

2011年初级会计职称考试经济法基础第五章知识点(11) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E5_88_9D_c43_644651.htm

知识点十一、土地增值税的征税范围 转让的土地使用权必须是国有的【注意】未经国家征用的集体土地不得转让，也不应纳入土地增值税的征税范围。对出让国有土地的行为不征税 土地使用权、地上的建筑物及其附着物的产权必须发生转让 必须取得转让收入以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为，以及房地产出租、抵押等未转让房产产权、土地使用权的行为不属于土地增值税的征税范围。【注意】不征土地增值税的房地产赠与行为包括以下两种情况：（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承担直接赡养义务人的行为。（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、公益事业的行为。【特殊规定】有关事项是否属于征税范围1.以房地产投资、联营房地产转让到投资联营企业，不征；将投资联营房地产再转让，征。对于以土地（房地产）作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的，征税。2.出租不征（无权属转移）房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未发生转移，不征3.房地产交换单位之间换房，属于有收入，征；个人之间互换自住房不征。4.房地产抵押抵押期不征；抵押期满，不能偿还债务，而以房地产抵债，征。对于以房地产抵债而发

生房地产权属转让的，征5.合作建房建成后自用，不征；建成后转让，征。6.企业兼并房地产暂免7.代建房不征8.房地产重新评估不征（无收入）9.土地使用者处置土地使用权土地使用者转让、抵押或置换土地，只要土地使用者享有占有、使用、收益或处分该土地的权利，且有合同等证据表明其实质转让、抵押或置换了土地并取得了相应的经济利益，应当缴纳营业税、土地增值税和契税等相关税收。 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