



土地增值税
政策汇编



网址：www.tax.vip

目录

一、基本法规

中华人民共和国土地增值税暂行条例（1993）	4
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	6
国家税务总局关于印发《土地增值税宣传提纲》的通知	12
中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）	23

二、征收管理

国家税务总局 国家土地管理局关于土地增值税若干征管问题的通知	37
国家税务总局 建设部关于土地增值税征收管理有关问题的通知	40
国家税务总局关于认真做好土地增值税征收管理工作的通知	43
国家税务总局关于加强土地增值税管理工作的通知	45
国家税务总局关于进一步加强城镇土地使用税和土地增值税征收管理工作的通知	46
国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知	48
国家税务总局 关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告	52

三、土地增值税清算

国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知	55
国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知	60
国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知	69
国家税务总局 关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告	72

四、其他

财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知	74
------------------------------	----

财政部 国家税务总局 国家国有资产管理局关于转让国有房地产征收土地增 值税中有关房地产价格评估问题的通知.....	78
国家税务总局关于以转让股权名义转让房地产行为征收土地增值税问题的批 复.....	80
财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知.....	81
财政部 国家税务总局关于土地增值税普通标准住宅有关政策的通知.....	83
国家税务总局关于未办理土地使用权证转让土地有关税收问题的批复.....	84
国家税务总局关于土地增值税相关政策问题的批复.....	85
财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计 税依据问题的通知.....	86
国家税务总局关于修订土地增值税纳税申报表的通知.....	88
关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知.....	90
五、山东省内文件汇总	
山东省地方税务局关于土地增值税有关问题的通知.....	92
济宁市地税局关于土地增值税若干具体问题的通知.....	94
济南市地方税务局关于明确土地增值税预征率和核定征收率有关问题的公告	99
山东省地方税务局关于修订《山东省地方税务局土地增值税“三控一促”管 理办法》的公告.....	101
国家税务总局山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区税务局关于对 《国家税务总局山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区税务局关于明确 土地增值税预征率和核定征收率的公告(征求意见稿)》征求意见的通知.....	124

中华人民共和国土地增值税暂行条例（1993）

国务院令[1993]第 138 号

第一条 为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益，制定本条例。

第二条 转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳土地增值税。

第三条 土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和本条例第七条规定的税率计算征收。

第四条 纳税人转让房地产所取得的收入减除本条例第六条规定扣除项目金额后的余额，为增值额。

第五条 纳税人转让房地产所取得的收入，包括货币收入、实物收入和其他收入。

第六条 计算增值额的扣除项目：

- （一）取得土地使用权所支付的金额；
- （二）开发土地的成本、费用；
- （三）新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；
- （四）与转让房地产有关的税金；
- （五）财政部规定的其他扣除项目。

第七条 土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

第八条 有下列情形之一的，免征土地增值税：

- （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；
- （二）因国家建设需要依法征收、收回的房地产。

第九条 纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收：

- （一）隐瞒、虚报房地产成交价格的；
- （二）提供扣除项目金额不实的；
- （三）转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。

第十条 纳税人应当自转让房地产合同签订之日起七日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。

第十一条 土地增值税由税务机关征收。土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料，并协助税务机关依法征收土地增值税。

第十二条 纳税人未按照本条例缴纳土地增值税的，土地管理部门、房产管理部门不得办理有关的权属变更手续。

第十三条 土地增值税的征收管理，依据《[中华人民共和国税收征收管理法](#)》及本条例有关规定执行。

第十四条 本条例由财政部负责解释，实施细则由财政部制定。

第十五条 本条例自一九九四年一月一日起施行。各地区的土地增值费征收办法，与本条例相抵触的，同时停止执行。

中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则

财法字 [1995] 6 号

第一条 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(以下简称条例)第十四条规定,制定本细则。

第二条 条例第二条所称的转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入,是指以出售或者其他方式有偿转让房地产的行为,不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。

第三条 条例第二条所称的国有土地,是指按国家法律规定属于国家所有的土地。

第四条 条例第二条所称的地上的建筑物,是指建于地上的一切建筑物,包括地上地下的各种附属设施。

条例第二条所称的附着物,是指附着于土地上的不能移动,一经移动即遭损坏的物品。

第五条 条例第二条所称的收入,包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

第六条 条例第二条所称的单位,是指各类企业单位、事业单位、国家机关和社会团体及其他组织。

条例第二条所称个人,包括个体经营者。

第七条 条例第六条所列的计算增值额的扣除项目,具体为

(一)取得土地的使用权所支付的金额,是指纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按统一规定交纳的有关费用。

(二)开发土地和新建房及配套设施(以下简称房地产开发)的成本,是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本(以下简称房地产开发)包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

土地征用及拆迁补偿费,包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出,安置动迁用房支出等。

前期工程费,包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

建筑安装工程费,是指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费,以自营方式发生的建筑安装工程费。

基础设施费,包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

公共配套设施费,包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。

开发间接费用,是指直接组织、管理开发项目发生的费用,包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

(三)开发土地和新建房及配套设施的费用(以下简称房地产开发费用),是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

财务费用中的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用,按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和的5%以内计算扣除。

凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的,房地产开发费用按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和的10%以内计算扣除。

上述计算扣除的具体比例,由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

(四)旧房及建筑物的评估价格，是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格，评估价格须经当地税务机关确认。

(五)与转让房地产有关的税金，是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税，因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。

(六)根据条例第六条(五)项规定，对从事房地产开发的纳税人可按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和，加计 20%的扣除。

第八条 土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算项目或核算对象为单位计算。

第九条 纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的，其扣除项目金额的确定，可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊，或按建筑面积计算分摊，也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。

第十条 条例第七条所列四级超率累进税率，每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例，均包括本比例数。

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以整算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

(一)增值额未超过扣除项目金额 50%

土地增值税税额=增值额×30%

(二)增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的

土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%

(三)增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%

土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%

(四)增值额超过扣除项目金额 200%

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

公式中的 5%、15%、35%为速算扣除系数

第十一条 条例第八条(一)项所称的普通标准住宅，是指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用住宅。高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。普通标准住宅与其他住宅的具体划分界限由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过本细则第七条(一)、(二)、(三)、(五)、(六)项扣除项目金额之和 20%的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和 20%的，应就其全部增值额按规定计税。

条例第八条(二)项所称的因国家建设需要依法征用、收回的房地产，是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。

因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，比照本规定免征土地增值税。

符合上述免税规定的单位和个人，须向房地产所在地税务机关提出免税申请，经税务机关审核后，免予征收土地增值税。

第十二条 个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房，经向税务机关申报核准，凡居住满 5 年或 5 年以上的免予征收土地增值税；居住 3 年未满 5 年的，减半征收土地增值税。居住未满 3 年的，按规定计征土地增值税。

第十三条 条例第九条所称的房地产评估价格，是指由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

第十四条 条例第九条(一)项所称的隐瞒、虚报房地产成交价格，是指纳税人不报或有意低报转让土地使用权、地上建筑物及其附着物价款的行为。

条例第九条(二)项所称的提供扣除项目金额不实的,是指纳税人在纳税申报时不据实提供扣除项目金额的行为。

条例第九条(三)项所称的转让房地产的成交价格低于房地产评估价格,又无正当理由的,是指纳税人申报的转让房地产的实际成交价低于房地产评估机构评定的交易价,纳税人又不能提供凭据或无正当理由的行为。

隐瞒、虚报房地产成交价格,应由评估机构参照同类房地产的市场交易价格进行评估。税务机关根据评估价格确定转让房地产的收入。

提供扣除项目金额不实的,应由评估机构按照房屋重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时的基准地价进行评估。税务机关根据评估价格确定扣除项目金额。

转让房地产的成交价格低于房地产评估价格,又无正当理由的,由税务机关参照房地产评估价格确定转让房地产的收入。

第十五条 根据条例第十条的规定,纳税人应按照下列程序办理纳税手续:

(一)纳税人应在转让房地产合同签订后的7日内,到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报,并向税务机关提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书、土地转让、房产买卖合同,房地产评估报告及其他与转让房地产有关的资料。纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次让后申报的,经税务机关审核同意后,可以定期进行纳税申报,具体期限由税务机关根据实际情况确定。

(二)纳税人按照税务机关核定的税额及规定的期限缴纳土地增值税。

第十六条 纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入,由于涉及成本确定或其他原因,而无法据以计算土地增值税的,可以预征土地增值税,待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算,多退少补、具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。

第十七条 条例第十条所称的房地产所在地，是指房地产的坐落地。纳税人转让房地产坐落在两个或两个以上地区的，应按房地产所在地分别申报纳税。

第十八条 条例第十一条所称的土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料，是指向房地产所在地主管税务机关提供有关房屋及建筑物产权、土地使用权、土地出让金数额、土地基准地价、房地产市场交易价格及权属变更等方面的资料。

第十九条 纳税人未按规定提供房屋及建筑物产权、土地使用权证书、土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关资料的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》(以下简称《征管法》)第三十九条的规定进行处理。

纳税人不如实申报房地产交易额及规定扣除项目金额造成少缴或未缴税款的，按照《征管法》第四十条的规定进行处理。

第二十条 土地增值税以人民币为计算单位。转让房地产所取得的收入为外国货币的，以取收入当天或当月 1 日国家公布的市场汇价折合成人民币，据以计算应纳土地增值税税额。

第二十一条 条例第十五条所称的各地区的土地增值税征收办法是指与本条例规定的计征对象相同的土地增值税、土地收益金等征收办法。

第二十二条 本细则由财政部解释，或者由国家税务总局解释。

第二十三条 本细则自发布之日起施行。

第二十四条 1994 年 1 月 1 日至本细则发布之日起期间的土地增值税参照本细则的规定计算征收。

中华人民共和国财政部
一九九五年一月二十七日

国家税务总局关于印发《土地增值税宣传提纲》的通知

国税函发〔1995〕110号

各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局、地方税务局，扬州培训中心，
长春税务学院：

1993年12月13日国务院发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，财政部于1995年1月27日颁布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》。为了做好对土地增值税的宣传解释工作，我们拟定了《土地增值税宣传提纲》，现发给你们。为使纳税单位和个人充分了解土地增值税的有关规定和缴纳方式，增强依法纳税的观念。请你们结合本地情况，采取多种形式广为宣传。

国家税务总局

一九九五年三月十六日

土地增值税宣传提纲

一、什么是土地增值税？

土地增值税是以纳税人转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）所取得的增值额为征税对象，依照规定税率征收的一种税。国务院在1993年12月13日发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称《条例》），财政部于1995年1月27日颁布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称《细则》）。土地增值税从1994年1月1日起在全国开征。

二、为什么要开征土地增值税？

开征土地增值税，主要是国家运用税收杠杆引导房地产经营的方向，规范房地产市场的交易秩序，合理调节土地增值收益分配，维护国家权益，促进房地产开发的健康发展。具体为：

（一）开征土地增值税，是适应我国社会主义市场经济发展的新形势，增强国家对房地产开发和房地产交易市场调控的需要。改革开放前，我国土地管理制度一直采取行政划拨方式，土地实行无偿无限期使用，但不允许买卖土地。实践证明，这种土地使用管理制度不利于提高土地资源的使用效益。自 1987 年我国对土地使用制度进行改革，实行国有土地使用权的有偿出让和转让后，极大地促进了我国房地产业发展 and 房地产市场的建立，对提高土地使用效益，增加国家财政收入，改善城市基础设施和人民生活居住条件，以及带动国民经济相关产业的发展都产生了积极作用。

但是，由于有关土地管理的各项制度滞后，以及行政管理上的偏差，在房地产业发展中也出现了一些问题。特别是 92 年及 93 年上半年，我国部分地区出现的房地产持续高温，炒买炒卖房地产情况严重，使得很多资金流向了房地产，极大地浪费了国家的资源和财力，国家土地资金收益大量流失，严重冲击和危害了国民经济的协调健康发展。为扭转这一局面，国家采取了一系列宏观调控措施，其中一项就是开征土地增值税，这也是社会主义市场经济发展的客观需要。

（二）对土地增值税课税，其主要目的是为了抑制炒买炒卖土地获取暴利的行为，以保护正当房地产开发的发展。土地增值主要是二方面原因，一是自然增值，由于土地资源是有限的，随着社会经济的发展，生产和生活建设用地扩大，土地资源相对发生紧缺或改善了投资环境，导致土地价格上升。二是投资增值，把“生地”变为“熟地”，建成各种生产、生活、商业设施，形成土地增值。土地属国家所有，建国以来，

国家在城市建设方面投入了大量资金，搞了许多基础设施建设，这是土地增值的一个重要因素。对这部分土地增值收益，国家理应参与土地增值收益分配，并取得较大份额。征收土地增值税有利于减少国家土地资源增值收益的流失，同时，对投资房地产开发的合理收益给予保护，使其能够得到一定的回报，以促进房地产业的正常发展。但对炒买炒卖房地产获取暴利者，则要用高税率进行调节。这样就可以起到保护正当房地产开发的发展、遏制投机者牟取暴利的行为，维护国家整体利益的作用。

(三) 规范国家参与土地增值收益的分配方式，增加国家财政收入，为经济建设积累资金。目前，我国涉及到房地产交易市场的税收，主要有营业税、企业所得税、个人所得税、契税等。这些税对转让房地产收益只起一般的调节作用，对房地产交易因土地增值所获得的过高收入起不到特殊的调节作用。开征土地增值税能对土地增值的过高收入进行调节，并为增加国家财政收入开辟新税源。土地增值收入属于地方财政收入，地方可集中财力用于地方经济建设，同时，开征土地增值税可以规范土地增值收益的分配制度，统一各地土地增值收益收费标准。

总之，开征土地增值税对于维护国家利益，合理分配国家土地资源收入，促进房地产业和房地产市场健康发展都会产生积极作用。

三、制定土地增值税所遵循的原则是什么？

根据社会主义市场经济发展的客观需要，和国家对房地产市场和房地产开发进行调控的要求，在研究制定土地增值税时遵循了以下三个原则：

(一) 要有效的抑制炒买炒卖“地皮”、“楼花”等牟取暴利的投机行为，防止扰乱房地产开发和房地产市场发展的行为。土地增值税以转让房地产的增值额为计税依据，并实行四级超率累进税率，对增值率高的多征税，增值率低的少征税，充分体现对过高增值收益进行有效调节的作用。

(二) 维护国家权益，防止国家土地增值收益流失，增加国家财政收入，土地资源属国家所有，国家为整治和开发国土投入了巨额资金，国家理应参与土地增值收益分配，增加国家财政收入，用于国家经济建设。

(三) 保护从事正当房地产开发者的合法利益，使其得到一定的投资回报，促进房地产开发结构的调整。制定的土地增值税政策，对正当房地产开发者从事房地产开发的投资回报率和通胀因素是有照顾的，以区别于房地产交易的投机行为，这样一方面制约和抑制了房地产的投机和炒卖，另一方面又保护了正常的房地开发，引导房地产业健康稳定地发展。

四、土地增值税的征收范围是如何规定的？

根据《条例》的规定，凡转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的行为都应缴纳土地增值税。这样界定有三层含意：一是土地增值税仅对转让国有土地使用权的征收，对转让集体土地使用权的不征税。这是因为，根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，国家为了公共利益，可以依照法律规定对集体土地实行征用，依法被征用后的土地属于国家所有。未经国家征用的集体土地不得转让。如要自行转让是一种违法行为。对这种违法行为应由有关部门依照相关法律来处理，而不应纳入土地增值税的征税范围。二是只对转让的房地产征收土地增值税，不转让的不征税。如房地产的出租，虽然取得了收入，但没有发生房地产的产权转让，不应属于土地增值税的征收范围。三是对转让房地产并取得收入的征税，对发生转让行为，而未取得收入的不征税。如通过继承、赠与方式转让房地产的，虽然发生了转让行为，但未取得收入，就不能征收土地增值税。

五、土地增值税的征税对象是什么？

土地增值税的征税对象是转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物所取得的增值额。增值额为纳税人转让房地产的收入减除《条例》规定的扣除项目金额后的余额。

计算增值额需要把握两个关键：一是转让房地产的收入，二是扣除项目金额。转让房地产的收入包括货币收入、实物收入和其他收入，即与转让房地产有关的经济利益。对纳税人申报的转让房地产的收入，税务机关要进行核实，对隐瞒收入等情况要按评估价格确定其转让收入。扣除项目按《条例》及《细则》规定有下列几项：

（一）取得土地使用权所支付的金额。包括纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。具体为：以出让方式取得土地使用权的，为支付的土地出让金；以行政划拨方式取得土地使用权的，为转让土地使用权时按规定补交的出让金；以转让方式取得土地使用权的，为支付的地价款。

（二）开发土地和新建房及配套设施的成本（以下简称房地产开发成本）。包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共设施配套费、开发间接费用。这些成本允许按实际发生额扣除。

（三）开发土地和新建房及配套设施的费用（以下简称房地产开发费用）是指销售费用、管理费用、财务费用。根据新会计制度规定，与房地产开发有关的费用直接计入当年损益，不按房地产项目进行归集或分摊。为了便于计算操作，《细则》规定，财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊，并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本之和的 5 % 以内予以扣除。凡不能提供金融机构证明的，利息不单独扣除，三项费用的扣除按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本的 10 % 以内计算扣除。

