



阳光财税丛书

土地 增值税 筹划实战

蔡昌 牛鲁鹏 编著



清华大学出版社
<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>



北京交通大学出版社
<http://press.bjtu.edu.cn>

阳光财税丛书

土地增值税筹划实战

蔡 昌 牛鲁鹏 编著

清华大学出版社
北京交通大学出版社

·北京·

内 容 简 介

为适应房地产企业对土地增值税政策的深度解读及税收筹划的需求，我们编写了这本《土地增值税筹划实战》。本书根据最新颁布的土地增值税政策，从税款计算、预缴与清算、税收筹划、税务稽查等视角全面讲解土地增值税的纳税申报、节税技巧，同时辅之以经典的税收实战案例，挖掘行业特色，具有较高的权威性和实用性，是房地产企业依法纳税、科学理财的得力助手。

本书注重实务操作，适合房地产企业总裁、财务总监和会计主管阅读，同时也可作为财税研究人员的参考读物。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签，无标签者不得销售。

版权所有，侵权必究。侵权举报电话：010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目（CIP）数据

土地增值税筹划实战 / 蔡昌，牛鲁鹏编著. — 北京：清华大学出版社；北京交通大学出版社，2012.9

（阳光财税丛书）

ISBN 978-7-5121-1152-3

I. ① 土… II. ① 蔡… ② 牛… III. ① 房地产业-土地增值税-税收筹划-中国
IV. ① F812.424

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2012）第 205704 号

责任编辑：赵彩云 特邀编辑：林夕莲

出版发行：清华大学出版社 邮编：100084 电话：010-62776969

北京交通大学出版社 邮编：100044 电话：010-51686414

印刷者：北京泽宇印刷有限公司

经 销：全国新华书店

开 本：185×260 印张：17.75 字数：455 千字

版 次：2012 年 10 月第 1 版 2012 年 10 月第 1 次印刷

书 号：ISBN 978-7-5121-1152-3/F·1083

印 数：1～3 000 册 定价：45.00 元

本书如有质量问题，请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评，我们表示欢迎和感谢。

投诉电话：010-51686043, 51686008；传真：010-62225406；E-mail: press@bjtu.edu.cn。

前言 | PREFACE ■

房地产业是国民经济的支柱产业之一，已经成为社会各界广泛关注的焦点。2012年1月11日，全国税务稽查工作会议召开，税务总局再次将房地产行业列为2012年度稽查重点行业。经研究发现，房地产行业是国家出台各项税收规范文件最多的行业，从2006年至今已出台税收政策上百个。一些地方政府还把2012年作为税务稽查年，提出税务部门要加强对土地增值税征管情况的监督和检查，重点对定价明显超过周边平均房价的开发项目进行土地增值税清算和税务稽查，这已引起业内人士的普遍关注。

税务部门监控分析报告指出，2009年房地产上市公司50强，规避土地增值税金额应不少于1800亿元，2010年房地产利润超万亿元，全国房地产企业所缴纳的土地增值税高达千亿元，2011年房地产行业有相当数量的开发项目进行土地增值税清算，全国实现土地增值税收入2000亿元。据测算，土地增值税在房地产企业整体税负中占据相当大的比重，房产增值率为100%时，综合税负率达到26.75%，房产增值率为200%时，综合税负率达到37.68%。因此，土地增值税成为2012年国家税收征管和稽查的重头戏。最近时期以来，各级税务机关开始全面部署土地增值税清算事项，清查摸底工作全面展开，一些“老赖户”、“老拖户”进入税务机关的视线。对那些只是预缴了土地增值税但尚未履行清算手续的，将会按照严格的要求进行项目清算，且追缴期会一直追溯到十年前。

为适应房地产企业对土地增值税政策的深度解读及税收筹划的需求，我们编写了这本《土地增值税筹划实战》。本书根据最新颁布的相关税收政策，从税款计算、预缴与清算、筹划节税、税务稽查等视角全面讲解土地增值税的纳税申报、节税技巧，同时辅之以经典的税收筹划实战案例，挖掘行业特色，具有较高的权威性和实用性，是房地产企业依法纳税、科学理财的得力助手。

