

# 杭州注册公司代理记账·土地增值税增值率计算公式

产品名称	杭州注册公司代理记账·土地增值税增值率计算公式
公司名称	杭州好又快财务管理有限公司
价格	100.00/件
规格参数	好又快企服:GOOD
公司地址	杭州市上城区置鼎时代中心4幢632室
联系电话	0571-87911962 17764573265

## 产品详情

计算土地增值税增值率的公式为：土地增值税增值率=增值额/扣除项目金额

应纳土地增值税=增值额 × [税率](#)。

公式中的“增值额”为纳税人转让房地产所取得的收入减除扣除项目金额后的余额。

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。

相关例题：

甲于2005年4月在东区购得一商铺，购入价为80万元，支付契税2.4万元。2009年10月，甲将该商铺转让给乙，转让价为120万元。假设甲能提供该商铺的购房[发票](#)和评估报告，评估价格为108万元，甲在转让时应如何缴纳土地增值税？

解答：

甲能提供该商铺的购房发票等原值凭证，因此应按据实清算方式征收土地增值税：

第一步，计算应缴纳营业税及相关税费

$$\text{应缴纳增值税}=(120-80) \times 5\%=2\text{万元}$$

$$\text{应缴纳城建税}=2 \times 7\%=0.14\text{万元}$$

$$\text{应缴纳教育费附加}=2 \times 3\%=0.06\text{万元}$$

$$\text{应缴纳印花税}=120 \times 0.05\%=0.06\text{万元}$$

应缴纳堤围费 $= (120-80) \times 0.1\% = 0.04$ 万元

## 第二步，计算应缴纳土地增值税

扣除项目金额 $=$ 评估价格 $+$ 转让环节缴纳的税金 $= 108 + (2 + 0.14 + 0.06 + 0.06 + 0.04 + 2.4) = 112.7$ 万元

增值额 $= 120 - 112.7 = 7.3$ 万元。

增值率 $= 7.3 / 112.7 = 6.48\%$

## 土地增值税税率表

- 1.增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%;
- 2.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，土地增值税税率为40%;
- 3.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，土地增值税税率为50%;
- 4.按照土地增值税税率表，增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

## 土地增值税定义

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去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赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。