(四) 旧房及建筑物的评估价格。是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价值，并由当地税务机关参考评估机构的评估而确认的价格。

(五) 与转让房地产有关的税金。这是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。

(六) 加计扣除。对从事房地产开发的纳税人，可按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本之和加计 20 % 的扣除。

六、具体计算增值额时应注意什么？

在具体计算增值额时，要区分以下几种情况进行处理：

(一) 对取得土地或房地产使用权后，未进行开发即转让的，计算其增值额时，只允许扣除取得土地使用权时支付的地价款，交纳的有关费用，以及在转让环节缴纳的税金。这样规定，其目的主要是抑制“炒”买“炒”卖地皮的行为。

(二) 对取得土地使用权后投入资金，将生地变为熟地转让的，计算其增值额时，允许扣除取得土地使用权时支付的地价款、交纳的有关费用，和开发土地所需成本再加计开发成本的 20 % 以及在转让环节缴纳的税金。这样规定，是鼓励投资者将更多的资金投向房地产开发。

(三) 对取得土地使用权后进行房地产开发建造的，在计算其增值额时，允许扣除取得土地使用权时支付的地价款和有关费用、开发土地和新建房及配套设施的成本和规定的费用、转让房地产有关的税金，并允许加计 20% 的扣除。这可以使从事房地产开发的纳税人有一个基本的投资回报，以调动其从事正常房地产开发的积极性。

(四) 转让旧房及建筑物的，在计算其增值额时，允许扣除由税务机关参照评估价格确定的扣除项目金额（即房屋及建筑物的重置成本价乘以新都折扣率后的价值），以及在转让时交纳的有关税金。这主要是考虑到如果按原成本价作为扣除项目金额，不尽合理。而采用评估的重置成本价能够相对消除通货膨胀因素的影响，比较合理。

七、土地增值税的纳税义务人都包括哪些？

土地增值税的纳税义务人是有偿转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物的单位和个人。包括各类企业单位、事业单位、机关、社会团体、个体工商户以及其他单位和个人。根据《国务院关于外商投资企业和外国企业适用增值税、消费税、营业税等税收暂行条例的有关问题的通知》的规定，土地增值税也同样适用于涉外企业、单位和个人。因此，外商投资企业、外国企业。外国驻华机构、外国公民、华侨、以及港澳台同胞等，只要转让房地产并取得收入，就是土地增值税的纳税义务人，均应按《条例》的规定照章纳税。

八、土地增值税的税率是如何规定的？

土地增值税采用四级超率累进税率，最低税率为 30%，最高税率为 60%。超率累进税率是以征税对象数额的相对率为累进依据，按超累方式计算和确定适用税率。在确定适用税率时，首先要确定征税对象数额的相对率。即以增值额与扣除项目金额的比率（增值率）从低到高划分为 4 个级次：即增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分；增值额超过扣除项目金额 50 % ，未超过 100 % 的部分；增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200 % 的部分；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，并分别适用 30%、40%、50%、60% 的税率。

土地增值税 4 级超率累进税率中每级增值额未超过扣除项目金额的比例，均包括本比例数。如增值额未超过项目金额 50 % 的部分，包括 50 % 在内，均适用 30 % 的税率。

九、土地增值税的减免税政策规定有哪些？

按照《条例》和《细则》的规定，土地增值税减免税共有四条：

(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（含 20 %），免征土地增值税。但增值额超过扣除项目金额 20 % 的，应对其全部增值额计税（包括未超过扣除项目金额 20% 的部分）。这是考虑到我国人民居住条件仍然较差，对建造普通标准住宅而增值较低的予以免税，而对增值较高的就全部增值额征税，有利于控制普通标准住宅售价，促进和保证其健康发展。

(二) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。这是因为，政府在进行城市建设和改造时需要收回一些土地使用权或征用一些房产，国家要给予纳税人适当的经济补偿，免予征收土地增值税是应该的。

(三) 因城市市政规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产而取得的收入，免征土地增值税。根据城市规划，污染、扰民企业（主要是指企业产生的过量废气、废水、废渣和噪音，使城市居民生活受到一定的危害）需要陆续搬迁到城外，有些企业因国家建设需要也要进行搬迁。这些企业要搬迁不是以盈利为目的，而是为城市规划需要，存在许多困难，如人员安置、搬迁资金不足等；而且大都是一些老企业，这个问题就更突出。为了使这些企业能够易地重建或重购房地产，对其自行转让原有房地产的增值收益，给予免征土地增值税是必要的。

(四) 为促进我国住房制度的改革，鼓励个人买房。对个人因工作调动或改善居住条件而转让原自住房，凡居住满 5 年或 5 年以上的，经向税务机关申报批准，免予

征收土地增值税；居住满 3 年未满 5 年的，减半征收土地增值税；居住未满 3 年，按规定计征土地增值税。

十、怎样计算土地增值税应纳税额？

应纳土地增值税税额等于增值额乘以适用税率

如果增值额超过扣除项目金额 50 % 以上，在计算增值额时，需要分别用各级增值额乘以适用税率，得出各级税额，然后再将各级税额相加，得出总税额。在实际征收中，为了方便计算，可按增值额乘以适用税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算土地增值税税额，具体计算公式如下：

(一) 增值额未超过扣除项目金额 50 % 的土地增值税税额等于增值额乘以 30 %

(二) 增值额超过扣除项目金额 50 % ，未超过 100% 的土地增值税税额等于增值额乘以 40 % 减去扣除项目金额乘以 5 %

(三) 增值额超过扣除项目金额 100 % ，未超过 200 % 的土地增值税税额等于增值额乘以 50 % 减去扣除项目金额乘以 15 %

(四) 增值额超过扣除项目金额 200% 的土地增值税税额等于增值额乘以 60% 减去扣除项目金额乘以 35 %

十一、房地产评估的计税事项是什么？

在征税中，对发生下列情况的，需要进行房地产评估：

- (一) 出售旧房及建筑物的；
- (二) 隐瞒、虚报房地产成交价格的；
- (三) 提供扣除项目金额不实的；

(四) 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。

房地产评估价格，是指由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定的价格，税务机关根据评估价格，确定其转让房地产的收入、扣除项目金额等，及计算房地产转让时所要缴纳的土地增值税。对评估价与市场交易价差较大的转让项目，税务机关有权不予确认，要求其重新评估。纳税人交纳的评估费用，允许作为扣除项目金额予以扣除。采用评估办法，符合市场经济的原则，有利于维护税收法纪，加强征管。

十二、土地增值税的征收管理都有哪些规定？

(一) 转让房地产并取得收入的纳税人，应当按下列程序办理纳税手续：

1. 纳税人在转让房地产合同签订后 7 日那日，到房地产所在地税务机关办理纳税申报，并向税务机关提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书、土地转让、房产买卖合同、房地产评估报告及其他与转让房地产有关的资料。

对因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的纳税人，经税务机关审核同意后，可以定期进行纳税申报，具体期限由税务机关根据实际情况确定。

对预售商品房的纳税人，在签订预售合同 7 日内，也须到税务机关备案，并提供有关资料。

2. 税务机关根据纳税人的申报，核定应纳税额并规定纳税期限。对有些需要进行评估的，要求纳税人先进行评估，然后再根据评估结果确认评估价格。

3. 纳税人按照税务机关核定的税额及规定的期限缴纳土地增值税。

(二) 对纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，税务机关可以预征土地增值税。纳税人应按照税务机关规定的期限和税额预缴土地增值税。

(三) 土地管理和房产管理等部门应当协助税务机关依法征收土地增值税，向税务机关提供有关房屋及建筑物产权、土地使用权、土地出让金数额、土地基准地价、房地产市场交易价格以及权属变更等方面的资料。积极支持税务部门搞好土地增值税的征收管理工作。



中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）

为了贯彻落实税收法定原则，财政部会同国家税务总局起草了《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》。为广泛凝聚社会共识，推进民主立法，现向社会公开征求意见。公众可以在2019年8月15日前，通过以下途径和方式提出意见：

1.通过中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn>）首页《财政法规意见征集信息管理系统》或者通过国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn>）首页的意见征集系统提出意见。

2.通过信函方式将意见寄至：北京市西城区三里河南三巷3号财政部条法司（邮政编码100820），或者北京市海淀区羊坊店西路5号国家税务总局财产和行为税司（邮政编码100038），并在信封上注明“土地增值税法征求意见”字样。

中华人民共和国土地增值税法 （征求意见稿）

第一条 在中华人民共和国境内转移房地产并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税人，应当依照本法的规定缴纳土地增值税。

第二条 本法所称转移房地产，是指下列行为：

（一）转让土地使用权、地上的建筑物及其附着物。

（二）出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股。
土地承包经营权流转，不征收土地增值税。

第三条 土地增值税按照纳税人转移房地产所取得的增值额和本法第八条规定的

税率计算征收。

第四条 纳税人转移房地产所取得的收入减除本法第六条规定扣除项目金额后的余额，为增值额。

第五条 纳税人转移房地产所取得的收入，包括货币收入、非货币收入。

第六条 计算增值额时准予扣除的项目为：

- (一) 取得土地使用权所支付的金额；
- (二) 开发土地的成本、费用；
- (三) 新建房及配套设施的成本、费用或者旧房及建筑物的评估价格；
- (四) 与转移房地产有关的税金；
- (五) 国务院规定的其他扣除项目。

第七条 本法规定的收入、扣除项目的具体范围、具体标准由国务院确定。

第八条 土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

第九条 纳税人有下列情形之一的，依法核定成交价格、扣除金额：

- (一) 隐瞒、虚报房地产成交价格的；
- (二) 提供扣除项目金额不实的；
- (三) 转让房地产的成交价格明显偏低，又无正当理由的。

第十条 出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股，扣除项目金额无法确定的，可按照转移房

地产收入的一定比例征收土地增值税。具体征收办法由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人民代表大会常务委员会决定。

第十一条 下列情形，可减征或免征土地增值税：

- (一) 纳税人建造保障性住房出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税；
- (二) 因国家建设需要依法征收、收回的房地产，免征土地增值税；
- (三) 国务院可以根据国民经济和社会发展的需要规定其他减征或免征土地增值税情形，并报全国人民代表大会常务委员会备案。

第十二条 省、自治区、直辖市人民政府可以决定对下列情形减征或者免征土地增值税，并报同级人民代表大会常务委员会备案：

- (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；
- (二) 房地产市场较不发达、地价水平较低地区的纳税人出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股的。

第十三条 土地增值税纳税义务发生时间为房地产转移合同签订当日。

第十四条 纳税人应当向房地产所在地主管税务机关申报纳税。

第十五条 房地产开发项目土地增值税实行先预缴后清算的办法。从事房地产开发的纳税人应当自纳税义务发生月份终了之日起 15 日内，向税务机关报送预缴土地增值税纳税申报表，预缴税款。

从事房地产开发的纳税人应当自达到以下房地产清算条件起 90 日内，向税务机关报送土地增值税纳税申报表，自行完成清算，结清应缴税款或向税务机关申请退税：

- (一) 已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出

租或自用的；

- (二) 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；
- (三) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- (四) 直接转让土地使用权的；
- (五) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；
- (六) 国务院税务主管部门确定的其他情形。

第十六条 非从事房地产开发的纳税人应当自房地产转移合同签订之日起 30 日内办理纳税申报并缴纳税款。

第十七条 税务机关应当与相关部门建立土地增值税涉税信息共享机制和工作配合机制。各级地方人民政府自然资源、住房建设、规划等有关行政主管部门应当向税务机关提供房地产权属登记、转移、规划等信息，协助税务机关依法征收土地增值税。

第十八条 纳税人未按照本法缴纳土地增值税的，不动产登记机构不予办理有关权属登记。

第十九条 土地增值税的征收管理，依据本法及《中华人民共和国税收征收管理法》的规定执行。

第二十条 土地增值税预征清算等办法，由国务院税务主管部门会同有关部门制定。各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地实际提出具体办法，并报同级人民代表大会常务委员会决定。

第二十一条 纳税人、税务机关及其工作人员违反本法规定的，依照《中华人民共和国税收征收管理法》和有关法律法规的规定追究法律责任。

第二十二条 本法自 年 月 日起施行。1993 年 12 月 13 日国务院公布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》同时废止。

关于《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》的说明

按照党的十八届三中全会决定关于落实税收法定原则要求，以及健全地方税体系改革方案有关内容，财政部、税务总局联合起草了《中华人民共和国土地增值税法草案（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）。现将有关情况说明如下：

一、制定本法的必要性和可行性

1993年12月13日，国务院发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称《条例》），自1994年1月1日起对转让国有土地使用权、地上建筑物及附着物的单位和个人征收土地增值税。根据《条例》授权，财政部于1995年1月印发了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》。《条例》施行20多年以来，税制比较健全，运行平稳，上升为法律的条件和时机已经成熟。

土地增值税立法是贯彻落实税收法定原则的重要步骤，也是健全地方税体系改革的重要内容，有利于完善土地增值税制度，增强权威性和执法刚性，发挥土地增值税筹集财政收入、调节土地增值收益分配、促进房地产市场健康稳定发展的作用，有利于健全我国的房地产税收体系、推进国家治理体系和治理能力现代化。

二、制定本法的总体考虑

从实际执行情况来看，现行土地增值税税制要素基本合理，征管制度比较健全，宜保持现行税制框架和税负水平总体不变，将《条例》上升为法律。同时，对不适应经济社会发展和改革要求的个别内容，进行适当调整。

三、税法主要内容

（一）关于征税范围。

《条例》规定，转让国有土地使用权及地上建筑物、构筑物并取得收入的单位和个人应缴纳土地增值税。在此基础上，《征求意见稿》将出让、转让集体土地使用权、

地上的建筑物及其附着物(以下简称集体房地产)纳入征税范围。同时,拟将目前对集体房地产征收的土地增值收益调节金取消。

调整征税范围的主要考虑是为了与土地制度改革相衔接。为贯彻落实十八届三中全会决定要求,2014年,中共中央办公厅、国务院办公厅明确要求建立集体经营性建设用地(以下简称集建地)入市制度,并要求建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,合理提高个人收益。2015年以来,全国33个试点地区开展了农村土地征收、集建地入市、宅基地制度改革三项改革试点,允许集建地入市和转让,实行与国有建设用地同等入市、同权同价。目前,试点地区通过征收土地增值收益调节金的过渡办法,对土地增值收益进行调节。《土地管理法》修订案已提请全国人大常委会初次审议,删去了从事非农业建设必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地的规定。为了建立土地增值收益分配机制,使税制与建立城乡统一建设用地市场的土地制度改革相衔接,《征求意见稿》将集体房地产纳入了征税范围,同时,拟取消土地增值收益调节金,使立法前后集体房地产负担总体稳定。

(二) 关于税率和计税依据。

《征求意见稿》延续了《条例》的规定,明确土地增值税仍实行四级超率累进税率,并以转移房地产所取得的增值额为计税依据。

(三) 关于扣除项目。

《征求意见稿》将《条例》第六条第五项授权财政部规定的其他扣除项目调整为国务院规定的其他扣除项目。需要说明的是,考虑到集体、国有房地产的成本构成差异较大,且不同地区集建地入市方式、途径、形态、用途等差异也很大,成本构成和级差收益千差万别,再者集体房地产入市目前仍处于试点阶段,相关管理制度还在探索和逐步健全过程中,相关扣除项目难以做出统一规定。

(四) 关于税收优惠。

《征求意见稿》在延续《条例》优惠规定的基础上，对个别政策做了适当调整。一是吸收了现行税收优惠政策中关于建造增值率低于 20% 的保障型住房免税的规定。二是增加授权国务院可规定减征或免征土地增值税的其他情形。主要考虑是国务院需要根据经济社会发展形势，相机决定一些阶段性、过渡性优惠政策，如企业改制重组土地增值税政策、房地产市场调控相关的土地增值税政策等。三是将建造增值率低于 20% 的普通住宅免税的规定，调整为授权省级政府结合本地实际决定减征或是免征，以体现因地制宜、因城施策的房地产市场调控政策导向，落实地方政府主体责任。四是增加授权省级人民政府对房地产市场较不发达、地价水平较低地区集体房地产减征或免征土地增值税的规定。主要原因是出让集建地级差收益的地区差异巨大，为了建立兼顾国家、集体、个人土地收益分配机制，适当下放税政管理权限，有必要授权省级政府因地制宜制定集体房地产相关税收优惠政策。

（五）关于纳税义务发生时间和申报纳税期限。

《征求意见稿》增加了关于纳税义务发生时间的规定，明确为房地产转移合同签订之日。同时，为简化缴税程序、方便纳税人，《征求意见稿》调整了申报缴税期限。一是将《条例》中分开设置的纳税申报和缴纳税款两个时间期限合并为申报缴税期限。二是将申报缴税期限由《条例》规定的房地产转移合同签订之日后 7 日内申报并在税务机关核定期限内缴税，调整为区分不同类型纳税人，规定不同的期限。对于从事房地产开发的纳税人，自纳税义务发生月份终了之日起 15 日内，申报预缴土地增值税；达到清算条件后 90 日内，申报清算土地增值税。对于其他纳税人，自纳税义务发生之日起 30 日内申报缴税。

