

刘玉章◎编著

房地产开发企业财税管理人员的适用手册  
注册税务师清算鉴证的工具书  
税收征管人员的参考资料

# 土地增值税 清算大成

 机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS



房地产开发企业财税管理人员的适用手册  
注册税务师清算鉴证的工具书  
税收征管人员的参考资料

刘玉章◎编著

# 土地增值税 清算大成

 机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS

本书为适应当前房地产开发企业土地增值税清算工作的需要,综合分析我国开征土地增值税以来的所有法规政策,介绍土地增值税的优惠政策及应用,讲解土地增值税清算的程序、方法以及清算报表的填报,剖析土地增值税经典案例中的纳税筹划技巧,是房地产开发企业财税管理人员的必读书,是注册税务师清算鉴证的工具书,也将成为税收征管人员的参考书。

### 图书在版编目(CIP)数据

土地增值税清算大成/刘玉章编著. —北京:机械工业出版社,2008.10  
ISBN 978-7-111-25343-3

I. 土… II. 刘… III. 土地税:增值税—税收管理—中国  
IV. F812.424

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第160421号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:任淑杰

责任编辑:张美杰

责任印制:李妍

北京蓝海印刷有限公司印刷

2009年1月第1版第1次印刷

169mm×239mm·16印张·1插页·233千字

0001—5000册

标准书号:ISBN 978-7-111-25343-3

定价:38.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010)68326294

购书热线电话:(010)88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010)88379001

封面无防伪标均为盗版

## 前 言

为了规范土地、房地产市场的交易秩序，合理调节土地增值收益，国务院决定自1994年起开征土地增值税。自开征以来，各地对土地增值税只预征不清算，造成国家税款流失，使得土地增值税的征收没有达到预期效果。

2006年初，财政部、国家税务总局发出通知，要求各地完善土地增值税预征办法，科学合理地确定预征率，并适时调整。按税法规定时间预征，工程项目竣工结算后，及时进行清算，多退少补。

2006年12月28日，国家税务总局为扭转长期以来各地对土地增值税只预征不清算的状况，加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作，印发了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号文件），要求从2007年2月开始对土地增值税进行清算。

土地增值税对于房地产开发企业是一项税负较重的税种。该税种实行超率累进税率，其允许扣除项目金额、增值额的计算较为复杂，适用税率的弹性较大，纳税申报表的设计严谨，纳税申报表填报与房地产开发过程、会计核算密切衔接，是一个计算复杂、清算难度较大的直接税种。国家税务总局对土地增值税清算工作的部署，在房地产开发行业引起较大震动。

但是，在2007年度税收专项检查中，土地增值税检查收效甚微，没有达到预期效果。究其原因，主要是纳税人和基层税务人员对土地增值税法规知之甚少，纳税人不知道如何计算缴纳，税务人员也不知道如何清算检查。

为了进一步加强对土地增值税的征收管理，使土地增值税的清算工作真正落到实处，国家税务总局准备借助于注册税务师事务所的力量来推动土地增值税的清算工作，同时，达到规范土地增值税清算鉴证业务

## 土地增值税清算大成

的双重效果。2007年12月29日，国家税务总局印发了《土地增值税清算鉴证业务准则》，明确规定土地增值税的清算鉴证业务由注册税务师承办。

中国注册税务师协会为指导注册税务师理解该业务准则，及时组织拟定了《土地增值税清算鉴证业务准则指南》，经向国家税务总局地方税司、注册税务师管理中心及各地注册税务师协会、注册税务师事务所多方面征求意见，反复修改完善后定稿，已经于2008年5月30日公布。

为使土地增值税的清算工作在2008年有所突破，近期国家税务总局又下发通知，决定对各地土地增值税清算工作开展督导、检查，先在安徽、广东两省试点，以点带面，全面推开。国家税务总局在布置2008年的税收专项检查工作时，又一次将房地产开发企业列为专项检查的重点，把土地增值税的检查列为对房地产企业检查的重要内容。

从上述税收征管形势来看，土地增值税的清算工作势在必行，房地产开发企业必须做好清算准备。但是，由于多年来对土地增值税只预征不清算，房地产企业对土地增值税法规了解较少，对清算程序、计算方法也比较生疏，而主管税务机关又把土地增值税的清算和检查列为2008年的工作重点，因此，房地产开发企业非常需要了解 and 掌握土地增值税法规知识和纳税筹划技巧，各地注册税务师事务所也应当做好土地增值税清算鉴证业务的知识储备。为此，作者分析了所有土地增值税的法规制度，总结近几年在辅导房地产开发企业进行土地增值税清算中的经验，编写了本书。

