

中國的房地產增值稅

在中國，增值稅分兩大類。第一類是對因為生產、加工等過程等而增加的價值所徵收的稅項，原則上與歐洲諸國的 Value-Added Tax 大同小異。第二類是土地增值稅，這項稅務與美國的房地產增值稅 (Real Estate Capital Gain Tax) 差不多。本篇以房地產增值稅為主。

由 1995 年一月二十七日開始，舉凡在中國國內轉讓土地使用權、土地上建築物及建設及其附着物的企業及個人必須繳納因為增值所得而徵收的稅款。把土地及房屋的轉讓增值合併稱為土地增值。綜合來講，中國的土地增值稅可有以下要點。

- (A) **納稅人**：凡轉讓中國房地產並取得因為增值收入的企業、團體、單位及個人，不論國籍，外資企業也好，中資企業也好，一概是土地增值稅的納稅人。
- (B) **例外**：無償轉讓例如繼承與贈予、按揭抵押及租賃等不包括在土地增值稅範圍之內。
- (C) **稅率**：土地增值稅的稅率是累進的，可分為四級，由 30% 起到 60% 止。
- (D) **增值額**：增值額是計算增值稅的一項專有名稱。意思是轉讓房地產所得的一應收入，包括金錢上的收入、實物收入及其他有價無形資產的好處，例如專利權、使用權等的合共收益，減除准予扣除的項目。准予減除項目計有取得土地使用權的付出、舊房子及建築物拆除和補償的支付、房地產開發成本、費用及轉讓手續的一切有關開支和應付稅款等。總括來說「增值額」是轉讓的一應所得「減除」准予扣除項目後的餘數。
- (E) **土地增值稅是**：「增值額」乘適用的「增值稅率」的結果。
- (F) **納稅申報的時間與地點**：納稅人在轉讓協議簽訂後七天之內到房地產所在地的有關稅務機關辦理申報手續。在交易完成後按當地稅務機關規定時限繳納稅款。
- (G) **減免稅優惠**：對一般納稅人來說，有以下兩項優惠：
 - (1) 國家或政府徵用收回的房地產及因為城市規劃及建設而需要搬遷的補償應該是免徵土地增值稅的。但是必須到當地稅務機關提出免稅申請，經審核確認，方可獲得免稅優惠。
 - (2) 個人轉讓自用居住的房子如果符合條件，同時經有關稅務機關審核而批准的，可以減或免徵土地增值稅。條件是凡在自用居處住滿最少五年者可以免稅。居住由三年至五年者可以減徵一半。未足三年者需按規定付稅。