（六）关于征收管理模式。

按照党中央、国务院关于深化放管服改革的有关要求，《征求意见稿》明确规定了房地产开发项目实行先预缴后清算的制度，并将现行税务机关根据纳税人提供的资

料进行清算审核的做法，调整为从事房地产开发的纳税人应自行完成清算，结清应缴税款或向税务机关申请退税。

新旧对比：

财政部、税务总局发布《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》	中华人民共和国土地增值税暂行条例（2011年修订）
财政部、国家税务总局、	中华人民共和国国务院令 第588号
征求意见稿	全文有效
2019.7.16	2011年1月8日
	第一条 为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益，制定本条例。
第一条 在中华人民共和国境内转移房地产并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税人，应当依照本法的规定缴纳土地增值税。	第二条 转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳土地增值税。
第二条 本法所称转移房地产，是指下列行为：	
（一）转让土地使用权、地上的建筑物及	

其附着物。	
(二) 出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物, 或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股。	
土地承包经营权流转, 不征收土地增值税。	
第三条 土地增值税按照纳税人转移房地产所取得的增值额和本法第八条规定的税率计算征收。	第三条 土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和本条例第七条规定的税率计算征收。
第四条 纳税人转移房地产所取得的收入减除本法第六条规定扣除项目金额后的余额, 为增值额。	第四条 纳税人转让房地产所取得的收入减除本条例第六条规定扣除项目金额后的余额, 为增值额。
第五条 纳税人转移房地产所取得的收入, 包括货币收入、非货币收入。	第五条 纳税人转让房地产所取得的收入, 包括货币收入、实物收入和其他收入。
第六条 计算增值额时准予扣除的项目为:	第六条 计算增值额的扣除项目:
(一) 取得土地使用权所支付的金额;	(一) 取得土地使用权所支付的金额;
(二) 开发土地的成本、费用;	(二) 开发土地的成本、费用;
(三) 新建房及配套设施的成本、费用或者旧房及建筑物的评估价格;	(三) 新建房及配套设施的成本、费用, 或者旧房及建筑物的评估价格;
(四) 与转移房地产有关的税金;	(四) 与转让房地产有关的税

	金;
(五) 国务院规定的其他扣除项目。	(五) 财政部规定的其他扣除项目。
第七条 本法规定的收入、扣除项目的具体范围、具体标准由国务院确定。	
第八条 土地增值税实行四级超率累进税率:	第七条 土地增值税实行四级超率累进税率:
增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为 30%。	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为 30%。
增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分, 税率为 40%。	增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分, 税率为 40%。
增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 50%。	增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 50%。
增值额超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 60%。	增值额超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 60%。
第九条 纳税人有下列情形之一的, 依法核定成交价格、扣除金额:	第九条 纳税人有下列情形之一的, 按照房地产评估价格计算征收:
(一) 隐瞒、虚报房地产成交价格的;	(一) 隐瞒、虚报房地产成交价格的;
(二) 提供扣除项目金额不实的;	(二) 提供扣除项目金额不实

	的;
(三) 转让房地产的成交价格明显偏低, 又无正当理由的。	(三) 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格, 又无正当理由的。
<p>第十条 出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物, 或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股, 扣除项目金额无法确定的, 可按照转移房地产收入的一定比例征收土地增值税。具体征收办法由省、自治区、直辖市人民政府提出, 报同级人民代表大会常务委员会决定。</p>	
<p>第十一条 下列情形, 可减征或免征土地增值税:</p>	<p>第八条 有下列情形之一的, 免征土地增值税:</p>
(一) 纳税人建造保障性住房出售, 增值额未超过扣除项目金额 20% 的, 免征土地增值税;	(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;
(二) 因国家建设需要依法征收、收回的房地产, 免征土地增值税;	(二) 因国家建设需要依法征收、收回的房地产。
(三) 国务院可以根据国民经济和社会发展的需要规定其他减征或免征土地增值税情形, 并报全国人民代表大会常务委员会备案。	
<p>第十二条 省、自治区、直辖市人民政府可以决定对下列情形减征或者免征土地增值税,</p>	

<p>并报同级人民代表大会常务委员会备案：</p>	
<p>（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；</p>	
<p>（二）房地产市场较不发达、地价水平较低地区的纳税人出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股的。</p>	
<p>第十三条 土地增值税纳税义务发生时间为房地产转移合同签订当日。</p>	
<p>第十四条 纳税人应当向房地产所在地主管税务机关申报纳税。</p>	
<p>第十五条 房地产开发项目土地增值税实行先预缴后清算的办法。从事房地产开发的纳税人应当自纳税义务发生月份终了之日起 15 日内，向税务机关报送预缴土地增值税纳税申报表，预缴税款。</p>	
<p>从事房地产开发的纳税人应当自达到以下房地产清算条件起 90 日内，向税务机关报送土地增值税纳税申报表，自行完成清算，结清应缴税款或向税务机关申请退税：</p>	
<p>（一）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上，或该比例虽未超过</p>	

<p>85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；</p>	
<p>(二) 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；</p>	
<p>(三) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；</p>	
<p>(四) 直接转让土地使用权的；</p>	
<p>(五) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；</p>	
<p>(六) 国务院确定的其他情形。</p>	
<p>第十六条 非从事房地产开发的纳税人应当自房地产转移合同签订之日起 30 日内办理纳税申报并缴纳税款。</p>	<p>第十条 纳税人应当自转让房地产合同签订之日起 7 日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。</p>
<p>第十七条 税务机关应当与相关部门建立土地增值税涉税信息共享机制和工作配合机制。各级地方人民政府自然资源、住房建设、规划等有关行政主管部门应当向税务机关提供房地产权属登记、转移、规划等信息，协助税务机关依法征收土地增值税。</p>	<p>第十一条 土地增值税由税务机关征收。土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料，并协助税务机关依法征收土地增值税。</p>
<p>第十八条 纳税人未按照本法缴纳土地增值税的，不动产登记机构不予办理有关权属登</p>	<p>第十二条 纳税人未按照本条例缴纳土地增值税的，土地管</p>

<p>记。</p>	<p>理部门、房产管理部门不得办理有关的权属变更手续。</p>
<p>第十九条 土地增值税的征收管理,依据本法及《中华人民共和国税收征收管理法》的规定执行。</p>	<p>第十三条 土地增值税的征收管理,依据《中华人民共和国税收征收管理法》及本条例有关规定执行。</p>
<p>第二十条 土地增值税预征清算等办法,由国务院税务主管部门会同有关部门制定。各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地实际提出具体办法,并报同级人民代表大会常务委员会决定。</p>	<p>第十四条 本条例由财政部负责解释,实施细则由财政部制定。</p>
<p>第二十一条 纳税人、税务机关及其工作人员违反本法规定的,依照《中华人民共和国税收征收管理法》和有关法律法规的规定追究法律责任。</p>	
<p>第二十二条 本法自 年 月 日起施行。 1993年12月13日国务院公布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》同时废止。</p>	<p>第十五条 本条例自1994年1月1日起施行。各地区的土地增值费征收办法,与本条例相抵触的,同时停止执行。</p>

国家税务总局 国家土地管理局

关于土地增值税若干征管问题的通知

国税发〔1996〕4号

为了完善土地增值税的征收管理工作，防止国家税收流失，加强税务部门与土地管理部门的工作配合，现根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称条例）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称细则）和《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等规定，特对土地增值税征管中的有关问题通知如下：

一、土地增值税是国家为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益而开征的税种。各地税务主管部门应根据国家法规和本通知的规定，结合当地实际情况建立一整套土地增值税的征收管理制度。各级土地管理部门要予以积极支持和配合，根据征收土地增值税的需要，完善相应的土地评估和地价管理制度，协助当地税务主管部门做好土地增值税的征收管理工作。

二、各级土地管理部门要根据国家土地管理局的统一部署，尽快完成城镇地籍调查，土地登记和基准地价评估等初始地籍工作，同时做好土地使用权的变更登记、地价评估和管理等日常工作，为税务部门征收土地增值税提供所需土地使用权的权属以及土地出让、转让交易的时间、土地出让金数额及土地使用权转让价格等征税资料。

对于已经完成城镇基准地价评估工作的地区，土地管理部门要根据社会经济发展的状况，定期更新基准地价成果，使之能够及时反映地产市场水平，满足土地增值税

的征收管理需要；少数未完成城镇基准地价评估的地区，土地管理部门可采取现有宗地评估方法直接评估，以满足征收土地增值税的需要。

三、各级税务部门和土地管理部门要共同做好土地使用权的产权管理与土地增值税征管的衔接工作。

凡是转让国有土地使用权、地上建筑物及其附属物（以下简称房地产）的纳税人，在向土地管理部门申请办理土地变更登记，提交土地估价报告，申报交易成交价的同时，应根据土地增值税的有关规定，在规定的期限内到主管税务机关办理土地增值税的纳税申报手续。土地管理部门在对纳税人转让行为的合法性、估价报告及申报交易价格进行确认后，应及时通知税务部门。纳税人的纳税申报经主管税务机关审核后，应按照规定期限缴纳土地增值税。对于已经完税的，由主管税务机关发给完税证明；对于免税的，由主管税务机关发给免税证明。

土地管理部门凭税务部门出具的土地增值税完税（或免税）证明，办理土地使用权的权属变更登记，更换《国有土地使用证》。凡未取得主管税务机关发放的完税（或免税）证明的，土地管理机关不予办理土地使用权的登记及过户手续，也不发放《国有土地使用证》。

四、按照土地评估价格计税的纳税人，可委托经省级以上土地管理部门授予评估资格的土地评估机构进行有关的评估。各土地评估机构必须严格按照条例和细则中规定的方法进行应纳税土地的价格评估。其评估结果应按税务部门的要求及时告房地产所在地税务机关，作为确认计税依据的参考。房地产所在地税务机关应根据条例和细则的有关规定，对应纳税土地的评估结果进行严格审核及确认，对不符合实际情况的评估结果不予采用，并将此评估结果抄送土地管理部门备案。

对于房地产所在地税务机关要求从事应纳税土地价格评估的评估机构提供与应税土地评估有关的评估资料的，土地评估机构应无偿提供，不得以任何借口予以拒绝。

各级税务部门对于土地管理部门提供的土地登记和基准地价等资料应严格保密，不得转让或公开引用。

土地价格评估机构在执业过程中必须严守职业道德，按照国家有关的法律、法规的规定，坚持独立、客观、公平、公正、公开的原则，对评估结果的真实性、合法性负法律责任。各级税务机关应当会同土地管理部门定期对土地评估机构所承担的土地增值税评估业务进行指导、监督和检查。

对土地评估机构不向税务机关提供与应纳税土地有关的真实土地评估资料，或有意提供虚假评估结果，造成纳税人不缴或少缴土地增值税的，一经发现要取消其应纳税土地的评估资格，对由于上述行为造成国家税收严重流失的，还要提请司法机关追究其应承担的经济责任和有关当事人的刑事责任。

五、各级税务部门和土地管理部门要积极配合、密切协作，加强土地增值税的各项征收管理工作，规范房地产市场交易行为。土地管理部门要深入持久地进行土地隐形市场的清理工作，对于非法进入市场的集体土地使用权和划拨国有土地使用权，应按照有关法律规定进行处理；对于土地增值税开征之后出现的将房地产转让归避成租赁等逃避土地增值税行为的，各地土地管理部门应当协助税务部门审核、把关，税务主管部门也应按照《中华人民共和国税收征收管理法》等规定严格予以查处。

以上通知，望各地迅速遵照执行。

国家税务总局 建设部

关于土地增值税征收管理有关问题的通知

国税发〔1996〕48号

为了加强税务部门与建设行政主管部门、房地产管理部门的工作配合，搞好土地增值税的征收管理工作，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称《条例》）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称《细则》）和《中华人民共和国城市房地产管理法》、建设部45号令《城市房地产转让管理规定》等法律、法规规定，现对土地增值税征管的有关问题通知如下：

一、土地增值税是国家为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益而开征的税种。各地税务主管部门应当在当地建设、房地产管理等有关部门的支持和配合下，根据当地实际情况，建立起一套完善的土地增值税的征收管理制度。

二、各级房地产管理部门要根据建设部的统一部署，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，做好房地产交易管理和权属登记工作，根据需要向税务部门提供全面准确的房地产权属及转让时间、价格等征税资料，并按照有关规定严格核算房地产的开发成本和费用，配合税务部门做好土地增值税扣除项目金额的审查工作，防止由于成本费用不实等原因造成土地增值税的流失。

三、凡是转让房地产的纳税人，应当根据土地增值税的有关规定，在规定的期限内到主管税务机关办理土地增值税的纳税登记和申报手续，经主管税务机关审核后，按照规定的期限缴纳土地增值税。对于已经完税的纳税人，由主管税务机关发给完税

证明；对于不属于征税范围或应予免税的，由主管税务机关发给免税证明。凡没有取得主管税务机关发放的完税（或免税）证明的，房地产管理机关不予办理有关的权属变更手续，不予发放房地产权属证书。

四、各省、自治区、直辖市、计划单列市税务部门可根据本地实际情况，对房地产市场管理机构比较健全，且各项管理制度比较完善、具备土地增值税代征能力的地区，从有利于税收征管、减少税款流失出发，按照税务机关征收为主的原则，把一些不易于税务机关直接征收、且应纳税款较易计算的纳税事项，委托房地产管理部门进行代征。具体办法由各省、自治区、直辖市、计划单列市税务局制定，报省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府批准后执行，并报国家税务总局备案。

五、凡转让房地产的纳税人，按照土地增值税的有关规定，需要根据房地产评估价格计税的，可委托经省以上房地产管理部门确认评估资格并报税务部门备案的房地产评估机构受理有关转让房地产的评估业务。

有条件的地方，应当将涉及土地增值税的房地产评估与现有房地产转让管理过程中的价格申报及其价格评估结合起来，以防止因重复评估而加大成本，增加纳税人负担的情况。

接受委托的各房地产评估机构，在按税务部门要求按期将评估结果报送房地产所在地税务机关，作为确认计税依据参考的同时，应将评估结果报当地政府设立的事业性房地产估价管理机构审核。

对于房地产所在地税务机关要求受委托的房地产评估机构提供与房地产评估有关的资料的，评估机构应当无偿提供，不得以任何借口予以拒绝。

凡涉及征收土地增值税的房地产评估报告，由取得建设部、人事部共同认定并经注册登记的“房地产估价师”签署；或者由三名以上（含三名）取得各省、自治区建

委（建设厅）、直辖市房地产管理局统一颁发的《房地产估价人员岗位合格证书》的房地产估价员联合签署。

接受委托的房地产评估机构，必须严格按照《条例》和《细则》中规定的方法进行应纳税房地产的价格评估。房地产所在地税务机关应当根据《条例》和《细则》的有关规定，对应纳税房地产的评估结果进行严格审核及确认，对不符合实际情况的评估结果不予采用。

六、房地产评估机构在执业过程中必须严守职业道德，按照国家有关的法律、法规的规定，坚持独立、客观、公平、公正、公开的原则，对评估结果的真实性、合理性负法律责任。对房地产评估机构因不向税务机关提供真实的房地产评估资料，或有意提供虚假评估结果，造成纳税人不缴或少缴土地增值税的，房地产评估机构应当承担相应的法律和经济责任。对由于上述行为造成国家税收严重流失的，提请司法机关追究有关当事人的刑事责任。

七、各级税务部门和房地产管理部门要密切配合、相互协作，加强土地增值税的各项征收管理工作，规范房地产交易行为。对于土地增值税开征之后出现的将房地产转让规避成房屋租赁或其他交易方式等逃避土地增值税的行为，各地房地产市场管理部门在办理房地产交易手续时，应当认真执行建设部 42 号令《城市房屋租赁管理办法》和 45 号令《城市房地产转让管理规定》，严格把关，主管税务部门也应当按照《中华人民共和国税收征收管理法》等规定予以严肃查处。

以上通知，望各地迅速贯彻落实，并遵照执行。

国家税务总局关于认真做好土地增值税征收管理工作的通知

国税函〔2002〕615号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局：

土地增值税自开征以来，经各级地方税务局共同努力，在加强征收管理和组织收入方面做了大量的工作，并且取得了一定成效。但由于房地产开发与转让周期较长，造成土地增值税征管难度大，一些地区对土地增值税征收管理产生畏难情绪，还有一些地区误信土地增值税要停征，而放松了征管工作，造成应收税款的流失。为保证税收任务的完成，认真做好土地增值税的征收管理工作，现通知如下：

一、要进一步完善土地增值税的征收管理制度和操作规程，建立健全土地增值税的纳税申报制度、房地产评估规程、委托代征办法等。

二、对在1994年1月1日以前已签订房地产开发合同或立项并已按规定投入资金进行开发，其首次转让房地产的，免征土地增值税的税收优惠政策已到期，应按规定恢复征税。

三、针对当前房地产市场逐步规范，房地产投资商的投资回报趋于正常情况，各地要进一步完善土地增值税的预征办法，预征率的确定在科学、合理。对已经实行预征办法的地区，可根据实际情况，适当调减预征率。

四、要继续加强与房地产有关部门的配合。要严格按照财政部、国家税务总局、国家国有资产管理局《关于转让国有房地产征收土地增值税中有关房地产价格评估问题的通知》（财税字〔1995〕61号）、国家税务总局和国家土地管理局《关于土地增值税若干征管问题的通知》（国税发〔1996〕4号）、国家税务总局、建设部《关于