作者搜集了自1993年以来的有关土地增值税的全部法规文件，加以归纳分析，对土地增值税税收法规的解读比较全面、准确，本书可以作为纳税人土地增值税清算的工具书，也可以作为注册税务师进行土地增值税清算鉴证的参考书。

作者从事过房地产开发企业的财会税收等经营管理工作，现在仍然担任多家大型房地产开发企业的财税顾问，参与了开发项目的土地增值税清算，具有丰富的实践经验。本书介绍的清算程序、清算方法具有较强的可操作性。



作者为每个清算环节设计了相应的表格，利用表格计算填报《土地增值税纳税申报表》所需要的各项数字，使会计账簿与基础表衔接、基础表数字与汇总表衔接，环环相扣、计算简便、一目了然，减轻了纳税人清算的劳动强度。

作者针对土地增值税清算时间跨度大的特点，在土地增值税的纳税筹划方案设计上，自房地产开发企业成立起，把握开发项目取得、规划设计、工程发包、施工建设、工程竣工验收、工程决算、房地产销售等全部过程，使纳税筹划方案更具有安全、适用的特点。

作者运用会计核算的理论、方法解析土地增值税，把土地增值税清算核心——增值额的计算方法归结为“制造成本法”，使广大财会人员更容易理解和掌握，并能用以指导会计核算和土地增值税的清算。

因作者水平所限，书中不妥之处在所难免，还望广大读者批评指正。

刘玉章

2008年10月5日于北京

# 目 录

## 前言

<b>第一章 土地增值税税收法规解读</b> .....	1
第一节 纳税义务人和征税范围 .....	2
第二节 税率 .....	8
第三节 应税收入和扣除项目的确定 .....	9
第四节 应纳税额的计算 .....	14
第五节 土地增值税的征收 .....	17
<b>第二章 土地增值税优惠政策</b> .....	28
第一节 普通标准住宅的税收优惠 .....	28
第二节 国家征用、收回房地产的税收优惠 .....	31
第三节 个人转让房地产的税收优惠 .....	32
第四节 企业兼并、投资联营的税收优惠 .....	33
第五节 合作建房的税收优惠 .....	35
<b>第三章 土地增值税的纳税筹划技巧</b> .....	37
第一节 开发产品定价技巧 .....	37
第二节 控制建造成本降低税负 .....	41
第三节 土地增值税纳税筹划的十大方法（上） .....	45
第四节 土地增值税纳税筹划的十大方法（下） .....	55
<b>第四章 土地增值税的清算程序和计算方法</b> .....	62
第一节 土地增值税的清算程序 .....	62
第二节 清算前的准备工作 .....	64
第三节 清算项目销售收入的计算 .....	66
第四节 扣除项目金额的计算 .....	68



第五节	土地增值税的计算与申报 .....	75
第六节	土地增值税的会计核算 .....	77
<b>第五章</b>	<b>土地增值税纳税筹划经典案例分析 .....</b>	<b>91</b>
案例一	变转让土地使用权为以土地使用权投资 .....	91
案例二	增加美化小区环境的投入,达到免交土地增值税的效果 ..	94
案例三	买公司股权还是买在建项目 .....	96
案例四	项目分期开发降低土地增值税 .....	100
案例五	投资时机的最优选择 .....	102
案例六	土地使用权转让方式的选择 .....	104
案例七	企业搬迁的纳税筹划 .....	107
<b>附录</b>	<b>有关土地增值税的重要法规 .....</b>	<b>111</b>
附录 A	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的意见 .....	111
附录 B	中华人民共和国土地增值税暂行条例 .....	115
附录 C	中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 .....	117
附录 D	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] 048 号 .....	122
附录 E	财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知 财税 [2006] 21 号 .....	126
附录 F	国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知 国税发 [2006] 187 号 .....	128
附录 G	北京市房地产开发企业土地增值税清算管理办法 京地税地 [2008] 92 号 .....	132
附录 H	土地增值税清算鉴证业务准则 国税发 [2007] 132 号 .....	140
附录 I	《土地增值税清算鉴证业务准则》指南 中税协发 [2008] 016 号 .....	169



# 第一章

---

## 土地增值税税收法规解读

土地增值税是对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，就其转让房地产所取得的增值额征收的一种税。现行的土地增值税基本规范是国务院于1993年12月13日颁布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称《土地增值税暂行条例》）。该条例自1994年1月1日起施行。我国开征土地增值税的目的，概括起来主要包括以下几个方面：