本书注重实务操作，适合房地产企业总裁、财务总监和会计主管阅读，同时也可作为财税研究人员的参考读物。本书主要由蔡昌、牛鲁鹏撰写完成。此外，黄洁瑾、高斌在资料收集、政策整理和校对等方面做了大量工作，在此特别致谢。限于时间和我们的学识水平，书中不足之处在所难免，希望读者在阅读本书时将遇到的问题与改进建议及时反馈给我们(caichang@126.com)，以便再版时修订。

作者
2012年9月于北京

目录 | CONTENTS ■

第一编 土地增值税制度

第一章 土地增值税政策解析	(3)
一、土地增值税的发展历程与作用	(3)
二、土地增值税的一般规定	(4)
三、免征土地增值税的规定	(8)
四、不征土地增值税的范围	(14)
第二章 应税收入和扣除项目的确认	(17)
一、转让房地产取得的收入类型	(17)
二、收入的确认	(17)
三、扣除项目	(22)
四、扣除项目的特殊情况处理	(42)
第三章 土地增值税的计算与申报缴纳	(47)
一、土地增值税增值额	(47)
二、土地增值税税率	(48)
三、应纳税额的计算方法	(48)
四、土地增值税分类计算	(50)
五、纳税申报	(56)
第四章 土地增值税预征	(59)
一、土地增值税预征概念	(59)
二、预征范围	(59)
三、预征要求	(60)
四、地方政策	(61)
五、预征额计算	(65)
六、特殊情况处理	(65)
第五章 土地增值税核定征收	(70)
一、核定征收的概念	(70)
二、核定征收的条件	(70)
三、核定征收税率	(71)
四、核定征收计算	(72)
五、核定征收审批流程	(72)

第二编 土地增值税清算操作

第六章 土地增值税清算政策	(75)
一、政策要求	(75)
二、风险分析	(76)
三、当前的困境	(78)
四、影响因素分析	(80)
第七章 清算要求与程序	(83)
一、各方责任	(83)
二、清算方式	(83)
三、清算手续时限	(85)
四、计税单位	(85)
五、清算前管理	(87)
六、清算流程	(87)
七、申报资料	(89)
八、特殊情况	(90)
第八章 土地增值税清算技巧	(95)
一、计算单位的选择	(95)
二、代收费用计税方式的选择	(99)
三、清算后再转让的计缴	(99)
四、成片开发,分块销售的计缴	(103)
五、竣工前整体销售的计缴	(104)
六、转让土地	(105)
七、个人转让住房	(105)
八、不同拆迁补偿方式	(105)
九、补退房款的处理	(108)
十、清算时税款的补缴	(109)
第九章 清算项目的审核鉴证	(111)
一、准入条件	(111)
二、资料提交	(111)
三、鉴证终止	(112)
四、鉴证报告	(112)
五、土地增值税清算鉴证报告范例	(114)
第十章 土地增值税清算审核	(125)
一、目前清算审核工作的难点	(125)
二、清算审核内容	(126)
三、取得土地使用权所支付的金额审核要点	(127)
四、房地产转让收入的审核	(129)

五、房地产开发成本审核要点	(130)
六、房地产开发费用的审核	(136)
七、与转让房地产有关的税金的审核	(137)
八、其他扣除项目的审核	(137)
九、在清算审核时应注意的其他问题	(137)
十、清算审核工作中有关情况的处理	(138)
第十一章 土地增值税清算案例分析	(140)
一、土地增值税偷税案例分析	(140)
二、土地增值税清算税务审核典型案例	(141)
三、开发项目部分完工土地增值税清算案例	(149)