《土地增值税征收管理有关问题的通知》（国税发〔1996〕48号）等联合发文的要求，加强部门之间的配合和协作，共同搞好土地增值税的征收管理。



国家税务总局关于加强土地增值税管理工作的通知

国税函〔2004〕938号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局：

为了简化行政审批手续，进一步方便纳税人和加强税收管理，经研究，现对土地增值税纳税人定期进行纳税申报的问题做如下解释和规定：

一、取消《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十五条第一款对土地增值税纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的，定期进行纳税申报须经税务机关审核同意的规定。

二、纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报，是指房地产开发企业开发建造的房地产、因分次转让而频繁发生纳税义务、难以在每次转让后申报纳税的情况，土地增值税可按月或按各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局规定的期限申报缴纳。

三、纳税人选择定期申报方式的，应向纳税所在地的税务机关备案。定期申报方式确定后，一年之内不得变更。

四、各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局应根据本通知精神，结合本地的实际情况，制定具体的操作办法，并告知土地增值税纳税人。

五、各地税务机关要加强土地增值税的宣传解释、纳税辅导及纳税检查等工作。采取有效措施，做好土地增值税按次或定期申报纳税、预征和税款结算等征收管理工作。

六、本通知自2004年7月1日起执行。

国家税务总局关于进一步加强城镇土地使用税和土地增值税征收管理工作的通知

国税发[2004]100号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局：

今年以来，针对国民经济发展中存在的一些行业、地区固定资产投资增长过快问题，党中央、国务院采取了多项宏观调控措施加以解决。其中严格土地管理，制止乱占滥用土地，促进土地合理利用是一项重要内容。为配合国家开展土地市场的治理整顿，发挥税收的调节作用，为国家经济发展大局服务，必须进一步加强城镇土地使用税和土地增值税的征收管理工作。

城镇土地使用税和土地增值税开征以来，征管工作总体情况是好的。特别是去年全国地方税管理工作会议以后，在加强征管和组织收入等方面，各地做了大量工作，取得了一定成效，但仍存在一些问题。主要是一些地方对小税种的征管不够重视，认为征收成本高，部门配合难度大，因而管理上比较粗放，一些地方还存在对减免税控制不严和越权减免税等问题；还有一些地方未能随着城镇的发展变化及时调整土地等级和土地使用税单位税额，致使收入规模长期偏低，未能有效地发挥土地使用税的作用。为认真做好城镇土地使用税和土地增值税的征收管理工作，充分发挥其促进合理利用城镇土地、调节土地级差收入、提高土地使用效益的作用，现就进一步加强城镇土地使用税和土地增值税征收管理工作提出以下要求：

一、要重视和加强城镇土地使用税和土地增值税的征收工作。这两个税种收入规模小，征收难度大，但其在规范和引导土地市场健康、有序发展，贯彻国家产业政策方面具有积极的作用。各地要进一步加强基础征管工作，查找税源管理中的薄弱环节

与漏洞，深入挖掘增收的潜力，完善管理办法和操作规程，不断提高这两个税种的征管质量和精细化管理水平。

二、要严格按照减免税的管理权限和减免税审批程序办事。根据国家宏观调控的要求和清理整顿工作重点，认真清理、从严控制各类开发区、各类园区用地和属于国家产业政策限制发展行业用地的减免税。本通知下发后各地要全面清理城镇土地使用税的减免规定，属于越权减免的要立即纠正并恢复征税；除经批准开发建设经济适用房的用地外，对各类房地产开发用地一律不得减免城镇土地使用税。1994年1月1日前签订开发及转让合同的房地产免征土地增值税的优惠政策已经到期，对仍未按规定恢复征税的要立即纠正。

三、要针对本地区土地等级划分不合理，城镇土地使用税单位税额偏低，增量不足的状况，借鉴兄弟省市的工作经验，认真调查研究，充分运用城镇土地使用税税源数据库更新后的数据资料，及时、合理地调整土地等级，适当提高单位税额，以充分发挥其调节土地级差收入的作用，增加地方收入。

四、要进一步建立健全土地增值税的税源登记和纳税申报制度，规范房地产转让收入、扣除项目金额的确定和评估管理办法，搞好委托代征，特别要注意完善土地增值税的预征办法，结合各地实际及不同类型房地产开发转让的土地增值收益情况，科学合理地确定预征率，在房地产转让后，要予以清算，多退少补。

五、要加强城镇土地使用税和土地增值税政策执行情况的调研，对政策执行中的有关情况和问题要认真研究、及时反馈、提出建议，以便完善相关政策规定；对征管工作中遇到的新情况、新问题，要及时采取措施，提出解决的意见和办法，进一步规范征收管理。

国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知

国税发〔2010〕53号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局：

为深入贯彻《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）精神，促进房地产行业健康发展，合理调节房地产开发收益，充分发挥土地增值税调控作用，现就加强土地增值税征收管理工作通知如下：

一、统一思想认识，全面加强土地增值税征管工作

土地增值税是保障收入公平分配、促进房地产市场健康发展的有力工具。各级税务机关要认真贯彻落实国务院通知精神，高度重视土地增值税征管工作，进一步加强土地增值税清算，强化税收调节作用。

各级税务机关要在当地政府支持下，与国土资源、住房建设等有关部门协调配合，进一步加强对土地增值税征收管理工作的组织领导，强化征管手段，配备业务骨干，集中精力加强管理。要组织开展督导检查，推进本地区土地增值税清算工作开展；摸清本地区土地增值税税源状况，健全和完善房地产项目管理制度；完善土地增值税预征和清算制度，科学实施预征，全面组织清算，充分发挥土地增值税的调节作用。

还没有全面组织清算、管理比较松懈的地区，要转变观念、提高认识，将思想统一到国发〔2010〕10号文件精神上来，坚决、全面、深入的推进本地区土地增值税清算工作，不折不扣地将国发〔2010〕10号文件精神落到实处。

二、科学合理制定预征率，加强土地增值税预征工作

预征是土地增值税征收管理工作的基础，是实现土地增值税调节功能、保障税收

收入均衡入库的重要手段。各级税务机关要全面加强土地增值税的预征工作，把土地增值税预征和房地产项目管理工作结合起来，把土地增值税预征和销售不动产营业税结合起来；把预征率的调整和土地增值税清算的实际税负结合起来；把预征率的调整与房价上涨的情况结合起来，使预征率更加接近实际税负水平，改变目前部分地区存在的预征率偏低，与房价快速上涨不匹配的情况。通过科学、精细的测算，研究预征率调整与房价上涨的挂钩机制。

为了发挥土地增值税在预征阶段的调节作用，各地须对目前的预征率进行调整。除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于 2%，中部和东北地区省份不得低于 1.5%，西部地区省份不得低于 1%，各地要根据不同类型房地产确定适当的预征率（地区的划分按照国务院有关文件的规定执行）。对尚未预征或暂缓预征的地区，应切实按照税收法律法规开展预征，确保土地增值税在预征阶段及时、充分发挥调节作用。

三、深入贯彻《土地增值税清算管理规程》，提高清算工作水平

土地增值税清算是纳税人应尽的法定义务。组织土地增值税清算工作是实现土地增值税调控功能的关键环节。各级税务机关要克服畏难情绪，切实加强土地增值税清算工作。要按照《土地增值税清算管理规程》的要求，结合本地实际，进一步细化操作办法，完善清算流程，严格审核房地产开发项目的收入和扣除项目，提升清算水平。有条件的地区，要充分发挥中介机构作用，提高清算效率。各地税务师管理中心要配合当地税务机关加强对中介机构的管理，对清算中弄虚作假的中介机构进行严肃惩治。

各级税务机关要全面开展土地增值税清算审核工作。要对已经达到清算条件的项目，全面进行梳理、统计，制定切实可行的工作计划，提出清算进度的具体指标；要加强土地增值税税收法规 and 政策的宣传辅导，加强纳税服务，要求企业及时依法进行清算，按照《土地增值税清算管理规程》的规定和时限进行申报；对未按照税收法律法规要求及时进行清算的纳税人，要依法进行处罚；对审核中发现重大疑点的，要及

时移交税务稽查部门进行稽查；对涉及偷逃土地增值税税款的重大稽查案件要及时向社会公布案件处理情况。

各级税务机关要将全面推进工作和重点清算审核结合起来，按照国发[2010]10号文件精神，有针对性地选择 3-5 个定价过高、涨幅过快的项目，作为重点清算审核对象，以点带面推动本地区清算工作。

各地要在 6 月底前将本地区的清算工作计划（包括本地区组织企业进行清算的具体措施和年内完成的目标等内容，具体数据见附表）和重点清算项目名单上报税务总局，税务总局将就各地对重点项目的清算情况进行抽查。

四、规范核定征收，堵塞税收征管漏洞

核定征收必须严格依照税收法律法规规定的条件进行，任何单位和个人不得擅自扩大核定征收范围，严禁在清算中出现“以核定为主、一核了之”、“求快图省”的做法。凡擅自将核定征收作为本地区土地增值税清算主要方式的，必须立即纠正。对确需核定征收的，要严格按照税收法律法规的要求，从严、从高确定核定征收率。为了规范核定工作，核定征收率原则上不得低于 5%，各省级税务机关要结合本地实际，区分不同房地产类型制定核定征收率。

五、加强督导检查，建立问责机制

各级税务机关要按照国发[2010]10号文件关于建立考核问责机制的要求，把土地增值税清算工作列入年度考核内容，对清算工作开展情况和清算质量提出具体要求。要根据《国家税务总局关于进一步开展土地增值税清算工作的通知》（国税函[2008]318号）的要求，对清算工作开展情况进行有力的督导检查，积极推动土地增值税清算工作，提高土地增值税征管水平。国家税务总局将继续组织督导组，对各地土地增值税贯彻执行情况和清算工作开展情况进行系统深入的督导检查。国家税务总局已经督导检查过的地区，要针对检查中发现的问题，进行认真整改，督导组将对整改

情况择时择地进行复查。

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局要在 6 月底前将本通知的贯彻落实情况向税务总局上报。

附件：[土地增值税清算计划统计表](#)



国家税务总局 关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告

国家税务总局公告 2016 年第 70 号

为进一步做好营改增后土地增值税征收管理工作，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）等规定，现就土地增值税若干征管问题明确如下：

一、关于营改增后土地增值税应税收入确认问题

营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。适用增值税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额；适用简易计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。

为方便纳税人，简化土地增值税预征税款计算，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

二、关于营改增后视同销售房地产的土地增值税应税收入确认问题

纳税人将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入应按照《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）第三条规定执行。纳税人安置回迁户，其拆迁安置房应税收入和扣除项目的确认，应按照《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）第六条规定执行。

三、关于与转让房地产有关的税金扣除问题

(一) 营改增后, 计算土地增值税增值额的扣除项目中“与转让房地产有关的税金”不包括增值税。

(二) 营改增后, 房地产开发企业实际缴纳的城市维护建设税(以下简称“城建税”)、教育费附加, 凡能够按清算项目准确计算的, 允许据实扣除。凡不能按清算项目准确计算的, 则按该清算项目预缴增值税时实际缴纳的城建税、教育费附加扣除。其他转让房地产行为的城建税、教育费附加扣除比照上述规定执行。

四、关于营改增前后土地增值税清算的计算问题

房地产开发企业在营改增后进行房地产开发项目土地增值税清算时, 按以下方法确定相关金额:

(一) 土地增值税应税收入=营改增前转让房地产取得的收入+营改增后转让房地产取得的不含增值税收入

(二) 与转让房地产有关的税金=营改增前实际缴纳的营业税、城建税、教育费附加+营改增后允许扣除的城建税、教育费附加

五、关于营改增后建筑安装工程费支出的发票确认问题

营改增后, 土地增值税纳税人接受建筑安装服务取得的增值税发票, 应按照《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 23 号) 规定, 在发票的备注栏注明建筑服务发生地县(市、区) 名称及项目名称, 否则不得计入土地增值税扣除项目金额。

六、关于旧房转让时的扣除计算问题

营改增后, 纳税人转让旧房及建筑物, 凡不能取得评估价格, 但能提供购房发票的, 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第六条第一、三项规定的扣除项目的金额按照下列方法计算:

(一) 提供的购房凭据为营改增前取得的营业税发票的, 按照发票所载金额(不

扣减营业税) 并从购买年度起至转让年度止每年加计 5%计算。

(二) 提供的购房凭据为营改增后取得的增值税普通发票的, 按照发票所载价税合计金额从购买年度起至转让年度止每年加计 5%计算。

(三) 提供的购房发票为营改增后取得的增值税专用发票的, 按照发票所载不含增值税金额加上不允许抵扣的增值税进项税额之和, 并从购买年度起至转让年度止每年加计 5%计算。

本公告自公布之日起施行。

特此公告。

国家税务总局

2016年11月10日

税智星

国家税务总局关于房地产开发企业 土地增值税清算管理有关问题的通知

国税发〔2006〕187号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏、宁夏回族自治区国家税务局：

为进一步加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作，根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及有关规定，现就有关问题通知如下：

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进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。

开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额。

二、土地增值税的清算条件

(一) 符合下列情形之一的，纳税人应进行土地增值税的清算：

1. 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
2. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
3. 直接转让土地使用权的。

(二) 符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

1.已竣工验收的房地产开发项目,已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上,或该比例虽未超过 85%,但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的;

2.取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的;

3.纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的;

4.省税务机关规定的其他情况。

三、非直接销售和自用房地产的收入确定

(一) 房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等,发生所有权转移时应视同销售房地产,其收入按下列方法和顺序确认:

1.按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定;

2.由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

(二) 房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时,如果产权未发生转移,不征收土地增值税,在税款清算时不列收入,不扣除相应的成本和费用。

四、土地增值税的扣除项目

(一) 房地产开发企业办理土地增值税清算时计算与清算项目有关的扣除项目金额,应根据土地增值税暂行条例第六条及其实施细则第七条的规定执行。除另有规定外,扣除取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金,须提供合法有效凭证;不能提供合法有效凭证的,不予扣除。

~~（二）房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。具体核定方法由省税务机关确定。~~（修改为：（二）房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。具体核定方法由省税务机关确定。）

（三）房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按以下原则处理：

1.建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；

2.建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；

3.建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。

（四）房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。

房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。

（五）属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。

五、土地增值税清算应报送的资料

符合本通知第二条第（一）项规定的纳税人，须在满足清算条件之日起 90 日内到主管税务机关办理清算手续；符合本通知第二条第（二）项规定的纳税人，须在主管税务机关限定的期限内办理清算手续。

纳税人办理土地增值税清算应报送以下资料：

（一）房地产开发企业清算土地增值税书面申请、土地增值税纳税申报表；

（二）项目竣工决算报表、取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让合同、银行贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单、商品房购销合同统计表等与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明资料；

（三）主管税务机关要求报送的其他与土地增值税清算有关的证明资料等。

纳税人委托税务中介机构审核鉴证的清算项目，还应报送中介机构出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》。

六、土地增值税清算项目的审核鉴证

税务中介机构受托对清算项目审核鉴证时，应按税务机关规定的格式对审核鉴证情况出具鉴证报告。对符合要求的鉴证报告，税务机关可以采信。

税务机关要对从事土地增值税清算鉴证工作的税务中介机构在准入条件、工作程序、鉴证内容、法律责任等方面提出明确要求，并做好必要的指导和管理工作的。

七、土地增值税的核定征收

房地产开发企业有下列情形之一的，税务机关可以参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况，按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税：

（一）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；

(二) 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的;

(三) 虽设置账簿, 但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全, 难以确定转让收入或扣除项目金额的;

(四) 符合土地增值税清算条件, 未按照规定的期限办理清算手续, 经税务机关责令限期清算, 逾期仍不清算的;

(五) 申报的计税依据明显偏低, 又无正当理由的。

八、清算后再转让房地产的处理

在土地增值税清算时未转让的房地产, 清算后销售或有偿转让的, 纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报, 扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积

本通知自 2007 年 2 月 1 日起执行。各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。

税智星

国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知

国税发〔2009〕91号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局：

为了加强房地产开发企业的土地增值税征收管理，规范土地增值税清算工作，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则等有关税收法律、行政法规的规定，结合房地产开发经营业务的特点，国家税务总局制定了《土地增值税清算管理规程》，现印发给你们，请遵照执行。

国家税务总局

二〇〇九年五月十二日

土地增值税清算管理规程

第一章 总则

第一条 为了加强土地增值税征收管理，规范土地增值税清算工作，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等规定，制定本规程（以下简称《规程》）。

第二条 《规程》适用于房地产开发项目土地增值税清算工作。

第三条 《规程》所称土地增值税清算，是指纳税人在符合土地增值税清算条件后，依照税收法律、法规及土地增值税有关政策规定，计算房地产开发项目应缴纳的土地增值税税额，并填写《土地增值税清算申报表》，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算手续，结清该房地产项目应缴纳土地增值税税款的行为。

第四条 纳税人应当如实申报应缴纳的土地增值税税额，保证清算申报的真实性、准确性和完整性。

第五条 税务机关应当为纳税人提供优质纳税服务，加强土地增值税政策宣传辅导。

主管税务机关应及时对纳税人清算申报的收入、扣除项目金额、增值额、增值率以及税款计算等情况进行审核，依法征收土地增值税。

第二章 前期管理

第六条 主管税务机关应加强房地产开发项目的日常税收管理，实施项目管理。主管税务机关应从纳税人取得土地使用权开始，按项目分别建立档案、设置台帐，对纳税人项目立项、规划设计、施工、预售、竣工验收、工程结算、项目清盘等房地产开发全过程情况实行跟踪监控，做到税务管理与纳税人项目开发同步。