（1）开征土地增值税，是进一步改革和完善税制，增强国家对房地产开发和房地产市场调控力度的客观需要。1993年前后，我国房地产开发过热，炒买炒卖房地产的投机行为一度盛行，房地产价格上涨过快，基本建设投资规模过大，土地资源浪费严重，国家为了兴利抑弊，需要发挥税收经济杠杆的调控作用，确保经济健康发展。

（2）开征土地增值税，主要是为了抑制炒买炒卖土地，获取暴利的行为。1993年前后出现的房地产投资过热，主要是因为一些投资者为谋取暴利，钻空子、炒买炒卖引起的。房地产投机收益的主要来源是土地的增值收益，包括自然增值和投资增值。随着经济的发展和土地资源的相对短缺，土地的自然增值会越来越大，土地资源属于国家，国家为整治土地和开发土地投入了大量资金，应当对土地的增值额取得较多份额。开征土地增值税，通过对转让房地产中过高的收益进行调节，一方面维护了国家的利益，保护了正当开发者的合法权益；另一方面也使投机者不能再获取暴利，抑制了炒买炒卖房地产的行为，客观上保护了购房者的利益。

（3）开征土地增值税，是为了规范国家参与国有土地增值收益的分配方式，增加国家财政收入。1994年1月1日之前，我国涉及房地产

交易市场的税收，主要有营业税、企业所得税、个人所得税、契税等。这些税收对转让房地产收益可以起到一定的调节作用，但对土地增值所获得的过高收入却起不到特殊的调节作用。在土地增值税未开征前，有些地区已通过征收土地增值费的办法，对土地增值过高收益进行调控，既增加了财政收入，又抑制了炒买炒卖房地产的投机行为。但各地办法不统一，收取标准的差别也比较大，开征土地增值税可以统一和规范国家参与土地增值收益分配的方式。

为此，国务院制定并颁布了《土地增值税暂行条例》，并于1994年1月1日起施行。财政部发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称《实施细则》），该细则自1995年1月27日起施行。对于1994年1月1日至1995年1月27日期间的土地增值税，参照《实施细则》的规定计算征收。

## 第一节 纳税义务人和征税范围

### 一、土地增值税的纳税义务人

土地增值税的纳税义务人为转让国有土地使用权、地上建筑物及其他附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人。单位包括各类企事业单位、国家机关和社会团体及其他组织。个人包括自然人和个体经营者。

《土地增值税暂行条例》对纳税人的规定主要有以下四个特点：

（1）不论法人与自然人，即不论是企事业单位、国家机关、社会团体及其他组织，还是个人，只要有偿转让房地产并取得收入，都是土地增值税的纳税人。

（2）不论经济性质，即不论是全民所有制企业、集体企业、民营企业、个体经营者，还是联营企业、合资企业、合作企业、外商独资企业等，只要有偿转让房地产，都是土地增值税的纳税人。

（3）不论是内资企业还是外商投资企业、外国驻华机构，也不论是中国公民，还是外国公民，只要有偿转让房地产，都是土地增值税的

纳税人。

(4) 不论行业或部门，即不论是工业、农业、商业、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、土地增值税的征税范围

### (一) 征税范围

根据《土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定，土地增值税的征税范围包括有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。

(1) 转让国有土地使用权，是指纳税人在取得按国家法律规定属于国家所有的土地使用权之后，再次转让的行为。

(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。“地上建筑物”是指建于土地上的一切建筑物，包括地上、地下的各种附属设施。“附着物”是指附着于土地上的、不能移动或一经移动即遭损坏的物品。

### (二) 征税范围的界定

准确界定土地增值税的征税范围十分重要。在实际工作中，我们可以通过以下几条标准来判定：

(1) 土地增值税是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。

转让的土地，其使用权是否为国家所有，是判定是否属于土地增值税征税范围的标准之一。

根据《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)的规定，城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有。国家为了公共利益，可以依照法律规定对集体土地实行征用，依法被征用后的土地属于国家所有。对于上述法律规定属于国家所有的土地，其土地使用权在转让时，按照《土地增值税暂行条例》规定，属于土地增值税的征税范围。农村集体所有的土地，根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》及国家其他有关规定，是不得自行转让的，只有在

## 土地增值税清算大成

根据有关法律规定，由国家征用以后变为国家所有时，才能进行转让。故集体土地的自行转让是一种违法行为，应由有关部门来处理。对于目前违法将集体土地转让给其他单位和个人的情况，应在有关部门处理、补办土地征用或出让手续变为国家所有之后，再纳入土地增值税的征税范围。

