

注册税务师考试辅导：土地增值税知识介绍注册税务师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/634/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E7_A8_8E_E5_c46_634632.htm 土地增值税是对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、取得增值性收入的单位和个人征收的一种税。国务院于1993年12月13日发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，财政部于1995年1月27日颁布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，决定自1994年1月1日起在全国开征土地增值税。土地增值税有以下几个特点：1、以转让房地产取得的增值额为征税对象；2、征税面比较广；3、采用扣除法和评估法计算增值额；4、实行超率累进税率；5、实行按次征收。

一、土地增值税的纳税人 转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、并取得收入的单位和个人. 二、土地增值税的课税对象和范围 课税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。 三、土地增值税的税率 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	

四、转让房地产增值额的确定 转让房地产的增值额，是纳税人转让房地产的收入减除税法规定的扣除项目金额后的余额。 计算增值额的扣除项目：（一）取得土地使用权所支付的金额；（二）开发土地的成本、费用；（三）新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；（四）与转让房地产有关的税金；（五）财政部规定的其他扣除项目。 纳税人有下列情形之一的，按照房

地产评估价格计算征收：（一）隐瞒、虚报房地产成交价格的；（二）提供扣除项目金额不实的；（三）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。

五、应纳税额的计算

- 1、计算增值额。增值额 = 收入额 - 扣除项目金额
- 2、计算增值率。增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目金额
- 3、依据增值率确定适用税率。更多内容请访问中国地产商
- 4、依据适用税率计算应纳税额。应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数

六、土地增值税的申报纳税程序

纳税人应自转让房地产合同签订之日起7日内，向房地产所在地的主管税务机关办理纳税申报。

七、纳税时间和缴纳方法

以一次交割、付清价款方式转让房地产的，应在办理过户、登记手续前一次性缴纳全部税款。以分期收款方式转让房地产的，可根据收款日期来确定具体的纳税期限。项目全部竣工结算前转让房地产的，可以预征土地增值税。

八、土地增值税的纳税地点

不论纳税人的机构所在地、经营所在地、居住所在地设在何处，均应在房地产的所在地申报纳税。

九、土地增值税的税收优惠

- （一）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；
- （二）因国家建设需要依法征用、收回的房地产。

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