第三编 土地增值税筹划实务

第十二章 土地增值税的会计处理	(157)
一、会计科目设置	(157)
二、会计处理方法	(157)
第十三章 土地增值税筹划方法	(161)
一、土地增值税筹划基本方法	(161)
二、土地增值税常用筹划方法	(164)
第十四章 土地增值税筹划技巧	(171)
一、利用成本核算对象来调整扣除项目金额	(171)
二、根据不同情况调整房价	(171)
三、选择不同利息扣除方式	(171)
四、适度加大建造成本法	(172)
五、费用移位法	(172)
六、巧用利息扣除法，降低土地增值税	(173)
七、合作建房筹划法	(174)
八、股权转让筹划法	(175)
九、转让在建工程法	(176)
十、企业筹建期的巧妙运用	(178)
十一、增加土地开发成本，降低土地增值税	(179)
十二、投资时机的最佳选择	(179)
十三、土地出让金返还筹划法	(180)
第十五章 土地增值税筹划案例解析	(182)
一、土地开发“先投资后转让”	(182)
二、利用公司分立筹划	(186)
第十六章 土地增值税综合筹划案例	(190)
一、报告说明	(190)
二、报告正文	(190)

第四编 土地增值税稽查实务

第十七章 土地增值税稽查方法	(207)
一、土地增值税稽查背景分析	(207)
二、纳税义务人的稽查	(209)
三、征税范围的稽查	(211)
四、应税收入的稽查	(213)
五、各种扣除项目的稽查	(214)
六、土地增值税适用税率的稽查	(215)
七、土地增值税的税务稽查流程及提示	(217)
八、稽查流程及稽查重点	(219)
第十八章 单项税务稽查案例	(226)
一、应税收入稽查案例分析	(226)
二、扣除项目稽查案例分析	(232)
三、低价转让规避土地增值税	(234)
四、房产转让未缴土地增值税案	(236)
五、多种税款应缴未缴案	(237)
六、房地产企业偷逃土地增值税案	(240)
附录 A 土地增值税清算相关表格	(244)
附录 B 现行有效的土地增值税政策一览	(251)
附录 C 土地增值税清算管理规程及鉴证准则	(253)
参考文献	(273)

筹划实战
土地增值税

第一编

土地增值税制度

第一章

土地增值税政策解析

一、土地增值税的发展历程与作用

(一) 发展历程

1898年9月2日，世界首部对土地投机所得征税的土地法规《置田买地章程》在青岛公布。德联邦于1904年开征土地增值税，英国于1909年开征土地增值税。中国的土地增值税制度始于1993年12月13日国务院发布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，该条例是为了调控1992—1993年第一轮房地产过热而制定的，决定自1994年1月1日起在全国开征土地增值税。随后，财政部于1995年1月27日颁布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》。

1997年亚洲金融危机爆发，为拉动经济增长，我国一度暂停了土地增值税的征收。其后虽然再次恢复了征收，但由于各地发展房地产业的需要，在税款实际征收中，仅按出售商品房收入1%~2%的比例进行了预征，部分地区甚至并未实行预征。

2007年是土地增值税制度改革的转折点。2006年底，国家税务总局下发《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》，要求从2007年2月1日起全面清算土地增值税。其中列出了7种必须及可以要求进行土地增值税清算的情况，包括开发商整体转让项目，直接转让土地使用权，项目销售率已达85%，项目三年未销售完毕等。按照新政策规定：从2007年2月1日起，将正式对房地产开发企业征收30%~60%的具有累进税率特征的土地增值税。

由于细化了土地增值税清算办法，以清算的方式征收土地增值税的可操作性加强，当时国内普遍认为“房地产开发项目全面引来清算时代”。但随着2008年金融危机爆发，这一严厉政策未能得到有效执行。自2012年起，随着后金融危机时代的到来，土地增值税的清算序幕逐渐拉开，全国进入土地增值税的全面清算期。

