

上海证券报 9月1日文章：土地增值税清算风暴刮起六月底前  
报清算计划。

人民网 9月1日文章：土地增值税清算风暴来袭全方位解读最新  
政策。可见土地增值税的清算已成必然。

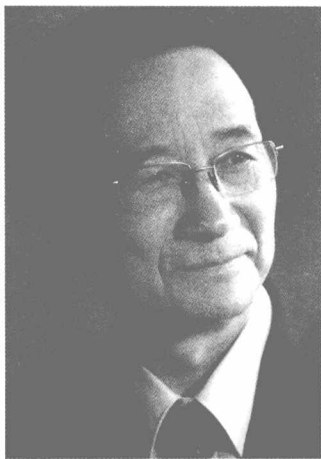
本书为读者准备了企业进行土地增值税清算申报的实用  
知识与基础表格。

# 土地增值税清算大成

第2版

刘玉章  
编著

 机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS



刘玉章  
编著

上海证券报 6月4日文章：土地增值税清算风暴刮起六月底前报清算计划。  
人民网 6月7日文章：土地增值税清算风暴来袭全方位解读最新政策。可见土地增值税的清算已成必然。  
本书为读者准备了企业进行土地增值税清算申报的实用知识与基础表格。

# 土地增值税清算大成

第2版



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,既可作为注册税务师清算鉴证的工具书,也可作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. —2版. —北京:机械工业出版社, 2010.8

ISBN 978-7-111-31615-2

I. ①土… II. ①刘… III. ①房地产业—土地税:增值税—税收管理—中国 IV. ①F812.424

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第160548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:魏悦

责任印制:杨曦

保定市中国画美凯印刷有限公司印刷

2010年9月第2版第1次印刷

170mm×242mm·19.25印张·1插页·282千字

0001—4000册

标准书号:ISBN 978-7-111-31615-2

定价:50.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010)88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010)68326294

销售二部:(010)88379649

教材网:<http://www.cmpedu.com>

读者服务部:(010)68993821

封面无防伪标均为盗版

## 再版前言

我国是从1994年开征土地增值税的。开征土地增值税的目的，概括起来有以下几点：增强国家对房地产开发和房地产市场的调控力度，规范房地产市场的发展；抑制房价过快上涨，限制炒买、炒卖房地产；合理利用土地，提高我国土地的利用效率；规范国家参与国有土地增值收益分配的方式，增加国家财政收入。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的主要亮点有两个：其一是对不同类型的房地产实行差别税收待遇。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（简称增值率），免征土地增值税；如果增值率超过20%，则对全部增值额征收土地增值税；纳税人建造非普通标准住宅出售，一律征收土地增值税。其二是按照房地产销售增值额的高低实行差别累进税率，最高税率为增值额的60%。增值率高，税率高，多征税；增值率低，税率低，少征税。

考虑到房地产开发周期较长的客观情况，《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定，纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，可以先预征，后清算，多退少补。

土地增值税开征以来，各地对土地增值税征收的做法很不平衡。普遍存在的问题是：对土地增值税只预征不清算，使得该征的税款没有征收到位；预征率由各地制定，预征率高低不一，税负普遍较低；个别地区热衷于核定征收，导致国家该征的税款没有征到，高额暴利流入开发商的口袋。

2010年4月17日，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文件）指出：“发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。税务部门要严格按照税法和有关政策规定，认真做好土地增值税的征收管理工作，对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。”在国务院下发的通知中，要求对某个

行业的某个税种进行清算和稽查，这是很少见的。

2010年5月25日，根据国务院文件精神，国家税务总局下发了《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53号文件，以下简称《通知》），《通知》强调指出，各级税务机关要转变观念、提高认识，将思想统一到国发〔2010〕10号文件精神上来，坚决、全面、深入地推进本地区土地增值税清算工作，不折不扣地将国发〔2010〕10号文件精神落到实处。