第七条 主管税务机关对纳税人项目开发期间的会计核算工作应当积极关注，对纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，应督促纳税人根据清算要求按不同期间和不同项目合理归集有关收入、成本、费用。

第八条 对纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，有条件的地区，主管税务机关可结合发票管理规定，对纳税人实施项目专用票据管理措施。

第三章 清算受理

第九条 纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税的清算。

- (一) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- (二) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- (三) 直接转让土地使用权的。

第十条 对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算。

(一) 已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

(二) 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；

(三) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

(四) 省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况。

对前款所列第（三）项情形，应在办理注销登记前进行土地增值税清算。

第十一条 对于符合本规程第九条规定，应进行土地增值税清算的项目，纳税人应当在满足条件之日起 90 日内到主管税务机关办理清算手续。对于符合本规程第十条规定税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的项目，由主管税务机关确定是否进行清算；对于确定需要进行清算的项目，由主管税务机关下达清算通知，纳税人应当在收到清算通知之日起 90 日内办理清算手续。

应进行土地增值税清算的纳税人或经主管税务机关确定需要进行清算的纳税人，在上述规定的期限内拒不清算或不提供清算资料的，主管税务机关可依据《中华人民共和国税收征收管理法》有关规定处理。

第十二条 纳税人清算土地增值税时应提供的清算资料

(一) 土地增值税清算表及其附表（参考表样见附件，各地可根据本地实际情况制定）。

(二) 房地产开发项目清算说明，主要内容应包括房地产开发项目立项、用地、开发、销售、关联方交易、融资、税款缴纳等基本情况及主管税务机关需要了解的其他情况。

(三) 项目竣工决算报表、取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让合同、银行贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单、商品房购销合同统计

表、销售明细表、预售许可证等与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明资料。主管税务机关需要相应项目记账凭证的，纳税人还应提供记账凭证复印件。

（四）纳税人委托税务中介机构审核鉴证的清算项目，还应报送中介机构出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》。

第十三条 主管税务机关收到纳税人清算资料后，对符合清算条件的项目，且报送的清算资料完备的，予以受理；对纳税人符合清算条件、但报送的清算资料不全的，应要求纳税人在规定限期内补报，纳税人在规定的期限内补齐清算资料后，予以受理；对不符合清算条件的项目，不予受理。上述具体期限由各省、自治区、直辖市、计划单列市税务机关确定。主管税务机关已受理的清算申请，纳税人无正当理由不得撤消。

第十四条 主管税务机关按照本规程第六条进行项目管理时，对符合税务机关可要求纳税人进行清算情形的，应当作出评估，并经分管领导批准，确定何时要求纳税人进行清算的时间。对确定暂不通知清算的，应继续做好项目管理，每年作出评估，及时确定清算时间并通知纳税人办理清算。

第十五条 主管税务机关受理纳税人清算资料后，应在一定期限内及时组织清算审核。具体期限由各省、自治区、直辖市、计划单列市税务机关确定。

第四章 清算审核

第十六条 清算审核包括案头审核、实地审核。

案头审核是指对纳税人报送的清算资料进行数据、逻辑审核，重点审核项目归集的一致性、数据计算准确性等。

实地审核是指在案头审核的基础上，通过对房地产开发项目实地查验等方式，对纳税人申报情况的客观性、真实性、合理性进行审核。

第十七条 清算审核时，应审核房地产开发项目是否以国家有关部门审批、备案的项目为单位进行清算；对于分期开发的项目，是否以分期项目为单位清算；对不同类

型房地产是否分别计算增值额、增值率，缴纳土地增值税。

第十八条 审核收入情况时，应结合销售发票、销售合同（含房管部门网上备案登记资料）、商品房销售（预售）许可证、房产销售分户明细表及其他有关资料，重点审核销售明细表、房地产销售面积与项目可售面积的数据关联性，以核实计税收入；对销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，而发生补、退房款的收入调整情况进行审核；对销售价格进行评估，审核有无价格明显偏低情况。

必要时，主管税务机关可通过实地查验，确认有无少计、漏计事项，确认有无将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等情况。

第十九条 非直接销售和自用房地产的收入确定

（一）房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入按下列方法和顺序确认：

- 1.按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；
- 2.由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

（二）房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未发生转移，不征收土地增值税，在税款清算时不列收入，不扣除相应的成本和费用。

第二十条 土地增值税扣除项目审核的内容包括：

（一）取得土地使用权所支付的金额。

（二）房地产开发成本，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

（三）房地产开发费用。

(四) 与转让房地产有关的税金。

(五) 国家规定的其他扣除项目。

第二十一条 审核扣除项目是否符合下列要求：

(一) 在土地增值税清算中，计算扣除项目金额时，其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的不得扣除。

(二) 扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是实际发生的。

(三) 扣除项目金额应当准确地在各扣除项目中分别归集，不得混淆。

(四) 扣除项目金额中所归集的各项成本和费用必须是在清算项目开发中直接发生的或应当分摊的。

(五) 纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，或者同一项目中建造不同类型房地产的，应按照受益对象，采用合理的分配方法，分摊共同的成本费用。

(六) 对同一类事项，应当采取相同的会计政策或处理方法。会计核算与税务处理规定不一致的，以税务处理规定为准。

第二十二条 审核取得土地使用权支付金额和土地征用及拆迁补偿费时应当重点关注：

(一) 同一宗土地有多个开发项目，是否予以分摊，分摊办法是否合理、合规，具体金额的计算是否正确。

(二) 是否存在将房地产开发费用记入取得土地使用权支付金额以及土地征用及拆迁补偿费的情形。

(三) 拆迁补偿费是否实际发生，尤其是支付给个人的拆迁补偿款、拆迁（回迁）合同和签收花名册或签收凭证是否一一对应。

第二十三条 审核前期工程费、基础设施费时应当重点关注：

(一) 前期工程费、基础设施费是否真实发生，是否存在虚列情形。

(二) 是否将房地产开发费用记入前期工程费、基础设施费。

(三) 多个（或分期）项目共同发生的前期工程费、基础设施费，是否按项目合理分摊。

第二十四条 审核公共配套设施费时应当重点关注：

(一) 公共配套设施的界定是否准确，公共配套设施费是否真实发生，有无预提的公共配套设施费情况。

(二) 是否将房地产开发费用记入公共配套设施费。

(三) 多个（或分期）项目共同发生的公共配套设施费，是否按项目合理分摊。

第二十五条 审核建筑安装工程费时应当重点关注：

(一) 发生的费用是否与决算报告、审计报告、工程结算报告、工程施工合同记载的内容相符。

(二) 房地产开发企业自购建筑材料时，自购建材费用是否重复计算扣除项目。

(三) 参照当地当期同类开发项目单位平均建安成本或当地建设部门公布的单位定额成本，验证建筑安装工程费支出是否存在异常。

(四) 房地产开发企业采用自营方式自行施工建设的，还应当关注有无虚列、多列施工人工费、材料费、机械使用费等情况。

(五) 建筑安装发票是否在项目所在地税务机关开具。

第二十六条 审核开发间接费用时应当重点关注：

(一) 是否存在将企业行政管理部门（总部）为组织和管理生产经营活动而发生的管理费用记入开发间接费用的情形。

(二) 开发间接费用是否真实发生，有无预提开发间接费用的情况，取得的凭证是否合法有效。

第二十七条 审核利息支出时应当重点关注：

(一) 是否将利息支出从房地产开发成本中调整至开发费用。

(二) 分期开发项目或者同时开发多个项目的，其取得的一般性贷款的利息支出，是否按照项目合理分摊。

(三) 利用闲置专项借款对外投资取得收益，其收益是否冲减利息支出。

第二十八条 代收费用的审核。

对于县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，审核其代收费用是否计入房价并向购买方一并收取；当代收费用计入房价时，审核有无将代收费用计入加计扣除以及房地产开发费用计算基数的情形。

第二十九条 关联方交易行为的审核。

在审核收入和扣除项目时，应重点关注关联企业交易是否按照公允价值和营业常规进行业务往来。

应当关注企业大额应付款余额，审核交易行为是否真实。

第三十条 纳税人委托中介机构审核鉴证的清算项目，主管税务机关应当采取适当方法对有关鉴证报告的合法性、真实性进行审核。

第三十一条 对纳税人委托中介机构审核鉴证的清算项目，主管税务机关未采信或部分未采信鉴证报告的，应当告知其理由。

第三十二条 土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人，并确定办理补、退税期限。

第五章 核定征收

第三十三条 在土地增值税清算过程中，发现纳税人符合核定征收条件的，应按核定征收方式对房地产项目进行清算。

第三十四条 在土地增值税清算中符合以下条件之一的，可实行核定征收。

(一) 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；

(二) 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的;

(三) 虽设置账簿, 但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全, 难以确定转让收入或扣除项目金额的;

(四) 符合土地增值税清算条件, 企业未按照规定的期限办理清算手续, 经税务机关责令限期清算, 逾期仍不清算的;

(五) 申报的计税依据明显偏低, 又无正当理由的。

第三十五条 符合上述核定征收条件的, 由主管税务机关发出核定征收的税务事项告知书后, 税务人员对房地产项目开展土地增值税核定征收核查, 经主管税务机关审核合议, 通知纳税人申报缴纳应补缴税款或办理退税。

第三十六条 对于分期开发的房地产项目, 各期清算的方式应保持一致。

第六章 其他

第三十七条 土地增值税清算资料应按照档案化管理的要求, 妥善保存。

第三十八条 本规程自 2009 年 6 月 1 日起施行, 各省 (自治区、直辖市、计划单列市) 税务机关可结合本地实际, 对本规程进行进一步细化。

附件: 1.土地增值税纳税申报表 (从事房地产开发的纳税人适用)

2.各类附表

国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知

国税函〔2010〕220号

各省、自治区、直辖市地方税务局，宁夏、西藏、青海省（自治区）国家税务局：为了进一步做好土地增值税清算工作，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及实施细则的规定，现将土地增值税清算工作中有关问题通知如下：

一、关于土地增值税清算时收入确认的问题

土地增值税清算时，已全额开具商品房销售发票的，按照发票所载金额确认收入；未开具发票或未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入。销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。

二、房地产开发企业未支付的质量保证金，其扣除项目金额的确定问题

房地产开发企业在工程竣工验收后，根据合同约定，扣留建筑安装施工企业一定比例的工程款，作为开发项目的质量保证金，在计算土地增值税时，建筑安装施工企业就质量保证金对房地产开发企业开具发票的，按发票所载金额予以扣除；未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除。

三、房地产开发费用的扣除问题

（一）财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，在按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的5%以内计算扣除。

（二）凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，

房地产开发费用在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内计算扣除。

全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。

上述具体适用的比例按省级人民政府此前规定的比例执行。

(三) 房地产开发企业既向金融机构借款，又有其他借款的，其房地产开发费用计算扣除时不能同时适用本条（一）、（二）项所述两种办法。

(四) 土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除。

四、房地产企业逾期开发缴纳的土地闲置费的扣除问题

房地产开发企业逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除。

五、房地产开发企业取得土地使用权时支付的契税的扣除问题

房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税，应视同“按国家统一规定交纳的有关费用”，计入“取得土地使用权所支付的金额”中扣除。

六、关于拆迁安置土地增值税计算问题

(一) 房地产企业用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号）第三条第（一）款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。

(二) 开发企业采取异地安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值按国税发[2006]187号第三条第（一）款的规定计算，计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。

(三) 货币安置拆迁的，房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。

七、关于转让旧房准予扣除项目的加计问题

《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税[2006]21号）

第二条第一款规定“纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，《条例》第六条第（一）、（三）项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算”。计算扣除项目时“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满12个月计一年；超过一年，未满12个月但超过6个月的，可以视同为一年。

八、土地增值税清算后应补缴的土地增值税加收滞纳金问题

纳税人按规定预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金。

国家税务总局

二〇一〇年五月十九日

税智星

国家税务总局 关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告

国家税务总局公告 2016 年第 81 号

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的相关规定，现就房地产开发企业（以下简称“企业”）由于土地增值税清算，导致多缴企业所得税的退税问题公告如下：

一、企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损且有其他后续开发项目的，该亏损应按照税法规定向以后年度结转，用以后年度所得弥补。后续开发项目，是指正在开发以及中标的项目。

二、企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损，且没有后续开发项目的，可以按照以下方法，计算出该项目由于土地增值税原因导致的项目开发各年度多缴企业所得税税款，并申请退税：

（一）该项目缴纳的土地增值税总额，应按照该项目开发各年度实现的项目销售收入占整个项目销售收入总额的比例，在项目开发各年度进行分摊，具体按以下公式计算：

各年度应分摊的土地增值税=土地增值税总额×（项目年度销售收入÷整个项目销售收入总额）

本公告所称销售收入包括视同销售房地产的收入，但不包括企业销售的增值额未超过扣除项目金额 20% 的普通标准住宅的销售收入。

（二）该项目开发各年度应分摊的土地增值税减去该年度已经在企业所得税税前扣除的土地增值税后，余额属于当年应补充扣除的土地增值税；企业应调整当年度的

应纳税所得额，并按规定计算当年度应退的企业所得税税款；当年度已缴纳的企业所得税税款不足退税的，应作为亏损向以后年度结转，并调整以后年度的应纳税所得额。

(三) 按照上述方法进行土地增值税分摊调整后，导致相应年度应纳税所得额出现正数的，应按规定计算缴纳企业所得税。

(四) 企业按上述方法计算的累计退税额，不得超过其在该项目开发各年度累计实际缴纳的企业所得税；超过部分作为项目清算年度产生的亏损，向以后年度结转。

三、企业在申请退税时，应向主管税务机关提供书面材料说明应退企业所得税款的计算过程，包括该项目缴纳的土地增值税总额、项目销售收入总额、项目年度销售收入额、各年度应分摊的土地增值税和已经税前扣除的土地增值税、各年度的适用税率，以及是否存在后续开发项目等情况。

四、本公告自发布之日起施行。本公告发布之日前，企业凡已经对土地增值税进行清算且没有后续开发项目的，在本公告发布后仍存在尚未弥补的因土地增值税清算导致的亏损，按照本公告第二条规定的方法计算多缴企业所得税税款，并申请退税。

《国家税务总局关于房地产开发企业注销前有关企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2010 年第 29 号）同时废止。

特此公告。

税智星

国家税务总局

2016 年 12 月 9 日

财政部 国家税务总局

关于土地增值税一些具体问题的通知

财税字〔1995〕48号

按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称条例）和《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称细则）的规定，现对土地增值税一些具体问题规定如下：

一、关于以房地产进行投资、联营的征免税问题

对于以房地产进行投资、联营的，~~投资、联营的一方以土地（房地产）作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。对投资、联营企业将上述房地产再转让的，应征收土地增值税。~~

二、关于合作建房的征免税问题

对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。

三、关于企业兼并转让房地产的征免税问题

在企业兼并中，~~对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收土地增值税。~~

四、关于细则中“赠与”所包括的范围问题

细则所称的“赠与”是指如下情况：

（一）房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的。

(二) 房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的。

上述社会团体是指中国青少年发展基金会、希望工程基金会、宋庆龄基金会、减灾委员会、中国红十字会、中国残疾人联合会、全国老年基金会、老区促进会以及经民政部门批准成立的其他非营利的公益性组织。

五、关于个人互换住房的征免税问题

对个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。

六、关于地方政府要求房地产开发企业代收的费用如何计征土地增值税的问题

对于县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的，可作为转让房地产所取得的收入计税；如果代收费用未计入房价中，而是在房价之外单独收取的，可以不作为转让房地产的收入。

对于代收费用作为转让收入计税的，在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不允许作为加计 20%扣除的基数；对于代收费用未作为转让房地产的收入计税的，在计算增值额时不允许扣除代收费用。

七、关于新建房与旧房的界定问题

新建房是指建成后未使用的房产。凡是已使用一定时间或达到一定磨损程度的房产均属旧房。使用时间和磨损程度标准可由各省、自治区、直辖市财政厅（局）和地方税务局具体规定。

八、关于扣除项目金额中的利息支出如何计算问题

(一) 利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，超过上浮幅度的部分不允许扣除；

(二) 对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。

九、关于计算增值额时扣除已缴纳印花税的问题

细则中规定允许扣除的印花税，是指在转让房地产时缴纳的印花税。房地产开发企业按照《施工、房地产开发企业财务制度》的有关规定，其缴纳的印花税列入管理费用，已相应予以扣除。其他的土地增值税纳税义务人在计算土地增值税时允许扣除在转让时缴纳的印花税。

十、关于转让旧房如何确定扣除项目金额的问题

转让旧房的，应按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的，不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。

十一、关于已缴纳的契税可否在计税时扣除的问题

对于个人购入房地产再转让的，其在购入时已缴纳的契税，在旧房及建筑物的评估价中已包括了此项因素，在计征土地增值税时，不另作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除。

十二、关于评估费用可否在计算增值额时扣除的问题

纳税人转让旧房及建筑物时因计算纳税的需要而对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。对条例第九条规定的纳税人隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房地产评估价格计算征收土地增值税所发生的评估费用，不允许在计算土地增值税时予以扣除。

