



20

A

0.95  
1.2

2.5

1

4700

20

4325

375

表一：普通住宅与非普通住宅分类


19

1700  
600

表二：普通住宅与非普通住宅分类计算

	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%	



文件	相关内容
	第八条 有下列情形之一的，免征土地增值税：
金	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》 (一) 纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的；
计 算 的	十三、关于既建普通标准住宅又搞其他类型房地产开发的如何征税的问题 对纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅

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复》(皖地税函[2012]583号)	<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中放弃申请免征普通标准住宅土地增值税权利的，应以整个开发项目为对象，统一计算增值额、增值率以及应缴的土地增值税。</p> <p>纳税人在清算报告中未明确是否就其普通标准住宅申请免征土地增值税的，主管税务机关应按其申报的土地增值税</p>

地区	文件	相关内容
		三、关于清算项目中同时包含普通住宅和非普通住宅增值额的计算问题
辽宁省	《辽宁省地方税务局关于明确土地增值税清算有关问题的通知》（辽地税函[2012]92号）	<p>对一个清算项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别核算增值额；未分别核算增值额或者分别核算增值额不准确的，地方税务机关一律按照普通住宅和非普通住宅的可售面积占清算项目可售面积的比例计算增值额后，分别按照普通住宅和非普通住宅的扣除项目和计算的扣除项目金额计算增值额。</p> <p>二、关于同一清算单位的房地产项目中包含不同房地产应如何计算土地增值税的问题</p> <p>对同一清算单位的房地产项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应该分别计算普通住宅和非普通住宅的增值额、增值率，征收土地增值税。纳税人在土地增值税清算时，未分别计算普通住宅和非普通住宅的增值额、增值率的，税务机关审核时，应分别计算普通住宅的增值额、增值率，征收土地增值税。</p>
海南省	《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）	<p>普通住房的增值额、增值率未超过扣除项目金额百分之二十的，免征土地增值税。</p>

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

÷

÷

$$\begin{aligned} &= \frac{1}{2} \left[ \frac{(-1,763.51 - (-2,466.76))}{2,466.76} + \sqrt{\frac{(-1,763.51 - (-2,466.76))^2}{(2,466.76)^2} + \frac{4 \cdot (-1,763.51) \cdot (-2,466.76)}{(2,466.76)^2}} \right] \div | - \end{aligned}$$



7	21	133		2.62		1991.5
		60		27	19	11
				1185	60%	3
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.

?

1

UKey

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

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

6 12

" " " "

" "

" " " "

" "

" "

" "

" "

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

010-63417633  
010-88650748  
010-66278816