土地增值税只对转让国有土地使用权的行为课税，转让非国有土地和出让国有土地的行为均不征税。

所谓国有土地使用权，是指土地使用人根据国家法律、合同等规定，对国家所有的土地享受的使用权利。土地增值税只对企业、单位和个人等经济主体转让国有土地使用权的行为课税。对属于集体所有的土地，按现行规定须先由国家征用后才能转让。根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，国家为了公共利益，可以依照法律规定征用集体土地，依法被征用后的土地属于国家所有。未经国家征用的集体土地不得转让。自行转让集体所有的土地是一种违法行为，应由有关部门依照相关法律来处理，而不应纳入土地增值税的征税范围。

(2) 土地增值税是对国有土地使用权及其地上建筑物和附着物的转让行为征税。

土地使用权、地上的建筑物及其附着物的产权是否发生转让，是判定是否属于土地增值税征税范围的标准之二。

这里有两层含义：

1) 土地增值税的征税范围不包括国有土地使用权出让所取得的收入。国有土地使用权出让，是指国家以土地所有人的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用人，并由土地使用人向国家支付土地出让金的行为。由于土地使用权的出让方是国家，出让收入在性质上属于政府凭借所有权在土地一级市场上收取的租金，故政府出让土地的行为及取得的收入也不在土地增值税的征税之列。

2) 土地增值税的征税范围不包括未转让国有土地使用权、房产权的行为。是否发生房地产权属（土地使用权和房产权）的变更，是确定是否纳入征税范围的一个标准。凡土地使用权、房产权未转让的（如房地产的出租、自建自用房产），不征收土地增值税。



(3) 土地增值税是对转让房地产并取得收入的行为征税。是否取得收入是判定是否属于土地增值税征税范围的标准之三。

土地增值税的征税范围不包括房地产的权属转让，但未取得收入的行为。例如，以继承、赠与等方式无偿转让的房地产，尽管房地产的权属发生了变更，但权属人并没有取得收入，因此，也不征收土地增值税。

不征土地增值税的房地产赠与行为包括以下两种情况：①房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的行为；②房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关，将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为。

需要强调的是，无论是单独转让国有土地使用权，还是房屋产权与国有土地使用权一并转让的，只要取得收入，均属于土地增值税的征税范围，应对其征收土地增值税。

### 三、若干具体情况的判定

根据以上三条判定标准，我们可以对以下若干具体情况是否属于土地增值税的征税范围进行判定。

#### (一) 以出售方式转让国有土地使用权、地上建筑物及附着物的

这种情况因其同时符合上述三个标准，所以属于土地增值税的征税范围。这里又可以分为三种情况：

(1) 出售国有土地使用权的。这种情况是指土地使用者通过出让方式，向政府缴纳了土地出让金，有偿受让土地使用权后，仅对土地进行通水、通电、通路和平整地面等土地开发，不进行房产开发，即所谓“将生地变熟地”，然后将空地出售的行为。这属于国有土地使用权的有偿转让，应纳入土地增值税的征税范围。

(2) 取得国有土地使用权后进行房屋开发建造，然后出售的。这种情况即是房地产开发。虽然这种行为通常被称作卖房，但按照国家有关房地产法律法规的规定，卖房的同时，土地使用权也随之发生转让。由于这种情况既发生了产权的转让又取得了收入，所以应纳入土地增值

税的征税范围。

(3) 存量房地产的买卖。这种情况是指已经建成并已投入使用的房地产，其房屋所有人将房屋产权和土地使用权一并转让给其他单位和个人的行为。按照国家有关房地产的法律和法规，对这种行为应当到有关部门办理房产产权和土地使用权的转移变更手续。对原土地使用权属于无偿划拨的，还应到土地管理部门补交土地出让金。这种情况既发生了产权的转让又取得了收入，应纳入土地增值税的征税范围。

### (二) 以继承、赠与方式转让房地产的

这种情况因其只发生房地产产权的转让，没有取得相应的收入，属于无偿转让房地产的行为，所以不能将其纳入土地增值税的征税范围。这里又可以分为两种情况。

(1) 房地产的继承。房地产的继承是指房产的原产权所有人、依照法律规定取得土地使用权的土地使用人死亡以后，由其继承人依法承受死者房产产权和土地使用权的民事法律行为。这种行为虽然发生了房地产的权属变更，但作为房产产权、土地使用权的原所有人（被继承人）并没有因为权属的转让而取得任何收入。因此，这种房地产的继承不属于土地增值税的征税范围。

