



<http://www.huibotax.com>

<http://汇博财税·中国>

# 土地增值税法规 及经典实务答疑

(1993 年至 2018 年)

重庆汇博焯煜税务师事务所 编

二〇一八年十二月



## 汇博财税服务平台简介

汇博财税服务平台是以重庆汇博焯煜税务师事务所为核心，集会计服务、审计服务、财税顾问、涉税鉴证、纳税筹划、财税培训、法律服务、造价服务、评估服务、管理咨询为一体的综合服务平台，汇集资深注册会计师、注册税务师、内部审计师、法务会计师、律师、造价师、评估师、理财师、风险管理师等专业人士，为委托人提供全方位的财无税务、内部控制、投融资、管理咨询等专业服务，内设汇博企业财、税、法“三位一体”研究中心，从事企业财税、企业法务理论和实务研究。与重庆大学等多所高校共建会计、税收实训及研究中心，参与学科建设。

更多资源，敬请关注：



汇博财税学习平台



汇博财税资讯平台



汇博财税交流平台



汇博财税软件群

地址：重庆市沙坪坝区小龙坎新街 74 号金沙国际大厦 2206

电话：4006068869 (023) 88282991 18426312189

网址：<http://www.huibotax.com>

<http://汇博财税.中国>

## 目 录

## 一、土地增值税法规（1993年至2018年）

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 中华人民共和国土地增值税暂行条例.....                                    | 1  |
| 财政部关于印发《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的通知 财法字[1995]6号.....        | 3  |
| 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有关问题的通知.....            | 8  |
| 财政部关于印发企业缴纳土地增值税会计处理规定的通知.....                           | 9  |
| 国家税务总局关于印发《土地增值税宣传提纲》的通知.....                            | 11 |
| 国家税务总局关于印发《土地增值税纳税申报表》的通知.....                           | 18 |
| 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.....                        | 20 |
| 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..... | 23 |
| 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.....                      | 24 |
| 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.....                        | 27 |
| 国家税务总局关于广西土地增值税计算问题请示的批复.....                            | 29 |
| 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.....                  | 29 |
| 关于房地产开发企业清算土地增值税款时附送专项审计报告的批复.....                       | 30 |
| 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.....                         | 30 |
| 国家税务总局关于加强土地增值税管理工作的通知.....                              | 31 |
| 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.....                     | 33 |
| 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.....                      | 37 |
| 国家税务总局 财政部 国土资源部关于加强土地税收管理的通知.....                       | 38 |
| 重庆市地方税务局关于转发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.....         | 40 |
| 财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知.....                            | 46 |
| 重庆市地方税务局转发财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知.....                  | 48 |
| 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.....                      | 50 |
| 重庆市地方税务局 重庆市财政局关于新旧房界定的通知.....                           | 51 |
| 重庆市规划局关于印发《建设工程项目规划设计技术经济指标核算有关工作的通知》的补充通知.....          | 51 |
| 财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知.....                        | 57 |
| 国家税务总局 财政部 国土资源部关于进一步加强土地税收管理工作的通知.....                  | 58 |

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| 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.....         | 61  |
| 重庆市地方税务局关于进一步做好土地增值税清算工作的通知.....                       | 63  |
| 财政部 国家税务总局 关于股改及合资铁路运输企业房产税城镇土地使用税有关政策的通知.....         | 65  |
| 国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知.....                        | 66  |
| 国家税务总局关于土地增值税相关政策问题的批复.....                            | 101 |
| 国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知.....                            | 101 |
| 国家税务总局关于转让地上建筑物土地增值税征收问题的批复.....                       | 104 |
| 国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知.....                            | 104 |
| 重庆市地方税务局关于调整土地增值税核定征收率有关问题的公告.....                     | 106 |
| 财政部 国家税务总局 关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知.....             | 107 |
| 国家税务总局关于天津泰达恒生转让土地使用权土地增值税征缴问题的批复.....                 | 109 |
| 重庆市地方税务局关于调整土地增值税预征率有关问题的通告.....                       | 109 |
| 重庆市地方税务局关于发布《重庆市地方税务局房地产开发企业土地增值税核定征收管理办法（试行）》的公告..... | 110 |
| 财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知.....                        | 114 |
| 重庆市地方税务局 关于土地增值税若干政策执行问题的公告.....                       | 115 |
| 重庆市财政局 重庆市地方税务局关于进一步做好房地产项目土地增值税预征工作的通知.....           | 119 |
| 财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知 .....                      | 120 |
| 国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知.....                         | 121 |
| 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.....                 | 123 |
| 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.....                       | 124 |
| 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.....            | 126 |
| 财政部 国家税务总局关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知.....                 | 127 |
| 国家税务总局关于修订土地增值税纳税申报表的通知.....                           | 129 |
| 国家税务总局 关于纳税人转让加油站房地产有关土地增值税计税收入确认问题的批复.....            | 164 |
| 财政部 国家税务总局关于企业改制重组有关土地增值税政策的通知.....                    | 164 |
| 重庆市财政局 重庆市地方税务局关于加强房地产开发成本核定管理的通知.....                 | 166 |
| 重庆市财政局 重庆市地方税务局关于印发《土地增值税等财产行为税政策执行问题处理意见》的通知.....     | 169 |
| 财政部 税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知.....                  | 176 |
| 重庆市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知.....                     | 177 |

## 二、土地增值税经典实务答疑

## 一、土地增值税法规（1993年至2018年）

### 中华人民共和国土地增值税暂行条例

中华人民共和国国务院令

第 138 号

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》已经 1993 年 11 月 26 日国务院第十二次常务会议通过，现予发布，自 1994 年 1 月 1 日起执行。

总理李鹏

一九九三年十二月十三日

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用、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。

## 财政部关于印发《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的通知

财法字[1995]6号

国务院各部委、各直属机构，各省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府、财政厅（局）、国家税务局、地方税务局、财政监察专员办事处：

现将《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》印发给你们，望认真贯彻执行。

财政部

1995年01月27日

附件：

### 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则

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）第十四条法规，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，是指按国家法律法规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，是指建于土地上的一切建筑物，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国家统一法规缴纳的有关费用。

（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。

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，包括不能有偿转让约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）项法规计算的金额之和的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）项法规计算的金额之和的10%以内计算扣除。

上述计算扣除的具体比例，由各省、自治区、直辖市人民政府法规。

（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）项法规，对从事房地产开发的纳税人可按本条（一）、（二）项法规计算的金额之和，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速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、直辖市人民政府法规。

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法规计税。

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，比照本法规免征土地增值税。

符合上述免税法规的单位和个人，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；居住满 3 年未满 5 年的，减半征收土地增值税。居住未满 3 年，按法规计征土地增值税。

第十三条例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。

第十四条例例第九条（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。

条例第九条一（二）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法规，纳税人应按照下列程序办理纳税手续：

（一）纳税人在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转让后申报的，经税务机关审核后，可以定期进行纳税申报，具体期限由税务机关根据情况确定。（提示——此条款规定取消，依据：国税函[2004]938号）

（二）纳税人依照税务机关核定的税额及法规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，是指房地产的座落地。纳税人转让房地产座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。

第十八条例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至建筑物产权、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法规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》）第三十九条的法规进行处理。

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

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，以取得收入当天或当月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费征收办法是指与本条例规定的计征对象相同的土地增值费、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。

## 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有关问题的通知

国发〔1994〕10号

根据第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议审议通过的《全国人民代表大会常务委员会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决定》（以下简称《决定》），现对外商投资企业和外国企业适用税种等有关问题通知如下：

### 一、关于外商投资企业和外国企业适用税种问题

根据《决定》的规定，外商投资企业和外国企业除适用《中华人民共和国增值税暂行条例》、《中华人民共和国消费税暂行条例》、《中华人民共和国营业税暂行条例》和《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》外，还应适用以下暂行条例：

（一）国务院1993年12月13日发布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；  
（二）国务院1993年12月25日发布的《中华人民共和国资源税暂行条例》；  
（三）国务院1988年8月6日发布的《中华人民共和国印花税法暂行条例》；  
（四）中央人民政府政务院1950年12月19日发布的《屠宰税暂行条例》；  
（五）中央人民政府政务院1951年8月8日发布的《城市房地产税暂行条例》；  
（六）中央人民政府政务院1951年9月13日发布的《车船使用牌照税暂行条例》；  
（七）中央人民政府政务院1950年4月3日发布的《契税法暂行条例》。 在税制改革中，国务院还将陆续修订和制定新的税收暂行条例，外商投资企业和外国企业应相应依据有关条例规定执行。

### 二、关于外商投资企业改征增值税、消费税、营业税后增加的税负处理问题

（一）1993年12月31日前已批准设立的外商投资企业，由于改征增值税、消费税、营业税增加税负的，由企业提出申请，税务机关审核批准，在已批准的经营期

限内，准予退还因税负增加而多缴纳的税款，但最长不得超过5年；没有经营期限的，经企业申请，税务机关批准，在最长不超过5年的期限内，退还上述多缴纳的税款。

（二）外商投资企业既缴纳增值税，又缴纳消费税的，所缴税款超过原税负的部分，按所缴增值税和消费税的比例，分别退还增值税和消费税。

（三）外商投资企业生产的产品直接出口或销售给出口企业出口的，按照《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，凭出口报关单和已纳税凭证，一次办理退税。

（四）外商投资企业因税负增加而申请的退税，原则上在年终后一次办理；对税负增加较多的，可按季申请预退，年度终了后清算。

（五）增值税、消费税的退税事宜由国家税务局系统负责办理，各级国库要认真审核，严格把关。退税数额的计算、退税的申请及批准程序等，由国家税务总局另行制定。

（六）营业税的退税问题，由省、自治区、直辖市人民政府规定。

三、关于中外合作开采石油资源的税收问题 中外合作油（气）田开采的原油、天然气按实物征收增值税，征收率为5%，并按现行规定征收矿区使用费，暂不征收资源税。在计征增值税时，不抵扣进项税额。原油、天然气出口时不予退税。

中国海洋石油总公司海上自营油田比照上述规定执行。

本通知自1994年1月1日起施行。

国务院

一九九四年二月二十二日

## 财政部关于印发企业缴纳土地增值税会计处理规定的通知

财会字〔1995〕15号

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的规定，现对企业交纳土地增值税有关会计处理办法的规定通知如下：

一、交纳土地增值税的企业应在“应交税金”科目下增设“应交土地增值税”明细科目进行核算。

二、转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的企业，按规定计算出应交纳的土地增值税，应分别以下情况进行会计处理：

1. 主营房地产业务的企业，应由当期营业收入负担的土地增值税，借记“经营税金及附加”（房地产开发企业）、“经营税金”（外商投资房地产企业）、“营业税金及附加”（股份制试点企业）、“营业税金”（对外经济合作企业）等科目，贷记“应交税金——应交土地增值税”科目。

2. 兼营房地产业务的企业，应由当期营业收入负担的土地增值税，借记“其他业务支出”[工业、农业、商业、运输（交通、民航）、邮电、施工企业、外商投资工业、农业、商业、交通、施工企业]、“其他营业支出”（金融企业）、“营业税金及附加”（旅游、饮食服务、保险企业、股份制试点企业）、“营业税金”（对外经济合作企业、外商投资租赁、旅游企业）、“内部供应和销售支出”[运输、（铁路）企业]、“其他营业税金”（外商投资银行）等科目，贷记“应交税金——应交土地增值税”科目。

3. 企业转让的国有土地使用权连同地上建筑物及其附着物一并在“固定资产”或“在建工程”、“专项工程支出”、“固定资产购建支出”等科目核算的，转让时应交纳的土地增值税，借记“固定资产清理”、“在建工程”、“专项工程支出”、“固定资产购建支出”等科目，贷记“应交税金——应交土地增值税”科目。

三、企业交纳土地增值税时，借记“应交税金——应交土地增值税”科目，贷记“银行存款”等科目。

四、企业在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，按税法规定预交的土地增值税，借记“应交税金——应交土地增值税”科目，贷记“银行存款”等科目；待该房地产营业收入实现时，再按本规定第二条第1、2款的规定进行会计处理；该项目全部竣工、办理结算后进行清算，收到退回多交的土地增值税，借记“银行存款”等科目，贷记“应交税金——应交土地增值税”科目。补交的土地增值税作相反的会计分录。

预交土地增值税的企业，“应交税金——应交土地增值税”科目的借方余额包括预交的土地增值税。

五、为了提供土地增值税的计算依据，企业应将取得土地使用权时所支付的金额、开发土地和新建房及配套设施的成本、费用等，在有关会计科目或备查簿中详细登记。

六、企业按规定补交应由已实现的1994年经营损益负担的土地增值税，借记“以前年度损益调整”科目，贷记“应交税金——应交土地增值税”科目；实际补交时，借记“应交税金——应交土地增值税”科目，贷记“银行存款”等科目。1995年1月1日至本规定印发之日期间的土地增值税参照本规定进行会计处理。

财政部

一九九五年三月七日

## 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成新折扣率后的价值），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，免于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，免于征收土地增值税；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距较大的转让项目，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。

## 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〕90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：

根据土地增值税征管工作的实际需要，为了便于纳税人积极履行纳税义务，正确申报、缴纳土地增值税税款，现将我局制定的《土地增值税纳税申报表》等统一格式，下发各地试行。现就有关问题通知如下：

一、《土地增值税纳税申报表》是纳税人履行土地增值税纳税义务时以规范格式向税务机关申报纳税的书面报告，也是税务机关审核纳税人税款缴纳情况的重要依据。因此，纳税人必须按照税法的有关规定和报表中的填报要求，向房地产所在地主管税务机关如实申报转让房地产所取得的收入、扣除项目金额以及应纳土地增值税税额，并按期缴纳税款。

二、《土地增值税纳税申报表》包括适用于从事房地产开发纳税人的《土地增值税项目登记表》和《土地增值税纳税申报表（一）》，及适用于非从事房地产开发纳税人的《土地增值税纳税申报表（二）》。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；纳税人转让（预售）其开发的房地产并取得收入的，应根据税务机关确定的时间，定期向主管税务机关报送《土地增值税纳税申报表（一）》。非从事房地产开发的纳税人应在签订房地产转让合同后的7日内，向主管税务机关填报《土地增值税纳税申报表（二）》。

三、本通知所附《土地增值税纳税申报表》为全国统一表样。各地可根据需要，并结合当地的情况与特点，对表的格式和项目内容进行适当的补充调整。

四、各地在收到本通知后，要尽快布置落实，认真做好各项准备工作，按所附报表的基本格式印发执行。各地在试行中有什么问题，希望及时向我局报告。

五、上述报表印制下发后，依原《国家税务总局关于印发适用涉外税收征管需要的增值税、消费税、营业税等税申报表式样的通知》（国税发[1994]002号）的规定印发的《土地增值税申报表》即行废止。

附件：一、土地增值税项目登记表

二、土地增值税纳税申报表（一）

三、土地增值税纳税申报表（二）

国家税务总局

一九九五年五月十七日

注：根据税总函[2016]309号 国家税务总局关于修订土地增值税纳税申报表的通知，申报表调整。

## 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

提示——依据财税[2015]5号 财政部 国家税务总局关于企业改制重组有关土地增值税政策的通知，本法规第一条、第三条 2015年1月1日至2017年12月31日失效。

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缴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

1995年5月25日

## 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。

财 政 部

国家税务总局

国家国有资产管理局

一九九五年六月二十三日

## 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》。凡未取得主管税务部门发放的完税（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规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 国家土地管理局

1996年01月10日

## 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部门发放的完税（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、计划单列市地方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、计划单列市地

方税务局制定，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 建设部

1996年04月04日

### 国家税务总局关于广西土地增值税计算问题请示的批复

国税函〔1999〕112号

广西壮族自治区地方税务局：

你局《关于转让土地计算土地增值税问题的请示》（桂地税报〔1999〕17号）文收悉。对来文请示的《土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称《细则》）第九条“纳税人成片受让土地使用权后，可转让土地使用权的面积占总面积的比例分摊”中“总面积”的含义，现答复如下：

根据土地增值税立法精神，《细则》第九条的“总面积”是指可转让土地使用权的土地总面积。在土地开发中，因道路、绿化等公共设施用地是不能转让的，按《细则》第七条法规，这些不能有偿转让的公共配套设施的费用是计算增值额的扣除项目。因此，在计算转让土地的增值额时，按实际转让土地的面积占可转让土地总面积来计算分摊，即：可转让土地面积为开发土地总面积减除不能转让的公共设施用地面积后的剩余面积。

国家税务总局

一九九九年三月五日

### 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

国税函〔2000〕687号

广西壮族自治区地方税务局：

你局《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

2000年9月5日

### 关于房地产开发企业清算土地增值税款时附送专项审计报告的批复

国税函〔2002〕512号

北京市地方税务局：

你局《关于对房地产开发企业清算土地增值税款时附送专项审计报告的请示》（京地税地[2002]197号）收悉。鉴于土地增值税清算税款工作的难度和目前实际征管情况，同意你局试行对房地产开发企业在项目竣工结算土地增值税税款时，采取由纳税人委托有资质的中介机构，对其开发成本、费用增值额等情况进行清算审计，税务机关在受理申报时，参考专项审计报告确定计税依据的方法。请你们及时总结这方面工作经验并报总局。如可行，便于在其他条件适合的地方加以推广。

国家税务总局

二〇〇二年六月五日

### 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

2002年07月10日

## 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。

注释：《国家税务总局关于修改部分税收规范性文件的公告》（国家税务总局公告2018年第31号）对本文进行了修改。

国家税务总局

二〇〇四年八月二日

## 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

根据《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2011〕12号），本通知全文废止，但有关普通标准住宅的标准同样适用。

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、银监会等七部门《关于做好稳定住房价格工作的意见》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

房地产业是国民经济支柱产业。正确认识当前房地产市场形势，及时解决存在的突出问题，促进房地产业健康发展，对于巩固和发展宏观调控成果，保持国民经济平稳较快发展，具有重要意义。各地区、各部门要把解决房地产投资规模过大、价格上涨幅度过快等问题，作为当前加强宏观调控的一项重要任务。坚持积极稳妥、把握力度，突出重点、区别对待，因地制宜、分类指导，强化法治、加强监管的原则。加强领导、密切配合，认真贯彻落实国务院各项调控政策措施，做好供需双向调节，遏制投机性炒房，控制投资性购房，鼓励普通商品住房和经济适用住房建设，合理引导住房消费，促进住房价格的基本稳定和房地产业的健康发展。

国务院办公厅

2005年5月9日

## 建设部 发展改革委 财政部 国土资源部 人民银行 税务总局 银监会关于做好稳定住房价格工作的意见

（2005年4月30日）

保持房地产市场持续健康发展，事关国民经济和社会发展全局，事关全面建设小康社会目标的实现。当前一些地区存在房地产投资规模过大，商品住房价格上涨过快，供应结构不合理，市场秩序比较混乱等突出问题。为进一步加强房地产市场的引导和调控，及时解决商品住房市场运行中的矛盾和问题，努力实现商品住房供求基本平衡，切实稳定住房价格，促进房地产业的健康发展，现提出以下意见：

