



# 个人转让房地产土地增值税筹划

■ 李小青 刘厚兵

根据《土地增值税暂行条例》规定，土地增值税是以单位和个人转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（简称房地产）所取得的增值额为计税依据，依照规定税率征收的一种税。我国税法对个人转让房地产土地增值税出台了一些优惠政策。比如：《土地增值税暂行条例实施细则》（财法[1995]6号）规定，对个人转让自有住房，凡居住满5年或5年以上的，经向税务机关申报批准，免于征收土地增值税；居住满3年未满5年的，减半征收土地增值税；居住未满3年的，按规定计征土地增值税。《财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财税[1999]210号）规定，自1999年8月1日起，对居民个人拥有的普通住宅，住转让时暂免征收土地增值税。“普通住宅”的认定，一律按各省、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）制定按其对社会

公布的“中小套型、中低价位普通住房”的标准执行。即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。根据现行政策规定，个人转让房地产土地增值税具体计算主要分三种方法，个人在进行住房转让时，可综合优惠政策和三种计算方法所产生的计税结果差异进行税收筹划。

**方法一：能提供评估价格的计算方法：土地增值税应纳税额=[转让收入-评估价格-与转让房地产有关的税金]×适用税率**

1、“评估价格”是指由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格；2、“与转让房地产有关的税金”包括营业税、城建税、教育费附加、印花税等；3、由政府批准设立的房地产评估机构评估发生的评估费用允许在计算土地增值税时予以扣除，但

方案二：该财产作为投资者个人的其他财产，转让收益按“财产转让所得”单独纳税。则“财产转让所得”应纳税额=20 000×20%=4 000(元)；“生产经营”所得40 000元，适用税率30%，应纳税额=40 000×30%-4 250=7 750(元)。投资者合计应纳税额=4 000+7 750=11 750(元)。

可以看出，方案二比方案一少缴纳税额14 250-11 750=2 500(元)。但是，如果财产转让收入为-10 000元（即账面价值高于转让收入10 000元。如某财产原值100 000元，累计折旧50 000元，转让收入为42 000元，相关税费2 000元）。那么此时上述两种方案计算的应纳税额为：方案一的应纳税所得额为30 000元(40 000-10 000)，适用税率20%，应纳税额

= (40 000-10 000)×20%-1 250=4 750(元)。方案二的“财产转让所得”应纳税额为零；“生产经营所得”应纳税额=40 000×30%-4 250=7 750(元)，投资者应纳税额合计=7 750+0=7 750(元)。可以看出，此时方案二比方案一多缴纳税额7 750-4 750=3 000(元)。

因此，由于生产、经营所得适用5%~35%的五级超额累进税率，不同金额的生产经营所得及财产转让所得，会产生不同的结果。纳税人在实际工作中，可根据具体情况通过增资或减资，将企业财产与个人财产进行相互转化，从而改变适用税目和税率，达到税收筹划的目的。■

（作者单位：山东省陵县国家税务局）

责任编辑 陈利花

个人隐瞒、虚报房地产成交价格进行评估的,评估费用不允许扣除;4、能提供评估价格的,已缴契税在计算土地增值税时不允许扣除。

例1:柳先生于2004年11月以400 000元在某市区购买了一套面积为150m<sup>2</sup>的商品房,缴纳契税12 000元,并花50 000元进行了装修,2006年12月将房屋以640 000元的总价卖出,经房地产评估机构评估价格为460 000元,支付评估费用600元,房屋出售支付了手续费、公证费等合理费用共计500元,上述房屋原值及相关费用均提供出了合法有效凭据。柳先生转让这套商品房如何缴纳土地增值税,合计缴纳税款多少?