国发〔2010〕10号文件和国家税务总局的《通知》，可以说掀起了土地增值税的“清算风暴”。在这个特殊时期将本书再版，主要是向读者传递以下几个方面的信息：

#### （一）房地产开发企业要做好清算前的准备

房地产开发企业除做好正常的土地增值税清算前准备工作之外，本书特别提醒：第一，要按照实测的可售面积计算房地产的销售收入。第二，要及时与建筑施工企业进行工程决算，取得建筑安装全额发票，谨防因为工程决算拖累而使得土地增值税清算不能正常进行，被税务机关从严、从重核定征收。第三，项目开发的全过程是否已经取得了真实、合法、有效的凭证，没有凭证是不得税前扣除的。第四，房地产开发企业的财务会计、税务管理人员大多数缺乏土地增值税清算的税法知识，为应对即将到来的土地增值税的“清算风暴”，应当抓紧时间补课，本书介绍了房地产开发企业进行土地增值税清算申报的实用知识与基础表格。

#### （二）税务师事务所要做好土地增值税清算鉴证前的准备

《土地增值税清算鉴证业务准则》把土地增值税清算鉴证业务授权给税务师事务所，寄托了国家税务总局领导的厚望。中国注册税务师协会随即制定了与之配套的《土地增值税清算鉴证业务准则指南》。《通知》要求，有条件的地区，要充分发挥税务中介机构的作用，提高清算效率。对于众多的税务师事务所来讲，这无疑是一次机遇，应当牢牢把握住：一是在业务质量上要过硬，及时做好土地增值税清算鉴证前的知识储备，本书介绍了审计鉴证用法规知识和全套工作底稿用表；二是在执业道德上也要过硬，国家税务总局在授权的同时，还要求“各地



税务师管理中心要配合当地税务机关加强对税务中介机构的管理，对清算中弄虚作假的税务中介机构进行严肃惩治”。

**（三）各级税务机关要做好土地增值税清算审核前的准备**

经过几年的探索，国家税务总局在《土地增值税清算管理规程》中明确，在土地增值税清算工作中，税务机关除提供优质纳税服务外，还要对纳税人土地增值税清算情况进行审核。对于税务人员，不但在思想上要统一到国发〔2010〕10号文件精神上来，而且，在业务上要做好完成此项任务的前期准备。本书介绍了当前最适用的审核土地增值税清算的法规和审查用表格。

**刘玉章**

**2010年6月15日**

# 目 录

## 再版前言

<b>第一章 土地增值税税收法规解读</b> .....	1
第一节 土地增值税概述.....	1
第二节 纳税义务人和征税范围.....	4
第三节 土地增值税的税率 .....	11
第四节 应税收入和扣除项目的确定 .....	12
第五节 应纳税额的计算方法 .....	22
第六节 土地增值税的征收管理 .....	25
第七节 土地增值税清算的管理 .....	39
<b>第二章 土地增值税优惠政策</b> .....	54
第一节 普通标准住宅的税收优惠 .....	54
第二节 国家征用、收回房地产的税收优惠 .....	57
第三节 个人转让房地产的税收优惠 .....	58
第四节 企业兼并、投资联营的税收优惠 .....	60
第五节 合作建房的税收优惠 .....	62
<b>第三章 土地增值税的纳税筹划技巧</b> .....	64
第一节 开发产品定价技巧 .....	64
第二节 控制建造成本降低税负的技巧 .....	70
第三节 土地增值税纳税筹划的十大方法（上） .....	75
第四节 土地增值税纳税筹划的十大方法（下） .....	86
<b>第四章 土地增值税的清算程序和计算方法</b> .....	93
第一节 土地增值税的清算程序 .....	93
第二节 清算前的准备工作 .....	96



第三节	清算项目销售收入的计算	98
第四节	扣除项目金额的计算	101
第五节	土地增值税的计算与申报	108
第六节	土地增值税的会计核算	110
<b>第五章</b>	<b>土地增值税纳税筹划案例分析</b>	<b>124</b>
案例一	变转让国有土地使用权为以国有土地使用权投资	124
案例二	增加美化小区环境的投入，达到免缴土地 增值税的效果	127
案例三	买公司股权还是买在建项目	129
案例四	划分房产类别，可以降低土地增值税	133
案例五	纳税人投资时机的最优选择	136
案例六	国有土地使用权转让方式的选择	138
案例七	企业搬迁的纳税筹划	141
案例八	土地出让金返还筹划法	147
<b>附录</b>	<b>有关土地增值税的重要法规</b>	<b>150</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 国办发〔2005〕26号	150
附录 B	中华人民共和国土地增值税暂行条例 国务院令〔1993〕138号	154
附录 C	中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 财法字〔1995〕006号	156
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	161
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	165
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 .....	167
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 .....	171
附录 H 土地增值税清算鉴证业务准则	
国税发 [2007] 132 号 .....	179
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 .....	208
附录 J 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知	
国发 [2010] 10 号 .....	286
附录 K 国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知	
国税发 [2010] 53 号 .....	289
附录 L 国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知	
国税函 [2010] 220 号 .....	292