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计税的问题

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。

十四、关于预售房地产所取得的收入是否申报纳税的问题

根据细则的规定，对纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入可以预征土地增值税。具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。因此，对纳税人预售房地产所取得的收入，当地税务机关规定预征土地增值税的，纳税人应当到主管税务机关办理纳税申报，并按规定比例预交，待办理决算后，多退少补；当地税务机关规定不预征土地增值税的，也应在取得收入时先到税务机关登记或备案。

十五、关于分期收款的外币收入如何折合人民币的问题

对于取得的收入为外国货币的，依照细则规定，以取得收入当天或当月 1 日国家公布的市场汇价折合人民币，据以计算土地增值税税额。对于以分期收款形式取得的外币收入，也应按实际收款日或收款当月 1 日国家公布的市场汇价折合人民币。

十六、关于纳税期限的问题

根据条例第十条、第十二条和细则第十五条的规定，税务机关核定的纳税期限，应在纳税人签订房地产转让合同之后、办理房地产权属转让（即过户及登记）手续之前。

十七、关于财政部、国家税务总局《关于对 1994 年 1 月 1 日前签订开发及转让合同的房地产征免土地增值税的通知》（财法字〔1995〕7 号）适用范围的问题。

该通知规定的适用范围，限于房地产开发企业转让新建房地产的行为，非房地产开发企业或房地产开发企业转让存量房地产的，不适用此规定。

财政部 国家税务总局 国家国有资产管理局关于转让国有房地产征收土地增值税中有关房地产价格评估问题的通知

财税字〔1995〕61号

为了加强土地增值税的征收管理，促进对国有房地产转让价格评估的管理，维护国有资产权益，现根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称《条例》）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称《细则》）和《国有资产评估管理办法》的有关规定，对国有房地产转让中有关价格评估等问题通知如下：

一、凡转让国有土地使用权、地上建筑物及其附属物（以下简称房地产）的纳税人，按照土地增值税的有关规定，需要根据房地产的评估价格计税的，可委托经政府批准设立，并按照《国有资产评估管理办法》规定的由省以上国有资产管理部门授予评估资格的资产评估事务所、会计师事务所等各类资产评估机构受理有关转让房地产的评估业务。

二、对于涉及土地增值税的国有房地产价格评估，各评估机构必须严格按照《条例》和《细则》中规定的方法进行应纳税房地产的价格评估。其评估结果经同级国有资产管理部门审核验证后作为房地产转让的底价，并按税务部门的要求按期报送房地产所在地主管税务机关，作为确认计税依据的参考。

房地产所在地主管税务机关要求从事房地产评估的资产评估机构提供与房地产评估有关的评估资料的，资产评估机构应无偿提供，不得以任何借口予以拒绝。

房地产所在地主管税务机关应根据《条例》和《细则》的有关规定，对应纳税房地产的评估结果进行严格审核及确认，对不符合实际情况的评估结果不予采用。

三、房地产评估机构在执业过程中必须遵守职业道德，坚持独立、客观、公正的原则，对评估结果的真实性、合理性负法律责任。任何房地产评估机构在房地产转让的评估过程中有隐瞒事实，提供虚假评估结果，或与有关当事人串通作弊等违法行为，一经发现坚决取消执业资格。

房地产评估机构因不向主管税务机关提供有关的、真实的房地产评估资料，或有意提供虚假评估结果，造成纳税人不缴或少缴土地增值税的，房地产评估机构应承担相应的法律和经济责任；对因上述行为而造成国家税收和国有资产严重流失的，要提请司法机关追究有关当事人的刑事责任。

四、各级财政、税务和国有资产管理部门要密切配合、相互协作，加强土地增值税的各项征收管理工作。为此，各有关部门应对各房地产评估机构进一步加强监督管理，使房地产评估为保证国家税收收入和维护国有产权益发挥应有的作用。

税智星

国家税务总局关于以股权转让名义 转让房地产行为征收土地增值税问题的批复

国税函〔2000〕687号

广西壮族自治区地方税务局：

你局《关于以股权转让名义转让房地产行为征收土地增值税问题的请示》（桂地税报〔2000〕32号）收悉。鉴于深圳市能源集团有限公司和深圳能源投资股份有限公司一次性共同转让深圳能源（钦州）实业有限公司100%的股权，且这些以股权形式表现的资产主要是土地使用权、地上建筑物及附着物，经研究，对此应按土地增值税的规定征税

国家税务总局

二〇〇〇年九月五日

税智星

财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知

财税〔2006〕21号

省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称《条例》）及其实施细则和有关规定精神，现将土地增值税有关问题明确如下：

一、关于纳税人建造普通标准住宅出售和居民个人转让普通住宅的征税问题

《条例》第八条中“普通标准住宅”和《财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财税字〔1999〕210号）第三条中“普通住宅”的认定，一律按各省、自治区、直辖市人民政府根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26号）制定并对社会公布的“中小套型、中低价位普通住房”的标准执行。纳税人既建造普通住宅，又建造其他商品房的，应分别核算土地增值额。

在本文件发布之日前已向房地产所在地地方税务机关提出免税申请，并经税务机关按各省、自治区、直辖市人民政府原来确定的普通标准住宅的标准审核确定，免征土地增值税的普通标准住宅，不做追溯调整。

二、关于转让旧房准予扣除项目的计算问题

纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，《条例》第六条第（一）、（三）项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。对纳税人购房时缴纳的

契税，凡能提供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计 5%的基数。

对于转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以根据《中华人民共和国税收征收管理法》（以下简称《税收征管法》）第 35 条的规定，实行核定征收。

三、关于土地增值税的预征和清算问题

各地要进一步完善土地增值税预征办法，根据本地区房地产业增值水平和市场发展情况，区别普通住房、非普通住房和商用房等不同类型，科学合理地确定预征率，并适时调整。工程项目竣工结算后，应及时进行清算，多退少补。

对未按预征规定期限预缴税款的，应根据《税收征管法》及其实施细则的有关规定，从限定的缴纳税款期限届满的次日起，加收滞纳金。

对已竣工验收的房地产项目，凡转让的房地产的建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上的，税务机关可以要求纳税人按照转让房地产的收入与扣除项目金额配比的原则，对已转让的房地产进行土地增值税的清算。具体清算办法由各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局规定。

四、关于因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，纳税人自行转让房地产的征免税问题

《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条第四款所称：因“城市实施规划”而搬迁，是指因旧城改造或因企业污染、扰民（指产生过量废气、废水、废渣和噪音，使城市居民生活受到一定危害），而由政府或政府有关主管部门根据已审批通过的城市规划确定进行搬迁的情况；因“国家建设的需要”而搬迁，是指因实施国务院、省级人民政府、国务院有关部委批准的建设项目而进行搬迁的情况。

五、关于以房地产进行投资或联营的征免税问题

—对于以土地（房地产）作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的，均不适用《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字〔1995〕48号）第一条暂免征收土地增值税的规定。

六、本文自 2006 年 3 月 2 日起执行。

财政部 国家税务总局关于土地增值税

普通标准住宅有关政策的通知

财税〔2006〕141 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：

为贯彻落实《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发〔2006〕37号）精神，进一步促进调整住房供应结构，增加中小套型、中低价位普通商品住房供应，现将《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条中“普通标准住宅”的认定问题通知如下：

“普通标准住宅”的认定，可在各省、自治区、直辖市人民政府根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26号）制定的“普通住房标准”的范围内从严掌握。

请遵照执行。

国家税务总局关于未办理土地使用权证

转让土地有关税收问题的批复

国税函〔2007〕645号

四川省地方税务局：

你局《关于未办理土地使用权证而转让土地有关税收问题的请示》（川地税发〔2007〕7号）收悉，批复如下：

土地使用者转让、抵押或置换土地，无论其是否取得了该土地的使用权属证书，无论其在转让、抵押或置换土地过程中是否与对方当事人办理了土地使用权属证书变更登记手续，只要土地使用者享有占有、使用、收益或处分该土地的权利，且有合同等证据表明其实质转让、抵押或置换了土地并取得了相应的经济利益，土地使用者及其对方当事人应当依照税法规定缴纳营业税、土地增值税和契税等相关税收。

税智星

国家税务总局关于土地增值税相关政策问题的批复

国税函〔2009〕387号

广西壮族自治区地方税务局：

你局《关于土地增值税相关政策问题的请示》（桂地税报[2009]13号）收悉。

鉴于广西玉柴营销有限公司在2007年10月30日将房地产作价入股后，于2007年12月6日、18日办理了房地产过户手续，同月25日即将股权进行了转让，且股权转让金额等同于房地产的评估值。

因此，我局认为这一行为实质上是房地产交易行为，应按规定征收土地增值税。

国家税务总局

2009年7月17日

税智星

财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税

个人所得税计税依据问题的通知

财税〔2016〕43号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：

经研究，现将营业税改征增值税后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据有关问题明确如下：

- 一、计征契税的成交价格不含增值税。
- 二、房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。
- 三、土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

四、个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。

个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税，计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的，其向房屋出租方支付的租金及增值税额，在计算转租所得时予以扣除。

五、免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的

收入不扣减增值税额。

六、在计征上述税种时，税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。

本通知自 2016 年 5 月 1 日起执行。

财政部 国家税务总局

2016 年 4 月 25 日



国家税务总局关于修订土地增值税纳税申报表的通知

税总函〔2016〕309号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏、宁夏回族自治区国家税务局：

为加强土地增值税规范化管理，税务总局决定修订土地增值税纳税申报表。现将修订的主要内容通知如下：

一、增加《土地增值税项目登记表》

根据《国家税务总局关于印发〈土地增值税纳税申报表〉的通知》（国税发〔1995〕090号）规定，从事房地产开发的纳税人，应在取得土地使用权并获得房地产开发项目开工许可后，根据税务机关确定的时间，向主管税务机关报送《土地增值税项目登记表》，并在每次转让（预售）房地产时，依次填报表中规定栏目的内容。

二、土地增值税纳税申报表单修订内容

（一）根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字〔1995〕48号）规定，在《土地增值税纳税申报表（二）》和《土地增值税纳税申报表（五）》中增加“代收费用”栏次。

（二）根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）和《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）规定，调整收入项目名称，在《土地增值税纳税申报表（一）》中增加“视同销售收入”数据列，在《土地增值税纳税申报表（二）》、《土地增值税纳税申报表（四）》、《土地增值税纳税申报表（五）》和《土地增值税纳税申报表（六）》中调整转让收入栏次，增加“视同销售收入”指标。

现将修订后的《土地增值税纳税申报表》（见附件）印发给你单位，请认真做好落实工作。各表单执行情况请及时反馈税务总局（财产和行为税司）。

附件：[土地增值税纳税申报表（修订版）.doc](#)

国家税务总局

2016年7月7日



关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知

财税〔2018〕57号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，西藏、宁夏回族自治区国家税务局，新疆生产建设兵团财政局：

为支持企业改制重组，优化市场环境，现将继续执行企业在改制重组过程中涉及的土地增值税政策通知如下：

一、按照《[中华人民共和国公司法](#)》的规定，非公司制企业整体改制为有限责任公司或者股份有限公司，有限责任公司（股份有限公司）整体改制为股份有限公司（有限责任公司），对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下称房地产）转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。

本通知所称整体改制是指不改变原企业的投资主体，并承继原企业权利、义务的行为。

二、按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。

三、按照法律规定或者合同约定，企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业，暂不征土地增值税。

四、单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。

五、上述改制重组有关土地增值税政策不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形。

六、企业改制重组后再转让国有土地使用权并申报缴纳土地增值税时，应以改制前取得该宗国有土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用，作为该企业“取得土地使用权所支付的金额”扣除。企业在改制重组过程中经省级以上（含省级）国土资源管理部门批准，国家以国有土地使用权作价出资入股的，再转让该宗国有土地使用权并申报缴纳土地增值税时，应以该宗土地作价入股时省级以上（含省级）国土资源管理部门批准的评估价格，作为该企业“取得土地使用权所支付的金额”扣除。办理纳税申报时，企业应提供该宗土地作价入股时省级以上（含省级）国土资源管理部门的批准文件和批准的评估价格，不能提供批准文件和批准的评估价格的，不得扣除。

七、企业在申请享受上述土地增值税优惠政策时，应向主管税务机关提交房地产转移双方营业执照、改制重组协议或等效文件，相关房地产权属和价值证明、转让方改制重组前取得土地使用权所支付地价款的凭据（复印件）等书面材料。

八、本通知所称不改变原企业投资主体、投资主体相同，是指企业改制重组前后出资人不发生变动，出资人的出资比例可以发生变动；投资主体存续，是指原企业出资人必须存在于改制重组后的企业，出资人的出资比例可以发生变动。

九、本通知执行期限为 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

财政部 税务总局

2018 年 5 月 16 日

山东省地方税务局关于土地增值税有关问题的通知

鲁财税[2007]35 号

各市财政局、地方税务局：

为认真贯彻《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21 号)、《财政部 国家税务总局关于土地增值税普通标准住宅有关政策的通知》(财税[2006]141 号)、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号)等文件精神，进一步加强土地增值税的征收管理，结合我省实际，提出以下意见，请遵照执行。

一、普通住宅标准问题

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(以下简称《条例》)第八条“普通标准住宅”和《关于调整房地产市场若干政策的通知》(财税字[1999]210号)第三条“普通住宅”的认定，一律按各地根据《山东省人民政府办公厅转发省建设厅等部门关于加强房地产市场调控，促进房地产业持续健康发展的意见的通知》(鲁政办发[2005]39号)制定并对社会公布的“中小户型、中低价位普通住房”的标准执行，从严掌握。

(根据鲁财税[2014]29 号本条废止。修改为：纳税人应将普通标准住宅与非普通标准住宅分别核算，普通标准住宅与非普通标准住宅核算划分不清的，一律按非普通标准住宅计算征收增值税。)

二、转让旧房征收土地增值税问题

纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地地税部门确认，《条例》第六条第(一)、(三)项规定的扣除项目金额，可按发票所载金额从购买年度起至转让年度止每年加计 5%计算，对纳税人购房时缴纳的契税，凡能提

供契税完税凭证的，准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数。对纳税人转让旧房及建筑物，既不能提供评估价格，又不能提供购房发票的，可根据《中华人民共和国税收征收管理法》第35条的规定，暂按旧房及建筑物转让价格0.5%的比例，核定征收土地增值税。

三、个人拥有的住宅减免土地增值税问题

对个人拥有的普通标准住宅，在其转让时暂免征收土地增值税。对个人拥有的非普通标准住宅，工作调动或改善居住条件而转让的，凡居住满5年或5年以上的，免予征收土地增值税；居住满3年不满5年的，减半征收土地增值税；居住未满3年的，按规定征收土地增值税。

四、土地增值税清算问题

对已竣工验收的房地产项目，转让的房地产建筑面积(含出租或自用)占整个项目可售面积的比例在85%以上，或虽未达到85%比例但取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的，税务机关可以要求纳税人清算土地增值税。

五、以房地产投资或联营的土地增值税征收问题

以土地(房地产)作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或房地产开发企业以其建造的商品房进行投资、联营或被兼并的，均应按规定征收土地增值税。

六、切实加强土地增值税的征收管理

土地增值税是国家为加强房地产市场宏观调控，规范房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益分配，维护国家权益，促进房地产开发健康发展而开征的税种。随着房地产市场开发投资的强劲增长，土地增值税收入比重越来越大，在组织收入和调节经济方面发挥着日益重要的作用。各级地税机关要严格执行《条例》及相关文件规定，按照房地产税收一体化管理的要求，进一步加强土地增值税的征收管理。要加

强对土地增值税清算工作的宣传辅导，明晰相关政策，严格扣除标准，准确计算土地增值额和应纳土地增值税额，积极稳妥地搞好土地增值税的清算工作。要积极加台与有关部门的沟通与合作，依托社会综合治税，不断提高土地增值税的综合管理水平。

山东省地方税务局

二〇〇七年九月十七日

济宁市地税局关于土地增值税若干具体问题的通知

一、关于对项目分别清算的问题

我市统一规范为“三分法”。即普通标准住宅、非普通标准住宅、其它分别清算。

二、关于车库、停车位、地下室征收土地增值税问题

房地产开发企业销售有产权的车库、停车位、地下室，与购房者签订销售合同，应按规定征收土地增值税。

房地产开发企业与购房者签订一定期限的使用权合同或销售无产权的车库、停车位、地下室，不征收土地增值税。

有产权的车库、停车位、地下室是指办理有房产证或土地使用证的车库、停车位、地下室。

三、关于竣工验收后发生的支出扣除问题

项目竣工验收后发生的支出，在清算时不允许扣除。

四、关于财政返还资金的处理问题

地方政府、财政部门以各种名义向房地产开发项目返还土地出让金、城市建设配套费、税金等，在计算土地增值税扣除项目金额时应抵减相应项目的扣除项目金额。

对不能区分科目的返还资金，抵减土地出让金。

五、关于审批的项目规划外，所建设施发生支出的扣除问题

房地产开发企业在项目建设用地边界外(国家有关部门审批的项目规划外,即"红线"外)承诺为政府或其他单位建设公共设施或其他工程的,房地产开发企业在计算本项目土地增值税时,其在项目建设用地边界外为政府或其他单位建设公共设施或其他工程所发生的支出,不得计入本项目扣除项目金额。(针对普遍问题,特殊问题特殊对待,例如捆绑式开发等)