### 一、强化规划调控，改善住房供应结构

各地要根据本地房地产市场需求情况，尽快明确今明两年普通商品住房和经济适用住房建设规模、项目布局以及进度安排。住房价格上涨过快、中低价位普通商品住房和经济适用住房供应不足的地方，住房建设要以中低价位普通商品住房和经济适用住房项目为主，并明确开工、竣工面积和占住房建设总量的比例，尽快向社会公布，接受社会监督，稳定市场预期。省级人民政府要加强对各市（区）、县执行情况的监督检查。

各地城市规划行政主管部门要在符合城市总体规划的前提下，根据当地政府确定的中低价位普通商品住房和经济适用住房的建设需求，加快工作进度，优先审查规划项目，在项目选址上予以保证。同时，要严格控制低密度、高档住房的建设。对中低价位普通商品住房建设项目，在供应土地前，由城市规划主管部门依据控制性详细规划出具建筑高度、容积率、绿地等规划设计条件，房地产主管部门会同有关部门提出住房销售价位、套型面积等控制性要求，并作为土地出让的前置条件，以保证中低价位、中小套型住房的有效供应。各地要加强房地产开发项目的规划许可监管，对2年内未开工的住房项目，要再次进行规划审查，对不符合规划许可的项目要坚决予以撤销。

### 二、加大土地供应调控力度，严格土地管理

各地区要在严格执行土地利用总体规划和土地利用计划的前提下，根据房地产市场变化情况，适时调整土地供应结构、供应方式及供应时间。对居住用地和住房价格上涨过快的地方，适当提高居住用地在土地供应中的比例，着重增加中

低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。要继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。要进一步完善土地收购储备制度，积极引入市场机制，进行土地开发整理，降低土地开发成本，提高普通商品住房用地的供应能力。

要严格土地转让管理，对不符合法律规定条件的房地产开发项目用地，严禁转让，依法制止“炒买炒卖”土地行为。加大对闲置土地的清理力度，切实制止囤积土地行为，严格执行法律规定，对超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的，征收土地闲置费；满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。要规范土地出让公告和合同的内容，加强房地产开发用地供后监管，对违反土地出让合同约定或有关规定的，依法追究违约违规责任。

### 三、调整住房转让环节营业税政策，严格税收征管

要充分运用税收等经济手段调节房地产市场，加大对投机性和投资性购房等房地产交易行为的调控力度。自2005年6月1日起，对个人购买住房不足2年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。各地要严格界定现行有关住房税收优惠政策的适用范围，加强税收征收管理。对不符合享受优惠政策标准的住房，一律不得给予税收优惠。房地产等管理部门要积极配合税务部门加强相关税收的征管，具体办法由税务总局会同建设部等部门研究制定。

### 四、加强房地产信贷管理，防范金融风险

人民银行及其分支机构要加大“窗口指导”力度，督促商业银行采取有效措施，加强对房地产开发贷款和个人住房抵押贷款的信贷管理，调整和改善房地产贷款结构。银监会及其派出机构要严格督促各商业银行进一步落实《商业银行授信工作尽职指引》，切实加强贷前调查、贷时审查和贷后检查的尽职工作，建立各类信贷业务的尽职和问责制度。要加大对商业银行房地产贷款的检查力度，切实纠正违规发放贷款行为。对市场结构不合理、投机炒作现象突出，房地产贷款风险较大的地区，要加强风险提示，督促商业银行调整贷款结构和客户结构，严格控制不合理的房地产贷款需求，防范贷款风险。

### 五、明确享受优惠政策普通住房标准，合理引导住房建设与消费

为了合理引导住房建设与消费，大力发展省地型住房，在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。享受优惠政策的住房原则上应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。各省、自治区、直辖市要根据实际情况，制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准。允许单套建筑面积和价格标准适当浮动，但向上浮动的比例不得超过上述标准的20%。各直辖市和省会城市的具体标准要报建设部、财政部、税务总局备案后，在2005年5月31日前公布。

#### 六、加强经济适用住房建设，完善廉租住房制度

各地要按《经济适用住房管理办法》（建住房〔2004〕77号）和当地政府的有关规定，落实经济适用住房项目招投标的制度，加强经济适用住房建设，严格执行政府指导价，控制套型面积和销售对象，切实降低开发建设成本，建设单位利润要控制在3%以内。有关具体要求在《国有土地划拨决定书》中予以明确，并向社会公示。鼓励发展并规范住房出租业，多渠道增加住房供给，提高住房保障能力。

各省、自治区、直辖市要督促市（区）、县抓紧开展城镇最低收入家庭住房困难情况的调查，全面掌握本地区廉租住房需求情况，并建立保障对象档案。要根据廉租住房需求，切实落实以财政预算安排为主、多渠道筹措廉租住房资金，着力扩大廉租住房制度覆盖面，加快解决最低收入家庭基本住房需要。城镇廉租住房制度建设情况要纳入省级人民政府对市（区）、县人民政府工作的目标责任制管理，省、自治区、直辖市相关部门要加强监督检查。

#### 七、切实整顿和规范市场秩序，严肃查处违法违规销售行为

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》有关规定，国务院决定，禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。实行实名制购房，推行商品房预销售合同网上即时备案，防范私下交易行为。

要严格房地产开发企业和中介机构的市场准入，依法严肃查处违法违规销售行为。对虚构买卖合同，囤积房源；发布不实价格和销售进度信息，恶意哄抬房

价，诱骗消费者争购；以及不履行开工时间、竣工时间、销售价格（位）和套型面积控制性项目建设要求的，当地房地产主管部门要将以上行为记入房地产企业信用档案，公开予以曝光。对一些情节严重、性质恶劣的，建设部会同有关部门要及时依法从严处罚，并向社会公布。

#### 八、加强市场监测，完善市场信息披露制度

各地要加快建立健全房地产市场信息系统，加强对房地产特别是商品住房市场运行情况的动态监测。加强对同地段、同品质房屋销售价格和租赁价格变动情况的分析，准确判断房价变动趋势。要建立和完善土地市场动态监测制度，加强对建设用地供应、土地价格变动情况的监测分析，科学预测商品住房对土地的需求。各有关部门要加强信息沟通与整合，适时披露土地供应、商品住房市场供求，以及土地和住房价格变动等信息。要加强舆论引导，增强政策透明度，稳定市场预期，促进市场理性发展。

## 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。

财政部 国家税务总局

2006年10月20日

## 国家税务总局 财政部 国土资源部关于加强土地税收管理的通知

国税发[2005]111号

各省、自治区、直辖市和计划单列市财政厅（局）、地方税务局、国土资源厅（局），扬州税务进修学院，新疆生产建设兵团国土管理局：

为了贯彻落实国务院关于加强和改善宏观调控的方针政策，进一步强化土地税收（包括城镇土地使用税、土地增值税、契税和耕地占用税，下同）管理，充分发挥税收的经济调节作用，促进土地的节约和集约利用，加强部门协作，现将有关问题通知如下：

一、各级地方税务、财政和国土资源管理部门，要认真贯彻执行国家土地税收和土地管理的法律、法规和政策规定，共同研究强化土地税收征管的办法和措施，通过信息共享、情况通报、联合办公、联席会议等多种形式沟通情况和信息，加强部门间的协作配合。各级地方税务、财政部门要主动与当地的国土资源管理部门取得联系，积极研究强化征管的措施、信息共享方式、协作配合办法。

二、各级国土资源管理部门应根据当地地方税务、财政部门的需要，提供现有的地籍资料和相关地价资料，包括权利人名称、土地权属状况、等级、价格等情况资料，以便税务部门掌握土地的占有和使用情况，加强土地税收的管理。

对于通过征用或者出让、转让方式取得的土地，以及出租土地使用权或变更土地登记的，国土资源管理部门在办理用地手续后，应及时把有关信息告知当地的地方税务、财政部门。

各级地方税务、财政部门对从国土资源管理部门获取的地籍资料和相关地价资料，只能用于征税之目的，并有责任按照国土资源管理部门的要求予以保密。

三、各级地方税务、财政部门要充分利用地籍资料和相关地价资料，加强土地税收的管理。建立健全土地税收税源登记档案和税源数据库，并根据变化情况及时更新税源登记档案和土地税收数据库内的信息。要定期将从国土资源管理部门取得的地籍资料等相关信息与房地产税收征管的有关信息进行比对，查找漏征税的土地，分析征管中存在的问题及原因，提出解决问题的意见和办法，并进一步规范土地税收的征收管理办法，做到应收尽收。

各级地方税务、财政部门在征管工作中，如发现纳税人没有办理用地手续或未进行土地登记的，应及时将有关信息告知当地国土资源管理部门，以便国土资源管理部门加强土地管理。

四、各级国土资源管理部门在办理土地使用权权属登记时，应按照《中华人民共和国契税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定，在纳税人出具完税（或减免税）凭证后，再办理土地登记手续；对于未出具完税（或减免税）凭证的，不予办理相关的手续。办理土地登记后，应将完税（或减免税）凭证一联与权属登记资料一并归档备查。

五、为了方便纳税人，各级地方税务、财政部门 and 国土资源管理部门要积极协商，创造条件，在土地登记、审批场所设立税收征收窗口。

各级国土资源管理部门在进行用地情况检查和查处土地违法案件中，发现擅自转让（受让）土地的，除按有关规定进行处理外，还应查验土地使用人的完税（或减免税）凭证，对于不能出具完税（或减免税）凭证的，应将有关情况及时通报地方税务、财政部门。要切实做好地价评估动态监测及基准地价确定更新等基础工作，规范土地市场交易行为和涉税评估行为，防止国家税收流失。地方税务、财政部门应积极配合国土资源管理部门开展土地管理方面的检查。

六、各级地方税务、财政部门要充分利用国土资源管理部门已有的城镇土地分等定级、基准地价成果，合理划分和调整城镇土地使用税的等级和税额标准，更好地发挥税收调节经济和土地收益的作用。要大力支持国土资源管理部门做好土地分等定级与基准地价更新工作，及时提供现有税源登记档案及税源数据库中有关房地产价值等信息。

省级地方税务部门应根据国土资源管理部门提供的土地分等的资料，对全省范围内的城镇土地使用税分等定级和确定适用税额的情况进行研究分析，报经省级人民政府批准后，对各市、县、镇的税额标准进行综合平衡，使城镇土地使用税的分等定级和确定的税额标准能够客观反映各地间地价和土地收益的差别。

各市、县、镇的地方税务部门应根据国土资源管理部门提供的土地定级资料，对本地区城镇土地使用税等级划分和适用税额情况进行研究分析，对等级划分不合理或城镇土地使用税税额偏低的，按照税收管理权限报经批准后适时做出调整。

七、对于国土资源管理部门配合土地税收管理增加的支出，地方财政部门应给予必要的经费支持。

八、各地方税务、财政部门 and 国土资源管理部门要结合本地情况，共同协商研究制定贯彻落实本通知的具体办法，并抄报国家税务总局、财政部和国土资源部。

国家税务总局 财政部 国土资源部

2005年07月01日

## 重庆市地方税务局关于转发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

渝地税发〔2007〕145号

各区县（自治县）地方税务局，市局各直属单位：

现将《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）（以下简称《清算通知》）转发给你们，结合我市实际，补充通知如下，请一并遵照执行。

### 一、关于土地增值税清算单位问题

根据《清算通知》规定，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，分期开发的项目，以分期项目为单位清算，也可以按每个销售（预售）许可证规定的范围作为计税单位进行清算。

### 二、关于土地增值税的扣除项目问题

（一）关于票据问题。纳税人所提供的，可以作为扣除依据的票据必须是与开发项目有关的业务往来单位开具的同其工程量、供货量一致的真实有效的票据。对开票单位与业务往来单位不一致的票据不能作为扣除依据。

（二）关于核定开发成本问题。我市主城区按《重庆市建设工程技术经济指标》提供的近期数据执行，除主城区以外的区县可以《重庆市建设工程技术经济指标》为参考，制定符合当地实际的定额标准。

（三）关于预提费用问题。各项预提（或应付）费用除另有规定外不得包括在扣除项目金额中。对与商品房等非同步建设的项目内非营业性公共配套设施支出，能够提供有权部门批文、规划设计、预算并且与施工、供货单位签定了建设（供货）合同的（四个条件同

时具备), 以所签合同金额作为扣除金额。

### 三、关于土地增值税清算应报送的资料问题

(一) 纳税人除按《清算通知》第五条(二)项规定报送资料外, 还应报送《房地产开发企业清算土地增值税申请表》、《土地增值税纳税清算申报表》、《房地产转让收入明细表》、《取得土地使用权所支付的金额明细表》、《土地征用及拆迁补偿费明细表》、《前期工程费明细表》、《建筑安装工程费明细表》、《基础设施费明细表》、《公共配套设施费明细表》、《开发间接费明细表》、《利息支出明细表》、《与转让房地产有关税金缴纳情况明细表》(见附件1)

(二) 符合《清算通知》第二条第二项规定的纳税人须在收到税务部门的清算通知书(格式由区县自定)起60日内到主管地税机关办理清算手续。

### 四、对税务中介机构参与土地增值税清算鉴证的基本条件和要求

(一) 从事土地增值税清算鉴证的税务中介机构必须是经国家税务总局批准, 无不良记录的税务师事务所。

(二) 税务中介机构审核鉴证的清算项目必须向当地主管税务机关报送《土地增值税清算税款鉴证报告》(见附件2)。

(三) 参与土地增值税清算鉴证的税务中介机构必须遵守职业道德, 坚持独立、客观、公正的原则, 对清算鉴证的合法性、真实性、合理性负责, 如弄虚作假, 造成纳税人不缴或少缴税的, 取消其土地增值税清算鉴证资格, 并承担相关法律责任。

### 五、土地增值税的核定征收比例

根据《清算通知》规定, 我市土地增值税征收率暂定为: 以商品房的转让金额为计税基数, 按普通住房1%; 商业用房2%; 其他用房1.5%计征土地增值税。

### 六、清算后转让剩余部分房产的申报纳税期限问题

清算后剩余的房产应于发生转让(销售)的次月10日内到当地主管税务机关申报纳税。

### 七、关于清算土地增值税的时间确定问题

凡房地产开发企业在2006年3月2日前同时具备以下三个条件的, 按《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)文件第十三条的规定进行清算。一是已销售(转让)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; 二是售房的销售收入已主动向主管税务机关全部申报纳税; 三是房地产项目已通过竣工验收, 并且项目已办理财务决算。

不具备以上三个条件的项目（工程），按《清算通知》等规定进行清算。

#### 八、房地产开发费用计算问题

房地产开发费用中的利息支出按《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及有关规定执行，除利息之外的其他房地产开发费用，我市按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的5%计算扣除。

#### 九、土地增值税需要明确的几个问题

##### （一）关于普通标准住房与普通住房的划分

在土地增值税政策中，2006年3月2日前的普通标准住房在2006年3月2日后改称为普通住房。2006年3月2日前已开盘销售的项目工程，普通标准住房按《重庆市地方税务局关于普通标准住宅以外的房屋转让应按规定预征土地增值税的通知》（渝地税发〔2003〕278号）文件规定执行，即按住宅面积和每平方米造价标准进行划分。2006年3月2日后开盘销售的项目工程，普通住房按《重庆市地方税务局转发财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（渝地税发〔2006〕143号）文件规定执行。

##### （二）超面积安置收入计税问题

房地产企业购建的拆迁房安置拆迁户，对超面积安置所收取的价款须并入销售收入，计征土地增值税。

##### （三）土地、房屋置换征免税问题

对土地、房屋置换，除个人住房按《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）文件第五条的规定免征土地增值税外，其他的土地、房屋置换，应按规定计征土地增值税。

##### （四）关于合作建房征免税的补充规定

对于一方出土地，一方出资金，双方合作建房，在土地不发生转让的前提下，建成后按比例分房自用的暂免征土地增值税。如通过转让土地换取的房屋、建筑物，应按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定计征土地增值税。对这类以实物（房屋、建筑物）形式取得的收入的确定，暂以受让（购买）土地方修建还建房的支出（建造成本）计算。

##### （五）关于旧城改造项目的问题

《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）文第四条所指的旧城改造应当是重庆市建设主管部门批准、经市局确认的旧城改造项目。

十、各区县局要高度重视土地增值税清算工作。土地增值税涉及当前社会敏感的房地产领域，政策性强，计算复杂，清算难度大，搞好土地增值税清算又是做好土地增值税工

作的关键所在，各区县局要把土地增值税清算作为当前工作重点，精心准备、认真落实，特别是要抓好内部培训和对外宣传工作，确保土地增值税清算工作顺利进行。

本通知从2007年2月1日起执行，以前规定与本通知有抵触的一律以本通知为准。

重庆市地方税务局

二〇〇七年六月二十五日

### 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，地方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。

二〇〇六年十二月二十八日

## 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

提示——依据财税〔2015〕5号 财政部 国家税务总局关于企业改制重组有关土地增值税政策的通知，本法规第五条 2015年1月1日至2017年12月31日废止。

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：

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免税问题

《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

二〇〇六年三月二日

## 重庆市地方税务局转发财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知

渝地税发〔2006〕143号

各区县（自治县、市）地方税务局，市局各直属单位：

现将《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）转发给你们，并结合我市实际提出如下补充意见，请一并遵照执行。

一、关于普通标准住宅问题我市土地增值税普通标准住宅按《重庆市地方税务局 重庆市财政局 重庆市国土资源和房屋管理局转发国家税务总局、财政部、建设部关于加强房地产税收管理的通知》（渝地税发〔2005〕172号）制定并对社会公布的普通住房标准执行。即“住宅小区建筑容积率1.0以上，单套最大建筑面积在144平方米或套内建筑面积120平方米以下，实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的1.4倍以下的住房。同时符合上述三个条件的为享受优惠政策的普通住房，有一条不符合即为不能享受优惠政策的非普通住房”。

二、关于预征问题房地产开发投资大、建设周期长，加之普通住房三个条件难以同时具备，为了保证税款均衡入库，我市对房地产开发项目，统一按转让金额的1%预征土地增值税，工程项目竣工结算后，应及时进行清算，多退少补。但下列情况可暂不预征土地增值税：

一是由重庆市建委牵头、市级有关部门参与评审确认、市物价局核定销售价格、项目利润控制在3%、管理费控制在2%以内的“经济适用住房”。

二是为解决双困职工家庭住房难问题，由政府出资修建的“廉租房”。

三是为安置重庆市重点建设项目的拆迁户，由政府出资修建的“拆迁还建房”。

三、关于转让旧房纳税人不能准确提供扣除项目金额的计税问题根据文件规定，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，可以按规定实行核定征收。核定征收办法为：住宅暂按转让收入的1%征收土地增值税；非住宅暂按转让收入的5%征收土地增值税（包括高级公寓、别墅、度假村）。