由于柳先生转让的这套商品房的房屋面积为150m<sup>2</sup>,属于非普通住宅,县只居住了两年零一个月,因此其转让时应全额缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、印花税、土地增值税和计征个人所得税。柳先生应缴纳的税额为:1、营业税=64 000×5%=32 000(元);2、城市维护建设税及教育费附加=32 000×(7%+3%)=3 200(元);3、印花税=640 000×0.05%=320(元);4、土地增值税:可扣除项目金额=460 000+600+(32 000+3 200+320)=496 120(元);增值额=640 000-496 120=143 880(元);增值率=143 880÷496 120×100%=29%,增值率不超过50%,适用税率30%,应缴土地增值税=143 880×30%=43 164(元);5、个人所得税:根据《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国税发[2006]108号),可扣除房屋原值=400 000+12 000=412 000(元),可扣除的相关税金=32 000+3 200+320+43 164=78 684(元),可扣除合理费用=装修费+手续费和公证费等=40 000+500=40 500(元)(税法规定可扣除的装修费最高限额为购入价的10%,其实际支付的装修费为50 000元,则只能在税前扣除40 000元装修费),应纳税所得额=640 000-412 000-78 684-40 500=108 816(元),应纳税额=应纳税所得额×20%=108 816×20%=21 763.2(元)。合计税款总额=32 000+3 200+320+43 164+21 763.2=100 447.2(元)。

方法二:不能取得评估价格,但能提供购房发票的计算方法:土地增值税应纳税额=[转让收入-上手购入价×(1+5%×n)-与转让房地产有关的税金]×适用税率

1、“n”是指购入房屋到转让房屋的年度数;2、“与转让房地产有关的税金”包括营业税、城建税、教育费附加、印花税等;3、上手购房缴纳的契税可凭契税完税证在计算土地增值税时予以扣除,但不作为加计5%的基数(详见《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)。

例2:假设例1中柳先生不能取得评估价格,也未支付评估费用,其他同上。那么柳先生转让这套商品房应缴纳哪些税,合计缴纳税款多少?

柳先生应缴纳的税额为:1、营业税(同上)32 000元;城建税及教育费附加(同上)3 200元;印花税(同上)320元;4、土地增值税:可扣除项目金额=400 000×(1+5%×2)+12 000+(32 000+3 200+320)=487 520(元);增值额=640 000-487 520=152 480(元),增值率=152 480÷487 520×100%=31.28%,增值率不超过50%,适用税率30%,应缴土地增值税=152 480×30%=45 744(元);5、个人所得税(文件依据同上):可扣除的房屋原值=400 000+12 000=412 000(元),可扣除的相关税金=32 000+3 200+320+45 744=81 264(元),可扣除的合理费用(同上)40 500元,应纳税所得额=640 000-412 000-81 264-40 500=106 236(元);应纳税额=应纳税所得额×20%=106 236×20%=21 247.2(元)。合计税款总额=32 000+3 200+320+45 744+21 247.2=102 511.2(元)。

方法三:既没有评估价格,又不能提供购房发票的计算方法:土地增值税应纳税额=转让收入×核定征收税率(具体由各省确定)

例3:假设例1中柳先生由于保管不善,不能提供出原购房时的相关原始凭证,也不能提供房屋重置成本评估价格(假设当地规定个人转让房地产个人所得税按照1.5%核定征收、土地增值税按照1%核定征收),其他同上。柳先生转让这套商品房应缴纳哪些税,合计缴纳税款多少?

柳先生应缴纳的税额为:1、营业税32 000元;2、城建税及教育费附加3 200元;3、印花税320元;4、土地增值税=640 000×1%=6 400(元);5、个人所得税=640 000×1.5%=9 600(元)。合计税款总额=32 000+3 200+320+6 400+9 600=51 520(元)。

从上述三个计算方法可知,方法二比方法一多缴税2 064元(102 511.2-100 447.2),其中多缴纳土地增值税2 580元(45 744-43 164);比方法三多缴税50 991.2元(102 511.2-51 520),其中多缴纳土地增值税39 344元(45 744-6 400)。所以,采用方法三缴纳税款最少,方法一次之,而方法二纳税最多。需注意只是在一定条件下,个人在转让住房时,采用不提供评估价格、又不提供购房发票的计税方法划算;当评估价格及其费用超过上手购入价×(1+5%×n)与上手购房缴纳的契税之和时,提供评估价格与购房发票比不提供评估价格、只提供购房发票,一般可以节税不少。■

(作者单位:江西省新干县财政局 江西省赣县地税局)

责任编辑 陈利花