2 计税单位、税率、计税方法

# 一、计税单位

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。

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第八条）

从事房地产开发与建设的纳税人应在取得土地使用权并获得房地产开发项目开工许可后30日内，向主管税务机关填报《土地增值税项目登记表》 ，房地产开发项目以房地产开成本核算的最基本核算项目或核算对象登记，成本核算单位一经确定，在土地增值税未清算之前，不得变动.

（[参考资料JS2](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8228.html)第一条）

## ****附注：关于武汉宝安房地产开发有限公司缴纳土地增值税的批复****

根据《[中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)​》第八条“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”的规定，对武汉宝安房地产开发有限公司一次性购入的土地，分别转让土地的行为，应按最基本的核算项目，分次分别计征土地增值税。

([国税函[2003]922号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/8233.html))

# 二、税率

土地增值税实行四级超率累进税率：

（《[土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第七条第一款）

（一）增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。

（《[土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第七条第二款）

（二）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%。

（《[土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第七条第三款）

（三）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%。

（《[土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第七条第四款）

（四）增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

（《[土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第七条第五款）

## 附注：未超过扣除项目金额的比例问题

[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)第七条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。

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十条第一款）

# 三、计税方法

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和本条例第七条规定的税率计算征收。

（《[土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第三条）

纳税人转让房地产所取得的收入减除本条例第六条规定扣除项目金额后的余额，为增值额。

（《[土地增值税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5534.html)》第四条）

## 附注：速算扣除的简便计算

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十条第二款）

1、增值额未超过扣除项目金额50％土地增值税税额＝增值额×30％

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十条第二款第一项）

2、增值额超过扣除项目金额50％，未超过100％的土地增值税税额＝增值额×40％－扣除项目金额×5％

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十条第二款第二项）

3、增值额超过扣除项目金额100％，未超过200％土地增值税税额＝增值额×50％－扣除项目金额×15％

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十条第二款第三项）

4、增值额超过扣除项目金额200％土地增值税税额＝增值额×60％－扣除项目金额×35％

公式中的5％、15％、35％为速算扣除系数。

（《[土地增值税暂行条例实施细则](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5327.html)》第十条第二款第四项）