#### 个人转让住房应分别不同情况掌握：

一是转让普通住房应予以免征土地增值税照顾（普通住房的认定按照本通知第一条的规定办理）。

二是转让非普通住房应按《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则第十二条》规定执行，即个人转让自有住房，凡居住满5年或5年以上的，免征土地增值税；居住满3年未满5年的减半征收土地增值税；居住未满3年的按规定计征土地增值税。

四、关于土地增值税的清算问题根据规定，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，可以对已转让的房地产按实际转让价格与扣除项目金额配比的原则进行土地增值税的清算。对剩余15%部分，应在销售完毕后按实际转让价格与扣除项目金额配比的原则及时进行清算。

五、关于不能对外销售的房屋面积投资扣除问题在开发商品房的建筑面积中，有部分不能对外销售也不能转嫁给购房者的房屋面积，如小区的物业管理用房、医务室，高层建筑的设备层、技术转换层等，对这部分房屋主管部门规定要作为房屋面积的投资，由于这部分投资，既不能转入为开发企业自有固定资产又不能通过对外销售收回投资，因此，在进行土地增值税清（结）算时，允许作为土地增值税扣除项目内容。

六、关于土地成本和综合费用分摊的问题根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第九条规定，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，其扣除项目金额按下列情况进行分摊：

（一）在我市范围内开发、转让土地，其土地成本的确定，按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊。

（二）对一个小区或一个项目的土地成本费用以及为小区或项目建设发生的综合性费用，则按小区内（或项目）各单项工程或幢号的建筑面积占小区（或项目）建筑面积的比

例计算分摊到各单项工程或幢号。

（三）对一栋既有住宅又有写字间、公寓、车库等建设内容的单体综合楼，其土地成本费用及综合费用分摊则应该按各建设内容的建筑面积占综合楼建筑面积的比例进行分摊。

七、关于土地增值税计税单位问题为了满足计算土地增值税需要，应将开发建设项目中的普通住房与其他建设内容分别确定计税单位。开发建设单体综合楼也应把普通住房和非普通住房以及非住宅区分开来确定计税单位。

本通知从2006年3月2日起执行。过去有关规定与本通知有抵触的，一律以本通知为准。

重庆市地方税务局

二〇〇六年六月六日

## 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。

国家税务总局

二〇〇七年六月十四日

## 重庆市地方税务局 重庆市财政局关于新旧房界定的通知

渝地税发[2007]214号

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）第七条：“新建房是指建成后未使用的房屋，凡是已使用一定时间或达到一定磨损程度的房屋均属旧房。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”的规定，我市明确规定新建房建成后使用时间超过一年的为旧房。

重庆市地方税务局 重庆市财政局

二〇〇七年九月十日

## 重庆市规划局关于印发《建设工程项目规划设计技术经济指标核算有关工作的通知》的补充通知

渝规发〔2007〕8号

各处室、分局，规划信息服务中心，各设计单位：

为加强建设项目规划许可证核发与批后管理的有机衔接，根据《重庆市规划局关于建筑指标核算有关事宜的通知》（渝规发〔2006〕116号）和《住宅及相关建设项目容积率指标计算规则》（渝规发〔2006〕171号）的要求，我局对《重庆市规划局关于建设工程项目规划设计技术经济指标核算相关工作的通知》（渝规管字〔2004〕4号）进行了补充、完善，现就有关事项通知如下，请遵照执行。

一、在报审规划设计方案的总平面图中增加建筑面积计算值明细表（见附表一）。建筑面积计算值系指建设项目计容积率部分的建筑面积，其具体要求详见渝规发〔2006〕171号文件。取消渝规管字〔2004〕4号通知中的附表三。

二、各设计单位在报审建筑施工图的总平面图中需增加建筑工程项目建筑面积明细表（见附表二），并同时提供附表二格式的 excel 电子表格。

三、在核发《建设工程规划许可证》和《建设工程规划验收合格证》时，分局应按建筑单元，分楼层进行指标细化填写，明确各层的各种建筑功能、面积。

四、信息中心在进行面积核算时，应在《重庆市规划局建设工程经济技术指标核算通知书》中明确各层的各种建筑功能、面积。

特此通知

重庆市规划局

二〇〇七年一月十五日

附表一：

建筑面积计算值明细表

| 栋号 | 部位  | 部位编号 | 主要功能 | 层高(米) | 层数(层) | 标准层建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 标准层建筑面积计算值(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积计算值(M <sup>2</sup> ) | 备注 |  |
|----|-----|------|------|-------|-------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|----|--|
| 1  | 塔楼  | 1    |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | 2    |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | 3    |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    | 裙楼  | 1层   |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | 2层   |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | 3层   |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    | 地下层 | -1层  |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | -2层  |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |

| 栋号 | 部位  | 部位编号 | 主要功能 | 层高(米) | 层数(层) | 标准层建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 标准层建筑面积计算值(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积计算值(M <sup>2</sup> ) | 备注 |  |
|----|-----|------|------|-------|-------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|----|--|
|    | 小计  |      |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
| 2  | 塔楼  | 1    |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | 2    |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | 3    |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    | 裙楼  | 1层   |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | 2层   |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | 3层   |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    | 地下层 | -1层  |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    |     | -2层  |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    | 小计  |      |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |
|    | 总计  |      |      |       |       |                          |                             |                        |                           |    |  |

填表说明（附表一）：

一、建筑面积计算值的有关要求详见《重庆市规划局关于印发〈住宅及相关建设项目容积率指标计算规则〉的通知》（渝规发〔2006〕171号）。

二、层高按本层建筑的层高填写（如同一层内有不同层高，应在备注栏中注明），裙楼、地下层部分可分层计算，也可综合计算。在同一“大底板”上的建筑应汇总小计。

三、无地下层、无裙楼的建筑以单体建筑为一个栋号单位，按“小计”栏的内容填写；对单栋独立建筑，可根据实际情况对上表内容取舍填写，但地下层部分内容须单列。

附表二： 建设工程项目建筑面积明细表

| 栋号 | 楼层 | 楼层建筑面积 (M <sup>2</sup> ) | 建筑物性质分类                |                        |                          |                        |                         |                        | 层高 (M) | 停车位个数 (个) | 备注 |
|----|----|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|--------|-----------|----|
|    |    |                          | 居住面积 (M <sup>2</sup> ) | 公建面积 (M <sup>2</sup> ) | 配套设施面积 (M <sup>2</sup> ) | 工业面积 (M <sup>2</sup> ) | 停车库面积 (M <sup>2</sup> ) | 其他面积 (M <sup>2</sup> ) |        |           |    |
|    |    |                          |                        |                        |                          |                        |                         |                        |        |           |    |
|    |    |                          |                        |                        |                          |                        |                         |                        |        |           |    |
|    |    |                          |                        |                        |                          |                        |                         |                        |        |           |    |
| 合计 |    |                          |                        |                        |                          |                        |                         |                        |        |           |    |

填表说明（附表二）：

一、表格根据指标核算情况，分栋、分楼层、分功能填写，一般每层填写一行。同一栋号中功能、面积、层高相同的楼层可合并填写，并在“楼层”栏注明所包含层数。

二、“楼层”栏的填写均以规划许可证附图（施工图）上标注的层数为准，架空层、转换层也应注明所在楼层

三、对几栋楼共有的地下建筑或裙楼，需在“栋号”栏注明。如“栋号”栏填写“1、2、3”，“楼层”栏填写“2”即表示该1、2、3号楼共有的第2层裙楼的规划许可内容。对于可单独分区的地下建筑或裙楼按第一条说明填写。

四、“楼层建筑面积”是指每一层的建筑面积或同类楼层建筑面积之和，建筑面积计算规则按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353—2005）执行。

五、表格中的建筑物性质类别划分按照以下原则进行：即项目中住宅、公寓列入居住类别；办公、酒店、科研、商业、服务类列入公建类别；教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用类列入配套设施类别；不属于居住、公建、配套设施、工业、停车库等功能的如架空层、转换层等其他功能列入“其他”功能类栏。

财政部 国家税务总局 关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的  
通知

财税〔2008〕24号

提示——依据财税〔2014〕52号 财政部、国家税务总局关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知，本法规中有关廉租住房税收政策的规定自2014.8.15日起废止。

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

为贯彻落实《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）精神，促进廉租住房、经济适用住房制度建设和住房租赁市场的健康发展，经国务院批准，现将有关税收政策通知如下：

一、支持廉租住房、经济适用住房建设的税收政策

（一）对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征营业税、房产税。

（二）对廉租住房、经济适用住房建设用地以及廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租的廉租住房用地，免征城镇土地使用税。

开发商在经济适用住房、商品住房项目中配套建造廉租住房，在商品住房项目中配套建造经济适用住房，如能提供政府部门出具的相关材料，可按廉租住房、经济适用住房建筑面积占总建筑面积的比例免征开发商应缴纳的城镇土地使用税。

（三）企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租住房、经济适用住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

（四）对廉租住房、经济适用住房经营管理单位与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房承租人、经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征。

开发商在经济适用住房、商品住房项目中配套建造廉租住房，在商品住房项目中配套建造经济适用住房，如能提供政府部门出具的相关材料，可按廉租住房、经济适用住房建筑面积占总建筑面积的比例免征开发商应缴纳的印花税。

（五）对廉租住房经营管理单位购买住房作为廉租住房、经济适用住房经营管理单位回购经济适用住房继续作为经济适用住房房源的，免征契税。

（六）对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

（七）对个人按《廉租住房保障办法》（建设部等9部委令第162号）规定取得的廉租住房货币补贴，免征个人所得税；对于所在单位以廉租住房名义发放的不符合规定的补贴，应征收个人所得税。

（八）企事业单位、社会团体以及其他组织于2008年1月1日前捐赠住房作为廉租住房的，按《中华人民共和国企业所得税暂行条例》（国务院令第137号）、《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》有关公益性捐赠政策执行；2008年1月1日后捐赠的，按《中华人民共和国企业所得税法》有关公益性捐赠政策执行。个人捐赠住房作为廉租住房的，捐赠额未超过其申报的应纳税所得额30%的部分，准予从其应纳税所得额中扣除。

廉租住房、经济适用住房、廉租住房承租人、经济适用住房购买人以及廉租住房租金、货币补贴标准等须符合国发[2007]24号文件及《廉租住房保障办法》（建设部等9部委令第162号）、《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]258号）的规定；廉租住房、经济适用住房经营管理单位为县级以上人民政府主办或确定的单位。

## 二、支持住房租赁市场发展的税收政策

（一）对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税。

（二）对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。

（三）对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税，按4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。

（四）对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。

上述与廉租住房、经济适用住房相关的新的优惠政策自2007年8月1日起执行，文到之日前已征税款在以后应缴税款中抵减。与住房租赁相关的新的优惠政策自2008年3月1日起执行。其他政策仍按现行规定继续执行。

各地要严格执行税收政策，加强管理，对执行过程中发现的问题，及时上报财政部、国家税务总局。

特此通知。

财政部 国家税务总局

二〇〇八年三月三日

## 财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知

财税〔2008〕137号

提示——依据财税〔2010〕94号 关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知，本法规第一条自2010.1.1起失效。

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：

为适当减轻个人住房交易的税收负担，支持居民首次购买普通住房，经国务院批准，现就房地产交易环节有关税收政策问题通知如下：

一、对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到1%。首次购房证明由住房所在地县(区)住房建设主管部门出具。(关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知财税〔2010〕94号作废)

二、对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

三、对个人销售住房暂免征收土地增值税。

本通知自2008年11月1日起实施。

财政部 国家税务总局

二〇〇八年十月二十日

## 国家税务总局 财政部 国土资源部关于进一步加强土地税收管理工作的 通知

国税发〔2008〕14号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局、财政厅（局）、国土资源厅（局），新疆生产建设兵团财务局、国土管理局：

《国家税务总局 财政部 国土资源部关于加强土地税收管理的通知》（国税发〔2005〕111号）下发以后，各级税务、财政和国土资源管理部门通过开展多种形式的信息共享和配合，提高了土地管理和土地税收征管工作的水平。为了进一步发挥部门协作与齐抓共管的优势，更好地贯彻落实《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》、《中华人民共和国契税暂行条例》和《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等税收法规，强化土地税收的征管力度，促进土地集约节约利用，现就有关问题通知如下：

### 一、开展土地占用情况和土地税收缴纳情况的清查工作

为了堵塞税收征管漏洞，防止税款流失，各级税务部门和国土资源部门要密切合作，共同组织开展对纳税人土地占用情况及土地税收缴纳情况的清查工作。

（一）各级财税部门要主动联系国土资源部门共同研究制定清查工作的组织和实施方案。各级国土资源部门要加快土地登记进度，扩大登记覆盖面，推进城镇地籍调查和变更登记工作。各级财税部门要根据当地实际情况，合理确定清查范围，将城乡结合部、占地面积大和用地情况不清楚的单位列为重点；对新纳入城镇土地使用税征税范围的外商投资企业和外国企业的占地情况要进行全面清查。财税部门要定期与国土资源部门联系并建立定期沟通的工作制度，对于已开展城镇地籍调查和变更登记且资料完整的地区，各级国土资源部门要及时将相关资料提供给同级财税部门，财税部门要充分利用这些资料，进行数据比对，确定纳税人申报纳税的土地面积与土地登记资料记载面积及实际占用的土地面积是否一致，以进一步核实税源。对于调查和登记资料不完整的地区，国土资源部门要组织开展地籍调查和变更登记工作。

各级国土资源部门要积极配合财税部门做好土地清查的技术、数据、资料等支持工作。各地要因地制宜选择清查方法，组织有资质的单位开展土地清查和地籍调查工

作，并根据本地条件充分利用各种有效的科技手段。清查结果验收合格后，要及时应用到土地登记和城镇土地使用税的征管工作中。对清查中发现的纳税人实际占用土地面积与土地使用证登记面积或批准面积不一致的，财税部门按照实际占用面积征收城镇土地使用税和耕地占用税。

（二）各级财税部门要以贯彻国务院修订颁布的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》为契机，与各级国土资源部门联合对在籍建设用地耕地占用税缴纳情况进行一次摸底和清查。国土资源部门应根据财税部门的要求，提供在籍建设用地的档案及农用地转用审批文件。

## 二、继续加强部门间的信息交换与共享

各级财税和国土资源部门要在贯彻落实国税发[2005]111号文件的基础之上，细化信息交换的内容、切实做好信息交换工作。

（一）各级财税和国土资源部门在开发税收征管和地籍管理系统工作中，要充分考虑信息共享工作的需要，按照国家统一的数据标准尽可能统一数据项目和数据口径，确保数据共享工作在信息化的基础上有效实施。在采集有关数据指标时，要尽可能根据双方的工作需要，一并采集相关内容。要因地制宜地通过各种形式开展信息交换和共享工作，真正实现准确及时的信息共享。

（二）各级国土资源部门应配合财税部门，根据土地税收征管的具体需求，将每宗土地的权利人名称、土地权属状况等土地登记信息提供给同级财税部门。国土资源部门提供的土地登记资料仅用于征税之目的，各级财税部门要按照有关规定予以保密。

国土资源部门应将建设用地批准文件（涉密的除外）及时抄送征收耕地占用税和城镇土地使用税的同级财税部门；在通知单位或个人办理供地手续时，应同时通知征收耕地占用税和城镇土地使用税的同级财税部门。

市、县国土资源部门要及时更新基准地价，保证当地基准地价的现势性，并定期将更新的基准地价等地价信息提供给财税部门，以满足土地税收征管的需要。各级财税部门要将国土资源部门提供的基准地价等地价信息数据充分应用到土地税收的征管工作中。

各省（区、市）国土资源部门和财税部门要密切配合，加强对评估中介机构及其评估人员涉税土地评估的管理。

（三）各级财税部门在日常的征收管理和税务稽查工作中，发现纳税人存在未办理用地手续或未办理土地登记手续、擅自改变土地用途等各项违法用地行为，应当及

时将有关信息，包括用地单位名称、联系方式、具体用地情况等信息提供给相关的国土资源部门。

（四）对通过部门配合获取的信息资料，各地财税和国土资源部门要按照国税发〔2005〕111号文件的要求，认真做好比对利用等后续管理工作。财税部门要把信息交换、清查工作与日常征收管理工作有机结合起来，制定土地涉税信息资料综合管理办法，建立土地税源档案，将通过各种渠道取得的纳税人应税土地信息进行整合并开展比对分析，做好税源数据库的建设和动态维护工作。

### 三、认真开展协同控管工作

各级财税部门与国土资源部门要加强沟通、协调，按照国税发〔2005〕111号文件的要求，在日常管理工作中，共同做好源泉控管和税款征缴工作。

要继续严格执行“先税后证”的政策，没有财税部门发放的契税和土地增值税完税凭证或免税凭证，国土资源部门一律不得办理土地登记手续。为了方便纳税人，各级税务部门和国土资源部门要积极协商，创造条件，在土地登记、审批场所设立税收征收窗口，使纳税环节前移，从源头控制税源。

国土资源部门要严格按照《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》的要求，在发放建设用地批准书之前，要求申请人提供耕地占用税完税或免税凭证，凡不能提供的，不予发放。在办理手续后，应将完税（或减免税）凭证的一联与有关资料一并归档备查。

国土资源部门在对用地情况进行检查和查处土地违法案件中，发现擅自转让（受让）土地使用权的，涉及未提供相关土地增值税和耕地占用税等完税凭证的，应将有关情况及时通知财税部门。

国土资源部门配合土地税收管理增加的支出，各地要按照国税发〔2005〕111号文件的有关精神予以落实。

各级财税部门和国土资源部门要按照党中央和国务院关于加强土地管理、切实保护耕地的要求，从大局出发，以高度的责任感和使命感，积极配合、主动协商，共同研究制定落实本通知各项要求的办法和工作措施，做好部门配合的组织和落实工作，并建立部门协作配合的长效机制。各省（区、市）财税部门和国土资源部门要及时取得联系，确定部门配合的具体负责单位和联系人，承担部门配合的落实工作；各地要在2008年3月31日前制定下发本地区贯彻落实本通知的具体办法，并报国家税务总局、财政部和国土资源部。

国家税务总局 财政部 国土资源部

二〇〇八年一月二十三日

注释：《国家税务总局关于修改部分税收规范性文件公告》（国家税务总局公告 2018 年第 31 号）对本文进行了修改。

## 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

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：

为进一步推进依法治税、规范税收执法秩序，提高土地增值税管理水平，2007年税务总局下发了《国家税务总局关于开展2007年税收执法检查和执法监察工作的通知》（国税发[2007]58号），对土地增值税执法检查工作进行了部署。今年，税务总局将开始对各地土地增值税清算工作开展情况进行督导检查，第一阶段在安徽、广东两地进行。现就有关事项通知如下：

### 一、督导检查内容

（一）土地增值税清算工作部署情况。是否及时转发税务总局关于土地增值税清算工作的相关文件，并对清算工作做出动员、部署。

（二）土地增值税的清算工作开展情况。是否对当地房地产项目及符合土地增值税清算条件的项目进行了税源调查和统计，并在本地区范围内全面开展土地增值税的清算工作；清算工作中存在哪些问题。

