

注会考前辅导第十四章土地增值税法(3) 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_76726.htm

五、增值额 增值额是指土地增值税纳税人转让房地产所取得的收入减除规定的扣除项目金额后的余额。增值额与扣除项目金额的比率越大，适用的税率越高，税款越多。（一）按照房地产评估价格计算征收的情形 纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收：（1）纳税人隐瞒、虚报房地产成交价格的。（2）纳税人提供扣除项目金额不实的。（3）纳税人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。（二）具体方法（1）隐瞒、虚报房地产成交价格，应由评估机构参照同类房地产的市场交易价格进行评估。税务机关根据评估价格确定转让房地产的收入。（2）提供扣除项目金额不实的，应由评估机构按照房屋重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时的基准地价进行评估。税务机关根据评估价格确定扣除项目的金额。（3）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，由税务机关参照房地产评估价格确定转让房地产的收入。

六、税率 土地增值税实行四级超率累进税率：1、增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。2、增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%。3、增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%。4、增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。上述所列四级超率累进税率，每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例，均包括本比

例数。七、应纳税额的计算 其计算公式如下：（1）增值额未超过扣除项目金额50%的部分：应纳税额=增值额×30%（2）增值额超过扣除项目金额50%、未超过100%：应纳税额=增值额×40% - 扣除项目金额×5%（3）增值额超过扣除项目金额100%、未超过200%：应纳税额=增值额×50% - 扣除项目金额×15% 4、增值额超过扣除项目金额200%：应纳税额=增值额×60% - 扣除项目金额×35% 其中，公式中的5%、15%、35%分别为二、三、四级的速算扣除数。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