【[更新](https://www.6laws.net/update.htm)】2020/2/21【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=124692)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列--〉檢視--〉文件引導模式/功能窗格）

‧[S-link總索引](../S-link%E9%9B%BB%E5%AD%90%E5%85%AD%E6%B3%95%E7%B8%BD%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx)**〉〉**[S-link大陸法規索引](../S-link%E5%A4%A7%E9%99%B8%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則)**〉〉**[線上網頁版](https://www.6laws.net/6law/law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B%E5%AF%A6%E6%96%BD%E7%B4%B0%E5%89%87.htm)**〉〉**

**【大陸法規】**中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則

**【發布單位】**財政部

**【發布/修正】**1995年1月27日

**【實施日期】**1995年1月27日

# 【法規沿革】

財法字[1995]6號

# 【法規內容】

## 第1條

　　根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（以下簡稱條例）第[十四](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a14)條規定，制定本細則。

## 第2條

　　條例[第二條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a2)所稱的轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物並取得收入，是指以出售或者其他方式有償轉讓房地產的行為。不包括以繼承、贈與方式無償轉讓房地產的行為。

## 第3條

　　條例[第二條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a2)所稱的國有土地，是指按國家法律規定屬於國家所有的土地。

## 第4條

　　條例[第二條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a2)所稱的地上的建築物，是指建於土地上的一切建築物，包括地上地下的各種附屬設施。

　　條例[第二條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a2)所稱的附著物，是指附著於土地上的不能移動，一經移動即遭損壞的物品。

## 第5條

　　條例[第二條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a2)所稱的收入，包括轉讓房地產的全部價款及有關的經濟收益。

## 第6條

　　條例[第二條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a2)所稱的單位，是指各類企業單位、事業單位、國家機關和社會團體及其他組織。

　　條例[第二條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a2)所稱個人，包括個體經營者。

## 第7條

　　條例[第六條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a6)所列的計算增值額的扣除項目，具體為：

　　（一）取得土地使用權所支付的金額，是指納稅人為取得土地使用權所支付的地價款和按國家統一規定交納的有關費用。

　　（二）開發土地和新建房及配套設施（以下簡稱房增開發）的成本，是指納稅人房地產開發項目實際發生的成本（以下簡稱房增開發成本），包括土地徵用及拆遷補償費、前期工程費、建築安裝工程費、基礎設施費、公共配套設施費、開發間接費用。

　　土地徵用及拆遷補償費，包括土地徵用費、耕地佔用稅、勞動力安置費及有關地上、地下附著物拆遷補償的淨支出、安置動遷用房支出等。

　　前期工程費，包括規劃、設計、項目可行性研究和水文、地質、勘察、測繪、“三通一平”等支出。

　　建築安裝工程費，是指以出包方式支付給承包單位的建築安裝工程費，以自營方式發生的建築安裝工程費。

　　基礎設施費，包括開發社區內道路、供水、供電、供氣、排汙、排洪、通訊、照明、環衛、綠化等工程發生的支出。

　　公共配套設施費，包括不能有償轉讓的開發社區內公共配套設施發生的支出。

　　開發間接費用，是指直接組織、管理開發項目發生的費用，包括工資、職工福利費、折舊費、修理費、辦公費、水電費、勞動保護費、周轉房攤銷等。

　　（三）開發土地和新建房及配套設施的費用（以下簡稱房地產開發費用），是指與房地產開發項目有關的銷售費用、管理費用、財務費用。

　　財務費用中的利息支出，凡能夠按轉讓房地產項目計算分攤並提供金融機構證明的，允許據實扣除，但最高不能超過按商業銀行同類同期貸款利率計算的金額。其他房地產開發費用，按本條（一）、（二）項規定計算的金額之和的5％以內計算扣除。

　　凡不能按轉讓房地產項目計算分攤利息支出或不能提供金融機構證明的，房地產開發費用按本條（一）、（二）項規定計算的金額之和的10％以內計算扣除。

　　上述計算扣除的具體比例，由各省、自治區、直轄市人民政府規定。

　　（四）舊房及建築物的評估價格，是指在轉讓已使用的房屋及建築物時，由政府批准設立的房地產評估機構評定的重置成本價乘以成新度折扣率後的價格。評估價格須經當地稅務機關確認。

　　（五）與轉讓房地產有關的稅金，是指在轉讓房地產時繳納的營業稅、城市維護建設稅、印花稅。因轉讓房地產交納的教育費附加，也可視同稅金予以扣除。

　　（六）根據條例[第六條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a6)（五）項規定，對從事房地產開發的納稅人可按本條（一）、（二）項規定計算的金額之和，加計20％的扣除。

## 第8條

　　土地增值稅以納稅人房地產成本核算的最基本的核算項目或核算對象為單位計算。

## 第9條

　　納稅人成片受讓土地使用權後，分期分批開發、轉讓房地產的，其扣除項目金額的確定，可按轉讓土地使用權的面積占總面積的比例計算分攤，或按建築面積計算分攤，也可按稅務機關確認的其他方式計算分攤。

## 第10條

　　條例[第七條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a7)所列四級超率累進稅率，每級“增值額未超過扣除項目金額”的比例，均包括本比例數。

　　計算土地增值稅稅額，可按增值額乘以適用的稅率減去扣除項目金額乘以速算扣除係數的簡便方法計算，具體公式如下：

　　（一）增值額未超過扣除項目金額50％土地增值稅稅額＝增值額×30％

　　（二）增值額超過扣除項目金額50％，未超過100％的土地增值稅稅額＝增值額×40％－扣除項目金額×5％

　　（三）增值額超過扣除項目金額100％，未超過200％的土地增值稅稅額＝增值額×50％－扣除項目金額×15％

　　（四）增值額超過扣除項目金額200％土地增值稅稅額＝增值額×60％－扣除項目金額×35％公式中的5％，15％，35％為速算扣除係數。

## 第11條

　　條例[第八條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a8)（一）項所稱的普通標準住宅，是指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅。普通標準住宅與其他住宅的具體劃分界限由各省、自治區、直轄市人民政府規定。

