土地增值税核定征收率测算方法及步骤

一、测算收入

（一）主管税务机关按照《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》规定的方法核定；

（二）主管税务机关评估价格确定；

（三）主管税务机关按照其他方法确定。

二、测算扣除项目金额

（一）查阅涉税记录，包括契税缴纳金额；向国土、财政部门查询，获得该项目取得土地使用权支付的价款，和财政补贴金额等；

（二）向城乡建设部门查询建筑工程中标、预算和结算等信息，确定建筑工程成本，或者参照各级城乡建设部门发布的分年度建筑安装工程平方米造价指标，确定工程成本；按照配套费、设计费等相关规费的收取标准，以及拆迁安置情况，确定其他开发成本。房地产开发费用，按照土地成本和开发成本的10%计算。

三、测算增值额

测算的增值额=测算的收入-测算的扣除项目金额

四、测算税率

根据测算的增值额，按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第七条的规定，确定不同的税率。

五、测算土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十条规定的公式，计算测算的土地增值税额

测算的土地增值税额=增值额\*适用的税率-扣除项目金额X速算扣除系数

六、测算核定征收率

核定的征收率=（测算的土地增值税额/测算的收入）\*100%

七、核定征收土地增值税

核定征收的土地增值税=测算的收入\*核定的征收率