

土地增值税是指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，以转让所取得的收入(包括货币收入、实物收入和其他收入)减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据向国家缴纳的一种税。

凡在我国境内转让房地产并取得收入的单位和个人，除税法规定免税的外，均应依照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的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。现将土地增值税现行优惠政策梳理如下：

一、以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为不征收土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第二条规定，以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为不属于土地增值税的征收范围。根据《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）第四条规定，细则所称的“赠与”是指如下情况：

（一）房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的。

（二）房产所有人、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、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的。

上述社会团体是指中国青少年发展基金会、希望工程基金会、宋庆龄基金会、减灾委员会、中国红十字会、中国残疾人联合会、全国老年基金会、老区促进会以及经民政部门批准成立的其他非营利的公益性组织。

二、销售普通住房增值率未超过 20%免征土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的规定，纳税人建造普通标准住宅出售，其增值率未超过

20%的，免征土地增值税。普通标准住宅，是指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用住宅。

高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。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）的规定，普通标准住宅应同时满足：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。

各省、自治区、直辖市对普通住房的具体标准可以适当上浮，但不超过上述标准的20%。前两个条件比较容易得到确认。现在问题出在第三个条件的认定上：即实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2（1.44）倍以下。但是现在绝大部分地县级税务机关却没有此项“同级别土地上住房平均交易价格”的公告或通知可予以参考。

对于纳税人既建普通标准住宅又从事其他房地产开发的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用这一免税规定。

三、个人互换住房的免税土地增值税

根据《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）第五条规定，对个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。

四、个人销售住房免征土地增值税

《财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）的规定，对个人销售住房暂免征收土地增值税。即个人销售的住房，不论是普通住房还是非普通住房，不论首套住房还是两套及两套以上住房，均免征土地增值税。

五、因国家建设需要依法征用、收回的房地产免征土地增值税

因国家建设需要，被政府依法征用、收回的房地产取得的补偿收入免征土地增值税。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定，因国家建设需要依法征用、收回的房地产免征土地增值税。《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条进一步规定，所称的因国家建设需要依法征用、收回的房地产，是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。

符合上述免税规定的单位和个人，须向房地产所在地税务机关提出免税申请，经税务机关审核后，免予征收土地增值税。

六、因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税

《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）规定，“城市实施规划”而搬迁，是指因旧城改造或因企业污染、扰民（指产生过量废气、废水、废渣和噪音，使城市居民生活受到一定危害），而由政府或政府有关主管部门根据已审批通过的城市规划确定进行搬迁的情况；“国家建设的需要”而搬迁，是指因实施国务院、省级人民政府、国务院有关部委批准的建设项目而进行搬迁的情况。

符合上述免税规定的单位和个人，须向房地产所在地税务机关提出免税申请，经税务机关审核后，免予征收土地增值税。

七、企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源且增值率未超过 20%免征土地增值税

根据《财政部、国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 61 号）第四条的规定，对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。享受上述税收优惠政策的公租房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公租房发展规划和年度计划，或者市、县人民政府批准建设（筹集），并按照《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87 号）和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公租房。纳税人享受规定的优惠政策，应按规定进行免税申报，并将不动产权属证明、载有房产原值的相关材料、纳入公租房及用地管理的相关材料、配套建设管理公租房相关材料、购买住房作为公租房相关材料、公租房租赁协议等留存备查。执行期限为 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

八、企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税

根据《财政部、国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101 号）第二条规定，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。

九、企业改制重组暂不征收土地增值税

根据《财政部 税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知》（财政部 税务总局公告 2021 年第 21 号）的规定：

一、企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下称房地产）转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。

本公告所称整体改制是指不改变原企业的投资主体，并承继原企业权利、义务的行为。

二、按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。

三、按照法律规定或者合同约定，企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业，暂不征土地增值税。

四、单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。

五、上述改制重组有关土地增值税政策不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形。

六、改制重组后再转让房地产并申报缴纳土地增值税时，对“取得土地使用权所支付的金额”，按照改制重组前取得该宗国有土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用确定；经批准以国有土地使用权作价出资入股的，为作价入股时县级及以上自然资源部门批准的评估价格。按购房发票确定扣除项目金额的，按照改制重组前购房发票所载金额并从购买年度起至本次转让年度止每年加计 5%计算扣除项目金额，购买年度是指购房发票所载日期的当年。

八、本公告所称不改变原企业投资主体、投资主体相同，是指企业改制重组前后出资人不发生变动，出资人的出资比例可以发生变动；投资主体存续，是指原企业出资人必须存在于改制重组后的企业，出资人的出资比例可以发生变动。执行期限为 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

十、合作建房分房作为自用暂免征收土地增值税

根据《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）第二条规定，对于一方出地，一方出资，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。

十一、被撤销金融机构用来清偿债务的房地产免征土地增值税

根据《财政部、国家税务总局关于被撤销金融机构有关税收政策问题的通知》（财税〔2003〕141号）第二条规定，经中国人民银行依法决定撤销的金融机构及其分设于各地的分支机构，包括被依法撤销的商业银行、信托投资公司、财务公司、金融租赁公司、城市信用社和农村信用社，对被撤销金融机构财产用来清偿债务时，被撤销金融机构转让房地产免征土地增值税。除另有规定者外，被撤销的金融机构所属、附属企业，不享受免征土地增值税优惠政策。

十二、资产管理公司处置房地产免征土地增值税

根据《财政部、国家税务总局关于中国信达等4家金融资产管理公司税收政策问题的通知》（财税〔2001〕10号）的规定，对信达、华融、长城和东方资产管理公司转让房地产取得的收入，免征土地增值税。享受税收优惠政策的主体为经国务院批准成立的中国信达资产管理公司、中国华融资产管理公司、中国长城资产管理公司和中国东方资产管理公司，及其经批准分设于各地的分支机构。除另有规定者外，资产公司所属、附属企业，不享受资产公司的税收优惠政策。