六、关于以土地(房地产)投资入股进行投资或联营的扣除问题

(一)房地产开发企业以接受投资方式取得的土地,并在该宗土地上从事房地产开发,在计算土地增值税时以《财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)文件的执行日期为界限,分两种情况确认土地成本:

1、2006年3月2日之前,以土地(房地产)作价入股进行投资或联营从事房地产开发的,被投资企业在土地增值税清算时,应以投资方取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用作为其取得土地使用权所支付的金额据以扣除。投资方不能提供取得土地使用权支付凭证的,不得扣除。

2、2006年3月2日之后,以土地(房地产)作价入股进行投资或联营从事房地产开发的,在投资或联营环节已对投资人按规定征收了土地增值税,被投资企业在土地增值税清算时,应以投资方取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用及投资方缴纳的土地增值税作为被投资方可扣除的土地成本。被投资方不能提供投资方取得土地使用权支付凭证的,其土地价款不得扣除。

(二)以土地(房地产)作价入股进行投资或联营,被投资企业从事非房地产开发的,再转让该(土地)房地产时,应以投资方取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用作为其取得土地使用权所支付的金额计算土地增值税扣除项目金额。被投资企业不能提供投资方取得土地使用权支付凭证的,其土地价款不得扣除。

(三)房地产开发企业以土地作价入股进行投资或联营的,按照《财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)第五条"房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的,均不适用《财政部国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》(财税字[1995]48号)第一条暂免征收土地增值税的规定"执行。21号文中的"建造的商品房"即土地(房地产)

七、关于精装修房计征土地增值税问题

房地产开发企业销售精装修房,其装修费用可以计入房地产开发成本。

上述装修费用不包括房地产开发企业自行采购或委托装修公司购买的家用电器、可移动家具、日用品、可移动装饰用品(如窗帘、装饰画等)所发生的支出。

房地产开发企业销售精装修房时,如其销售收入包括销售家用电器、可移动家具、日用品、可移动装饰用品(如窗帘、装饰画等)等取得的收入,应以总销售收入减去家用电器等的采购价格作为房地产销售收入计算土地增值税。(家用电器无论是否能够移动)

八、关于住房专项维修基金的扣除问题

对于房地产开发企业向有关部门缴纳的住房专项维修基金,比照《财政部国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》(财税字[1995]48号)第六条的规定处理。

九、关于非房地产开发企业取得房产改造后再转让的扣除问题

经房地产主管部门批准,非房地产开发企业取得毛坯房及其它存量房,进行局部改造、装修装饰后再转让的,计算扣除项目时,其取得该房产所支付的价款及税金、改造过程中发生的开发成本以及与转让房地产有关的税金允许据实扣除,但不得再按照《财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)第二条的规定加计扣除。

十、关于企业购买在建房地产开发项目进行继续建设再转让土地增值税的问题

企业购买在建房地产开发项目后，继续投入资金进行后续建设，达到销售条件进行商品房销售的，其购买在建项目所支付的价款及税金允许扣除，但不得作为取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本加计 20% 的扣除；后续建设支出扣除项目的处理按照《土地增值税暂行条例》第六条及《土地增值税暂行条例实施细则》第七条相关规定执行。

十一、关于清算条件的有关问题

(一) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的，应作为《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号) 第二条第一款中“纳税人应进行土地增值税的清算”的情形，不再作为第二款“主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算”的情形。

(二) 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号) 第二条第一款“房地产开发项目全部竣工、完成销售的”，其中全部竣工是指除土地开发外，其开发产品符合下列条件之一：

- 1、开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案；
- 2、开发产品已开始交付购买方；
- 3、开发产品已取得了初始产权证明。

(三) 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号) 第二条第二款第一项规定“已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85% 以上，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的”，主管税务机关可以要求纳税人进行清算，其中“该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的”是指已转让的

房地产建筑面积与出租或自用的可售建筑面积合计占清算单位可售建筑面积比例在85%以上的。

(四)《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号)第二条第二款第二项规定"取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的",其中"取得销售(预售)许可证满三年"是指清算单位取得的最后一张销售(预售)许可证满三年的情形。

十二、关于独栋建筑物中住宅与商业用房的建筑成本扣除问题

独栋建筑物既有住宅又有商业用房的,商业用房建筑成本可以按照层高系数予以调整。层高系数低于1.5的不予调整,其余扣除项目金额不得按层高系数调整。(济宁层高系数1.5)

商业用房层高系数=商业用房层高/住宅层高

十三、关于核定征收的问题

对2013年起立项建设的房地产开发项目,符合核定条件的,核定征收时,普通住宅核定征收率不得低于销售收入的10%,其他类型房产不得低于销售收入的20%。

本通知自2014年4月1日起执行。在总局、省局未发正式通知前暂按本通知执行,此前主管税务机关已受理纳税人清算申报的,不做追溯调整。

十四、关于按国家统一规定交纳的有关费用的扣除问题

房地产开发企业在取得土地使用权时,按国家统一规定交纳的有关费用,凡能取得财政专用票据的,计入"取得土地使用权所支付的金额"项目扣除,不能取得财政专用票据的,计入"房地产开发费用"项目扣除。

济南市地方税务局

关于明确土地增值税预征率和核定征收率有关问题的公告

济南市地方税务局公告 2017 年第 2 号

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53号）、《山东省地方税务局关于修订〈山东省地方税务局土地增值税“三控一促”管理办法〉的公告》（2017年第5号）等相关规定，结合我市实际，现将土地增值税预征率和核定征收率有关问题公告如下：

一、土地增值税预征率

房地产开发企业土地增值税预征和清算应当区分普通住房、非普通住房和其他房地产三种类型。预征率如下：

类 型		预征率
普通住房		2%
非普通住房		3%
其他房地产	地下室、车位（库）等附属设施	2%
	工业用房、商业用房等其他房地产	3%

房地产开发企业建造的保障性住房暂不预征土地增值税，但应按规定到主管税务机关登记或备案。

二、土地增值税预征计算方法

房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，按照以下方法计算土地增值税预征税额：

土地增值税预征税额 = (预收款 - 应预缴增值税税额) * 预征率。

三、土地增值税核定征收率

(一) 销售房地产开发项目或转让旧房及建筑物的，核定征收率如下：

1. 整体转让未竣工决算的房地产开发项目，核定征收率不低于 5%；
2. 普通住房，核定征收率不低于 5%；
3. 非普通住房，核定征收率不低于 6%；
4. 别墅，核定征收率不低于 7%；
5. 工业用房、商业用房等其他房地产，核定征收率不低于 6%；
6. 地下室、车位（库）等附属设施，核定征收率不低于 5%。

(二) 转让国有土地使用权的，原则上采用查账征收方式。对特殊情况，也可采取核定征收方式，核定征收率不低于 5%。主管税务机关可根据其契税缴纳资料以及参照同时期、同地段土地历史成交价格或当年政府发布的国有土地基准地价确定土地价格，测算核定征收率。

本公告自发布之日起执行。《济南市地方税务局关于土地增值税预征率和核定征收率有关问题的公告》（2015 年第 2 号）同时废止。

特此公告。

济南市地方税务局

2017年11月10日

山东省地方税务局关于修订《山东省地方税务局土地增值税“三控一促”管理办法》的公告

山东省地方税务局公告 2017 年第 5 号

现将修订后的《山东省地方税务局土地增值税“三控一促”管理办法》予以发布，自 2017 年 9 月 21 日起施行。

特此公告。

附件：1.土地增值税项目报告表（从事房地产开发的纳税人适用）及土地增值税纳税申报表

2.土地增值税申报表附表

山东省地方税务局

2017年9月21日

山东省地方税务局

土地增值税“三控一促”管理办法

第一章总则

第一条 为了加强和规范土地增值税管理，保障税款及时足额入库，维护纳税人合法权益，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）、《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）等规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于房地产开发项目土地增值税征收管理工作。

第三条 “三控一促”是指在土地增值税管理工作中施行源头监控、成本管控、风险防控，促进土地增值税管理规范化。

第四条 纳税人应当向房地产开发项目所在地主管税务机关如实申报应当缴纳的土地增值税税款，保证纳税申报的真实性、准确性和完整性。

第二章源头监控

源头监控，是指主管税务机关应当加强房地产开发项目的前期管理和过程监控，从纳税人取得土地使用权开始，对房地产开发项目实施全过程监管，为加强土地增值税预征、清算管理奠定基础。

第一节项目管理

第五条 主管地税机关应当加强房地产开发项目管理，根据纳税人报送的项目资料，按项目分别建立档案、设置台账，结合当地实际，运用信息化手段，对纳税人项目立项、规划设计、工程招投标、施工、预售、竣工验收、工程结算、项目清盘等房地产开发全过程实行跟踪监控，做到税务管理与纳税人项目开发同步。

主管地税机关应当依据国家有关部门审批、备案的项目，结合《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》确定项目管理单位，对于分期开发的项目，应当以分期项目为单位进行管理。

第六条 纳税人应当在取得土地使用权并获得房地产开发项目施工许可后十日内，到主管地税机关办理项目登记，同时报送《土地增值税项目报告表（从事房地产开发的纳税人适用）》及主管地税机关要求报送的其他资料。

第七条 各级地税机关要建立完善与同级发展改革、国土、建设、规划、房管等部门的信息交换共享机制，充分利用第三方信息，强化土地增值税管理。

第八条 各级地税机关要进一步建立和完善与国税机关的项目信息共享和传递机制，建立共享的房地产项目登记台账。

第九条 对纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，主管地税机关应当督促纳税人根据清算要求按不同期间和不同项目合理归集有关收入、成本、费用。

第二节 土地增值税预征

第十条 从事房地产开发的纳税人，在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，应当按照本办法规定预缴土地增值税。

纳税人转让经政府批准建设的保障性住房取得的收入，暂不预征土地增值税，但应当在取得收入时按规定到主管地税机关登记或备案。

第十一条 房地产转让收入是指纳税人转让房地产实际取得的转让收入价款、预收款、定（订）金、违约金和其他经济利益，包括货币收入、实物收入和其他收入。

第十二条 营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。适用增值税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额；适用简易计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。

第十三条 房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，按照以下方法确定土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

第十四条 各市地方税务局应当按照普通住房、非普通住房和其他房地产三种类型，科学合理确定预征率进行预征，并按规定进行清算。

第十五条 房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应当视同转让房地产，并预缴土地增值税，其收入按下列方法和顺序确认：

- （一）按本企业在同一地区、同一年度转让的同类房地产的平均价格确定；
- （二）由主管地税机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

第十六条 房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未发生转移，不预征土地增值税。

第十七条 房地产开发企业处置利用地下人防设施建造的车库（位）等设施取得的收入，不预征土地增值税。

第十八条 房地产开发企业处置非地下人防设施建造的车库（位）等设施取得的收入，凡房地产开发企业与业主签订销售合同（或协议等）并转让产权的，应当预征土地增值税。

第十九条 房地产开发企业按月（或季）预缴土地增值税，应当于月（或季）末 15 日内向项目所在地主管税务机关申报缴纳税款。具体按月或按季由县(市、区)级税务机关确定。

第三节 清算申报受理

第二十条 土地增值税的清算申报主体是从事房地产开发的纳税人。主管税务机关负责土地增值税清算申报的受理和审核。

第二十一条 对符合下列条件之一的，房地产开发企业应当进行土地增值税的清算。

- （一）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- （二）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- （三）直接转让土地使用权的；
- （四）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的。

第二十二条 对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求房地产开发企业进行土地增值税清算。

（一）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

（二）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的。

取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的，是指取得最后一份销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的情形。

第二十三条 上述第二十一条、第二十二条中所称的“全部竣工”“已竣工验收”是指房地产开发项目符合下列条件之一的情形：

- （一）开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案；
- （二）开发产品已开始投入使用；
- （三）开发产品已取得了初始产权证明。

第二十四条 对于符合本办法第二十一条规定的应清算项目，纳税人应当在满足条件之日起 90 日内到主管地税机关办理清算申报。

对于符合本办法第二十二条规定的可清算项目，由主管地税机关确定是否进行清算。对于确定需要进行清算的项目，由主管地税机关下达《税务事项通知书》，纳税人应当在收到《税务事项通知书》之日起 90 日内办理清算申报，并按规定提供清算资料；对于确定暂不清算的，应当继续做好项目管理，定期作出评估，及时确定清算申报时间，并通知纳税人办理清算申报。

第二十五条 纳税人办理土地增值税清算申报时应当提供的清算资料：

（一）土地增值税清算申报表及其附表，其中附表的选用由各市地方税务局根据当地情况自行确定；

（二）房地产开发项目清算说明，主要内容应当包括房地产开发项目立项、用地、开发、销售、关联方交易、融资、税款缴纳及成本费用分摊方式等基本情况和主管地税机关需要了解的其他情况；

(三) 建设用地规划许可证及附件、建设工程规划许可证及附件、建设工程施工许可证、商品房预售许可证、初始产权登记证、测绘报告、竣工验收备案表、项目工程合同结算单原件；

(四) 取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让（转让）合同原件；

(五) 拆迁（回迁）合同、签收花名册或签收凭证；

(六) 银行贷款合同及银行贷款利息结算通知单原件；

(七) 项目规划、设计、勘察、工程招投标、工程施工、材料采购等有效凭证；

(八) 竣工验收报告、工程竣工决算报告；

(九) 商品房购销合同统计表、销售明细表等与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明资料；

(十) 开发项目中的公共配套设施，建成后产权属于全体业主所有和建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的相关证明资料；

(十一) 转让房地产有关税金的完税凭证，对于同一张完税凭证属于多个开发项目缴纳税金的，应当在完税凭证上注明清算项目缴纳的税金金额；

(十二) 纳税人委托涉税专业服务机构审核鉴证的清算项目，还应当报送《土地增值税清算税款鉴证报告》；

(十三) 不允许在增值税销项税额中计算抵扣的进项税额相关资料。

上述资料凡已通过部门信息共享取得或纳税人已报送的，不再重复报送。

第二十六条 主管地税机关收到纳税人清算申报资料后，对符合清算条件的项目，且报送的清算资料完备的，予以受理；对纳税人符合清算条件、但报送的清算资料不全的，应当要求纳税人在 15 日内补报，纳税人在规定的期限内补齐清算资料后，予以受理；对不符合清算条件的项目，不予受理。主管地税机关已受理的清算申报申请，纳税人无正当理由不得撤销。主管地税机关在做出予以受理、补正资料告知、不予受理决定时，应当向纳税人下达《税务事项通知书》予以书面告知。

第三章成本管控

成本管控，主要是通过明确相关政策，强化对开发项目成本费用的审核，实现对清算项目的有效控管。

第一节 清算申报审核

第二十七条 主管地税机关受理纳税人清算申报资料后，应当自受理申报之日起 90 日内完成清算审核。

如有特殊情况无法于 90 日内完成审核，经县(市、区)级地税机关批准，可延期完成，并书面告知纳税人。

第二十八条 清算审核包括案头审核、实地审核。

案头审核是指对纳税人报送的清算资料进行数据、逻辑审核，重点审核项目归集的一致性、数据计算准确性等。

实地审核是指在案头审核的基础上，通过对房地产开发项目实地查验等方式，对纳税人申报情况的客观性、合法性进行审核。应当重点实地核查项目的楼栋、道路、绿化等工程量，确定学校、体育场馆、车位等的产权归属。

第二十九条 土地增值税以国家有关部门审批、备案的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位进行清算。具体清算单位由主管地税机关结合《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》确定。

第三十条 普通标准住宅同时符合以下条件：

- (一) 住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；
- (二) 单套建筑面积在 144 平方米以下；
- (三) 实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.44 倍以下。

转让的地下室（储藏室）、停车位（车库）等附属设施按照其他房地产类型进行清算。

第三十一条 土地增值税扣除项目金额的确认：

(一) 取得土地使用权所支付的金额。

1. 纳税人为取得土地使用权所支付的地价款。以出让方式取得土地使用权的，地价款为纳税人所支付的土地出让金；以行政划拨方式取得土地使用权的，地价款为按照国家有关规定补交的土地出让金；以转让方式取得土地使用权的，地价款为向原土地使用人实际支付的地价款。

2. 纳税人在取得土地使用权时按国家统一规定交纳的有关费用，包括为取得土地使用权所支付的契税。

(二) 房地产开发成本。包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。在房地产开发期间，按政府规定缴纳的与房地产开发项目直接相关的政府性基金和行政事业性收费，计入开发成本。

1.土地征用及拆迁补偿费，包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。

(1) 拆迁补偿费。拆迁补偿费应当是真实发生和实际支出的，支付给被拆迁人的拆迁补偿、拆迁（回迁）合同和签收花名册或签收凭据应当一一对应。

(2) 拆迁安置费用的计算。

①房地产开发企业用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按照本办法第十五条规定确认收入，同时计入房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应当抵减本项目拆迁补偿费。

②房地产开发企业采取异地安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值按本办法第十五条规定计算，计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。

③货币安置拆迁的，房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。

2.前期工程费，包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

3.建筑安装工程费，是指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费、以自营方式发生的建筑安装工程费。

