

# 中华人民共和国国务院令

## 第138号

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》已经1993年11月26日国务院第十二次常务会议通过，现予发布，自1994年1月1日起施行。

总理 李鹏

1993年12月13日

# 中华人民共和国土地增值税暂行条例

**第一条** 为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益，制定本条例。

**第二条** 转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物(以下简称转让房地产)并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人(以下简称纳税人)，应当依照本条例缴纳土地增值税。

**第三条** 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。

**第四条** 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。

**第五条** 纳税人转让房地产所取得的收入，包括货币收入、实物收入和其他收入。

**第六条** 计算增值额的扣除项目：

税务机关填发的完税凭证原件。

**第三十四条** 扣缴义务人在向个人支付应税款项时，应当依照税法规定代扣税款，按时缴库，并专项记载备查。

前款所说的支付，包括现金支付、汇拨支付、转帐支付和以有价证券、实物以及其他形式的支付。

**第三十五条** 自行申报的纳税义务人，应当向取得所得的当地主管税务机关申报纳税。从中国境外取得所得，以及在中国境内二处或者二处以上取得所得的，可以由纳税义务人选择一地申报纳税；纳税义务人变更申报纳税地点的，应当经原主管税务机关批准。

**第三十六条** 自行申报的纳税义务人，在申报纳税时，其在中国境内已扣缴的税款，准予按照规定从应纳税额中扣除。

**第三十七条** 纳税义务人兼有税法第二条所列的二项或者二项以上的所得的，按项分别计算纳税。在中国境内二处或者二处以上取得税法第二条第一项、第二项、第三项所得的，同项所得合并计算纳税。

**第三十八条** 税法第九条第二款所说的特定行业，是指采掘业、远洋运输业、远洋捕捞业以及财政部确定的其他行业。

**第三十九条** 税法第九条第二款所说的按年计算、分月预缴的计征方式，是指本条例第三十八条所列的特定行业职工的工资、薪金所得应纳的税款，按月预缴，自年度终了之日起30日内，合计其全年工资、薪金所得，再按12个月平均并计算实际应纳的税款，多退少补。

- (一)取得土地使用权所支付的金额;
- (二)开发土地的成本、费用;
- (三)新建房及配套设施的成本、费用,或者旧房及建筑物的评估价格;
- (四)与转让房地产有关的税金;
- (五)财政部规定的其他扣除项目。

**第七条** 土地增值税实行四级超率累进税率:

增值额未超过扣除项目金额百分之五十的部分,税率为百分之三十。

增值额超过扣除项目金额百分之五十、未超过扣除项目金额百分之一百的部分,税率为百分之四十。

增值额超过扣除项目金额百分之一百、未超过扣除项目金额百分之二百的部分,税率为百分之五十。

增值额超过扣除项目金额百分之二百的部分,税率为百分之六十。

**第八条** 有下列情形之一的,免征土地增值税:

- (一)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百分之二十的;
- (二)因国家建设需要依法征用、收回的房地产。

**第九条** 纳税人有下列情形之一的,按照房地产评估价格计算征收:

- (一)隐瞒、虚报房地产成交价格的;
- (二)提供扣除项目金额不实的;
- (三)转让房地产的成交价格低于房地产评估价格,又无正当理由的。

**第十条** 纳税人应当自转让房地产合同签订之日起七日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报,并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。

**第十一条** 土地增值税由税务机关征收。土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料,并协助税务机关依法征收土地增值税。

**第十二条** 纳税人未按照本条例缴纳土地增值税的,土地管理部门、房产管理部门不得办理有关的权属变更手续。

**第十三条** 土地增值税的征收管理,依据《中华人民共和国税收征收管理法》及本条例有关规定执行。

**第十四条** 本条例由财政部负责解释,实施细则由财政部制定。

**第十五条** 本条例自1994年1月1日起施行。各地区的土地增值费征收办法,与本条例相抵触的,同时停止执行。

---

**第四十条** 税法第九条第四款所说的由纳税义务人在年度终了后30日内将应纳的税款缴入国库,是指在年终一次性取得承包经营、承租经营所得的纳税义务人,自取得收入之日起30日内将应纳的税款缴入国库。

**第四十一条** 依照税法第十条的规定,所得为外国货币的,应当按照填开完税凭证的上月最后一日中国人民银行公布的外汇牌价,折合成人民币计算应纳税所得额。依照税法规定,在年度终了后汇算清缴的,对已经按月或者按次预缴税款的外国货币所得,不再重新折算;对应当补缴税款的所得部分,按照上一纳税年度最后一日中国人民银行公布的外汇牌价,折合成人民币计算应纳税所得额。

**第四十二条** 税务机关按照税法第十一条的规定付给扣缴义务人手续费时,应当按月填开收入退还书发给扣缴义务人。扣缴义务人持收入退还书向指定的银行办理退库手续。

**第四十三条** 个人所得税纳税申报表、扣缴个人所得税报告表和个人所得税完税凭证式样,由国家税务总局统一制定。

**第四十四条** 税法和本条例所说的纳税年度,自公历1月1日起至12月31日止。

**第四十五条** 1994纳税年度起,个人所得税依照税法以及本条例的规定计算征收。

**第四十六条** 本条例由财政部会同国家税务总局解释。

**第四十七条** 本条例自发布之日起施行。1987年8月8日国务院发布的《中华人民共和国国务院关于对来华工作的外籍人员工资、薪金所得减征个人所得税的暂行规定》同时废止。