



协同税云课堂

[www.xt12366.com/yunketang.php](http://www.xt12366.com/yunketang.php)

服务支持

山东协同税务师事务所

技术支持

泰安协同软件有限公司

平台支持



中国纳税人

[www.xt12366.com](http://www.xt12366.com)

# 土地增值税系列

## 《转让旧房，评估价和发票哪个对企业更有利》

讲师：王丽娜

2020-02



协同税云课堂

[www.xt12366.com/yunketang.php](http://www.xt12366.com/yunketang.php)

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务  
企业涉税数据风险控制、税收优惠、  
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



技术支持

泰安协同软件有限公司

授课  
专家  
王丽娜



# 旧房的认定

- **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]48号）第七条**新建房是指建成后未使用的房产。凡是已使用一定时间或达到一定磨损程度的房产均属旧房。使用时间和磨损程度标准可由各省、自治区、直辖市财政厅（局）和地方税务局具体规定。（自用/出租1天、一年、两年.....）

山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366



协同税云课堂

[www.xt12366.com/yunketang.php](http://www.xt12366.com/yunketang.php)

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务  
企业涉税数据风险控制、税收优惠、  
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



[www.xt12366.com](http://www.xt12366.com)

技术支持

泰安协同软件有限公司

授课  
专家  
王丽娜



# 适用范围

## 财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策（财税[2008]137号）

### 三、对个人销售住房暂免征收土地增值税。

山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366



## 协同税云课堂

www.xt12366.com/yunketang.php

### 山东协同税务师事务所

#### 专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务  
企业涉税数据风险控制、税收优惠、  
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



www.xt12366.com

技术支持

泰安协同软件有限公司

授课  
专家  
王丽娜



# 扣除项目

山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

扣除项目	新房		旧房	
	√	×	√	×
取得土地使用权支付的金额	√		√	不能提供评估价格 能提供购房发票， 按购房发票所载金 额根据持有年限按 年加计5%
土地成本+5项开发成本	√		评估价格（重置成本 x成新度折扣率）	
开发费用	√	×	×	
与转让房地产有关的税金	√		√	契税
房企加计扣除	√	×	×	
			评估费	



协同税云课堂

[www.xt12366.com/yunketang.php](http://www.xt12366.com/yunketang.php)

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务  
企业涉税数据风险控制、税收优惠、  
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



[www.xt12366.com](http://www.xt12366.com)

技术支持

泰安协同软件有限公司

授课  
专家  
王丽娜



# 案例

山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

某市A企业2017年以2100万元出售一办公楼（已使用2年7个月），账面原值800万，累计折旧100万，原购买发票金额800万元，支付与转让有关的费用20万元，契税24万；经资产评估公司评估重置成本600万元，评估土地成本800万元，成新率70%，支付评估费10万元，不能取得支付地价款的凭证。



协同税云课堂

www.xt12366.com/yunketang.php

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务  
企业涉税数据风险控制、税收优惠、  
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



www.xt12366.com

技术支持

泰安协同软件有限公司

授课  
专家  
王丽娜



山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

# 按购买发票金额计算

收入： $2100/1.05=2000$ 万元

扣除项目： $6.19+1.05+24+20+920=971.24$ 万元

①与转让有关的税金：

税金及附加  $(2100-800) / 1.05 * 5% (7%+3%) = 6.19$ 万元

印花税： $2100万 * 0.5‰ = 1.05$ 万

契税：24万

②与转让有关的费用：20万元

③发票及加计扣除金额： $800 (1+3*5%) = 920$ 万元

增值额： $2000-971.24=1028.76$ 万元

增值率： $1028.76/971.24=106%$

应缴土地增值税： $1028.76*50%-971.24*15%=368.69$ 万元



协同税云课堂

[www.xt12366.com/yunketang.php](http://www.xt12366.com/yunketang.php)

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务  
企业涉税数据风险控制、税收优惠、  
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



[www.xt12366.com](http://www.xt12366.com)

技术支持

泰安协同软件有限公司

授课  
专家  
王丽娜



山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

# 按评估金额计算

收入： $2100/1.05=2000$ 万元

扣除项目： $420+0+6.19+1.05+10=437.24$ 万元

①评估价格： $600*70%=420$ 万元

②土地成本：0

③与转让有关的税金

税金及附加  $(2100-800)/1.05*5%(7\%+3\%)=6.19$ 万元

印花税： $2100万*0.5‰=1.05$ 万

④评估费：10万

增值额： $2000-437.27=1562.76$ 万元

增值率： $1562.76/437.24=357\%$

应缴土地增值税： $1562.76*60\%-437.24*35%=784.62$ 万元



协同税云课堂

[www.xt12366.com/yunketang.php](http://www.xt12366.com/yunketang.php)

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务  
企业涉税数据风险控制、税收优惠、  
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



[www.xt12366.com](http://www.xt12366.com)

技术支持

泰安协同软件有限公司

授课  
专家  
王丽娜



山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

# 总结

评估价格、发票同时存在，用发票金额对企业更有利。