（三）土地增值税清算工作完成情况。是否积极推进土地增值税清算工作，完成清算的项目占符合清算要求的项目的比例是多少；是否对下阶段清算工作做出了部署和安排。

（四）土地增值税清算中的部门配合情况。是否在清算工作中建立了与相关部门的信息共享机制和配合机制。

（五）中介机构在土地增值税清算中的参与情况。引入中介机构参与纳税鉴证的

地区,是否已对中介机构从事土地增值税清算鉴证工作提出了管理要求并进行了检查。

(六) 土地增值税预征情况。是否对房地产开发项目预征了土地增值税;是否区分不同类型的房地产项目设置预征率。

(七) 二手房的土地增值税征收情况。是否按照规定对应予征税的二手房转让征收了土地增值税。

(八) 土地增值税日常管理情况。是否建立健全了土地增值税的日常管理机制;是否落实了“先税后证”、“一窗式”征收等房地产税收一体化管理措施。

(九) 是否有违法或越权减免土地增值税的情况。

(十) 是否存在不按规定核定征收土地增值税的问题。

## 二、督查时间及方式

各地税务机关自文到之日起,要自行组织督查。税务总局将在2008年4月下旬组织人员先行对安徽、广东省地方税务机关的土地增值税清算工作开展情况,进行督导检查。

(一) 听取土地增值税清算工作开展情况的汇报,并随机抽取2—3个基层单位,听取其情况汇报,并向执法人员了解具体情况。

(二) 调阅被检查单位收发文簿、会议纪要和办公纪要、执法卷宗、文书等相关文件。

(三) 到相关纳税人和有关部门调查了解情况。

## 三、工作要求

各地税务机关要对本单位土地增值税清算和日常管理中存在的问题,认真检查,及时发现薄弱环节,并制定切实可行的整改措施,抓紧解决土地增值税执法中存在的突出问题,不断提高土地增值税科学化、精细化管理水平。

国家税务总局

二〇〇八年四月十一日

## 重庆市地方税务局关于进一步做好土地增值税清算工作的通知

渝地税发〔2008〕52号

各区县（自治县）地方税务局，市局各直属单位：

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）和全国地方税工作会议精神，全市地税系统按照市局的统一部署，对房地产开发项目进行了全面清理，对部分项目进行了土地增值税清算，并积累了一定的经验。为了认真执行土地增值税政策，公平税负，圆满完成总局布置的清算任务，迎接全国土地增值税专项检查，经市局研究，对进一步做好土地增值税清算工作提出如下要求，请遵照执行。

### 一、深刻认识加强土地增值税清算的必要性

目前我市的土地增值税收入规模与活跃的房地产开发市场不匹配，虽然我市对土地增值税实行了全面预征，但相应的征管工作尚未完全到位，清算工作比较滞后。从已进行清算的项目来看，多数项目的清算质量不高，所计算利润与全国房地产平均利润差距较大，应退税项目多，税收漏征漏管的现象还不同程度地存在，土地增值税征管的力度还有待进一步加大。加强土地增值税清算是实施土地增值税精细化管理，全面提高征管质量的需要，也是贯彻依法治税，公平税负的必然要求。

### 二、清算范围

从1994年以来动工兴建，到2006年2月1日符合清算条件的所有应税项目。包括：

- （一）房地产开发转让项目；
- （二）非房地产开发转让项目；
- （三）旧房转让项目；
- （四）单纯土地转让项目。

### 三、清算时间要求

（一）对2006年2月1日前符合清算条件的的项目，各区县局必须在2008年6月底前清算完毕。

（二）2008年7月至9月，市局组织检查组对每个区县局的清算项目按30%的比例进行抽查。同时检查是否有遗漏的应清算未清算项目。

（三）2008年9月至12月接受总局组织的全国交叉检查。

#### 四、清算中几个问题的处理意见

（一）时间较长的遗留问题原则上实行核定征收

1. 2006年3月2日前，符合清算条件，但资料不全、情况不清的项目，原则上实行核定征收。

2. 2006年3月2日前符合清算条件的住宅小区项目，实行核定征收的，只要商业用房面积占小区总建筑面积不到8%的，可以对整个项目（不分住宅非住宅）按转让金额的1%比例进行核定征收。

3. 在2002年底以前已全部竣工、完成销售的房地产开发项目，已按规定比例预征了土地增值税的，因时间过长，情况不清、资料不全的，可视同该项目已进行了核定征收。

（二）对2000年前的烂尾楼或项目虽已投入使用，但企业已注销，法人已联系不上的项目可不再进行清算。对这类项目各区县局应将有关情况核实后，以书面形式报市局备案。

（三）各区县局税政、征管部门应根据土地增值税清算情况进行审查、梳理和评估，对涉嫌偷逃骗税（包括退税有疑问的）以及清算或中介鉴证项目的土建工程成本（包括基础但不包括室外工程）出现异常（主城九区的单位造价，住宅多层每平方米超过700元，高层超过950元；综合楼多层超过900元，高层超过1200元；办公楼、教学楼、学生公寓、工业建筑等超过900元的，除主城九区以外的区县，单位造价达到同类建筑以上规定标准80%）的，应通过建议稽查渠道，将相关情况和材料移交稽查部门纳入案源管理，稽查部门根据稽查工作相关规定实施检查。

#### 五、工作要求

（一）加强组织领导。各单位应按照本通知要求，加强领导，结合本单位实际，制定本地区土地增值税清算工作实施方案。同时充实业务力量，开展政策业务培训，把此项工作落到实处，防止清算工作流于形式，严禁弄虚作假。

（二）广泛开展宣传。为争取纳税人主动配合清算工作，确保清算工作取得成效，要采取多种宣传形式，让纳税人广泛知晓土地增值税政策和清算方法、步骤。

（三）加强部门协调配合。在清算工作中，对内要加强稽查、征管、税政部门之间的协调配合；对外要加强与建委、国土、房管部门、公安和社区等协税护税单位的沟通联系，形成部门合力，做到信息共享，保证清算工作取得圆满成功。

（四）注重清理检查实效。坚持标本兼治，以查促管的原则，提高清算质量和实效，

发现问题要及时纠正，遇到困难要及时协调解决。要加强对清算工作的监控，确保清算工作顺利实施。

（五）认真分析总结。清算结束后，要认真总结此次清算工作的开展情况，对征管环节的漏洞和税政的问题进行分析，找出原因，提出改进意见和对策。

重庆市地方税务局

二〇〇八年三月十七日

## 财政部 国家税务总局 关于股改及合资铁路运输企业房产税城镇土地使用税有关政策的通知

财税[2009]132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政局：

为支持铁路股份制改革和合资铁路发展，经国务院批准，现对股改铁路运输企业和合资铁路运输公司房产税、城镇土地使用税有关政策明确如下：

对股改铁路运输企业及合资铁路运输公司自用的房产、土地暂免征收房产税和城镇土地使用税。其中股改铁路运输企业是指铁路运输企业经国务院批准进行股份制改革成立的企业；合资铁路运输公司是指由铁道部及其所属铁路运输企业与地方政府、企业或其他投资者共同出资成立的铁路运输企业。

请遵照执行。

财政部 国家税务总局

二〇〇九年十一月二十五

## 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销。

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）

## 土地增值税纳税申报表

（从事房地产开发的纳税人适用）

税款所属时间： 年 月 日 填表日期： 年 月 日

纳税人编码： 金额单位：人民币元

面积单位：平方米

| 纳税人名称                       |            | 项目名称  |    | 项目地址 |  |
|-----------------------------|------------|-------|----|------|--|
| 业 别                         | 经济性质       | 纳税人地址 |    | 邮政编码 |  |
| 开户银行                        | 银行账号       | 主管部门  |    | 电 话  |  |
| 项 目                         |            |       | 行次 | 金 额  |  |
| 一、转让房地产收入总额 1=2+3           |            |       | 1  |      |  |
| 其<br>中                      | 货币收入       |       | 2  |      |  |
|                             | 实物收入及其他收入  |       | 3  |      |  |
| 二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+20   |            |       | 4  |      |  |
| 1. 取得土地使用权所支付的金额            |            |       | 5  |      |  |
| 2. 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12 |            |       | 6  |      |  |
| 其<br>中                      | 土地征用及拆迁补偿费 |       | 7  |      |  |
|                             | 前期工程费      |       | 8  |      |  |
|                             | 建筑安装工程费    |       | 9  |      |  |
|                             | 基础设施费      |       | 10 |      |  |
| 公共配套设施费                     |            | 11    |    |      |  |
| 开发间接费用                      |            | 12    |    |      |  |
| 3. 房地产开发费用 13=14+15         |            |       | 13 |      |  |
| 其中                          | 利息支出       |       | 14 |      |  |

## 土地增值税纳税申报表

（从事房地产开发的纳税人适用）

税款所属时间： 年 月 日 填表日期： 年 月 日

纳税人编码： 金额单位：人民币元 面积单位：平方米

| 纳税人名称                                   |                                                                                      | 项目名称  |        | 项目地址                                                                |  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|---------------------------------------------------------------------|--|
| 业 别                                     | 经济性质                                                                                 | 纳税人地址 |        | 邮政编码                                                                |  |
| 开户银行                                    | 银行账号                                                                                 | 主管部门  |        | 电 话                                                                 |  |
| 项 目                                     |                                                                                      |       | 行次     | 金 额                                                                 |  |
| 其他房地产开发费用                               |                                                                                      |       | 15     |                                                                     |  |
| 4. 与转让房地产有关的税金等 $16=17+18+19$           |                                                                                      |       | 16     |                                                                     |  |
| 其<br>中                                  | 营业税                                                                                  |       | 17     |                                                                     |  |
|                                         | 城市维护建设税                                                                              |       | 18     |                                                                     |  |
|                                         | 教育费附加                                                                                |       | 19     |                                                                     |  |
| 5. 财政部规定的其他扣除项目                         |                                                                                      |       | 20     |                                                                     |  |
| 三、增值额 $21=1-4$                          |                                                                                      |       | 21     |                                                                     |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（%） $22=21\div 4$         |                                                                                      |       | 22     |                                                                     |  |
| 五、适用税率（%）                               |                                                                                      |       | 23     |                                                                     |  |
| 六、速算扣除系数（%）                             |                                                                                      |       | 24     |                                                                     |  |
| 七、应缴土地增值税税额 $25=21\times 23-4\times 24$ |                                                                                      |       | 25     |                                                                     |  |
| 八、已缴土地增值税税额                             |                                                                                      |       | 26     |                                                                     |  |
| 九、应补（退）土地增值税税额 $27=25-26$               |                                                                                      |       | 27     |                                                                     |  |
| 授<br>权                                  | （如果你已委托代理申报人，请填写下列资料）<br><br>为代理一切税务事宜，现授权____（地址）____为<br>本纳税人的代理申报人，任何与本报表有关的来往文件都 |       | 声<br>明 | 我声明：此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其<br>《实施细则》的规定填报的。我确信它是真实的、可靠的、完整的。 |  |

### 土地增值税纳税申报表

（从事房地产开发的纳税人适用）

税款所属时间： 年 月 日 填表日期： 年 月 日

纳税人编码： 金额单位：人民币元 面积单位：平方米

|             |             |             |  |               |  |      |  |
|-------------|-------------|-------------|--|---------------|--|------|--|
| 纳税人名称       |             | 项目名称        |  | 项目地址          |  |      |  |
| 业 别         |             | 经济性质        |  | 纳税人地址         |  | 邮政编码 |  |
| 开户银行        |             | 银行账号        |  | 主管部门          |  | 电 话  |  |
| 项 目         |             |             |  | 行次            |  | 金 额  |  |
| 代<br>理<br>人 | 可寄与此人。      |             |  | 声明人签字：_____   |  |      |  |
|             | 授权人签字：_____ |             |  |               |  |      |  |
| 纳税人<br>签 章  |             | 法人代表<br>签 章 |  | 经办人员（代理申报人）签章 |  | 备注   |  |

（以下部分由主管税务机关负责填写）

|                |  |     |  |      |  |              |  |
|----------------|--|-----|--|------|--|--------------|--|
| 主管税务机<br>关收到日期 |  | 接收人 |  | 审核日期 |  | 税务审核<br>人员签章 |  |
| 审核记录           |  |     |  |      |  | 主管税务<br>机关盖章 |  |

## 2、各类附表

附件 2：附表参考表样 1

附表一

## 房地产转让收入明细表

金额单位：元

| 收入类别        | 申报合计数 | 年度 | 审定合计数 | 备注 |
|-------------|-------|----|----|----|----|----|----|----|-------|----|
| 现金          |       |    |    |    |    |    |    |    |       |    |
| 实物          |       |    |    |    |    |    |    |    |       |    |
| 其他          |       |    |    |    |    |    |    |    |       |    |
| 合计          |       |    |    |    |    |    |    |    |       |    |
| 主管税务机关审核意见： |       |    |    |    |    |    |    |    |       |    |

附表二

取得土地使用权所支付的金额明细表

所属清算期：

金额单位：元

| 项目 | 申报合计数 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 审定合计数 | 备注 |
|----|-------|----|----|----|----|-------|----|
|    |       |    |    |    |    |       |    |
|    |       |    |    |    |    |       |    |
| 合计 |       |    |    |    |    |       |    |

主管税务机关审核意见：

## 附表三

土地征用及拆迁补偿费明细表

金额单位：元

| 项目          | 申报合计数 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 审定合计数 | 备注 |
|-------------|-------|----|----|----|----|----|-------|----|
|             |       |    |    |    |    |    |       |    |
|             |       |    |    |    |    |    |       |    |
| 合计          |       |    |    |    |    |    |       |    |
| 主管税务机关审核意见： |       |    |    |    |    |    |       |    |

附表四

前期工程费明细表

金额单位：元

| 项目          | 申报合计数 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 审定合计数 | 备注 |
|-------------|-------|----|----|----|----|----|-------|----|
|             |       |    |    |    |    |    |       |    |
|             |       |    |    |    |    |    |       |    |
| 合计          |       |    |    |    |    |    |       |    |
| 主管税务机关审核意见： |       |    |    |    |    |    |       |    |

附表五

建筑安装工程费明细表

金额单位：元

| 项目          | 申报合计数 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 审定合计数 | 备注 |
|-------------|-------|----|----|----|----|----|-------|----|
|             |       |    |    |    |    |    |       |    |
|             |       |    |    |    |    |    |       |    |
| 合计          |       |    |    |    |    |    |       |    |
| 主管税务机关审核意见： |       |    |    |    |    |    |       |    |

附表六

基础设施费明细表

金额单位：元

| 项目          | 申报数 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 审定合计数 | 备注 |
|-------------|-----|----|----|----|----|----|-------|----|
|             |     |    |    |    |    |    |       |    |
|             |     |    |    |    |    |    |       |    |
| 合计          |     |    |    |    |    |    |       |    |
| 主管税务机关审核意见： |     |    |    |    |    |    |       |    |

附表七

## 公共配套设施费明细表

金额单位：元

| 项目          | 申报合计数 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 审定合计数 | 备注 |
|-------------|-------|----|----|----|----|----|-------|----|
|             |       |    |    |    |    |    |       |    |
|             |       |    |    |    |    |    |       |    |
| 合计          |       |    |    |    |    |    |       |    |
| 主管税务机关审核意见： |       |    |    |    |    |    |       |    |

附表八

开发间接费明细表

金额单位：元

| 项目          | 申报合计数 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 审定合计数 | 备注 |
|-------------|-------|----|----|----|----|-------|----|
|             |       |    |    |    |    |       |    |
|             |       |    |    |    |    |       |    |
| 合计          |       |    |    |    |    |       |    |
| 主管税务机关审核意见： |       |    |    |    |    |       |    |

## 附表九

## 利息支出明细表

金额单位：元

| 项目名称        |      |      | 项目地址 |    |          |
|-------------|------|------|------|----|----------|
| 银行同期利率：     |      |      |      |    |          |
| 金融机构名称      | 借款时间 | 借款金额 | 借款期限 | 利率 | 允许列支利息金额 |
|             |      |      |      |    |          |
|             |      |      |      |    |          |
| 合计          |      |      |      |    |          |
| 主管税务机关审核意见： |      |      |      |    |          |

附表十

与转让房地产有关税金缴纳情况明细表

金额单位：元

| 项目          | 入库合计数 | 年度 | 年度 | 年度 | 审定合计数 | 备注 |
|-------------|-------|----|----|----|-------|----|
| 营业税         |       |    |    |    |       |    |
| 城建税         |       |    |    |    |       |    |
| 教育费附加       |       |    |    |    |       |    |
| 合计          |       |    |    |    |       |    |
| 主管税务机关审核意见： |       |    |    |    |       |    |

附表参考表样 2

附表一

与收入相关的面积明细申报表

| 项 目    | 行 次 | 普通住宅 | 非普通住宅 | 商 铺 | 车 库 | 办公楼 | 会 所 | 学校等公共配套设施 | 其 他 | 合 计                   |
|--------|-----|------|-------|-----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----------------------|
|        |     | 1    | 2     | 3   | 4   | 5   | 6   | 7         | 8   | 9=1+2+3+4+<br>5+6+7+8 |
| 使用土地面积 | 1   |      |       |     |     |     |     |           |     |                       |
| 总建筑面积  | 2   |      |       |     |     |     |     |           |     |                       |
| 可售建筑面积 | 3   |      |       |     |     |     |     |           |     |                       |
| 已售建筑面积 | 4   |      |       |     |     |     |     |           |     |                       |
| 未售建筑面积 | 5   |      |       |     |     |     |     |           |     |                       |
| 自用建筑面积 | 6   |      |       |     |     |     |     |           |     |                       |

附表二

## 转让房地产收入明细申报表

|        | 项 目          | 金 额 | 备 注 |
|--------|--------------|-----|-----|
| 转让收入形式 | 货币形式取得的收入    |     |     |
|        | 非货币性收入       |     |     |
|        | 视同销售收入       |     |     |
|        | 合 计          |     |     |
| 转让收入类别 | 销售货币金额       |     |     |
|        | 换取非货币性资产作价金额 |     |     |
|        | 分配股东作价金额     |     |     |
|        | 分配投资人作价金额    |     |     |
|        | 用于职工福利作价金额   |     |     |
|        | 用于职工奖励作价金额   |     |     |
|        | 用于赞助作价金额     |     |     |
|        | 对外投资金额       |     |     |
|        | 抵偿债务金额       |     |     |
|        | 取得其他收益金额     |     |     |
| 合 计    |              |     |     |