# 第一章

---

## 土地增值税税收法规解读

土地增值税法是指国家制定的用以调整土地增值税征收与缴纳之间权利及义务关系的法律规范。现行土地增值税的基本规范，是1993年12月13日国务院颁布的《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》）。

### 第一节 土地增值税概述

#### 一、土地增值税的概念

土地增值税是对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（以下简称转让房地产），取得增值收入的单位和个人征收的一种税。

土地属于不动产，对土地课税是一种古老的税收形式，也是当代各国普遍征收的一种财产税。有些国家和地区将土地单列出来征收，如土地税、地价税、农地税、未开发土地税、荒地税、城市土地税、土地登记税、土地转让税、土地增值税、土地租金税和土地发展税，等等。有些国家和地区鉴于土地与地面的房屋、建筑物及其他附着物的密不可分性，对土地征税往往未予单独列名，而统称为房地产税、不动产税和财产税等。

对土地征税，不论是单列税种，还是未单列税种，也不论对其冠以何种名称，依据征税的税基不同，大致可以分为两大类：一类是财产性质的土地税，以土地的数量或价值为税基，或实行从量计税，或采取从价计税，前者如我国封建社会时期的田赋、地亩税等，后者如地价税

等。这种土地税的历史悠久，属于原始的直接税或财产税。另一类是收益性质的土地税，它实质上是对土地收益或地租的征税。

1949年中华人民共和国成立以来，我国对土地、房屋等不动产的征税制度比较薄弱，先后开征过的税种如契税、城市房地产税、房产税和城镇土地使用税等，但这些税种都不属于对土地增值额或土地收益额的征税。1993年12月13日国务院发布了《土地增值税暂行条例》，从1994年1月1日起开征土地增值税。1995年1月27日财政部又颁布了《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》），进一步细化了土地增值税征收管理办法。

## 二、我国土地增值税的特点

### （一）以转让房地产的增值额为计税依据

增值额为纳税人转让房地产的收入，减除税法规定准予扣除的项目金额后的余额。土地增值税的增值额与增值税的增值额有所不同，土地增值税的增值额以征税对象的全部销售收入额扣除与其相关的成本、费用、税金及其他项目金额后的余额，与会计核算中计算会计利润的方法基本相似。增值税的增值额只扣除与其销售额直接相关的进货成本价格。

### （二）征税面比较广

凡在我国境内转让房地产并取得收入的单位和个人，除税法规定免税以外的，均应依照《土地增值税暂行条例》规定缴纳土地增值税。换言之，凡发生应税行为的单位和个人，不论其经济性质，也不分内、外资企业或中、外籍人员，无论专营或兼营房地产业务，均有缴纳土地增值税的义务。

### （三）实行超率累进税率

土地增值税的税率是以转让房地产增值率的高低为依据来确认的，按照累进原则设计，实行分级计税。增值率是以收入总额扣除相关项目金额后的余额再除以扣除项目合计金额，增值率高的，税率高、多纳税；增值率低的，税率低、少纳税。

#### （四）实行按次征收

土地增值税在房地产发生转让的环节，实行按次征收，每发生一次转让行为，就应根据每次取得的增值额征一次税。

### 三、土地增值税的作用

#### （一）增强国家对房地产开发和房地产交易市场的调控

改革开放前，我国土地管理制度一直采取行政划拨方式，不允许进行土地买卖，既没有地产交易行为，也不存在地产交易市场。实践证明，这种土地管理制度不利于提高土地资源的使用效率。改革开放后，对土地使用管理制度逐步实行了改革，打破了无偿使用，不准买卖的老规定，确立了有偿使用，允许转让使用权的政策和制度。新的土地使用政策和管理制度的实施，从根本上促进了我国房地产开发和房地产交易市场的发展。这对于合理配置土地资源，提高土地使用效率，增加政府财政收入，改善城市基础设施和人民生活居住条件，以及带动国民经济相关产业的发展，都产生了积极作用。