(二) 土地增值税的作用

征收土地增值税，是适应我国社会主义市场经济发展的新形势，进一步改革和完善税制，引导房地产健康发展，增强房地产市场调控力度的宏观需要。

征收土地增值税，是为了促进土地资源的合理的配置，抑制土地投机行为，规范房地产市场交易秩序，建立公平、公正竞争的市场机制。

征收土地增值税，是为了规范国家参与土地增值税收益的分配方式，合理调节土地增值收益分配，增加国家财政收入。



二、土地增值税的一般规定

（一）纳税人的一般规定

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条规定：“转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人，应当依照本条例缴纳土地增值税。”

《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》解释如下：转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入，是指以出售或者其他方式有偿转让房地产的行为。不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。

因此，土地增值税的纳税义务人为转让国有土地使用权、地上的建筑及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人。单位包括各类企业、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。

（二）纳税人的四大特点

1. 法人与自然人均为土地增值税纳税人

不论是企业、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，都是土地增值税的纳税人。

2. 各种所有制企业均缴纳土地增值税

不论是全民所有制企业、集体企业、私营企业、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. 各个部门均可能成为纳税人

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。

4. 内资企业与外资企业、中国公民与外籍个人均可成为纳税人

土地增值税适用于涉外企业和个人。因此，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、港澳台胞、海外华侨，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。

（三）征税范围

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

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的使用权之后，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。

准确界定土地增值税的征税范围十分重要，在实际工作中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》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，都属于集体所有。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。而集体所有的土地，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，只有根据有关法律规定，由国家征用以后变为国家所有后，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征税，转让非国有土地和出让国有土地的行为均不征税。

土地增值税是对国有土地使用权及其地上的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。该标准有以下两层含义。

第一，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。国有土地出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让渡给土地使用者，并由土地使用者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。而国有土地使用权的转让是指土地使用者通过出让等形式取得土地使用权后，将土地使用权再转让的行为，包括出售、交换和赠与，它属于土地二级市场的买卖行为。土地使用权转让，其地上的建筑物、其他附着物的所有权随之转让。土地使用权的转让行为，属于土地增值税的征税范围。

第二，土地增值税的征税范围不包括未转让土地使用权、房产产权的行为。是否发生房地产权属（指土地使用权和房产产权）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。

(2) 土地增值税是对转让房地产并取得收入的行为征税。因此，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权属虽转让但未取得收入的行为。如以继承、赠与等方式无偿转让的房地产，尽管房地产权属发生了变更，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：一是房产所有人、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；二是房产所有人、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，还是一并转让房屋产权与国有土地使用权，只要取得收入，均属于土地增值税的征税范围，都应征收土地增值税。

（四）具体情况的判定

1. 出售转让国有土地使用权、地上的建筑物及附着物

这种情况属于土地增值税的征税范围。这里又分为三种情况。

（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”，然后直接将空地出售出去。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出售的。这种情况即是一般所说的房地产开发。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和法规的规定，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。这种行为按照国家有关的房地产法律和法规，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；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。

2. 以继承、赠与方式转让房地产

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（即被继承人）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单位或个人的民事法律行为。但这里的“赠与”仅指以下情况。

第一，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。

第二，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。

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。



3. 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，房地产出租不属于土地增值税的征税范围。

4. 房地产的抵押

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。这种情况由于房产的产权、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、土地使用权人仍能对房地产行使占有、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。待抵押期满后，视该房地产是否转移占有来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。

5. 房地产的交换

这种情况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。

6. 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）作价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。

《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）规定：从2006年3月2日起，对以房地产作价入股，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业一起建造的商品房进行投资和联营的，或是投资、联营企业将上述房地产再转让，都要征收土地增值税。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 房地产的评估增值

这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。在这种情



况下，房地产虽然有增值，但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。

土地使用者转让、抵押、或置换土地，无论其是否取得了该土地的使用权属证书，无论其在转让、抵押或置换土地过程中是否与对方当事人办理了土地使用权属证书变更手续，只要土地使用者享有占有、使用、收益或处分该土地的权利，且有合同等证据表明其实质转让、抵押或置换了土地并取得了相应的经济利益，土地使用者及其对方当事人应当依照税法规定缴纳土地增值税等相关税收。