附表三

扣除项目及成本结转明细申报表

| 项 目                     | 总成本费用 | 可售建筑(土<br>地)面积 | 单位造价  | 累计已售建筑<br>(土地)面积 | 已售面积占总<br>可售面积(已<br>售土地面积占<br>总土地面积)% | 销售成本  | 账面已结成本 | 差异数   |
|-------------------------|-------|----------------|-------|------------------|---------------------------------------|-------|--------|-------|
|                         | 1     | 2              | 3=1/2 | 4                | 5                                     | 6=1*5 | 7      | 8=6-7 |
| 一、取得土地<br>使用权所支付<br>的金额 |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 二、房地产开<br>发成本           |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 土地征用及拆<br>迁补偿费          |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 前期工程费                   |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 建筑安装工程<br>费             |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 基础设施费                   |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 公共配套设施<br>费             |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 开发间接费用                  |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 三、房地产开<br>发费用           |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |

| 项 目           | 总成本费用 | 可售建筑(土<br>地)面积 | 单位造价  | 累计已售建筑<br>(土地)面积 | 已售面积占总<br>可售面积(已<br>售土地面积占<br>总土地面积)% | 销售成本  | 账面已结成本 | 差异数   |
|---------------|-------|----------------|-------|------------------|---------------------------------------|-------|--------|-------|
|               | 1     | 2              | 3=1/2 | 4                | 5                                     | 6=1*5 | 7      | 8=6-7 |
| 利息支出          |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 其他房地产开<br>发费用 |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |
| 合 计           |       |                |       |                  |                                       |       |        |       |

附表四

取得土地使用权所支付的金额明细申报表

|            | 项 目 名 称  | 有效凭证金额 | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 | 备 注 |
|------------|----------|--------|--------|---------|-----|
| 支付土地价款支付情况 | 支付的土地出让金 |        |        |         |     |
|            | 支付地价款金额  |        |        |         |     |
|            | 交纳的有关税费  |        |        |         |     |
|            | 其中：      |        |        |         |     |
|            |          |        |        |         |     |
|            |          |        |        |         |     |
|            |          |        |        |         |     |
|            |          |        |        |         |     |
|            |          |        |        |         |     |
|            |          |        |        |         |     |
|            |          |        |        |         |     |
|            |          | 合 计    |        |         |     |
| 征用费用情况     | 土地征用费用   |        |        |         |     |
|            | 耕地占用税    |        |        |         |     |

取得土地使用权所支付的金额明细申报表

|  | 项 目 名 称  | 有效凭证金额 | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 | 备 注 |
|--|----------|--------|--------|---------|-----|
|  | 劳动力安置费   |        |        |         |     |
|  | 安置动迁用房支出 |        |        |         |     |
|  | 拆迁补偿款    |        |        |         |     |
|  |          |        |        |         |     |
|  |          |        |        |         |     |
|  |          |        |        |         |     |
|  |          |        |        |         |     |
|  |          |        |        |         |     |
|  |          |        |        |         |     |
|  | 合 计      |        |        |         |     |

附表五

## 前期工程费明细申报表

| 项 目 名 称   | 有效凭证金额 |             | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 |
|-----------|--------|-------------|--------|---------|
|           | 总 计    | 其中：非招投标合同金额 |        |         |
| 规划费用      |        |             |        |         |
| 设计费用      |        |             |        |         |
| 项目可行性研究费用 |        |             |        |         |
| 水文费用      |        |             |        |         |
| 地质费用      |        |             |        |         |
| 勘探费用      |        |             |        |         |
| 测绘费用      |        |             |        |         |
| 七通一平支出    |        |             |        |         |
| 合 计       |        |             |        |         |

附表六

## 建筑安装工程费明细申报表

| 项 目 名 称    | 有 效 凭 证 金 额 |                     | 本 次 扣 除 金 额 | 本 次 未 扣 除 金 额 |
|------------|-------------|---------------------|-------------|---------------|
|            | 总 计         | 其 中：非 招 投 标 合 同 金 额 |             |               |
| 建筑工程费用     |             |                     |             |               |
| 安装工程费用     |             |                     |             |               |
| 其他建筑安装工程费用 |             |                     |             |               |
| 合 计        |             |                     |             |               |

附表七

## 基础设施费明细申报表

| 项 目 名 称     | 有效凭证金额 |             | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 |
|-------------|--------|-------------|--------|---------|
|             | 总 计    | 其中：非招投标合同金额 |        |         |
| 开发小区内道路     |        |             |        |         |
| 供水工程支出      |        |             |        |         |
| 供电工程支出      |        |             |        |         |
| 供气工程支出      |        |             |        |         |
| 排污工程支出      |        |             |        |         |
| 排洪工程支出      |        |             |        |         |
| 通讯工程支出      |        |             |        |         |
| 照明工程支出      |        |             |        |         |
| 环卫工程支出      |        |             |        |         |
| 绿化费用        |        |             |        |         |
| 其他设施工程发生的支出 |        |             |        |         |
| 合 计         |        |             |        |         |

附表八

## 公共配套设施费明细申报表

| 项 目 名 称      | 有效凭证金额 |              | 本次分配扣除金额 | 本次未扣除金额 |
|--------------|--------|--------------|----------|---------|
|              | 总 计    | 其中：非招标投标合同金额 |          |         |
| 物业管理用房费用     |        |              |          |         |
| 变电站费用        |        |              |          |         |
| 热力站费用        |        |              |          |         |
| 水厂费用         |        |              |          |         |
| 居委会用房费用      |        |              |          |         |
| 派出所用房费用      |        |              |          |         |
| 幼儿园用房费用      |        |              |          |         |
| 学校用房费用       |        |              |          |         |
| 托儿所用房费用      |        |              |          |         |
| 公共厕所费用       |        |              |          |         |
| 自行车棚用房费用     |        |              |          |         |
| 邮电通讯用房费用     |        |              |          |         |
| 其他非营业性公共设施费用 |        |              |          |         |
| 合 计          |        |              |          |         |

附表九

## 开发间接费用明细申报表

| 项 目 名 称   | 有效凭证金额 | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 | 备 注 |
|-----------|--------|--------|---------|-----|
| 管理人员工资    |        |        |         |     |
| 职工福利费     |        |        |         |     |
| 折旧费       |        |        |         |     |
| 修理费       |        |        |         |     |
| 办公费       |        |        |         |     |
| 水电费       |        |        |         |     |
| 劳动保护费     |        |        |         |     |
| 周转房摊销费    |        |        |         |     |
| 其他发生的间接费用 |        |        |         |     |
| 合 计       |        |        |         |     |

附表十

利息支出明细申报表

| 行次 | 金融机构名称 | 借 款 金 额 | 借 款 期 限 | 利 率 | 允许列支利息金额 |
|----|--------|---------|---------|-----|----------|
| 1  |        |         |         |     |          |
| 2  |        |         |         |     |          |
| 3  |        |         |         |     |          |
| 4  |        |         |         |     |          |
| 6  |        |         |         |     |          |
| 7  |        |         |         |     |          |
| 合  | 计      |         |         |     |          |

附表十一

## 扣除项目汇总申报表

| 项 目               | 有效凭证金额 | 本次扣除金额 | 本次未扣除金额 | 备 注 |
|-------------------|--------|--------|---------|-----|
| 1、取得土地使用权所支付的金额   |        |        |         |     |
| 2、房地产开发成本         |        |        |         |     |
| 其中                |        |        |         |     |
| 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            |        |        |         |     |
| 3、房地产开发费用         |        |        |         |     |
| 其中                |        |        |         |     |
| 利息支出              |        |        |         |     |
| 其他房地产开发费用         |        |        |         |     |
| 4、与转让房地产有关的税金     |        |        |         |     |
| 其中                |        |        |         |     |
| 营业税               |        |        |         |     |
| 城市维护建设税           |        |        |         |     |
| 教育费附加             |        |        |         |     |
| 5、财政部规定的加计 20%扣除数 |        |        |         |     |
| 合 计               |        |        |         |     |

附表十二

## 与转让房地产有关的税金明细申报表

| 项 目     | 行 次 | 应缴纳税款金额 | 实际缴纳税款金额 | 备 注 |
|---------|-----|---------|----------|-----|
| 营业税     | 1   |         |          |     |
| 城市维护建设税 | 2   |         |          |     |
| 教育费附加   | 3   |         |          |     |
| 土地增值税   | 4   |         |          |     |
|         | 5   |         |          |     |
|         | 6   |         |          |     |
|         | 7   |         |          |     |
| 合 计     | 8   |         |          |     |

## 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

## 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。

国家税务总局

二〇一〇年五月二十五日

## 国家税务总局关于转让地上建筑物土地增值税征收问题的批复

国税函〔2010〕347号

厦门市地方税务局：

你局《关于转让地上建筑物土地增值税征收问题的请示》（厦地税发〔2010〕18号）收悉。经研究，现批复如下：

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，对转让码头泊位、机场跑道等基础设施性质的建筑物行为，应当征收土地增值税。

国家税务总局

2010年07月26日

## 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

## 重庆市地方税务局关于调整土地增值税核定征收率有关问题的公告

重庆市地方税务局公告2010年第1号

为进一步规范土地增值税征收管理，现就调整我市土地增值税核定征收率的有关问题公告如下：

一、在征收管理中符合下列条件之一的，土地增值税实行核定征收。

（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。

二、房地产开发企业以商品房转让收入(含预售收入)为计税依据，普通住房核定征收率调整为5%，除普通住房以外的其他开发品核定征收率调整为6%。

三、个人转让非住宅旧房取得收入，核定征收率调整为6%。

四、凡纳税人转让土地使用权的行为、股权交易和投资行为、单位转让旧房行为，一律不适用核定征收方式征收税款。

五、鉴于房地产开发企业投入大、生产周期长，对同一个项目，无论土地增值税实行查账征收还是核定征收，只能实行一种税收征收管理方式。

六、本公告自2010年11月1日（税款所属期）起执行。2010年10月31日以前实行核定征收土地增值税的企业，从2010年11月1日起，一律按新规定执行。

特此公告。

重庆市地方税务局

二〇一〇年十一月五日

## 财政部 国家税务总局 关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知

财税[2010]88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：

根据国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《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）和住房和城乡建设部等七部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87号）精神，现对公共租赁住房（以下简称公租房）建设和运营有关税收政策通知如下：

一、对公租房建设用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，依据政府部门出具的相关材料，可按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建造、管理公租房涉及的城镇土地使用税。

二、对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征。在其他住房项目中配套建设公租房，依据政府部门出具的相关材料，可按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建造、管理公租房涉及的印花税。

三、对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方签订租赁协议涉及的印花税予以免征。

四、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。

五、企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公租房，符合税收法律法规规定的，捐赠支出在年度利润总额 12% 以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。

六、对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税。公租房租金收入与其他住房经营收入应单独核算，未单独核算的，不得享受免征营业税、房产税优惠政策。

七、享受上述税收优惠政策的公租房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公租房发展规划和年度计划，以及按照建保[a2010]87 号文和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公租房。不同时符合上述条件的公租房不得享受上述税收优惠政策。

八、上述政策自发文之日起执行，执行期限暂定三年，政策到期后将根据公租房建设和运营情况对有关内容加以完善。

财政部 国家税务总局

二〇一〇年九月二十七日

## 国家税务总局关于天津泰达恒生转让土地使用权土地增值税征缴问题的 批复

国税函〔2011〕415号

天津市地方税务局：

你局《关于天津泰达恒生转让土地使用权土地增值税征缴问题的请示》（津地税办〔2011〕6号）收悉。

经研究，同意你局关于“北京国泰恒生投资有限公司利用股权转让方式让渡土地使用权，实质是房地产交易行为”的认定，应依照《土地增值税暂行条例》的规定，征收土地增值税。

国家税务总局

2011年7月29日

## 重庆市地方税务局关于调整土地增值税预征率有关问题的通告

重庆市地方税务局通告2011年2号

为进一步贯彻落实中央和市政府房地产市场调控政策，充分发挥土地增值税在预征阶段的税收调节作用，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则，以及《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）的有关规定，经市政府批准，现就调整我市土地增值税预征率的有关问题进行通告。

一、房地产开发企业销售开发产品土地增值税预征率标准如下：

- （一）普通标准住宅预征率为2%。
- （二）非普通标准住宅、非住宅（商业用房、车库等）预征率为3.5%。
- （三）独栋商品住宅预征率为5%。

二、对房地产开发企业2011年5月1日起取得的开发产品销售（预售）收入，按上述预征率标准预征土地增值税。

特此通告。

重庆市地方税务局

二〇一一年五月十六日

## 重庆市地方税务局关于发布《重庆市地方税务局房地产开发企业土地增值税核定征收管理办法（试行）》的公告

重庆市地方税务局公告 2012 年第 7 号

为进一步规范我市房地产开发企业土地增值税核定征收管理，根据税收征管法、土地增值税条例以及财政部国家税务总局的相关规定，结合我市实际，特制定《重庆市地方税务局房地产开发企业土地增值税核定征收管理办法（试行）》。现予发布。

特此公告。

重庆市地方税务局

二〇一二年十一月七日

### 重庆市地方税务局房地产开发企业土地增值税核定征收管理办法（试行）

#### 第一章 总 则

第一条 为进一步规范我市房地产开发企业土地增值税核定征收管理，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，以及《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）、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理办法有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）、《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）的有关规定，结合我市实际情况，特制定本办法。

第二条 本办法适用于我市范围内从事房地产开发负有土地增值税纳税义务的单位（以下简称纳税人）。

第三条 税务机关应当坚持公平、公开、公正的原则，对房地产开发企业土地增值税核定征收管理做到程序合法、手续完备。

第四条 纳税人应当按照税务机关确定的核定征收方式，依法申报缴纳土地增值税。对税务机关确定的核定征收方式有异议的，应当提供合法、有效的相关证据。经税务机关审核认定后，可调整有异议事项。

## 第二章 核定征收的处理

第五条 凡纳税人不能提供完整、准确的收入和扣除项目凭证，不能准确计算房地产项目增值额，有下列情形之一的，可实行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者扣除项目金额的；

（四）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的；

（五）符合土地增值税清算（以下简称清算）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。

第六条 核定征收土地增值税应当首先采用定率征收方式，确实无法实施定率征收的，主管税务机关方可采用定额征收方式。

（一）定率征收核定依据应当顺次选择以下方法：

1. 按照核实房地产转让收入的方法核定；
2. 按照核实建造成本、费用加合理利润的方法核定；
3. 按照合理方法计算和推定纳税人房地产转让收入或者房地产建造成本核定。

（二）定额征收核定依据应当顺次选择以下方法：

1. 参照纳税人相近清算房地产项目的税负水平核定；
2. 参照当地房地产开发行业中经营规模和收入水平相近的纳税人税负水平核定；
3. 按照其它合理的方法核定。

采用前款中所列一种方法不足以准确核定应纳税额时，可同时采用两种以上的方法核定。

第七条 土地增值税核定征收率区分不同类型房地产分别确定，按照市局相关文件规

定执行。

第八条 定率征收土地增值税，按下列公式计算应纳税额：

应纳土地增值税额=转让房地产收入额×核定征收率

或者，应纳土地增值税额=房地产建造成本及费用额×（1+成本利润率）÷（1-营业税税率）×核定征收率

### 第三章 核定征收的管理程序

第九条 税务机关应当在房地产转让清算环节，进行土地增值税核定征收审核认定，不得在预征环节事前认定。

第十条 纳税人在清算申报期内认为属于本办法第五条规定的相关情形，可主动提请核定征收，具体程序如下：

（一）纳税人应在清算申报期限届满前，向主管税务所填报《土地增值税核定征收申请认定表》（以下简称《申请认定表》）。

（二）主管税务所应当在受理《申请认定表》后三十个工作日内调查核实和初审，提出处理意见后报区县税务局审核认定。

（三）区县税务局应当在收到《申请认定表》后二十个工作日内，完成核定征收审核认定。

第十一条 主管税务机关在进行清算审核时，无法准确实施查账征收的，可责成纳税人在规定期限内报送相关涉税资料。纳税人未在规定期限内报送相关涉税资料，或者报送的相关资料，经认定仍不足以准确实施查账征收的，主管税务机关有权实施核定征收，具体程序如下：

（一）主管税务机关向纳税人送达《税务事项通知书》，责成纳税人在规定期限内报送相关涉税资料。

（二）纳税人应当在收到《税务事项通知书》三十日内，按照要求报送相关涉税资料。因有不可抗力、司法案件等原因，不能按期报送相关涉税资料的，经区县税务局批准后，可以延期报送。

（三）主管税务机关应当在收到纳税人报送的相关涉税资料或者《税务事项通知书》提供资料期限届满后二十个工作日内，进行核定征收初审，填列《土地增值税核定征收审核认定表》（以下简称《审核认定表》），提出处理意见后，报区县税务局审核认定。

（四）区县税务局应在收到《审核认定表》后二十个工作日内，完成核定征收审核认定。

第十二条 土地增值税核定征收应当以区县税务局名义作出。主管税务机关收到已审定的《申请认定表》或者《审核认定表》后，应当在十个工作日内向纳税人送达《核定征收通知书》，责令纳税人按照已确定的核定征收方式，限期缴纳清算税款，并告知其享有申请行政复议、提起行政诉讼的权利。

第十三条 土地增值税核定征收应当集体研究决定，区县税务局可采用审理委员会、局长办公会等形式，对核定征收进行审核认定。

#### 第四章 征收管理

第十四条 主管税务机关应当根据土地增值税清算管理规程的相关规定，对已确定核定征收方式的纳税人，进行房地产项目清算。

纳税人应当在主管税务机关规定的期限内缴纳清算税款或者提供纳税担保。

第十五条 实行核定征收土地增值税的纳税人清算后转让房地产，在计征土地增值税时，不得改变征收方式。

#### 第五章 附 则

第十六条 对违反本办法规定的行为，依照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的有关规定处理。

第十七条 本办法自2012年12月1日起执行。

## 财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知

财税〔2013〕101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：

为贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）有关要求，现将棚户区改造相关税收政策通知如下：

一、对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。

在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料、房屋征收（拆迁）补偿协议或棚户区改造合同（协议），按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

二、企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

三、对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税。

四、个人首次购买90平方米以下改造安置住房，按1%的税率计征契税；购买超过90平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

五、个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。个人取得的拆迁补偿款按有关规定免征个人所得税。

六、本通知所称棚户区是指简易结构房屋较多、建筑密度较大、房屋使用年限较长、使用功能不全、基础设施简陋的区域，具体包括城市棚户区、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区棚户区和国有林场危旧房、国有垦区危房。棚户区改造是指列入省级人民政府批准的棚户区改造规划或年度改造计划的改造项目；改造安置住房是指相关部门和单位与棚户区被征收人签订的房屋征收（拆迁）补

偿协议或棚户区改造合同（协议）中明确用于安置被征收人的住房或通过改建、扩建、翻建等方式实施改造的住房。

七、本通知自2013年7月4日起执行。《财政部 国家税务总局关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕42号）同时废止。2013年7月4日至文到之日的已征税款，按有关规定予以退税。

