

个人卖房如何计缴土地增值税？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_ti2020/645/2021_2022__E4_B8_AA_E4_BA_BA_E5_8D_96_E6_c46_645855.htm id="koie"

class="zffg"> 根据《土地增值税暂行条例》规定，土地增值税是以单位和个人转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（简称房地产）所取得的增值额为计税依据，依照规定税率征收的一种税。但我国税法对个人转让房地产土地增值税方面出台了以下一些优惠政策。《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税〔1995〕48号）规定，个人将房屋产权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的，免缴土地增值税；通过法定继承方式转让房屋产权的，免缴土地增值税；对个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免缴土地增值税。《土地增值税暂行条例实施细则》（财法〔1995〕6号）规定，个人拥有的房地产因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用、收回的，免缴土地增值税；因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由个人自行转让原房地产而取得收入的，免缴土地增值税；对个人转让自有住房，凡居住满5年或5年以上的，经向税务机关申报批准，免缴土地增值税；居住满3年未满5年的，减半征收土地增值税；居住未满3年，按规定计征土地增值税。而《财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财税〔1999〕210号）规定，自1999年8月1日起，对居民个人拥有的普通住宅，在转让时暂免征收土地增值税。“普通住宅”的认定，一律按各省、自治区、直辖市人民政府根据《国务院办公厅转发建设部

等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26号）制定并对社会公布的“中小套型、中低价位普通住房”的标准执行。即，“原则上应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。”根据现行政策规定，个人转让房地产土地增值税具体计算主要分三种方法。一、能提供评估价格的计算方法：采集者退散百考试题 - 全国最大教育类网站(www.Examda.com)采集者退散 土地增值税应纳税额 = [转让收入 - 评估价格 - 与转让房地产有关的税金] × 适用税率

1. “评估价格”是指由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格；
2. “与转让房地产有关的税金”是指包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税；
3. 由政府批准设立的房地产评估机构评估发生的评估费用允许在计算土地增值税时予以扣除，但个人隐瞒、虚报房地产成交价格进行评估的，评估费用不允许扣除；
4. 能提供评估价格的，已缴契税在计算土地增值税时不允许扣除。

例1：柳先生于2004年11月以400000元在某市区购买了一套面积为150的商品房，缴纳契税12000元，并花50000元进行了装修，2006年12月将房屋以640000元的总价卖出，经房地产评估机构评估价格为460000元，支付评估费用600元，房屋出售支付了手续费、公证费等合理费用共计500元，上述房屋原值及相关费用均提供了合法有效凭据。柳先生转让这套商品房是否要缴纳土地增值税？应缴多少？合计缴税多少？柳先生转让的这套商品房，由于房屋面积为150，属于非普通住宅，且只居住了两年零一个月，因此其转让时应全额缴

纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、土地增值税和个人所得税。柳先生应缴纳的税额为：

1. 营业税 = $640000 \times 5\% = 32000$ (元)；

2. 城市维护建设税及教育费附加 = $32000 \times (7\% + 3\%) = 3200$ (元)；

3. 印花税 = $640000 \times 0.05\% = 320$ (元)；

4. 土地增值税：可扣除项目金额 = $460000 + 600 + (32000 + 3200 + 320) = 496120$ (元)；增值额 = $640000 - 496120 = 143880$ (元)，增值率 = $143880 \div 496120 \times 100\% = 29\%$ ，增值率不超过50%，适用税率30%。应缴土地增值税 = $143880 \times 30\% = 43164$ (元)；

5. 个人所得税，可扣除的房屋原值 = $400000 + 12000 = 412000$ (元)，可扣除的相关税金 = $32000 + 3200 + 320 + 43164 = 78684$ (元)，可扣除的合理费用 = 装修费 + 手续费 (公证费等) = $40000 + 500 = 40500$ (元) (税法规定可扣除的装修费最高限额为 $400000 \times 10\% = 40000$ 元，其实际支付的装修费为50000元，则只能在税前扣除40000元装修费)，应纳税所得额 = $640000 - 412000 - 78684 - 40500 = 108816$ (元)，应纳所得税额 = 应纳税所得额 $\times 20\% = 108816 \times 20\% = 21763.2$ (元)。合计税款总额 = $32000 + 3200 + 320 + 43164 + 21763.2 = 100447.2$ (元)。