(1) 发生的费用应当与决算报告、审计报告、工程结算报告、工程施工合同记载内容相符。

(2) 房地产开发企业自购建筑材料时，自购建材费用不能重复计算扣除。

(3) 房地产开发企业在工程竣工验收后，根据合同约定，扣留建筑安装施工企业一定比例的工程款，作为开发项目的质量保证金，在计算土地增值税时，建筑安装施工企业已就质量保证金对房地产开发企业开具发票的，按发票所载金额予以扣除；未开具发票的，扣留的质保金不得扣除。

(4) 房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。

(5) 营改增后，土地增值税纳税人接受建筑安装服务取得的增值税发票，应当在发票的备注栏注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称，否则不得计入土地增值税扣除项目金额。

4.基础设施费，是指开发项目在开发过程中所发生的各种基础设施支出，主要包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

5.公共配套设施费，包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。

(1) 房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按以下原则处理：

①建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；

②建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；

③建成后有偿转让的，应当计算收入，并准予扣除成本、费用。

(2) 纳税人将公共配套设施等转为自用或出租，不确认收入，其应当分担的成本、费用也不得扣除。

6.开发间接费用,是指直接组织、管理开发项目发生的费用,包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的,主管地税机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料,结合房屋结构、用途、区位等因素,核定上述四项开发成本的单位面积金额标准,并据以计算扣除。各市地方税务局应当定期获取当地建安造价定额相关资料,合理制定上述成本核定标准。

(三) 房地产开发费用。是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

1.财务费用中的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用,按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的5%计算扣除。

2.凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的,房地产开发费用按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%计算扣除。

全部使用自有资金,没有利息支出的,按照以上方法扣除。

3.房地产开发企业既向金融机构借款,又有其他借款的,其房地产开发费用计算扣除时不能同时适用本条1、2项所述两种办法。

(四) 与转让房地产有关的税金。营改增前,指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加。

营改增后，“与转让房地产有关的税金”不包括增值税。房地产开发企业实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加，凡能够按清算项目准确计算的，允许据实扣除。凡不能按清算项目准确计算的，则按该清算项目预缴增值税时实际缴纳的城建税、教育费附加扣除。

(五) 财政部规定的其他扣除项目。对从事房地产开发的纳税人可按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和，加计 20%扣除。

第三十二条 审核扣除项目是否符合下列要求：

(一) 在土地增值税清算中，扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，应当是实际发生的。除另有规定外，扣除项目须提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。

合法有效凭证是指：

1. 支付给境内单位或者个人的款项，且该单位或者个人发生的行为属于营业税或者增值税征收范围的，以该单位或者个人开具的发票为合法有效凭证；

2. 支付的行政事业性收费或者政府性基金，以相关部门开具的财政票据为合法有效凭证；

3. 支付给境外单位或者个人的款项，以该单位或者个人的签收单据为合法有效凭证，税务部门对签收单据有疑义的，可以要求其提供境外公证机构的确认证明；

4. 其他合法有效凭证。

(二) 扣除项目金额应当准确地在各扣除项目中分别归集，不得混淆。

(三) 纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，或者同一项目中建造不同类型房地产的，其扣除项目金额的分摊比例，可按实际转让的土地使用权面积占可转

让的土地使用权面积的比例计算，或按已售建筑面积占可售建筑面积的比例计算，也可按地税机关确认的其他方式计算。

（四）对同一类事项，应当采取相同的会计政策或处理方法。会计核算与税务处理规定不一致的，以税务处理规定为准。（五）扣除项目金额中所归集的各项成本和费用应当是在清算项目开发中直接发生的或应当分摊的。

（六）扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

第三十三条 房地产开发企业处置利用地下人防设施建造的车库（位）等设施取得的收入，不计入土地增值税收入，凡按规定无偿移交给政府、公共事业单位用于非营利性社会公共事业的，准予扣除相关成本、费用。

第三十四条 地税机关在开展土地增值税清算审核工作中，可以按规定探索购买劳务的方式，协助解决工程造价等专业技术问题。

第三十五条 为确保清算审核工作更加专业、高效，各主管地税机关可设立集中清算审核工作组，由专人（组）对清算项目实施分类、切块式的审核模式。即将一个清算项目分为项目概况、收入、成本、费用四大类分别进行审核。每一类别均由相对固定人员（小组）按照规定的标准进行审核，并负责相应数据、文书、政策的合成和归集。

第二节清算税款征收

第三十六条 土地增值税清算审核结束，主管地税机关应当出具《税务事项通知书》，将审核结果书面通知纳税人，并确定办理补、退税期限。

第三十七条 纳税人符合以下条件之一的，可实行核定征收。

- (一) 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；
- (二) 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；
- (三) 虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；
- (四) 符合土地增值税清算条件，纳税人未按照规定的期限办理清算手续，经地税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；
- (五) 申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

第三十八条 核定征收土地增值税的，纳税人应当按照取得的转让房地产收入（不含增值税）和核定征收率计算缴纳土地增值税。计算公式如下：

$$\text{应缴税款} = \text{转让房地产收入（不含增值税）} \times \text{核定征收率}$$

第三十九条 核定征收率原则上不得低于 5%。各市地方税务局应当根据国家税务总局、省地方税务局的要求，通过国土部门查询项目土地价格、参照当地扣除项目金额标准、同期同类房地产销售价格等因素，科学合理确定不同房地产类型土地增值税核定征收率，并报省地方税务局备案。

第四十条 符合上述核定征收条件的，税务人员应当对房地产项目开展土地增值税核定征收核查，经主管地税务机关集体审议并报上一级地税务机关备案后，通知纳税人补缴税款或办理退税。

第四章 风险防控

风险防控，是以房地产开发项目税收为征管对象，以风险管理为导向，以信息化为支撑，以专业化管理为保障，对土地增值税申报的真实性、合法性进行风险识别，实施风险应对，以降低土地增值税税收损失率。

第一节目标规划与指标管理

第四十一条 省地方税务局业务部门、各市地方税务局税收风险管理工作领导小组办公室应当根据年度工作重点，结合实际，制定税收风险管理年度计划，报送省地方税务局税收风险管理工作领导小组办公室。

第四十二条 省地方税务局税收风险管理工作领导小组办公室整合省地方税务局各业务部门、各市地方税务局领导小组办公室报送的税收风险管理年度计划，确定风险实施方案的模型、时限等，形成总的年度计划，据此开展全省地税系统的税收风险管理工作。

第四十三条 各级业务部门负责土地增值税税收风险指标和模型的设计、汇集。应当认真开展行业调研，积累清算案例，探索成本控制内在规律，建立科学有效的风险指标和模型。同时，定期开展风险指标和模型的验证，及时更新，不断提升风险识别水平。

第四十四条 各市地方税务局可结合当地工作实际，将清算审核和风险管理进行有机整合，借助专业纳税评估力量对房地产开发项目清算申报资料进行专项评估。通过评估发现清算数据风险点，并及时加以识别、分析和应对，切实提高土地增值税清算审核工作质量，有效降低涉税风险。

第二节风险识别

第四十五条 风险识别是指地税机关运用风险分析工具，对纳税人的涉税信息进行扫描、分析，发现容易产生税收风险的领域、环节或纳税人群体，为税收风险管理提供精准指向和具体对象。

第四十六条 土地增值税风险识别主要包括预征环节的税收风险识别和成本费用管控环节风险识别。

第四十七条 预征环节的税收风险识别，应当重点关注销售单价是否真实、已售建筑面积是否足额申报、是否按规定进行预征申报等。

第四十八条 销售单价风险识别，应当对申报的销售单价，通过市场调查、典型案例分析、发票等信息，获取相同或近似销售日期和地理区位的房地产销售单价均值，进行比对。

第四十九条 预收款申报风险识别，应当对申报的预收款收入，与商品房预售合同备案信息进行比对；与流转税销售不动产税目税基比对。

第五十条 销售进度风险识别，获取发票开具信息标明的建筑面积，计算其占全部房源信息建筑面积的比例，与 85%进行比对。

第五十一条 通过主动采集房地产开发项目的第三方信息和定期实施实地巡查，完成下列开发产品对外投资和视同销售的风险分析和识别：

(一) 以开发产品作价对外投资

将契税申报缴纳信息和国土、房管部门权属转移信息，分别与纳税人申报的已售房源信息进行比对。

(二) 视同销售

通过实地核查，调查是否存在视同销售的交易事项，是否按规定计价。

(三) 以房抵债

获取项目开发产品的法院拍卖和执行信息，与纳税人申报的已售房源信息进行比对，识别以房换地、以房抵工程款或材料款、以房抵广告费、以房抵银行贷款本息等风险。

第五十二条 成本费用管控环节风险识别，应当重点关注扣除票据是否合法、工程量是否真实和单位工程成本是否处于合理区间等。

第五十三条 主管地税机关在进入清算申报审核环节后，应当首先对扣除票据进行风险识别。设定较大金额票据票载金额上限，超出上限时进行风险提示。

第五十四条 主管地税机关应当运用源头监控环节获取的工程结算等基础资料，以及从建筑工程主管部门获取造价指标，提取纳税人明细申报数据，重点围绕下列内容进行风险识别：

(一) 决算金额与预算金额、合同造价比对

提取开发项目建筑工程造价和工程总承包合同标明的造价，分别与纳税人申报的相应建筑工程决算金额比对分析。

(二) 土建工程平方米造价比对

申报的建筑工程单位成本，与开工年份建筑工程主管部门公布的相应建设单位（平方米）造价进行比对分析。

(三) 主要建筑材料用量比对

将钢材、商砼、水泥等主要材料耗用数据，与当地相应工程主要材料用量标准比对分析。

(四) 关联企业比对

将主要建筑材料供应商、建筑总承包商的投资人等信息，与纳税人税务登记信息比对分析。

第五十五条 土地成本风险的比对识别。

（一）契税申报信息比对

纳税人申报的土地成本金额、土地面积，与纳税人获得土地时缴纳契税时申报的税基和土地面积进行比对。

（二）以出让方式取得土地使用权的，与国土部门提供的土地出让信息比对。

（三）以转让方式取得土地使用权的，与转让方申报的营业税、增值税和土地增值税信息比对。

第三节 风险应对

第五十六条 风险应对是针对纳税人税收风险点，按照税收风险管理系统处理流程规范，统筹确定处理层级和部门，分别采取风险提醒、纳税辅导、调查巡查、纳税评估、税务稽查等措施，对发现的税收风险点进行核实反馈，并挖掘利用其他涉税信息，努力提高风险纳税人的税法遵从行为。

第五十七条 风险应对任务应当统一归口管理并统一推送。省、市地方税务局税收风险工作领导小组办公室统筹、整合风险任务，进行分类、分级推送。

第五十八条 各级地税机关应当遵循“风险识别→等级排序→风险应对→监控评价”的风险管理链条，通过建立风险指标和评估模型，全面分析扫描土地增值税流失风险。

第五十九条 对经风险识别出现的土地增值税征管风险，应当按风险的低、中、高等级，按规定进行处理。

第六十条 风险应对人员应当对派发的风险任务中的所有风险点一并进行应对处理，做到“一次应对，风险全清”。

第六十一条 土地增值税风险任务应对完成后，风险应对人员应当在税收风险管理系统中根据核实确认情况进行反馈，反馈情况在风险管理系统中自动汇总。

第六十二条 注重风险应对绩效的评价和管理。各级业务部门应当会同税源管理部门，对土地增值税风险指标和模型的运行成效进行评估，查找税收风险存在的原因，制定有效措施，不断提升土地增值税征管质量。

第五章 清算鉴证质量管理

清算鉴证质量管理，是指地税机关对鉴证人接受委托，开展土地增值税清算鉴证工作质量的评价、监督和管理。

第六十三条 土地增值税清算鉴证是指鉴证人接受委托，通过执行《土地增值税清算鉴证业务准则》(国税发〔2007〕132号)规定的程序和方法，依照税法及相关规定，对被鉴证人的土地增值税清算申报事项进行审核、确认，评价和证明其清算申报的真实性、合法性，并出具鉴证报告的业务。

第六十四条 鉴证人出具无保留意见和保留意见的鉴证报告，可以作为纳税人办理土地增值税清算申报的依据。

第六十五条 主管地税机关未采信或部分未采信鉴证报告的，应当告知其理由。

第六十六条 清算鉴证质量管理应当坚持公开、公平、公正的原则，以事实为依据，以法律、法规为准绳。

第六十七条 县级地税机关(含市地方税务局直属机构、派出机构，下同)具体负责开展清算鉴证质量的评价工作。评价工作应当统一规范、客观公正、准确高效。

市级地税机关负责对质量评价工作进行监管。

第六十八条 县级地税机关应当每年组织对上年度纳税人办理土地增值税清算申报提供的清算鉴证报告进行质量评价。

第六十九条 清算鉴证质量评价内容包括鉴证报告规范度、鉴证报告差异率、鉴证报告认可度三个方面。

(一) 鉴证报告规范度，包括鉴证业务约定书签订情况；编制业务工作底稿的完整性、真实性、逻辑性；是否严格执行复核制度；鉴证报告内容是否完整、规范；是否获取充分、适当的证据支持鉴证结论；对鉴证项目出现的交易价格异常、工程造价高于正常水平、虚列成本费用等重大事项是否提出明确的鉴证结论。

(二) 鉴证报告差异率，是指鉴证报告中清算项目的房地产转让收入和扣除项目金额，与地税机关审核结论的差异，用差异率表示。差异率包括收入差异率和扣除项目差异率，公式如下：

收入差异率=地税机关审核结论调整的收入金额/鉴证报告中的收入总金额

扣除项目差异率=地税机关审核结论调整的扣除项目金额/鉴证报告中扣除项目总金额

(三) 鉴证报告认可度，以县级地税机关对鉴证人出具的鉴证报告审核做出的采信、部分未采信和未采信处理意见为参考依据作出评价。

第七十条 县级地税机关综合上述评价结论，对清算鉴证质量按甲、乙、丙三个等级做出评价。

第七十一条 县级地税机关在质量评价工作中，需要鉴证人提供相关资料、证据的，鉴证人应当积极配合，并在县级地税机关规定的时间内完成。县级地税机关应当对调取的相关资料妥善保管，评价结束后应当及时、完整归还。

第七十二条 清算鉴证质量评价结论做出后，县级地税机关应当及时将评价结果报市级地税机关，并在市级地税机关官方网站进行公开。

第六章 法律责任

第七十三条 对未按预征规定期限预缴税款的，根据《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定，从限定的缴纳税款期限届满的次日起，加收滞纳金。

第七十四条 应当进行土地增值税清算的纳税人或经主管地税机关确定进行清算的纳税人，未按照规定期限办理清算申报和报送清算资料的，主管地税机关可依据《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理。

第七十五条 对清算过程中纳税人提供虚假清算资料的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》有关规定处理。

第七十六条 主管地税机关已按规定出具土地增值税清算审核结论后，如审计、财政等部门检查发现纳税人仍存在税收违法行为，并经主管地税机关核实的，由主管地税机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》有关规定追缴其未缴或者少缴的税款、滞纳金，并追究纳税人法律责任。

第七十七条 对会计人员伪造、变造会计凭证、会计账簿，编制虚假财务会计报告的，主管地税机关应当按照《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国注册会计师法》等有关规定，交由其行政监管部门处理。

第七十八条 对造价工程师签署有虚假记载、误导性陈述的工程造价成果文件的，主管地税机关应当按照《注册造价工程师管理办法》有关规定，交由其行政监管部门处理。

第七十九条 鉴证人出具虚假鉴证报告或涉税文书的，主管地税机关应当按照有关规定，交由其行政监管部门处理。

第八十条 在土地增值税清算工作中，税务人员徇私舞弊、玩忽职守，造成不征或者少征应征税款的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定处理。

第七章附则

第八十一条 土地增值税清算审核资料应当按照档案化管理的要求，妥善保存。

第八十二条 各市地方税务局应当根据本办法制定具体实施意见，报山东省地方税务局备案。

第八十三条 本办法由山东省地方税务局解释。

第八十四条 本办法自 2017 年 9 月 21 日起施行，有效期至 2022 年 9 月 20 日止。

税智星

国家税务总局山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区税务局关于对《国家税务总局山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区税务局关于明确土地增值税预征率和核定征收率的公告(征求意见稿)》征求意见的通知

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《山东省地方税务局关于修订〈山东省地方税务局土地增值税“三控一促”管理办法〉的公告》（山东省地方税务局公告 2017 年第 5 号发布，国家税务总局山东省税务局公告 2018 年第 2 号修改）等规定，国家税务总局山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区税务局拟发布《国家税务总局山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区税务局关于明确土地增值税预征率和核定征收率的公告》，现面向社会公开征求意见。对本公告有不同意见的单位和个人，可以在 2019 年 4 月 15 日之前，通过电话或邮件等方式反映，并注明联系方式。

联系电话：0546-8250219

电子邮箱：ngqswj@126.com

联系地址：山东省广饶县丁庄街道智慧路 7 号 1021 室

1.《国家税务总局山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区税务局关于明确土地增值税预征率和核定征收率的公告（征求意见稿）》解读.doc
2.《国家税务总局山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区税务局关于明确土地增值税预征率和核定征收率的公告（征求意见稿）》起草说明.doc

3.国家税务总局山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区税务局关于明确土地增值税预征率和核定征收率的公告（征求意见稿）.doc

学问无坦途

There is no easy way of learning



扫码关注即享

在线问税 | 法规查询 | 课程学习 | 财税资讯

税智星(北京)信息科技有限公司

www.tax.vip