

土地增值税的计算方法及计算程序 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_A2_9E_E5_c46_78597.htm (1) 计算方法 土地增值税以纳税人转让房地产所取得的增值额为计税依据，按照超率累进税率计算应纳税额，其应纳税额有以下两种计算方法：1. 分步计算法，即按照每一级距的土地增值额乘以该级距相应的税率，分别计算各级次土地增值税税额，然后将其相加汇总，求得应纳税额。其计算公式为：应纳税额= (每一级距的土地增值额 × 适用税率) 这种分步计算法计算过程比较繁琐，因此，在实际工作中，一般采用速算扣除法，以简化计算过程。2. 速算扣除法，即按照增值额乘以适用税率，减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算应纳税额。具体计算公式如下：(1)增值额未超过扣除项目金额50%的：土地增值税税额=增值额 × 30% (2)增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的：土地增值税税额=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%的：土地增值税税额=增值额 × 50%-扣除项目金额 × 15% (4)增值额超过扣除项目金额200%的：土地增值税税额=增值额 × 60%-扣除项目金额 × 35% 上述公式中的5%、15%、35%均为速算扣除系数。(2) 计算程序 1. 计算扣除项目金额。如系转让旧房及建筑物的，应计算评估价格，再确定扣除项目金额。评估价格=重置成本价 × 成新度折扣率 2. 计算增值额。增值额=转让收入额-扣除项目金额 3. 计算增值额占扣除项目金额的比重(以下简称“增值率”)。增值率=增值额 ÷ 扣除项目金额 × 100% 4. 依据增值率确定适

用税率。 5 . 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 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