三、免征土地增值税的规定

(一) 建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%

1. 开发的房地产项目是否属于普通标准住宅

《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条规定：“纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过本细则第七条（一）、（二）、（三）、（五）、（六）项扣除项目金额之和 20% 的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和 20% 的，应就其全部增值额按规定计税。”

财税 [2006] 141 号规定：“‘普通标准住宅’的认定，可在各省、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）制定的‘普通住房标准’的范围内从严掌握。”

国办发 [2005] 26 号规定：“享受优惠政策的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%。”同时满足以上要求，才属于普通住宅的标准。全国各地普通住宅标准如表 1-1 所示。

经济适用住房项目建设单位利润率要控制在 3% 以内。其增值率一般低于 20%，不需要缴纳土地增值税。

2. 增值额是否超过扣除项目金额的 20%

虽从事普通标准住宅开发建设，但增值额超过扣除项目金额 20% 的，也不能予以免税。对增值额超过扣除项目金额 20% 的，全部增值额按规定计征土地增值税，不能仅按其超过扣除项目金额 20% 的部分计算征税。

3. 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

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这一免税规定。

因此，纳税人既从事普通标准住宅开发建设，又搞其他房地产开发建设的，在计算增值额时，如果能够准确区分建造普通标准住宅与开发其他房地产的收入额和扣除项目金额的，应分别计算，确定其征免土地增值税；如果不能准确区分建造普通标准住宅与开发其他房地产的收入额和扣除项目金额的，则不能享受减免税优惠。



知识链接

表 1-1 全国各地普通住宅标准一览表

地区	建筑容积率	单套建筑面积	实际成交价低于同级别土地上住房平均交易价格	其他
北京	1.0 (含) 以上	140 (含) 平方米以下	1.2 (含) 倍以下	—
上海	1.0 (含) 以上	140 (含) 平方米以下	1.44 (含) 倍以下	坐落在内环线以内的低于 17 500 元/平方米, 内环与外环之间的低于 10 000 元/平方米, 外环线以外的低于 7 000 元/平方米
广东	1.0 (含) 以上	120 (含) 平方米以下	1.2 (含) 倍以下	地级以上市可根据本地实际, 在标准的基础上对单套住房套内建筑面积标准适当上浮, 但上浮幅度不得超过 10%, 并须报经省人民政府批准后方可执行
杭州	1.0 (含) 以上	140 (含) 平方米以下	—	宁波、嘉兴确定普通住房面积标准为 140 平方米, 其他 3 个城市将标准定在了上浮比例的上限——144 平方米
南京	1.0 (含) 以上	144 (含) 平方米以下	1.44 (含) 倍以下	—
江苏	1.0 (含) 以上	120 (含) 平方米以下	1.2 (含) 倍以下	江苏各地可根据实际情况制定具体标准, 但单套建筑面积和价格标准适当上浮的比例不得超过 20%, 即不得超过 144 平方米。而一旦成为高档房, 所缴契税要从现在的 2% 调整为 4%, 比原来多缴一倍
福建	1.0 (含) 以上	140 (含) 平方米以下	1.38 (含) 倍以下	—
厦门	1.0 (含) 以上	140 (含) 平方米以下	—	实际成交价格在 7 000 元/平方米以内
济南	1.0 (含) 以上	120 (含) 平方米以下	1.2 (含) 倍以下	—
重庆	1.0 (含) 以上	144 (含) 平方米以下	1.4 (含) 倍以下	—
南昌	1.0 (含) 以上	144 (含) 平方米以下	1.2 (含) 倍以下	南昌城区普通商品住房分为四类不同的地段, 其中位于主城区的一类地段普通住房价格标准为 3 600 元

(二) 国家依法征用、收回房地产

因国家收回国有土地使用权、征用地上的建筑物及其附着物而使房地产权属发生转移的, 免征土地增值税。这种情况发生了房地产权属的变更, 原房地产所有人、土地使用者也取得了一定的收入 (补偿金), 但根据条例的有关规定, 对此免征土地增值税。此外, 对于