

注会考前辅导第十四章土地增值税法(1) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/76/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B3\\_A8\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_80\\_83\\_E5\\_c45\\_76725.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/76/2021_2022__E6_B3_A8_E4_BC_9A_E8_80_83_E5_c45_76725.htm)

一、纳税义务人 土地增值税的纳税义务人为转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。（1）不论是法人与自然人（2）不论企业性质如何（3）不论是内资与外资企业、中国公民与外籍个人（4）不论部门，即包含工、农、商、学校、医院、机关等，只要有偿转让房地产，都是土地增值税的纳税人。

二、征税范围（一）征税范围 土地增值税的征税范围包括：（1）转让国有土地使用权；（2）地上的建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让。（二）征税范围的界定 对征税范围，可以通过以下几条标准来判定：（1）土地增值税只对转让国有土地使用权及其地上建筑物和附着物的行为征税，对转让非国有土地和出让国有土地的行为均不征税；（2）土地增值税既对转让土地使用权征税，也对转让地上建筑物及附着物的行为征税；（3）土地增值税只对有偿转让的房地产征税，对以继承、赠与等方式无偿转让的房地产，则不予征税。以上三个标准必须同时具备，缺一不可。（三）对若干具体情况的判定 1、以出售方式转让国有土地使用权、地上的建筑物及附着物的，属于土地增的征税范围。 2、以继承、赠与方式转让房地产，不属于土地增值税的征税范围。 3、房地产的出租，不属于土地增值税的征税范围。 4、房地产的抵押，在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。对于以房地产抵债而发生房地产权属转让的，应

列入土地增值税的征税范围。 5、 房地产的交换，属于土地增值税的征税范围。但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，可免征土地增值税。 6、 以房地产进行投资、联营，暂免征收土地增值税。但对投资、联营企业将上述房地产再转让的，则应征收土地增值税。 7、 合作建房。对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，建成后分房自用的，暂免征收土地增值税；但如果建成后转让的，则属于征收土地增值税的范围。 8、 企业兼并转让房地产，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。 9、 房地产的代建房行为，不属于土地增值税的征税范围。 10、 房地产的重新评估，不属于土地增值税的征税范围。 11、 国家收回国有土地使用权、征用地上的建筑物及其附着物而使房地产权属发生转让的，可以免征土地增值税。此外，对于因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，《实施细则》规定免征土地增值税。

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](http://www.100test.com)