　　納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過本細則[第七條](#a7)（一）、（二）、（三）、（五）、（六）項扣除項目金額之和20％的，免征土地增值稅；增值額超過扣除項目金額之和20％的，應就其全部增值額按規定計稅。

　　條例[第八條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a8)（二）項所稱的因國家建設需要依法徵用、收回的房地產，是指因城市實施規劃、國家建設的需要而被政府批准徵用的房產或收回的土地使用權。

　　因城市實施規劃、國家建設的需要而搬遷，由納稅人自行轉讓原房地產的，比照本規定免征土地增值稅。

　　符合上述免稅規定的單位和個人，須向房地產所在地稅務機關提出免稅申請，經稅務機關審核後，免予徵收土地增值稅。

## 第12條

　　個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的，免予徵收土地增值稅；居住滿三年未滿五年的，減半徵收土地增值稅。居住未滿三年的，按規定計征土地增值稅。

## 第13條

　　條例[第九條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a9)所稱的房地產評估價格，是指由政府批准設立的房地產評估機構根據相同地段、同類房地產進行綜合評定的價格。評估價格須經當地稅務機關確認。

## 第14條

　　條例[第九條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a9)（一）項所稱的隱瞞、虛報房地產成交價格，是指納稅人不報或有意低報轉讓土地使用權、地上建築物及其附著物價款的行為。

　　條例[第九條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a9)（二）項所稱的提供扣除項目金額不實的，是指納稅人在納稅申報時不據實提供扣除項目金額的行為。

　　條例[第九條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a9)（三）項所稱的轉讓房地產的成交價格低於房地產評估價格，又無正當理由，是指納稅人申報的轉讓房地產的實際成交價低於房地產評估機構評定的交易價，納稅人又不能提供憑據或無正當理由的行為。

　　隱瞞、虛報房地產成交價格，應由評估機構參照同類房地產的市場交易價格進行評估。稅務機關根據評估價格確定轉讓房地產的收入。

　　提供扣除項目金額不實的，應由評估機構按照房屋重置成本價乘以成新度折扣率計算的房屋成本價和取得土地使用權時的基準地價進行評估。稅務機關根據評估價格確定扣除項目金額。

　　轉讓房地產的成交價格低於房地產評估價格，又無正當理由的，由稅務機關參照房地產評估價格確定轉讓房地產的收入。

## 第15條

　　根據條例[第十條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a10)的規定，納稅人應按照下列程式辦理納稅手續：

　　（一）納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後的七日內，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並向稅務機關提交房屋及建築物產權、土地使用權證書，土地轉讓、房產買賣合同，房地產評估報告及其他與轉讓房地產有關的資料。

　　納稅人因經常發生房地產轉讓而難以在每次轉讓後申報的，經稅務機關審核同意後，可以定期進行納稅申報，具體期限由稅務機關根據情況確定。

　　（二）納稅人按照稅務機關核定的稅額及規定的期限繳納土地增值稅。

## 第16條

　　納稅人在項目全部竣工結算前轉讓房地產取得的收入，由於涉及成本確定或其他原因，而無法據以計算土地增值稅的，可以預征土地增值稅，待該項目全部竣工、辦理結算後再進行清算，多退少補。具體辦法由各省、自治區、直轄市地方稅務局根據當地情況制定。

## 第17條

　　條例[第十條](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a10)所稱的房地產所在地，是指房地產的座落地。納稅人轉讓房地產座落在兩個或兩個以上地區的，應按房地產所在地分別申報納稅。

## 第18條

　　條例第[十一](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a11)條所稱的土地管理部門、房產管理部門應當向稅務機關提供有關資料，是指向房地產所在地主管稅務機關提供有關房屋及建築物產權、土地使用權、土地出讓金數額、土地基準地價、房地產市場交易價格及權屬變更等方面的資料。

## 第19條

　　納稅人未按規定提供房屋及建築物產權、土地使用權證書，土地轉讓、房產買賣合同，房地產評估報告及其他與轉讓房地產有關資料的，按照《[中華人民共和國稅收徵收管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E7%A8%85%E6%94%B6%E5%BE%B5%E6%94%B6%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)》（以下簡稱《征管法》）第[三十九](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E7%A8%85%E6%94%B6%E5%BE%B5%E6%94%B6%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx#a39)條的規定進行處理。

　　納稅人不如實申報房地產交易額及規定扣除項目金額造成少繳或未繳稅款的，按照《征管法》第[四十](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E7%A8%85%E6%94%B6%E5%BE%B5%E6%94%B6%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx#a40)條的規定進行處理。

## 第20條

　　土地增值稅以人民幣為計算單位。轉讓房地產所取得的收入為外國貨幣的，以取得收入當天或當月1日國家公佈的市場匯價折合成人民幣，據以計算應納土地增值稅稅額。

## 第21條

　　條例第[十五](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a15)條所稱的各地區的土地增值費徵收辦法是指與本條例規定的計征對象相同的土地增值費、土地收益金等徵收辦法。

## 第22條

　　本細則由財政部解釋，或者由國家稅務總局解釋。

## 第23條

　　本細則自發佈之日起施行。

## 第24條

　　1994年1月1日至本細則發佈之日期間的土地增值稅參照本細則的規定計算徵收。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**〉〉**

【編註】本檔法規資料以官方資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](https://www.6laws.net/comment.htm)，謝謝！