

20

A

0.95
1.2

1

2.5

4700

20

4325

375

表一：普通住宅与非普通住宅分别计算

	普通住宅	非普通住宅	合计
转让房地产收入总额	100,000,000.00	250,000,000.00	350,000,000.00
扣除项目金额合计	95,000,000.00	120,000,000.00	215,000,000.00
增值额	5,000,000.00	130,000,000.00	
增值额与扣除项目金额之比	5.26%	108.33%	

19

1700
600

表二：普通住宅与非普通住宅分别计算

	普通住宅	非普通住宅	合计
转让房地产收入总额		350,000,000.00	350,000,000.00
扣除项目金额合计		215,000,000.00	215,000,000.00
增值额		135,000,000.00	
增值额与扣除项目金额之比		62.79%	



AAAAA

2010-2017

文件	相关内容
----	------

	第八条 符合下列情形之一的，免征土地增值税：
--	------------------------



地区	文件	相关内容
安徽省	《安徽省地方税务局关于土地增值税有关问题的批	<p>一、关于同一开发项目中既建造有普通标准住宅又有非普通标准住宅的分别计算问题</p> <p>在计算土地增值税时，对同一开发项目中既建有普通标准住宅又建有非普通标准住宅（其他类型房地产）的，如纳税人在清算报告中就其普通标准住宅申请免征土地增值税，应分别计算增值额、增值率以及应缴的土地增值税；如纳税人在清算报告提出放弃申请免征普通标准</p>
政策原文		策，并将清算报告退还纳税人，待纳税人明确后
		理。
		二、土地增值税清算
		<p>（一）普通标准住宅的认定</p> <p>普通标准住宅是指同时符合下列条件的住宅：1. 住宅小区建筑容积率在1.0以下；2. 单套建筑面积在120平方米以下；3. 实际成交价格低于同级别土地上平均交易价格的1.2倍以下；4. 按照政府指导价出售；5. 面向大众公开销售。</p> <p>（二）非普通标准住宅的认定</p> <p>非普通标准住宅是指不符合上述条件的住宅。</p> <p>（三）土地增值税清算</p> <p>纳税人应按下列规定进行土地增值税清算：1. 清算单位；2. 清算范围；3. 清算资料；4. 清算程序；5. 清算期限；6. 清算报告；7. 清算审核；8. 清算结果；9. 清算争议处理。</p>

地区	文件	内容
		<p>二、关于同一清算单位的房地产项目中包含不同类型房</p> <p>种应如何计税的问题</p> <p>对同一清算单位的房地产项目中同时包含普通住房和非普通住房的，应该分别计算普通住房和非普通住房的增值额、增值率。征收土地增值税时，纳税人应在土地增值税清算时，分别计算普通住房和非普通住房的增值率，税务机关审核时，分别计算普通住房和非普通住房的增值额、增值率，征收土地增值税。普通住房的增值额未超过扣除项目金额百分之二十的，免征土地增值税。</p>
	《海南省地方税务局关于土地增值税清算有关问题的通知》琼地税发[2009]187号	

1

2015

2

[2006]187

[1995]48

[2006]187

[2015]114

[2016]309

3

010-57961169



45%

" "

" " APP

" "

" "

CRS

" "

" "

1

" " " " " "

" "

[1994]8

" "

" "

2

1
2

180

300

"

"

1 "
2 "

1

1

"

"

"

"

180

300

3

"

"

1

1

180

"

"

Tie-breaker

"

—>

—>

"

5

2 28

6

8 " " 15

(Bl oomberg)

" "

" "

" " APP

5000

/

010-57961169



5
12366
12366

2016 75

[2017]127

12366
12366

" "

12366

" "

010-57961169

"

"

"

"

15%

2016 195

"

1/2

÷

÷

$$\begin{aligned}
 &= 1/2[(2,466.76 + [6,512.81 - (-1,763.51)]) \div |-1,763.51| - 497.82\%] \\
 &= 1/2[(-1,763.51 - (-2,466.76)) \div |-1,763.51| - 497.82\%] \\
 &= 1/2[(-1,763.51 + 2,466.76) \div |-1,763.51| - 497.82\%] \\
 &= 1/2[703.25 \div |-1,763.51| - 497.82\%] \\
 &= 1/2[0.3988 - 497.82\%] \\
 &= 1/2[-497.4212] \\
 &= -248.7106
 \end{aligned}$$



7	21	133	2.62	1991.5
		60	27	19
			1185	60%

1.5	58%		5
	" "		
	2018	11	14

VC/PE

19

28

9

"

"

6 1

IPO

IPO

40

6 1

512

2009 3 "

"

14%

1. < > 2012 89
2. 512
3. 2009 3
4. 1998 155



01.

WEB

WEB

--

--

WEB

--

02.

APP

APP

" * * *

"

03.

<

>

<

>

2018

55

2018

12

31

2019 1 1

(2020

4)

1

1

(

2020 8)

(2020 9)

(

2020 4)

8 9

1



01.

02.

03.

04.

05.

06.

07.

08.

09.

10.

1

12366

1. 7

?

" "

2.7

6

7

?

3.

?

?

()

4.

?

" () "

;"

" "

"

5.

?

UKey

1

2

8

3

4

7

6.

?

7 20

2020

8

2020 25

2020

“ ”
“ ”

2020

2020

“ ”

“ ”

“ ” “ ” “ ” “ ”

“ ”

“ ” “ ” “ ” “ ”

“ ”

2021 6

" "

" "

" "

2020

2020

4

" " " " " "

" " "

"

" "

2020 7 15



2020 215

2019

8000

2

" "

2025
1000

100

100

" "

" "

" "

" "

" " " "

" " " " " "

fi %

6 12

" " " "

" "

" " " "

" "

" "

" "

" "

010-85093794 85093780
renhongwei@mofcom.gov.cn
010-68552523
010-84201533
010-58933526

010-63417633
010-88650748
010-66278816