但是，由于有关土地管理的各项制度还有待完善，对土地及房地产市场的管理也有待改进。我国在房地产业的发展中也出现了一些问题，主要是房地产开发过热，一度炒买、炒卖房地产的投机行为盛行，房地产价格上涨过猛，投入房地产的资金规模过大，国家土地资源浪费较严重，国有土地资源收益流失过多。既影响和危害了国民经济的健康、协调发展，又造成了社会分配不公。

在这种情况下，我国决定借鉴其他国家和地区的有益做法，开征土地增值税，利用税收杠杆对房地产业的开发、经营和房地产市场进行适当调控，抑制房价的过快上涨，以保护房地产业和房地产市场的健康发展，控制投资规模，促进土地资源的合理利用，调节部分单位和个人通过炒买、炒卖房地产取得的高额收入。

#### （二）有利于国家抑制炒买、炒卖土地获取暴利的行为

土地收益主要来源于土地的增值：一是自然增值，即由于土地资源是有限的，而随着经济建设的发展，生产和生活建设用地扩大，土地资源相对紧缺，导致土地价格上升，这是土地增值的主要原因；二是投资

增值，即投入资金开发建造，把“生地”变成“熟地”，建成各种生产、生活、商业用设施，形成土地增值。土地资源属国家所有，国家为土地的完整而不受侵犯投入了巨额资金，国家应参与土地增值收益分配，并取得较大份额。同时对房地产开发者投资、开发房地产取得的合理收益，应当予以保护，使其能够得到一定的回报，以促进房地产业的正常发展。然而有些地区单纯出于招商引资或急于求成搞建设，盲目开发并竞相压低国家土地批租价格，给炒买、炒卖者留下空间，致使国家土地增值收益流失严重，极大地损害了国家利益。统一对土地增值收益征税，有利于堵住这方面的漏洞，减少国家土地资源增值收益的流失，遏制投机者牟取暴利的行为，保护房地产正当开发者的合法权益，维护国家整体收益。

### （三）增加国家财政收入，为经济建设积累资金

1993年年底以前，我国涉及房地产交易市场的税费，主要有营业税、企业所得税、个人所得税、契税和土地增值费等。1994年1月1日起对土地增值收益征收土地增值税，增加了国家财政收入的新财源。分税制财政体制实施后，土地增值税收入属于地方政府的财政收入，为地方政府积累经济建设资金起到了积极的作用。

## 第二节 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、地上的建筑及其附着物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。

概括起来，《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、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) 不论是内资企业还是外商投资企业、中国公民还是外籍个人。根据 1993 年 12 月 29 日第八届全国人大第五次常务委员会通过的《全国人大常委会关于外商投资企业和外国企业适用增值税、消费税、营业税等税收暂行条例的决定》和《国务院关于外商投资企业和外国企业适用增值税、消费税、营业税等税收暂行条例的有关问题的通知》，以及《国家税务总局关于外商投资企业和外国企业及外籍个人适用税种问题的通知》（国税发〔1994〕123 号文件）等文件规定，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、港澳台同胞、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。

(4) 不论部门。即不论是工业、农业、商业企业，还是学校、医院和机关等，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。它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。

### （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，均属于集体所有。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。而农村集体所有的土地，根据《土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》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时，才能进行转让。所以，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，对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有的使用权利。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《土地管理法》，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。这条标准有两层含义：

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者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为，属于土地买卖的一级市场。国有土地使用权出让的出让方是国家，国家凭借土地的所有权向土地使用者收取土地的租金。出让的目的是实行国家土地的有偿使用制度，合理开发、利用、经营土地，因此，国有土地使用权的出让不属于土地增值税的征税范围。而国有土地使用权的转让是指土地使用者在通过出让等形式取得国有土地使用权后，将国有土地使用权再转让的行为，包括出售、交换和投资，属于土地买卖的二级市场。国有土地使用权转让，其地上的建筑物、其他附着物的所有权随之转让。国有土地使用权的转让属于土地增值税的征税范围。

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

（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、国有土地使用权所有人将房屋产权、国有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、国有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、国有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，应对之征收土地增值税。

### 三、若干具体情况的判定

根据以上三条判定标准，我们就可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、地上的建筑物及其附着物的

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，有偿受让国有土地使用权后，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然后出售的。这种情况即一般所说的房地产开发。虽然这种行为通常被称做卖房，但按照国家有关房地产法律和法规的规定，卖房的同时，国有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国有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房地产法律和法规的规定，应当到有关部门办理房产权和国有土地使用权的转移变更手续；原国有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