房地产收入、扣除项目金额：

- （一）出售旧房及建筑物的
- （二）隐瞒、虚报房地产成交价格的
- （三）提供扣除项目金额不实的
- （四）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

第四节应纳税额的计算掌握计算公式。第五节减免税优惠

- 1、建造普通标准住宅出售，其增值额未超过扣除项目金额之和20%的，予以免税。增值额超过扣除项目金额之和20%的，应就其全部增值额按规定计税。
- 2、因国家建设需要而被政府征用、收回的房地产，免税。
- 3、自1999年8月1日起，对居民个人拥有的普通住宅，在其转让时暂免土地增值

税。个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房（非普通住宅），经向税务机关申报核准，凡居住满5年或5年以上的，免征土地增值税；居住满3年不足5年的，减半征收土地增值税；居住未满3年的，按规定征收土地增值税。第六节申报和缴纳掌握纳税地点，见教材242页。掌握房地产开发企业土地增值税的清算管理掌握土地增值税的扣除项目：教材244～245页。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