财政部 国家税务总局

2013年12月2日

## 重庆市地方税务局 关于土地增值税若干政策执行问题的公告

重庆市地方税务局公告2014年第9号

根据土地增值税暂行条例及其实施细则以及财政部、国家税务总局的相关规定，现就土地增值税若干政策执行问题公告如下：

### 一、房地产项目清算有关规定

#### （一）清算单位

房地产开发以规划主管部门审批的用地规划项目为清算单位。用地规划项目实施开发工程规划分期的，可选择以工程规划项目（分期）为清算单位。

纳税人应于房地产项目开工前向主管税务机关报备已选择的清算单位。清算单位一经报备，不得调整；未按规定报备的，以工程规划项目为清算单位。

本公告执行前，已开工的房地产项目未清算申报的，纳税人应于2014年8月底前向主管税务机关报备清算单位；已经清算申报的不再调整。

#### （二）清算分类

清算单位中建造多类房产的，应按普通住宅、非普通住宅、非住宅，确认计税收入、扣除项目金额，分别计算增值额和土地增值税。

#### （三）土地及房地产开发成本

分期清算或者清算单位中建造多类房产，土地成本纳税人可选择按照土地面积占比法或者建筑面积占比法计算分摊；房地产开发成本按照建筑面积占比法计算分摊，其中已明确对象化的设施、设备、装修等支出应直接计入对应房产的房地产开发成本。

上述土地成本包括“取得土地使用权所支付的金额”和“土地征用及拆迁补偿费”；

房地产开发成本包括“前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套设施费、开发间接费用”。

#### （四）房地产开发费用

纳税人可选择按以下方法计算房地产开发费用，分期清算的只能选择使用同一种方法。

1. “利息支出”能够准确归集、分摊并提供金融机构证明的，可据实计算；“其他房地产开发费用”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5%计算。

2. “利息支出”不能准确归集、分摊或不能提供金融机构证明的，“房地产开发费用”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%计算。

#### （五）查账征收清算后转让房产

1. 查账征收方式清算后转让房产（简称清算后转让房产），应分房产类型确定单位建筑面积成本费用额，以此计算清算后转让扣除额，公式如下：

单位建筑面积成本费用额=清算成本费用额（不含转让房产有关税金及附加）÷清算可售建筑面积

清算后转让扣除额=单位建筑面积成本费用额×本期转让面积+本期转让房产有关税金及附加

2. 清算时因未取得合法有效凭证，而未能认定的成本项目（简称未定成本项目），清算后取得合法有效凭证的，应分房产类型归集“后续成本额”，可在计算当期清算后转让房产应纳税额时后续扣除，公式如下：

单位建筑面积成本费用额=清算认定（或上期累计）“单位建筑面积成本费用额”+本期“后续成本额”÷清算可售建筑面积

清算后转让扣除额=单位建筑面积成本费用额×本期转让面积+本期转让房产有关税金及附加

纳税人在清算申报时应对“未定成本项目”进行附加说明，主管税务机关在清算审核时一并核实确认，否则相关成本不予以后续扣除。

3. 清算后转让房产土地增值税应按月计算，于次月征收期内申报缴纳；清算后转让房产涉及上述后续扣除的，土地增值税应按月预缴、按年计算，于年度终了后十五日内申报，在主管税务机关规定的期限内缴纳。

## 二、转让旧房有关规定

### （一）旧房转让认定范围

以下情形房产，再转让属于转让旧房：

1. 单位和个人对外取得（购置、接收投资、抵债、受赠、交换等）的房产；
2. 房地产企业以外的其他单位和个人建造的房产；
3. 房地产企业建造房产已转为固定资产或投资性房地产。

#### （二）扣除项目计算

1. 纳税人转让旧房计算房产扣除额可选择以下两种方式：

（1）由评估机构以“成本法”评估建筑物重置成本，乘以“成新度折扣率”，计算建筑物评估价格，同时提供取得土地支付价款的凭据，合并计入房产扣除额。

（2）提供购置房产相关凭据（发票；支付凭据及其合同协议或司法文书），确定购置成本和购置年度，按购置成本额并每年加计5%计入房产扣除额。

“每年”指从购置月份起至办理权属转让手续月份止每满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。购置月份按购置发票、契税证明以及房地产权证载明时间孰先原则确定。

2. 纳税人转让旧房，以下费用项目可在计算土地增值税时扣除：

- （1）转让房产时缴纳的营业税及其附加、印花税；
- （2）因计算纳税的需要支付的房产评估费；
- （3）取得房产环节契税（评估价格中已含契税的除外）。

#### （三）核定征收

纳税人转让旧房未能提供上述“评估价格”、“取得成本”，或者提供不实，不能计算房产扣除额的，应按规定核定征收土地增值税。

#### （四）计税单位

纳税人转让旧房应按照权属登记规定的基本登记单元为计税单位，计算土地增值税。

### 三、无偿划转房地产有关规定

#### （一）同一投资主体划转

同一投资主体内部所属企业之间无偿划转（调拨）房地产，不征收土地增值税。“同一投资主体内部所属企业之间”是指母公司与其全资子公司之间；同一公司所属全资子公司之间；自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间。

#### （二）行政性调整划转

经县级以上人民政府或国有资产管理部门批准，按照国有产权无偿划转的相关规定，国有企业、事业单位、国家机关之间无偿划转房地产不征收土地增值税。

#### 四、其他规定

（一）纳税人申报房地产转让收入明显偏低，且无正当理由的，税务机关应核定土地增值税计税收入。符合以下情形的房地产转让，收入即使偏低，视为有正当理由。

1. 法院判决或裁定转让；
2. 公开竞价拍卖转让；
3. 按物价部门确定的价格转让；
4. 拆迁安置售房；
5. 个人转让给直系亲属或承担直接赡养义务人；
6. 经税务机关认定的其他合理情形。

（二）个人建造非自用住宅用于对外销售的，不适用个人转让住宅免征土地增值税政策，应按规定征税。

（三）一方出部分土地，一方出资金，双方合作建房，出土地方取得货币性收入的，应对其取得收入部分按规定征收土地增值税。

（四）以下类型的房地产项目，对住宅转让不预征土地增值税：

1. 棚户区或危旧房改造安置房项目；
2. 经济适用房项目；
3. 政府实施的征地（拆迁）安置房项目；
4. 符合国家规定的其他保障性住宅项目。

本公告自2014年8月1日起施行。

特此公告。

重庆市地方税务局

2014年7月7日

## 重庆市财政局 重庆市地方税务局关于进一步做好房地产项目土地增值税预征工作的通知

渝财税〔2014〕247号

各区县（自治县）财政局、地方税务局，市地税局各直属单位：

为加强土地增值税管理工作，充分发挥土地增值税在预征阶段的调节作用，根据财政部、国家税务总局的有关规定，现就做好土地增值税预征工作的有关事项通知如下。

### 一、严格执行房地产项目预征率标准

为使土地增值税预征率更加接近房地产项目当前土地增值税实际税负水平，确保税款的均衡入库，从2015年1月1日（税款所属时间）起，普通标准住宅土地增值税预征率调整为1%。

各主管税务机关应按照重庆市享受优惠政策的普通住房标准对房地产项目预售进行认定，凡普通标准住宅以外的开发产品（非普通标准住宅、非住宅和独栋商品住宅），应严格按照《重庆市地方税务局关于调整土地增值税预征率有关问题的通告》（2011年2号）规定的土地增值税预征率标准执行，严格杜绝将住宅中的非普通标准住宅和独栋商品住宅，混入普通标准住宅预征土地增值税。

### 二、做好房地产项目预售的基础管理

各主管税务机关应通过查询市国土房管部门官方网站商品房预售审批结果公示信息、提请当地国土房管部门直接传递相关信息等方式，及时掌握当期房地产项目预售许可的总体情况；通过后续采集房地产企业预售方案（企业报房管部门备案资料）以及网签合同信息，掌握各预售项目明细情况，结合规划审批等相关资料，分项目建立预售管理档案。

### 三、加强房地产项目预售的申报管理

房地产项目预售申报应分房产类型提供销售收入、面积等明细情况，各主管税务机关应做好申报资料与日常管理资料的比对核查，避免混淆销售房产类型以及销售收入所属时间。对于未按预征规定期限缴纳税款的，应严格加收滞纳金；对于未按规定申报税款的，应按照税收征管法的相关规定处理。

重庆市财政局 重庆市地方税务局

2014年12月29日

## 财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知

财税〔2015〕139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：

根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）和住房城乡建设部、财政部、国家税务总局等部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）等文件精神，决定继续对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠。现将有关政策通知如下：

一、对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的城镇土地使用税。

二、对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。

三、对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。

四、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

五、企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公共租赁住房，符合税收法律法规规定的，对其公益性捐赠支出在年度利润总额12%以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。

个人捐赠住房作为公共租赁住房，符合税收法律法规规定的，对其公益性捐赠支出未超过其申报的应纳税所得额30%的部分，准予从其应纳税所得额中扣除。

六、对符合地方政府规定条件的低收入住房保障家庭从地方政府领取的住房租赁补贴，免征个人所得税。

七、对公共租赁住房免征房产税。对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征营业税。公共租赁住房经营管理单位应单独核算公共租赁住房租金收入，未单独核算的，不得享受免征营业税、房产税优惠政策。

八、享受上述税收优惠政策的公共租赁住房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公共租赁住房发展规划和年度计划，并按照《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公共租赁住房。

九、本通知执行期限为2016年1月1日至2018年12月31日。

财政部 国家税务总局

2015年12月30日

## 国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知

税总发〔2013〕67号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局：

近年来，不少地区采取措施加强土地增值税征管工作，取得了一定成效，但从总体看，土地增值税征收管理工作仍需进一步规范，特别是在土地增值税清算工作、严格审核扣除项目、减少核定征收项目等方面还需要进一步加强管理。为进一步加强土地增值税征收管理，经研究，现提出以下要求：

### 一、提高认识，加强组织领导。

土地增值税是房地产宏观调控的重要措施，做好土地增值税征管和清算工作是贯彻依法治税要求的重要体现，各地要充分认识加强土地增值税征管工作的意义，加强组织领导，按照深化征管改革的总体要求，全面加强土地增值税征管。

各地方税务局主要领导要高度重视土地增值税工作，把此项工作列入议事日程和绩效考核内容；分管局领导要亲自抓，把土地增值税征管作为财产行为税征管的重点，切实抓紧抓好；分管处室要认真总结近年来土地增值税征管工作经验，分析存在问题，提出本地区加强征管行之有效的办法；主管税务机关要加强房地产开发项目的全流程监管，形成动

态监控机制，把预征、清算和清算后管理的各项工作做扎实；房地产税收专业管理局要充分发挥专业化管理的优势，通过相关税种联动、多税种间信息比对，强化土地增值税监管，集中力量做好清算工作。

## 二、深入工作，着力抓好土地增值税清算。

土地增值税征管是系统性工作，各环节紧密联系，预征是土地增值税工作的基础，清算是落实土地增值税功能的关键，对房地产开发项目的全流程监管是夯实税源的保障。2013年要着力抓好清算这一关键环节。一是要加强纳税服务和税收宣传，把清算的相关政策和规定宣传好、解读好，让纳税人熟悉政策，在达到清算条件后能够自行做好清算申报，使清算申报做到全覆盖、无死角。二是要对近几年积压未清算的项目进行全面清理，制定工作计划，督促企业限期自行清算，对拒不清算的要严肃处理。三是要严格执行核定征收规定，不得擅自扩大核定征收的范围，对不符合核定征收条件的，坚决不得核定征收，对符合条件、确需核定的，要根据实际情况从严确定核定征收率，不搞一刀切。四是清算审核时要严格依照政策和规定执行，不得擅自扩大扣除项目范围。

## 三、狠抓落实，强化督导检查。

要把督导检查作为强化土地增值税征管工作的抓手，狠抓落实，对照要求、认真部署、细化方案、层层督导，确保将加强土地增值税征管工作的各项要求落到实处。税务总局在已经对15个省市进行督导的基础上，2013年7月起还将对辽宁、黑龙江、河北、天津、四川、重庆等省市进行督导（工作方案另行下发）。

请各地于8月底前将2013年土地增值税征管工作情况、清算进度和下阶段清算安排报送国家税务总局（财产行为税司）。

特此通知。

国家税务总局

2013年6月20日

## 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

## 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。

国家税务总局

2016年12月9日

## 财政部 国家税务总局关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的 通知

财税〔2014〕52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：

根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）和住房城乡建设部、财政部、国家税务总局等部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）等文件精神，决定继续对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠，现将有关政策通知如下：

一、对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的城镇土地使用税。

二、对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花稅。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花稅。

三、对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，免征契稅、印花稅；对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花稅。

四、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源，且增值額未超过扣除项目金額 20% 的，免征土地增值稅。

五、企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公共租赁住房，符合稅收法律法规規定的，对其公益性捐赠支出在年度利潤總額 12% 以內的部分，准予在計算應納稅所得額時扣除。

个人捐赠住房作为公共租赁住房，符合稅收法律法规規定的，对其公益性捐赠支出未超过其申報的應納稅所得額 30% 的部分，准予从其應納稅所得額中扣除。

六、对符合地方政府規定条件的低收入住房保障家庭从地方政府領取的住房租賃補貼，免征个人所得稅。

七、对公共租赁住房免征房產稅。对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征營業稅。公共租赁住房经营单位应单独核算公共租赁住房租金收入，未单独核算的，不得享受免征營業稅、房產稅优惠政策。

八、享受上述稅收优惠政策的公共租赁住房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公共租赁住房发展规划和年度计划，并按照《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公共租赁住房。

九、本通知执行期限为 2013 年 9 月 28 日至 2015 年 12 月 31 日。2013 年 9 月 28 日以后已征的应予减免的稅款，在納稅人以后应繳的相应稅款中抵減或者予以退還。

根据《住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）規定，2014 年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目，自本通知印发之日起，统一按本通知規定的稅收优惠政策执行，《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租賃有关稅收政策的通知》（财税〔2008〕24号）中有关廉租住房稅收政策的規定自本通知印发之日起同时廢止。

财政部 国家税务总局

2014年8月15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）

国家税务总局

2016年7月7日

## 土地增值税项目登记表

（从事房地产开发的纳税人适用）

纳税人识别号：

纳税人名称：

填表日期： 年 月

日

金额单位：元至角分

面积单位：平方米

|                  |                                                             |              |            |                |  |
|------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|------------|----------------|--|
| 项目名称             |                                                             | 项目地址         |            | 业 别            |  |
| 经济性质             |                                                             | 主管部门         |            |                |  |
| 开户银行             |                                                             | 银行账号         |            |                |  |
| 地 址              |                                                             | 邮政编码         |            | 电 话            |  |
| 土地使用权受让（行政划拨）合同号 |                                                             |              | 受让（行政划拨）时间 |                |  |
|                  |                                                             |              |            |                |  |
|                  |                                                             |              |            |                |  |
| 建设项目起讫时间         |                                                             | 总预算成本        |            | 单位预算成本         |  |
| 项目详细座落地点         |                                                             |              |            |                |  |
| 开发土地总面积          |                                                             | 开发建筑总面积      |            | 房地产转让<br>合同名称  |  |
| 转让次序             | 转让土地面积<br>(按次填写)                                            | 转让建筑面积（按次填写） |            | 转让合同签订日期（按次填写） |  |
| 第 1 次            |                                                             |              |            |                |  |
| 第 2 次            |                                                             |              |            |                |  |
| .....            |                                                             |              |            |                |  |
| 备注               |                                                             |              |            |                |  |
| 以下由纳税人填写：        |                                                             |              |            |                |  |
| 纳税人声明            | 此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。 |              |            |                |  |
| 纳税人签章            |                                                             | 代理人签章        |            | 代理人身份证号        |  |
| 以下由税务机关填写：       |                                                             |              |            |                |  |
| 受理人              |                                                             | 受理日期         | 年 月 日      | 受理税务机关<br>签章   |  |

填表说明：

1. 本表适用于从事房地产开发与建设的纳税人，在立项后及每次转让时填报。
2. 凡从事新建房及配套设施开发的纳税人，均应在规定的期限内，据实向主管税务机关填报本表所列内容。
3. 本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。
4. 纳税人在填报土地增值税项目登记表时，应同时向主管税务机关提交土地使用权受让合同、房地产转让合同等有关资料。
5. 本表一式三份，送主管税务机关审核盖章后，两份由地方税务机关留存，一份退纳税人。



|     |  |      |       |              |  |
|-----|--|------|-------|--------------|--|
| 受理人 |  | 受理日期 | 年 月 日 | 受理税务机关<br>签章 |  |
|-----|--|------|-------|--------------|--|

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

1. 本表适用于从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人，在每次转让时填报，也可按月或按各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局规定的期限汇总填报。

2. 凡从事新建房及配套设施开发的纳税人，均应在规定的期限内，据实向主管税务机关填报本表所列内容。

3. 本表栏目的内容如果没有，可以空置不填。

4. 纳税人在填报土地增值税预征申报表时，应同时向主管税务机关提交《土地增值税项目登记表》等有关资料。

5. 项目编号是在进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编号，此编号会跟随项目的预征清算全过程。