二、不能取得评估价格，但能提供购房发票的计算方法：土地增值税应纳税额 = [转让收入 - 上手购入价 $\times (15\% \times n)$ - 与转让房地产有关的税金] \times 适用税率

1. “n”是指购入房屋到转让房屋的年度数；

2. “与转让房地产有关的税金”包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税；

3. 上手购房缴纳的契税可凭契税完税证在计算土地增值税时予以扣除，但不作为加计5%的基数 [根据《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税〔2006〕21号)]。例2

：刘先生于2004年11月以400000元在某市区购买了一套面积为150的商品房，缴纳契税12000元，并花费50000元进行了装修，2006年12月将房屋以640000元的总价卖出，房屋出售支付了手续费、公证费等合理费用共计500元，上述房屋原值及相关费用均提供了合法有效凭据。刘先生转让这套商品房应缴纳哪些税？应缴多少？刘先生转让的这套商品房，由于房屋面积为150，属于非普通住宅，且只居住了两年零一个月，因此其转让时应全额缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、土地增值税和计征个人所得税。刘先生应缴纳的税额为：1.营业税 = $640000 \times 5\% = 32000$ （元）2.城市维护建设税及教育费附加 = $32000 \times (7\% + 3\%) = 3200$ （元）3.印花税 = $640000 \times 0.05\% = 320$ （元）4.土地增值税：可扣除项目金额 = $400000 \times (1.5\% \times 2) + 12000 + (32000 + 3200 + 320) = 487520$ （元）；增值额 = $640000 - 487520 = 152480$ （元），增值率 = $152480 \div 487520 \times 100\% = 31.28\%$ ，增值率不超过50%，适用税率30%。应缴土地增值税 = $152480 \times 30\% = 45744$ （元）5.个人所得税，可扣除的房屋原值 = $400000 + 12000 = 412000$ （元），可扣除的相关税金 = $32000 + 3200 + 320 + 45744 = 81264$ （元），可扣除的合理费用 = 装修费 + 手续费（公证费等） = $40000 + 500 = 40500$ （元）（税法规定可扣除的装修费最高限额为 $(400000 \times 10\%) = 40000$ 元，其实际支付的装修费为50000元，则只能在税前扣除40000元装修费），应纳税所得额 = $640000 - 412000 - 81264 - 40500 = 106236$ （元），应纳所得税额 = 应纳税所得额 $\times 20\% = 106236 \times 20\% = 21247.2$ （元）三、既没有评估价格，又不能提供购房发票的计算方法：土地增值税应纳税额 = 转让收入 \times 核定征收税率（具体

由各省确定) 例3: 张先生于2006年12月将自己购于2003年8月的一套住房(非普通住宅)出售, 售价为50万元, 由于保管不善不能提供出原购房时的相关原始凭证, 也不能提供房屋重置成本评估价格(假设当地规定个人转让房地产个人所得税按照1.5%核定征收、土地增值税按照1%核定征收)。张先生转让这套商品房应缴纳哪些税? 应缴多少? 张先生转让的这套住房属于非普通住宅, 其居住时间为三年零四个月, 因此其转让时应缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、土地增值税和个人所得税, 土地增值税可享受减半征收的优惠。由于其不能提供出完整的成本费用凭证, 也不能提供房屋重置成本评估价格, 因此个人所得税按照1.5%核定征收、土地增值税按照1%核定征收。张先生应缴纳的税额为: 1. 营业税=500000×5%=25000(元); 2. 城市维护建设税及教育费附加=25000×(7%+3%)=2500(元); 3. 印花税=500000×0.05%=250(元); 4. 土地增值税=(500000×1%)×50%=2500(元); 5. 个人所得税=500000×1.5%=7500(元)。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