

## 上市公司如何转让土地|土地使用权如何转让-股识吧

### 一、公司的股权转让之后，公司的土地怎么转让，是自

公司的土地是登记在公司名下的话，股权转让后还是在公司名下的，不需要再单独转让。

### 二、土地出让流程

土地出让流程：一、由转让人提出土地转让申请，由受让人提出用地说明。

二、由转让人提交以下相关资料：1、国有土地使用权出让宗地图。

2、国有土地使用权出让呈报表。

3、国有土地使用权出让合同书。

4、主管局批复(如兼并应提交兼并合同)。

5、职代会决议。

6、双方营业执照。

7、双方公证书。

三、经实地勘测后，填写国有土地使用权转让合同书和国有土地使用权转让审批表及绘制转让红线图。

四、报上级主管部门批准。

### 三、股权转让方式获取土地，如何土地成本的计量

例如：A公司为某房地产开发项目公司，两年前以招拍挂方式获取土地25400平米，支付土地出让金及补偿费用12000万元，A公司注册资金6000万元。

A公司因资金不足，准备将该地块转让，A公司经咨询有关人士，认为采取股权转让方式比直接转让土地使用权税收成本较低。

B公司拟受让该地块，经协商，以土地评估价值作价将A公司股权全部转让给B公司。

A公司土地评估价值为20000万元。

假设投资当日，A公司所有者权益为6000万元。

相关帐务处理如下：B公司在取得A公司股权时借：长期股权投资——A公司（股权

投资成本) 6000万元长期股权投资——A公司(股权投资差额) 14000万元贷：银行存款 20000万元A公司凭相关法律文件，做变更投资人的帐务处理借：实收资本——A公司 6000万元贷：实收资本——原股东 6000万元从帐务处理来看，土地评估增值部分无法在股权交易过程中得到账面确认。

从目前税收相关政策规定看，关于资产的计量，有如下规定：国税发[2000]84号：纳税人的存货、固定资产、无形资产和投资等各项资产成本的确定应遵循历史成本原则。

纳税人发生合并、分立和资本结构调整等改组活动，有关资产隐含的增值或损失在税收上已确认实现的，可按经评估确认后的价值确定有关资产的成本。

财税[1997]77号：企业进行股份制改造发生的资产评估增值，应相应调整账户，所发生的固定资产评估增值可以计提折旧，但在计算应纳税所得额时不得扣除。

国税发[1998]97号：企业合并、兼并后的各项资产，在缴纳企业所得税时，不能以企业为实现合并或兼并而对有关资产等进行评估的价值计价并计提折旧，应按合并或兼并前企业资产的账面历史成本计价，并在剩余折旧期内按该资产的净值计提折旧。

凡合并或兼并后的企业在会计损益核算中，按评估价调整了有关资产账面价值并据此计提折旧的，应在计算应纳税所得额时进行调整，多计部分不得在税前扣除。

土地增值税相关政策也对可计入扣除项目的土地成本进行了如下规定：《中华人民共和国土地增值税暂行条例》：计算增值额的扣除项目包括：取得土地使用权所支付的金额；

开发土地的成本、费用……从以上可以分析得出，税收上关于资产成本的计量均强调了历史成本及实际发生的确认原则。

纳税人发生合并、分立和资本结构调整等改组活动，有关资产隐含的增值或损失在税收上未确认实现的，不能按经评估确认后的价值确定有关资产的成本。

案例中，虽然B公司支付的股权溢价金额主要是由于土地增值所致，但B公司的交易行为为股权投资，而非土地使用权交易，因此账务处理上，溢价支出仅能计入相关投资成本，而不能将溢价支出计入土地成本。

这时，B公司成为A公司股东后，A公司账面反映的土地成本仍为历史成本，商品房开发完成销售时必将产生较大的增值空间，直接后果是造成土地增值税适用高税率，税负较高。

在企业所得税方面，按照国税发[2000]84号文件的规定：“纳税人对外投资的成本不得折旧或摊销，也不得作为投资当期费用直接扣除，但可以在转让、处置有关投资资产时，从取得的财产转让收入中减除，据以计算财产转让所得或损失。

” B公司的溢价支出可以在股权处置时计算扣除，但B公司将损失资金的时间价值。

作为B公司，通过股权投资的方式获取开发土地资源，在股权转让谈判中，应事先对股权转让、今后房地产开发中涉及的税收情况进行分析、测算，掌握各环节的涉税情况及其因果关系，对未来收益有清醒的估计。