6. 表第1列“房产类型子目”是主管税务机关规定的预征率类型，每一个子目唯一对应一个房产类型。

7. 表第3栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

8. 表第4栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。

9. 表第5栏“视同销售收入”，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，其收入不含增值税。

10. 本表一式两份，送主管税务机关审核盖章后，一份由地方税务机关留存，一份退纳税人。



|                             |            |             |  |              |  |                |       |             |    |  |  |
|-----------------------------|------------|-------------|--|--------------|--|----------------|-------|-------------|----|--|--|
| 纳税人识别号                      |            |             |  |              |  |                |       |             |    |  |  |
| 纳税人名称                       |            | 项目名称        |  | 项目编号         |  | 项目地址           |       |             |    |  |  |
| 所属行业                        |            | 登记注册类型      |  | 纳税人地址        |  | 邮政编码           |       |             |    |  |  |
| 开户银行                        |            | 银行账号        |  | 主管部门         |  | 电 话            |       |             |    |  |  |
| 总可售面积                       |            |             |  | 自用和出租面积      |  |                |       |             |    |  |  |
| 已售面积                        |            | 其中：普通住宅已售面积 |  | 其中：非普通住宅已售面积 |  | 其中：其他类型房地产已售面积 |       |             |    |  |  |
| 项 目                         |            |             |  | 行次           |  | 金 额            |       |             |    |  |  |
|                             |            |             |  |              |  | 普通住宅           | 非普通住宅 | 其他类型<br>房地产 | 合计 |  |  |
| 其中                          | 土地征用及拆迁补偿费 |             |  | 8            |  |                |       |             |    |  |  |
|                             | 前期工程费      |             |  | 9            |  |                |       |             |    |  |  |
|                             | 建筑安装工程费    |             |  | 10           |  |                |       |             |    |  |  |
|                             | 基础设施费      |             |  | 11           |  |                |       |             |    |  |  |
|                             | 公共配套设施费    |             |  | 12           |  |                |       |             |    |  |  |
|                             | 开发间接费用     |             |  | 13           |  |                |       |             |    |  |  |
| 3. 房地产开发费用 14=15+16         |            |             |  | 14           |  |                |       |             |    |  |  |
| 其中                          | 利息支出       |             |  | 15           |  |                |       |             |    |  |  |
|                             | 其他房地产开发费用  |             |  | 16           |  |                |       |             |    |  |  |
| 4. 与转让房地产有关的税金等 17=18+19+20 |            |             |  | 17           |  |                |       |             |    |  |  |

|                                       |         |             |  |         |              |      |                |             |    |  |  |  |
|---------------------------------------|---------|-------------|--|---------|--------------|------|----------------|-------------|----|--|--|--|
| 纳税人识别号                                |         |             |  |         |              |      |                |             |    |  |  |  |
| 纳税人名称                                 |         | 项目名称        |  |         | 项目编号         |      | 项目地址           |             |    |  |  |  |
| 所属行业                                  |         | 登记注册类型      |  |         | 纳税人地址        |      | 邮政编码           |             |    |  |  |  |
| 开户银行                                  |         | 银行账号        |  |         | 主管部门         |      | 电 话            |             |    |  |  |  |
| 总可售面积                                 |         |             |  | 自用和出租面积 |              |      |                |             |    |  |  |  |
| 已售面积                                  |         | 其中：普通住宅已售面积 |  |         | 其中：非普通住宅已售面积 |      | 其中：其他类型房地产已售面积 |             |    |  |  |  |
| 项 目                                   |         |             |  |         | 行次           | 金 额  |                |             |    |  |  |  |
|                                       |         |             |  |         |              | 普通住宅 | 非普通住宅          | 其他类型<br>房地产 | 合计 |  |  |  |
| 其<br>中                                | 营业税     |             |  |         | 18           |      |                |             |    |  |  |  |
|                                       | 城市维护建设税 |             |  |         | 19           |      |                |             |    |  |  |  |
|                                       | 教育费附加   |             |  |         | 20           |      |                |             |    |  |  |  |
| 5. 财政部规定的其他扣除项目                       |         |             |  |         | 21           |      |                |             |    |  |  |  |
| 6. 代收费用                               |         |             |  |         | 22           |      |                |             |    |  |  |  |
| 三、增值额 $23=1-5$                        |         |             |  |         | 23           |      |                |             |    |  |  |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（%） $24=23\div5$        |         |             |  |         | 24           |      |                |             |    |  |  |  |
| 五、适用税率（%）                             |         |             |  |         | 25           |      |                |             |    |  |  |  |
| 六、速算扣除系数（%）                           |         |             |  |         | 26           |      |                |             |    |  |  |  |
| 七、应缴土地增值税税额 $27=23\times25-5\times26$ |         |             |  |         | 27           |      |                |             |    |  |  |  |
| 八、减免税额 $28=30+32+34$                  |         |             |  |         | 28           |      |                |             |    |  |  |  |

|                            |        |                                                             |  |              |       |                |       |             |    |  |  |  |
|----------------------------|--------|-------------------------------------------------------------|--|--------------|-------|----------------|-------|-------------|----|--|--|--|
| 纳税人识别号                     |        |                                                             |  |              |       |                |       |             |    |  |  |  |
| 纳税人名称                      |        | 项目名称                                                        |  |              | 项目编号  |                | 项目地址  |             |    |  |  |  |
| 所属行业                       |        | 登记注册类型                                                      |  |              | 纳税人地址 |                | 邮政编码  |             |    |  |  |  |
| 开户银行                       |        | 银行账号                                                        |  |              | 主管部门  |                | 电 话   |             |    |  |  |  |
| 总可售面积                      |        |                                                             |  | 自用和出租面积      |       |                |       |             |    |  |  |  |
| 已售面积                       |        | 其中：普通住宅已售面积                                                 |  | 其中：非普通住宅已售面积 |       | 其中：其他类型房地产已售面积 |       |             |    |  |  |  |
| 项 目                        |        |                                                             |  |              | 行次    | 金 额            |       |             |    |  |  |  |
|                            |        |                                                             |  |              |       | 普通住宅           | 非普通住宅 | 其他类型<br>房地产 | 合计 |  |  |  |
| 其中                         | 减免税（1） | 减免性质代码（1）                                                   |  |              | 29    |                |       |             |    |  |  |  |
|                            |        | 减免税额（1）                                                     |  |              | 30    |                |       |             |    |  |  |  |
|                            | 减免税（2） | 减免性质代码（2）                                                   |  |              | 31    |                |       |             |    |  |  |  |
|                            |        | 减免税额（2）                                                     |  |              | 32    |                |       |             |    |  |  |  |
|                            | 减免税（3） | 减免性质代码（3）                                                   |  |              | 33    |                |       |             |    |  |  |  |
|                            |        | 减免税额（3）                                                     |  |              | 34    |                |       |             |    |  |  |  |
| 九、已缴土地增值税税额                |        |                                                             |  |              | 35    |                |       |             |    |  |  |  |
| 十、应补（退）土地增值税税额 36=27-28-35 |        |                                                             |  |              | 36    |                |       |             |    |  |  |  |
| 以下由纳税人填写：                  |        |                                                             |  |              |       |                |       |             |    |  |  |  |
| 纳税人声明                      |        | 此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。 |  |              |       |                |       |             |    |  |  |  |

|            |  |  |  |  |             |       |  |    |       |         |              |         |                |  |  |
|------------|--|--|--|--|-------------|-------|--|----|-------|---------|--------------|---------|----------------|--|--|
| 纳税人识别号     |  |  |  |  |             |       |  |    |       |         |              |         |                |  |  |
| 纳税人名称      |  |  |  |  | 项目名称        |       |  |    | 项目编号  |         |              | 项目地址    |                |  |  |
| 所属行业       |  |  |  |  | 登记注册类型      |       |  |    | 纳税人地址 |         |              | 邮政编码    |                |  |  |
| 开户银行       |  |  |  |  | 银行账号        |       |  |    | 主管部门  |         |              | 电 话     |                |  |  |
| 总可售面积      |  |  |  |  |             |       |  |    |       | 自用和出租面积 |              |         |                |  |  |
| 已售面积       |  |  |  |  | 其中：普通住宅已售面积 |       |  |    |       |         | 其中：非普通住宅已售面积 |         | 其中：其他类型房地产已售面积 |  |  |
| 项 目        |  |  |  |  |             |       |  | 行次 | 金 额   |         |              |         |                |  |  |
|            |  |  |  |  |             |       |  |    | 普通住宅  | 非普通住宅   | 其他类型<br>房地产  | 合计      |                |  |  |
| 纳税人签章      |  |  |  |  |             | 代理人签章 |  |    |       |         |              | 代理人身份证号 |                |  |  |
| 以下由税务机关填写： |  |  |  |  |             |       |  |    |       |         |              |         |                |  |  |
| 受理人        |  |  |  |  |             | 受理日期  |  |    | 年 月 日 |         | 受理税务机关<br>签章 |         |                |  |  |

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

一、适用范围

土地增值税纳税申报表（二），适用从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。

二、土地增值税纳税申报表

### （一）表头项目

1. 税款所属期是项目预征开始的时间，截至日期是税务机关规定（通知）申报期限的最后一日（应清算项目达到清算条件起 90 天的最后一日/可清算项目税务机关通知书送达起 90 天的最后一日）。

2. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。

3. 项目名称：填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。

4. 项目编号：是在进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编号，此编号会跟随项目的预征清算全过程。

5. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。

6. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。

7. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。

8. 开户银行：填写纳税人开设银行账户的银行名称；如果纳税人在多个银行开户的，填写其主要经营账户的银行名称。

9. 银行账号：填写纳税人开设的银行账户的号码；如果纳税人拥有多个银行账户的，填写其主要经营账户的号码。

### （二）表中项目

1. 表第 1 栏“转让房地产收入总额”，按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。

2. 表第 2 栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。

3. 表第 3 栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。

4. 表第 4 栏“视同销售收入”，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，其收入不含增值税。

5. 表第 6 栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。

6. 表第 8 栏至表第 13 栏，应根据《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，以下简称《细则》）规定的从事房地产开

发所实际发生的各项开发成本的具体数额填写。

7. 表第 15 栏“利息支出”，按纳税人进行房地产开发实际发生的利息支出中符合《细则》第七条（三）规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的，

则本栏数额填写为“0”。

8. 表第 16 栏“其他房地产开发费用”，应根据《细则》第七条（三）的规定填写。

9. 表第 18 栏至表第 20 栏，按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额（不包括增值税）填写。

10. 表第 21 栏“财政部规定的其他扣除项目”，是指根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，以下简称《条例》）和《细则》

等有关规定所确定的财政部规定的扣除项目的合计数。

11. 表第 22 栏“代收费用”，应根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题》（财税字〔1995〕48 号）规定“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”填写。

12. 表第 25 栏“适用税率”，应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写。

13. 表第 26 栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。

14. 表第 29、31、33 栏“减免性质代码”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填报。表第 30、32、34 栏“减免税额”填写相应“减免性质代码”对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。

15. 表第 35 栏“已缴土地增值税税额”，按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。

16. 表中每栏按照“普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产”分别填写。



|                                         |                                                             |  |      |         |     |              |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--|------|---------|-----|--------------|--|--|--|--|--|
| 纳税人识别号                                  |                                                             |  |      |         |     |              |  |  |  |  |  |
| 纳税人名称                                   | 项目名称                                                        |  |      | 项目地址    |     |              |  |  |  |  |  |
| 所属行业                                    | 登记注册类<br>型                                                  |  |      | 纳税人地址   |     | 邮政编码         |  |  |  |  |  |
| 开户银行                                    | 银行账号                                                        |  | 主管部门 |         | 电 话 |              |  |  |  |  |  |
| 项 目                                     |                                                             |  |      | 行次      | 金 额 |              |  |  |  |  |  |
| 三、增值额 $20=1-5$                          |                                                             |  |      | 20      |     |              |  |  |  |  |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（%） $21=20\div 5$         |                                                             |  |      | 21      |     |              |  |  |  |  |  |
| 五、适用税率（%）                               |                                                             |  |      | 22      |     |              |  |  |  |  |  |
| 六、速算扣除系数（%）                             |                                                             |  |      | 23      |     |              |  |  |  |  |  |
| 七、应缴土地增值税税额 $24=20\times 22-5\times 23$ |                                                             |  |      | 24      |     |              |  |  |  |  |  |
| 八、减免税额（减免性质代码：_____）                    |                                                             |  |      | 25      |     |              |  |  |  |  |  |
| 九、已缴土地增值税税额                             |                                                             |  |      | 26      |     |              |  |  |  |  |  |
| 十、应补（退）土地增值税税额 $27=24-25-26$            |                                                             |  |      | 27      |     |              |  |  |  |  |  |
| 以下由纳税人填写：                               |                                                             |  |      |         |     |              |  |  |  |  |  |
| 纳税人声明                                   | 此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。 |  |      |         |     |              |  |  |  |  |  |
| 纳税人签章                                   | 代理人签章                                                       |  |      | 代理人身份证号 |     |              |  |  |  |  |  |
| 以下由税务机关填写：                              |                                                             |  |      |         |     |              |  |  |  |  |  |
| 受理人                                     | 受理日期                                                        |  |      | 年 月 日   |     | 受理税务机关<br>签章 |  |  |  |  |  |

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

### 一、适用范围

土地增值税纳税申报表（三）适用于非从事房地产开发的纳税人。该纳税人应在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报土地增值税纳税申报表（三）。

土地增值税纳税申报表（三）还适用于以下从事房地产开发的纳税人：将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。

### 二、土地增值税纳税申报表（三）主要项目填表说明

#### （一）表头项目

1. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。
2. 项目名称：填写纳税人转让的房地产项目全称。
3. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
4. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
5. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。

#### （二）表中项目

土地增值税纳税申报表（三）的各主要项目内容，应根据纳税人转让的房地产项目作为填报对象。纳税人如果同时转让两个或两个以上房地产的，应分别填报。

1. 表第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人转让房地产所取得的全部收入额（不含增值税）填写。
2. 表第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
3. 表第3、4栏“实物收入”、“其他收入”，按纳税人转让房地产所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。
4. 表第6栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。
5. 表第7栏“旧房及建筑物的评估价格”，是指根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令138号，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》（财法字〔1995〕6号，以下简称《细则》）等有关规定，按重置成本法评估旧房及建筑物并经当地税务机关确认的评估价格的数额。本栏由第8栏与第9栏相乘得出。如果本栏数额能够直接根据评估报告填报，则本表第8、9栏可以不必再填报。
6. 表第8栏“旧房及建筑物的重置成本价”，是指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价。
7. 表第9栏“成新度折扣率”，是指按照《条例》和《细则》规定，由政府批准设立的房地产评估

机构评定的旧房及建筑物的新旧程度折扣率。

8. 表第10栏“评估费用”，是指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。

9. 表第11栏“购房发票金额”，区分以下情形填写：提供营业税销售不动产发票的，按发票所载金额填写；提供增值税专用发票的，按发票所载金额与不允许抵扣进项税额合计金额数填写；提供增值税普通发票的，按照发票所载价税合计金额数填写。

10. 表第12栏“发票加计扣除金额”是指购房发票金额乘以房产实际持有年数乘以5%的积数。

11. 表第13栏“房产实际持有年数”是指，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；未满12个月但超过6个月的，可以视同为一年。

12. 表第14栏“购房契税”是指购房时支付的契税。

13. 表第15栏“与转让房地产有关的税金等”为表第16栏至表第19栏的合计数。

14. 表第16栏至表第19栏，按纳税人转让房地产时实际缴纳的有关税金的数额填写。开具营业税发票的，按转让房地产时缴纳的营业税数额填写；开具增值税发票的，第16栏营业税为0。

15. 表第22栏“适用税率”，应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写。

16. 表第23栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数填写。

### 土地增值税纳税申报表（四）

（从事房地产开发的纳税人清算后尾盘销售适用）

税款所属时间： 年 月 日至 年 月 日

填表日期： 年 月 日

金额单位：元至角分                  面积单位：平方米

纳税人识别号

|                        |           |        |  |       |      |       |             |    |
|------------------------|-----------|--------|--|-------|------|-------|-------------|----|
| 纳税人名称                  |           | 项目名称   |  | 项目编号  |      | 项目地址  |             |    |
| 所属行业                   |           | 登记注册类型 |  | 纳税人地址 |      | 邮政编码  |             |    |
| 开户银行                   |           | 银行账号   |  | 主管部门  |      | 电 话   |             |    |
| 项 目                    |           |        |  | 行次    | 金 额  |       |             |    |
|                        |           |        |  |       | 普通住宅 | 非普通住宅 | 其他类型<br>房地产 | 合计 |
| 一、转让房地产收入总额 1=2+3+4    |           |        |  | 1     |      |       |             |    |
| 其<br>中                 | 货币收入      |        |  | 2     |      |       |             |    |
|                        | 实物收入及其他收入 |        |  | 3     |      |       |             |    |
|                        | 视同销售收入    |        |  | 4     |      |       |             |    |
| 二、扣除项目金额合计             |           |        |  | 5     |      |       |             |    |
| 三、增值额 6=1-5            |           |        |  | 6     |      |       |             |    |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（%）7=6÷5 |           |        |  | 7     |      |       |             |    |
| 五、适用税率（核定征收率）（%）       |           |        |  | 8     |      |       |             |    |
| 六、速算扣除系数（%）            |           |        |  | 9     |      |       |             |    |

| 纳税人识别号                               |        |           |       |      |       |             |    |  |  |  |  |
|--------------------------------------|--------|-----------|-------|------|-------|-------------|----|--|--|--|--|
| 纳税人名称                                | 项目名称   |           | 项目编号  | 项目地址 |       |             |    |  |  |  |  |
| 所属行业                                 | 登记注册类型 |           | 纳税人地址 | 邮政编码 |       |             |    |  |  |  |  |
| 开户银行                                 | 银行账号   |           | 主管部门  | 电 话  |       |             |    |  |  |  |  |
| 项 目                                  |        |           | 行次    | 金 额  |       |             |    |  |  |  |  |
|                                      |        |           |       | 普通住宅 | 非普通住宅 | 其他类型<br>房地产 | 合计 |  |  |  |  |
| 七、应缴土地增值税税额 $10=6\times 8-5\times 9$ |        |           | 10    |      |       |             |    |  |  |  |  |
| 八、减免税额 $11=13+15+17$                 |        |           | 11    |      |       |             |    |  |  |  |  |
| 其中                                   | 减免税(1) | 减免性质代码(1) | 12    |      |       |             |    |  |  |  |  |
|                                      |        | 减免税额(1)   | 13    |      |       |             |    |  |  |  |  |
|                                      | 减免税(2) | 减免性质代码(2) | 14    |      |       |             |    |  |  |  |  |
|                                      |        | 减免税额(2)   | 15    |      |       |             |    |  |  |  |  |
|                                      | 减免税(3) | 减免性质代码(3) | 16    |      |       |             |    |  |  |  |  |
|                                      |        | 减免税额(3)   | 17    |      |       |             |    |  |  |  |  |
| 九、已缴土地增值税税额                          |        |           | 18    |      |       |             |    |  |  |  |  |
| 十、应补(退)土地增值税税额 $19=10-11-18$         |        |           | 19    |      |       |             |    |  |  |  |  |

|            |                                                             |       |       |          |  |
|------------|-------------------------------------------------------------|-------|-------|----------|--|
| 以下由纳税人填写：  |                                                             |       |       |          |  |
| 纳税人声明      | 此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。 |       |       |          |  |
| 纳税人签章      |                                                             | 代理人签章 |       | 代理人身份证号  |  |
| 以下由税务机关填写： |                                                             |       |       |          |  |
| 受理人        |                                                             | 受理日期  | 年 月 日 | 受理税务机关签章 |  |

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

#### 一、适用范围

土地增值税纳税申报表（四），适用于从事房地产开发与建设的纳税人，在清算后尾盘销售时填报，各行次应按不同房产类型分别填写。

#### 二、土地增值税纳税申报表

##### （一）表头项目

1. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。
2. 项目名称：填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
3. 项目编号：是在进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编号，此编号会跟随项目的预征清算全过程。
4. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
5. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
6. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
7. 开户银行：填写纳税人开设银行账户的银行名称；如果纳税人在多个银行开户的，填写其主要经营账户的银行名称。
8. 银行账号：填写纳税人开设的银行账户的号码；如果纳税人拥有多个银行账户的，填写其主要经营账户的号码。

##### （二）表中项目

1. 表第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。
2. 表第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
3. 表第3栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。
4. 表第4栏“视同销售收入”，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，其收入不含增值税。
5. 表第5栏各类型“扣除项目金额合计”应为附表“清算后尾盘销售土地增值税扣除项目明细表”中对应的该类型扣除项目金额合计数额。
6. 表第8栏“适用税率”，应根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号）规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写。
7. 表第9栏“速算扣除系数”，应根据《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）第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。
8. 表第12、14、16栏“减免性质代码”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填报。表第13、15、17栏“减免税额”填写相应“减免性质代码”对应的减免税金额，纳税人同时享受多个减免税政策应分别填写，不享受减免税的，不填写此项。
9. 表第18栏“已缴土地增值税税额”，按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。
10. 表中每栏按照“普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产”分别填写。



