

土地增值税新规定出台 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_78605.htm 随着房地产市场的发展，国家对房地产开发的税收调节力度进一步加大，伴随着新的房地产企业所得税政策的实施，新的土地增值税政策又随之推出。3月2日，财政部和国家税务总局下发了《关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21号），对土地增值税政策作了补充完善，并对政策执行过程中出现的问题作了明确。明确普通标准住宅标准 《土地增值税暂行条例》第八条规定，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。《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》（财税字〔1999〕210号）第三条规定，对居民个人拥有的普通住宅，在其转让时暂免征收土地增值税。但是，在“普通标准住宅”的标准认定上，税法规定过于简单。《土地增值税暂行条例实施细则》第十一条规定，普通标准住宅，是指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用住宅。高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。普通标准住宅与其他住宅的具体划分界限由各省、自治区、直辖市人民政府规定。去年，国家在调整房地产营业税政策时，统一制定了一个全国性的参照标准。这次土地增值税政策的调整，为了统一执行标准，规定“普通标准住宅”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。

即中小套型、中低价位普通住房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。各省、自治区、直辖市要根据实际情况，制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准。允许单套建筑面积和价格标准适当浮动，但向上浮动的比例不得超过上述标准的20%。但是，财税〔2006〕21号规定：对于在本文件发布之日前已向房地产所在地地方税务机关提出免税申请，并经税务机关按各省、自治区、直辖市人民政府原来确定的普通标准住宅的标准审核确定，免征土地增值税的普通标准住宅，不作追溯调整。混合项目要分开核算《土地增值税暂行条例》第八条规定，土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算项目或核算对象为单位计算。但是，对于既建普通标准住宅又搞其他类型房地产开发的混合项目，如何计税的问题一直是征税机关与纳税人存在争议的问题，《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》（财税字〔1995〕48号）作了规定，即对纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用普通标准住宅的免税规定。此次财税〔2006〕21号文件重新强调了这一规定：纳税人既建造普通住宅又建造其他商品房的，应分别核算土地增值额。但由于计算扣除项目的复杂性，计算方法有先按基本核算项目计算再按收入或面积分摊扣除项目的方法，还有先按面积分摊扣除项目再按规定计算的方法，而且不同的计算方法会产生迥然不同数额的结果。转让旧房的计算操作性增强 按照税法规定，转让旧

房可以扣除的项目主要有三项：取得土地使用权所支付的金额，旧房及建筑物的评估价格，与转让房地产有关的税金。财税字〔1995〕48号规定，转让旧房的，应按房屋及建筑物的评估价格，取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的，不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。而且对于个人购入房地产再转让的，其在购入时已缴纳的契税，在旧房及建筑物的评估价中已包括了此项因素，在计征土地增值税时，不另作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除。实际中，有些建筑物评估价格存在不合理的现象。为此，财税〔2006〕21号文件规定，纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，土地扣除项目和旧房建筑物评估价格扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。对纳税人购房时缴纳的契税，凡能提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数。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