这样才能在谈判中掌握主动，使经济行为向着有利于自身收益最大化的方向发展。

## 四、公司的股权转让之后，公司的土地怎么转让，是自

你作为法人接的水泵厂应该属于工业工地，土地使用权人可以变更为新的厂名，但不能变更为你个人的名字，但在土地证附页上会有你做为法人的名字登记。

变更土地证所需资料为：1、《原国有土地使用权证》；

2、工商部门盖章确认的工商登记变更材料；

3、财政、地税部门提供的减（免）税证明；

4、企业吸收、合并、分立、解散协议；

5、地上建筑物已竣工并持有房产证的，须先办理房产变更登记手续（提供房产证复印件）6、双方身份证明（营业执照、法人身份证明、个人身份证明）；

7、原土地出让合同复印件；

8、转让双方公司章程复印件；

9、由有资质的土地勘测机构出具的宗地图和测绘材料。

## 五、土地使用权如何转让

1、买卖。

作为土地使用权转让的最广泛的方式，买卖以价金的支付为土地使用权的对价。

2、抵债。

抵债是买卖的一种特殊形式，只不过价金支付的条件和期限不同而已。

在土地使用权买卖时，土地使用权的移转和价金的支付是对等进行的，而在以土地使用权抵债时，价金支付在前，所抵之债视为已付之价金。

3、交换。

以交换的方式转让土地使用权的，土地使用权的对价不是价金，而是其他财产或特定的财产权益。

4、作价入股。

作价入股介于买卖和交换之间，既类似买卖，又类似交换。

5、合建。

在开发房地产时，合建与以土地使用权作价入股都属于一方出地、他方出钱建房的合作形式。

6、赠予。

赠予是用地人将其土地使用权无偿移转给受赠人的法律行为。

## 7、继承。

在用地人是自然人时，用地人的死亡会使其继承人取得相应的土地使用权。

## 六、如何通过股权转让方式获取土地，其中的政策风险

首先在中国呢..想要获得土地这类生产要素的使用权，恐怕不能直接通过‘拟股’的方法。

如果希望是股权转让方式的话。

一定要找到相应的抛售对象——即土地的直接使用权所有人（法人）的相应股票。

一般这类法人都是上市公司。

他们财力雄厚，想要从他们手里通过吸纳股权夺得土地简直是痴人说梦！由于土地本身的承包是一项经济活动，它是不能被‘股票’这样的金融证券给‘量化’的。

楼主不能理解为‘一块地值多少股’，这是笑话。

不是这么计算的。

土地使用权通常是某个法人集团的一笔资产，要通过吸纳这个集团的股票才能得到这片土地。

如果是个体户或集体资产的话，这个问题就不会牵扯到‘股票’了——您在这里你问题局限得十分狭隘。

因为股权和资产是两码事。

股权是一种‘合法的资产索取权’，但不是‘指定资产索取权’，您不能指定您手里的股票一定要兑换成某件东西，您明白吗？希望能帮助楼主。

## 七、私人企业的土地想过户给个人具体怎么操作？

理论上可以通过公司清算实现。

但实际操作上，土地过户很多地方实行的是不可以单独过户必须与房产一同过户，如果土地上没有房屋建筑物，则需要走招拍挂程序，那就不一定是谁能拍到了。

土地直接过户至个人名下不清算公司也是面临同样的土地不能单独转让问题。

土地过户过程中涉及高额营业税、土地增值税、契税等，有可能达到土地价值的25%以上，以公司名义持有土地的成本远远低于过户的成本。

另外，如果今后想转让该快土地，直接将持有土地的公司股权出售给收购方即可，股权转让过程是没有税的（个税除外，但普遍的，税务机关没有能力征缴这种非上市企业股权转让的个税），节省的税金以及过户环节的费用和时间是相当可观的。

建议你继续保留这个公司持有这块土地吧

## 八、公司股权转让进行国有土地买卖如何操作，能具体说下吗

公司股权的，签订股权转让协议，去工商登记。

因股权转让涉及风险较大，建议你找专业律师咨询后确定江苏品川律师事务所2022年4月26日

## 九、请教通过公司股权转让获得土地的问题

可以走乙方公司增资途径，甲方以土地方式增加在乙方公司的持股比例，把甲方拥有使用权的土地作为注册资金进行评估后注资到乙方帐上，应该就可以了。那就不是买卖，而是出资行为了。出资没有回报前是没有税收的。

## 参考文档

[下载：上市公司如何转让土地.pdf](#)

[《一般提出股票分配预案多久》](#)

[《年报转赠的股票多久到账》](#)

[《股票钱卖了多久可以转银行》](#)

[《今天买入股票最快多久能打新》](#)

[《股票交易新股买来多久能买》](#)

[下载：上市公司如何转让土地.doc](#)

[更多关于《上市公司如何转让土地》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【股识吧】立场，转载请注明出处：

<https://www.gupiaozhishiba.com/author/34234329.html>