

20

A

0.95

1.2

2.5

1

4700

20

4325

375

AAAAA

2000

表二：普通住宅与非普通住宅区分计算

	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%	



IPO

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：
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不能适用条例第八条（一）项的免税规定。
	一、土地增值税的清算单位 土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位

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就其非普通标准住宅申请免征土地增值税权利的，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，主管税务机关应告知纳税人。</p>



1

2015

"

"

2

[2006]187 "

" " "

[1995]48

[2006]187

[2015]114

[2016]309

3

010-57961169

45%

" "

" " APP

1  
2

300 180

" "

1 " "  
2

1 1

" "

" "

180

300

3

" "

1 1

180

" " Tie-breaker rule

" "

" —>

—> "

1

2

3

4

" "

" "

" "

“ ”

“ ”

“

”

“

”

“

”

“

”

”

“

“

”

“

”

“

”

“

”

“

”

“

”

“

”

2020

3

” 3

”

“

”

“

”

#





5  
12366  
12366

2016 75

[2017]127

12366  
12366  
12366

" "

" "





7.16

20  
3.67%

7.78

AAA



7 21

1

41



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

1.5 58%  
" "  
2018 11 14 5

120

502 112 5014

VC/PE

9

19 28



"

"

6 1

IPO

IPO 40



—

50%

40%

10%

10

, 1

2

10

3

10%

--- : 2018 14 --- 26-30 33-40 14 ---

" "

2018 33-34 14 --- 14 ---

1 30% 5% 10% 65%  
2 10% 5%  
3 10%

2018 12 14 --- 33-40 14 ---



1.

" " " "

2.

50% n 2000 " " 6000 " 2017 2018 = -1 2019 Rn

2017

3.

...

4.

5.

4 -

6.

" "

"

"

7.

8.

" " " 60 " 60 " 60 " 1 " 60 " "



4 300 / " " " " " 6 1 9 30

VS

~



<

>

2012 89

35

33

" "

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

2018 web 12 31

2019



(2020 9 )

(2020 9 )

" "

(2020 8 )

2020 1

3

(2020

(2020

(2020 9

4 )

8 )

)

2020 8

1 3

(2020 8 )

1

1

(2020

4 )

1

1

(

2020 8 )

( 2020 9 )

(

2020 4 )

8

9

1

01.

02.

08.

09.

10.

587

1

1. 7

?

2020 1 1 2020 12 31

2020

"

" "

2021 6

" "

" "

" "

2020

2020

4

" " " " " "

" " "

"

" "

2020 7 15



2020 215

2019

8000

2



" "

2025  
1000

"

"

100

100

"

"

"

"

"

"

"

"

6 12

" " " "

" " "

" " "

" "

" "

" "

" "

010-

010-63417633  
010-88650748  
010