

个体户土地增值税的纳税辅导应纳税额的计算 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/79/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_AA\\_E4\\_BD\\_93\\_E6\\_88\\_B7\\_E5\\_c46\\_79830.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/79/2021_2022__E4_B8_AA_E4_BD_93_E6_88_B7_E5_c46_79830.htm)

一、计税依据 土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除税法规定的扣除项目金额后的余额。（一）收入的确定 按照税法规定，纳税人转让房地产取得的收入，是指包括货币收入、实物收入和其他收入在内的全部价款及有关的经济利益。按照规定，对于纳税人取得的实物收入要按收入的市场价格折算成货币收入；对于取得的无形资产收入，要进行专门的评估，在确定其价值后折算成货币收入。对于取得的货币收入为外国货币的，应当以取得收入当天或当月1日国家公布的市场汇价折合成人民币，据以计算土地增值税税额。当月以分期收款方式取得的外币收入，也应按实际收款日或收款当月1日国家公布的市场汇价折合人民币。（二）扣除项目及其金额 1.旧房及建筑物评估价格 旧房和建筑物的评估价格是指纳税人在转让已使用过的房屋和建筑物时，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旧率后的价格。旧房及建筑物评估价格须经当地主管税务机关确认。按照规定，个体户转让旧房及建筑物，应按评估价格计算扣除项目的金额。对于取得土地使用权时未支付地价款或者不能提供已支付地价款凭据的，不允许扣除取得土地使用权时所支付的金额。按照规定，个体户转让旧房及建筑物时因计算纳税需要对房地产进行评估而支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。但是，对于纳税人因隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房

地产评估价格计算征收土地增值税时所发生的评估费用则不允许在计算土地增值税时予以扣除。

2.与转让房地产有关的税金 与转让房地产有关的税金包括个体户在转让房地产时所缴纳的营业税和印花税。对于与转让房地产有关的税金，在计算增值额时准予按实际缴纳金额扣除。

3.财政部确定的其他扣除项目。如果个体户转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，并且没有正当的理由，或者隐瞒、虚报房地产成交价格，或者提供的扣除项目金额不真实，主管税务机关将按照房地产评估价格（指经过当地主管税务机关确认的、由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产综合评定的价格）计算征税。

二、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100%的部分，税率为40%。

（3）增值额超过扣除项目金额100%、未超过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%。

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)