(2) 房地产的赠与。房地产的赠与是指房产所有人、土地使用权所有人将自己所拥有的房地产无偿地交给其他人的民事法律行为。但这里的“赠与”仅指以下情况：

1) 房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人。

2) 房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关，将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业。

上述社会团体是指中国青少年发展基金会、希望工程基金会、宋庆龄基金会、减灾委员会、中国红十字会、中国残疾人联合会、全国老年基金会、老区促进会以及经民政部门批准成立的其他非营利的公益性组织。

房地产的赠与虽发生了房地产的权属变更，但作为房产所有人、土



地使用权的所有人并没有因为权属的转让而取得任何收入。因此，房地产的赠与不属于土地增值税的征税范围。

### （三）房地产的出租

房地产的出租是指房产的产权所有人、依照法律规定取得土地使用权的土地使用人，将房产、土地使用权租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。房地产的出租，出租人虽取得收入，但没有发生房产产权、土地使用权的转让。因此，房地产的出租不属于土地增值税的征税范围。

### （四）房产的抵押

房地产的抵押是指房地产的产权所有人、依法取得土地使用权的土地使用人作为债务人或第三人，向债权人提供不动产作为清偿债务的担保而不转移权属的法律行为。这种情况由于房产产权、土地使用权在抵押期间产权并没有发生权属的变更，房产的产权所有人、土地使用权人仍然对房地产行使占有、使用、收益等权利，房产的产权所有人、土地使用权人虽然在抵押期间取得了一定的抵押贷款，但实际上这些贷款在抵押期满后是要连本带利偿还给债权人的。因此，对房地产的抵押，在抵押期间不征收土地增值税。抵押期满后，视该房地产是否转移占有而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。

### （五）房地产的交换

房地产的交换是指一方以房地产与另一方的房地产进行交换的行为。由于这种行为既发生了房产产权、土地使用权的转移，交换双方又取得了实物形态的收入，按《土地增值税暂行条例》规定，它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，可以免征土地增值税。

### （六）以房地产进行投资、联营

对于以房地产进行投资、联营的，投资、联营的一方以土地（房地产）作为入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。对投资、联营企业将上述房地产再转让的，应征收土地增值税。

### （七）合作建房

对于一方出地、一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。

### （八）企业兼并转让房地产

在企业兼并中，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。

### （九）房地产的代建房行为

这种情况是指房地产开发公司代客户进行房地产的开发，开发完成后向客户收取代建收入的行为。对于房地产开发公司而言，虽然取得了收入，但没有发生房地产权属的转移，其收入属于劳务收入性质，故不属于土地增值税的征税范围。

### （十）房地产的重新评估

房地产的重新评估主要是指国有企业在清产核资时对房地产进行重新评估而使其升值的情况。这种情况下，房地产虽然发生增值，但其既没有发生房地产权属的转移，房产产权人、土地使用权人也未取得收入，所以不属于土地增值税的征税范围。

## 第二节 税 率

土地增值税税率设计的基本原则是增值多的多征、增值少的少征、无增值的不征，对建造普通标准住房的要适当照顾。

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。超率累进税率见表 1-1。





表 1-1 土地增值税四级超率累进税率

级 数	增值额与扣除项目金额的比率	税率 (%)	速算扣除系数 (%)
1	不超过 50% 的部分	30	0
2	超过 50% 至 100% 的部分	40	5
3	超过 100% 至 200% 的部分	50	15
4	超过 200% 的部分	60	35

### 第三节 应税收入和扣除项目的确定

#### 一、应税收入的确定

根据《土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定，纳税人转让房地产取得的应税收入，应包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。从收入的形式来看，包括货币收入、实物收入和其他收入。

(1) 货币收入。货币收入是指纳税人转让房地产而取得的现金、银行存款、银行支票、银行本票、汇票等各种信用票据和国库券、金融债券、企业债券、股票等有偿证券。

对取得的外币收入，应按取得收入当天或当月 1 日国家公布的外汇汇率折合人民币计算应税收入。

(2) 实物收入。实物收入是指纳税人转让房地产而取得的各种实物形态的收入，如钢材、水泥等建材，房屋、土地等不动产。实物收入的价值不太容易确定，一般要对这些实物形态的财产按公允价进行估价确认。

(3) 其他收入。其他收入是指纳税人转让房地产而取得的无形资产收入或具有财产价值的权利，如专利权、商标权、著作权、专有技术使用权、土地使用权、商誉权等。这种类型的收入比较少见，对其价值需要进行专门的评估。

#### 二、扣除项目的确定

土地增值税的税基是增值额，因此，要计算增值额，必须先确定扣