

# 中華人民共和國土地增值稅暫行條例（2011年修訂）

中華人民共和國國務院令第 588 號

2011 年 1 月 8 日

（1993 年 12 月 13 日中華人民共和國國務院令第 138 號發佈 根據 2011 年 1 月 8 日《國務院關於廢止和修改部分行政法規的決定》修訂）

第一條 為了規範土地、房地產市場交易秩序，合理調節土地增值收益，維護國家權益，制定本條例。

第二條 轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物（以下簡稱轉讓房地產）並取得收入的單位和個人，為土地增值稅的納稅義務人（以下簡稱納稅人），應當依照本條例繳納土地增值稅。

第三條 土地增值稅按照納稅人轉讓房地產所取得的增值額和本條例第七條規定的稅率計算徵收。

第四條 納稅人轉讓房地產所取得的收入減除本條例第六條規定扣除項目金額後的餘額，為增值額。

第五條 納稅人轉讓房地產所取得的收入，包括貨幣收入、實物收入和其他收入。

第六條 計算增值額的扣除項目：

- （一）取得土地使用權所支付的金額；
- （二）開發土地的成本、費用；
- （三）新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- （四）與轉讓房地產有關的稅金；
- （五）財政部規定的其他扣除項目。

第七條 土地增值稅實行四級超率累進稅率：

增值額未超過扣除專案金額 50% 的部分，稅率為 30%。

增值額超過扣除項目金額 50%、未超過扣除專案金額 100% 的部分，稅率為 40%。

增值額超過扣除項目金額 100%、未超過扣除專案金額 200% 的部分，稅率為 50%。

增值額超過扣除專案金額 200% 的部分，稅率為 60%。

第八條 有下列情形之一的，免征土地增值稅：

- (一) 納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額 20% 的；
- (二) 因國家建設需要依法徵收、收回的房地產。

第九條 納稅人有下列情形之一的，按照房地產評估價格計算徵收：

- (一) 隱瞞、虛報房地產成交價格的；
- (二) 提供扣除項目金額不實的；
- (三) 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。

第十條 納稅人應當自轉讓房地產合同簽訂之日起 7 日內向房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並在稅務機關核定的期限內繳納土地增值稅。

第十一條 土地增值稅由稅務機關徵收。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，並協助稅務機關依法徵收土地增值稅。

第十二條 納稅人未按照本條例繳納土地增值稅的，土地管理部門、房產管理部門不得辦理有關的權屬變更手續。

第十三條 土地增值稅的徵收管理，依據《中華人民共和國稅收徵收管理法》及本條例有關規定執行。

第十四條 本條例由財政部負責解釋，實施細則由財政部制定。

第十五條 本條例自 1994 年 1 月 1 日起施行。各地區的土地增值費徵收辦法，與本條例相抵觸的，同時停止執行。