以下由税务机关填写：

|     |  |      |       |          |  |
|-----|--|------|-------|----------|--|
| 受理人 |  | 受理日期 | 年 月 日 | 受理税务机关签章 |  |
|-----|--|------|-------|----------|--|

填表说明：

1. 本表适用于从事房地产开发与建设的纳税人，在清算后尾盘销售时填报。
2. 项目总可售面积应与纳税人清算时填报的总可售面积一致。
3. 清算时已售面积应与纳税人清算时填报的已售面积一致。
4. 清算后剩余可售面积=项目总可售面积-清算时已售面积。
5. 本表一式两份，送主管税务机关审核盖章后，一份由地方税务机关留存，一份退纳税人。



|                    |           |           |    |  |  |  |  |
|--------------------|-----------|-----------|----|--|--|--|--|
| 中                  | 建筑安装工程费   |           | 10 |  |  |  |  |
|                    | 基础设施费     |           | 11 |  |  |  |  |
|                    | 公共配套设施费   |           | 12 |  |  |  |  |
|                    | 开发间接费用    |           | 13 |  |  |  |  |
| 3. 房地产开发费用         |           |           | 14 |  |  |  |  |
| 其中                 | 利息支出      |           | 15 |  |  |  |  |
|                    | 其他房地产开发费用 |           | 16 |  |  |  |  |
| 4. 与转让房地产有关的税金等    |           |           | 17 |  |  |  |  |
| 其中                 | 营业税       |           | 18 |  |  |  |  |
|                    | 城市维护建设税   |           | 19 |  |  |  |  |
|                    | 教育费附加     |           | 20 |  |  |  |  |
| 5. 财政部规定的其他扣除项目    |           |           | 21 |  |  |  |  |
| 6. 代收费用            |           |           | 22 |  |  |  |  |
| 三、增值额              |           |           | 23 |  |  |  |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（%）  |           |           | 24 |  |  |  |  |
| 五、适用税率（核定征收率）（%）   |           |           | 25 |  |  |  |  |
| 六、速算扣除系数（%）        |           |           | 26 |  |  |  |  |
| 七、应缴土地增值税税额        |           |           | 27 |  |  |  |  |
| 八、减免税额 28=30+32+34 |           |           | 28 |  |  |  |  |
| 其中                 | 减免税（1）    | 减免性质代码（1） | 29 |  |  |  |  |
|                    |           | 减免税额（1）   | 30 |  |  |  |  |

|                            |                                                             |           |       |          |  |  |  |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------|--|--|--|
|                            | 减免税（2）                                                      | 减免性质代码（2） | 31    |          |  |  |  |
|                            |                                                             | 减免税额（2）   | 32    |          |  |  |  |
|                            | 减免税（3）                                                      | 减免性质代码（3） | 33    |          |  |  |  |
|                            |                                                             | 减免税额（3）   | 34    |          |  |  |  |
| 九、已缴土地增值税税额                |                                                             |           | 35    |          |  |  |  |
| 十、应补（退）土地增值税税额 36=27-28-35 |                                                             |           | 36    |          |  |  |  |
| 以下由纳税人填写：                  |                                                             |           |       |          |  |  |  |
| 纳税人声明                      | 此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。 |           |       |          |  |  |  |
| 纳税人签章                      |                                                             | 代理人签章     |       | 代理人身份证号  |  |  |  |
| 以下由税务机关填写：                 |                                                             |           |       |          |  |  |  |
| 受理人                        |                                                             | 受理日期      | 年 月 日 | 受理税务机关签章 |  |  |  |

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

#### 填表说明：

##### 一、适用范围

土地增值税纳税申报表（五），适用于从事房地产开发与建设的纳税人，清算方式为核定征收时填报，各行次应按不同房产类型分别填写。纳税人在填报土地增值税纳税申报表（五）时，应同时提交税务机关出具的核定文书。

##### 二、土地增值税纳税申报表

###### （一）表头项目

1. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。
  2. 项目名称：填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
  3. 项目编号：是在进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编号，此编号会跟随项目的预征清算全过程。
  4. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
  5. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
  6. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
  7. 开户银行：填写纳税人开设银行账户的银行名称；如果纳税人在多个银行开户的，填写其主要经营账户的银行名称。
  8. 银行账号：填写纳税人开设的银行账户的号码；如果纳税人拥有多个银行账户的，填写其主要经营账户的号码。
- （二）表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。



|                             |           |  |  |  |        |  |  |  |  |       |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
|-----------------------------|-----------|--|--|--|--------|--|--|--|--|-------|-----|--|--|--|------|--|--|--|--|
| 纳税人识别号                      |           |  |  |  |        |  |  |  |  |       |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 纳税人名称                       |           |  |  |  | 项目名称   |  |  |  |  | 项目编号  |     |  |  |  | 项目地址 |  |  |  |  |
| 所属行业                        |           |  |  |  | 登记注册类型 |  |  |  |  | 纳税人地址 |     |  |  |  | 邮政编码 |  |  |  |  |
| 开户银行                        |           |  |  |  | 银行账号   |  |  |  |  | 主管部门  |     |  |  |  | 电 话  |  |  |  |  |
| 项 目                         |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 行次    | 金 额 |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 公共配套设施费                     |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 12    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 开发间接费用                      |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 13    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 3. 房地产开发费用 14=15+16         |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 14    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 其<br>中                      | 利息支出      |  |  |  |        |  |  |  |  |       | 15  |  |  |  |      |  |  |  |  |
|                             | 其他房地产开发费用 |  |  |  |        |  |  |  |  |       | 16  |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 4. 与转让房地产有关的税金等 17=18+19+20 |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 17    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 其<br>中                      | 营业税       |  |  |  |        |  |  |  |  |       | 18  |  |  |  |      |  |  |  |  |
|                             | 城市维护建设税   |  |  |  |        |  |  |  |  |       | 19  |  |  |  |      |  |  |  |  |
|                             | 教育费附加     |  |  |  |        |  |  |  |  |       | 20  |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 5. 财政部规定的其他扣除项目             |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 21    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 三、增值额 22=1-5                |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 22    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 四、增值额与扣除项目金额之比(%) 23=22÷5   |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 23    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 五、适用税率(核定征收率)(%)            |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 24    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 六、速算扣除系数(%)                 |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 25    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 七、应缴土地增值税税额 26=22×24-5×25   |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 26    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |
| 八、减免税额(减免性质代码: _____)       |           |  |  |  |        |  |  |  |  | 27    |     |  |  |  |      |  |  |  |  |

|                            |  |                                                             |        |       |  |       |     |          |      |  |  |  |
|----------------------------|--|-------------------------------------------------------------|--------|-------|--|-------|-----|----------|------|--|--|--|
| 纳税人识别号                     |  |                                                             |        |       |  |       |     |          |      |  |  |  |
| 纳税人名称                      |  |                                                             | 项目名称   |       |  | 项目编号  |     |          | 项目地址 |  |  |  |
| 所属行业                       |  |                                                             | 登记注册类型 |       |  | 纳税人地址 |     |          | 邮政编码 |  |  |  |
| 开户银行                       |  |                                                             | 银行账号   |       |  | 主管部门  |     |          | 电 话  |  |  |  |
| 项 目                        |  |                                                             |        |       |  | 行次    | 金 额 |          |      |  |  |  |
| 九、已缴土地增值税税额                |  |                                                             |        |       |  | 28    |     |          |      |  |  |  |
| 十、应补（退）土地增值税税额 29=26-27-28 |  |                                                             |        |       |  | 29    |     |          |      |  |  |  |
| 以下由纳税人填写：                  |  |                                                             |        |       |  |       |     |          |      |  |  |  |
| 纳税人声明                      |  | 此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。 |        |       |  |       |     |          |      |  |  |  |
| 纳税人签章                      |  |                                                             |        | 代理人签章 |  |       |     | 代理人身份证号  |      |  |  |  |
| 以下由税务机关填写：                 |  |                                                             |        |       |  |       |     |          |      |  |  |  |
| 受理人                        |  |                                                             |        | 受理日期  |  | 年 月 日 |     | 受理税务机关签章 |      |  |  |  |

填表说明：

一、适用范围

土地增值税纳税申报表（六），适用于从事房地产开发与建设的纳税人，及非从事房地产开发的纳税人，在整体转让在建工程时填报，数据应填列至其他类型房地产类型中。

二、土地增值税纳税申报表

（一）表头项目

1. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。

2. 项目名称：填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
3. 项目编号：是在进行房地产项目登记时，税务机关按照一定的规则赋予的编号，此编号会跟随项目的预征清算全过程。
4. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
5. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
6. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
7. 开户银行：填写纳税人开设银行账户的银行名称；如果纳税人在多个银行开户的，填写其主要经营账户的银行名称。
8. 银行账号：填写纳税人开设的银行账户的号码；如果纳税人拥有多个银行账户的，填写其主要经营账户的号码。

## （二）表中项目

1. 表第1栏“转让房地产收入总额”，按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额（不含增值税）填写。
2. 表第2栏“货币收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额（不含增值税）填写。
3. 表第3栏“实物收入及其他收入”，按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额（不含增值税）填写。
4. 表第4栏“视同销售收入”，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，其收入不含增值税。
5. 表第6栏“取得土地使用权所支付的金额”，按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付（补交）的土地出让金（地价款）及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。
6. 表第8栏至表第13栏，应根据《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，以下简称《细则》）规定的从事房地产开发所实际发生的各项开发成本的具体数额填写。
7. 表第15栏“利息支出”，按纳税人进行房地产开发实际发生的利息支出中符合《细则》第七条（三）规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的，则本栏数额填写为“0”。
8. 表第16栏“其他房地产开发费用”，应根据《细则》第七条（三）的规定填写。
9. 表第18栏至表第20栏，按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额（不包括增值税）填写。

10. 表第 21 栏“财政部规定的其他扣除项目”，是指根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，以下简称《条例》）和《细则》等有关规定所确定的财政部规定的扣除项目的合计数。

11. 表第 24 栏“适用税率”，应根据《条例》规定的四级超率累进税率，按所适用的最高一级税率填写。

12. 表第 25 栏“速算扣除系数”，应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。

13. 表第 27 栏“减免性质代码”：按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中的最细项减免性质代码填报。

14. 表第 28 栏“已缴土地增值税税额”，按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。

15. 数据应填列至其他类型房地产类型中。



|                            |  |                                                             |  |         |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------------|--|-------------------------------------------------------------|--|---------|--|--------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 纳税人识别号                     |  |                                                             |  |         |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 纳税人名称                      |  | 项目名称                                                        |  |         |  | 项目地址         |  |  |  |  |  |  |  |
| 所属行业                       |  | 登记注册类型                                                      |  | 纳税人地址   |  | 邮政编码         |  |  |  |  |  |  |  |
| 开户银行                       |  | 银行账号                                                        |  | 主管部门    |  | 电 话          |  |  |  |  |  |  |  |
| 项 目                        |  |                                                             |  | 行次      |  | 金 额          |  |  |  |  |  |  |  |
| 五、适用税率（核定征收率）（%）           |  |                                                             |  | 22      |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 六、速算扣除系数（%）                |  |                                                             |  | 23      |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 七、应缴土地增值税税额                |  |                                                             |  | 24      |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 八、减免税额（减免性质代码：_____）       |  |                                                             |  | 25      |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 九、已缴土地增值税税额                |  |                                                             |  | 26      |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 十、应补（退）土地增值税税额 27=24-25-26 |  |                                                             |  | 27      |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 以下由纳税人填写：                  |  |                                                             |  |         |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 纳税人声明                      |  | 此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和国家有关税收规定填报的，是真实的、可靠的、完整的。 |  |         |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 纳税人签章                      |  | 代理人签章                                                       |  | 代理人身份证号 |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 以下由税务机关填写：                 |  |                                                             |  |         |  |              |  |  |  |  |  |  |  |
| 受理人                        |  | 受理日期                                                        |  | 年 月 日   |  | 受理税务机关<br>签章 |  |  |  |  |  |  |  |

本表一式两份，一份纳税人留存，一份税务机关留存。

填表说明：

### 一、适用范围

土地增值税纳税申报表（七）适用于非从事房地产开发的纳税人，清算方式为核定征收时填报。该纳税人应在签订房地产转让合同后的七日内，向房地产所在地主管税务机关填报土地增值税纳税申报表（七）。

土地增值税纳税申报表（七）还适用于以下从事房地产开发的纳税人核定征收时填报：将开发产品转为自用、出租等用途且已达到主管税务机关旧房界定标准后，又将该旧房对外出售的。

纳税人在填报土地增值税纳税申报表（七）时，应同时提交税务机关出具的核定文书。

### 二、土地增值税纳税申报表（七）主要项目填表说明

#### （一）表头项目

1. 纳税人识别号：填写税务机关为纳税人确定的识别号。
2. 项目名称：填写纳税人转让的房地产项目全称。
3. 登记注册类型：单位，根据税务登记证或组织机构代码证中登记的注册类型填写；纳税人是企业的，根据国家统计局《关于划分企业登记注册类型的规定》填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
4. 所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）填写。该项可由系统根据纳税人识别号自动带出，无须纳税人填写。
5. 主管部门：按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。

#### （二）表中项目按税务机关出具的核定文书要求填写。

## 国家税务总局 关于纳税人转让加油站房地产有关土地增值税计税收入 确认问题的批复

税总函〔2017〕513号

浙江省地方税务局：

你局《关于纳税人转让加油站房地产有关土地增值税计税收入确认问题的请示》（浙地税发〔2017〕39号）收悉。经研究，批复如下：

《成品油市场管理办法》（商务部令2006年第23号）第三十六条规定：成品油经营批准证书不得伪造、涂改，不得买卖、出租、转借或者以任何其他形式转让；第二十九条规定：经营单位投资主体发生变化的，原经营单位应办理相应经营资格的注销手续，新经营单位应重新申办成品油经营资格。

因此，对依法不得转让的成品油零售特许经营权作价或评估作价不应从转让加油站整体资产的收入金额中扣除。

国家税务总局

2017年12月2日

## 财政部 国家税务总局关于企业改制重组有关土地增值税政策的通知

财税〔2015〕5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：

为贯彻落实《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发〔2014〕14号），现将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建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）整体改建为股份有限公司（有限责任公司）。对改建前的企业将国有土地、房屋权属转移、变更到改建后的企业，暂不征土地增值税。

本通知所称整体改建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，对原企业将国有土地、房屋权属转移、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，对原企业将国有土地、房屋权属转移、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国有土地、房屋进行投资，对其将国有土地、房屋权属转移、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开发企业。

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。企业在重组改制过程中经省级以上（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、企业按本通知有关规定享受相关土地增值税优惠政策的，应及时向主管税务机关提交相关房产、国有土地权证、价值证明等书面材料。

八、本通知执行期限为2015年1月1日至2017年12月31日。《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、第三条，《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）第五条同时废止。

财政部 国家税务总局

2015年2月2日

## 重庆市财政局 重庆市地方税务局关于加强房地产开发成本核定管理的通知

渝财税（2015）92号

### 一、核定内容

房地产项目土地增值税清算中，对于“房地产开发成本”项目相关凭证或资料不符合清算要求，属于本通知规定情形的，主管税务机关可按照定额标准，对“前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用”（简称四项费用）实行土地增值税计税核定（简称房地产开发成本核定）。

### 二、核定情形

房地产项目土地增值税清算中凡具有以下情形之一的，可实行房地产开发成本核定：

（一）发生大额建筑安装工程费用支出，但因履行司法程序等客观原因未提供发票等合法凭证的；

（二）依照企业申报数据计算的四项费用单位面积额，明显高于统一的定额标准，且企业无法说明正当理由，并提供合法、有效证明材料的。

### 三、定额标准

房地产开发成本定额标准由市地税局会同建委造价部门，依据工程造价定额、房产建设年度、建筑形态等统一制定，都市功能核心区和都市功能拓展区按《房地产开发成本单位面积定额表》执行。其他区县依照都市功能核心区和都市功能拓展区标准下浮执行，其中，城市发展新区下浮比例为10%；渝东北生态涵养发展区和渝东南生态保护发展区下浮比例为15%。

### 四、核定程序

房地产开发成本计税核定由税务机关在房地产项目土地增值税清算审核环节作出，按照以下程序办理：

（一）房地产清算审核实施部门提出计税核定的处理意见，制作《房地产开发成本土地增值税计税核定表》；

（二）区县地税局集体研究作出核定决定；

（三）税务机关向纳税人送达《税务事项通知书》，告知房地产开发成本计税核定的相关情况。

## 五、计算方法

房地产开发成本核定以成本定额标准为依据，计算清算单位中各形态房产（高层、多层、别墅）的开发成本计税额，相加汇总后计算各类房产（普通住房、非普通住房、非住房）的开发成本计税额。

### （一）分房产形态计算

某类形态房产成本计税额=该类形态房产成本定额×该类形态房产建筑总面积

### （二）计税额汇总

清算单位开发成本计税总额=∑各建筑形态房产成本计税额

### （三）分房产类型计算

某类房产成本计税额=清算单位开发成本计税总额×某类房产建筑面积占比

## 六、有关要求

（一）房地产开发成本核定有助于严格开发成本管理、化解成本认定争议、推进清算审核实施，同时，也能有效震慑房地产项目虚增成本的行为，各单位应高度重视，确保房地产开发成本核定积极效应的充分发挥。

（二）房地产开发成本核定应严格核定条件，避免成本核定过度运用。各单位应加强内控管理，规范核定程序，严防程序风险，对于核定争议大的房地产项目，应充分调查、认真核实、完善依据，逐步化解征纳矛盾，确保平稳实施。

（三）房地产开发成本核定工作开展中存在的问题，请及时向市地税局反映。

附：房地产开发成本单位面积定额表

房地产开发成本单位面积定额表(主城区2015年版)

单位：元/m<sup>2</sup>

| 成本项目          | 基准值         |             |             | 2007年       |             |             | 2008年       |             |             | 2009年       |             |             | 2010年       |             |             | 2011年       |             |             | 2012年       |             |             | 2013年—2014年 |             |             |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|               | 高层          | 洋房          | 别墅          |
| 前期工程费         | 383         | 401         | 463         | 405         | 425         | 490         | 386         | 405         | 467         | 390         | 409         | 472         | 363         | 381         | 439         | 352         | 369         | 426         | 371         | 389         | 449         | 379         | 397         | 458         |
| 基础设施费         | 267         | 323         | 507         | 283         | 342         | 537         | 269         | 326         | 512         | 272         | 329         | 517         | 253         | 306         | 481         | 245         | 297         | 466         | 259         | 313         | 491         | 264         | 319         | 502         |
| 开发间接费         | 46          | 87          | 128         | 49          | 92          | 135         | 46          | 88          | 129         | 47          | 88          | 130         | 44          | 82          | 121         | 42          | 80          | 117         | 44          | 84          | 124         | 45          | 86          | 126         |
| 建筑安装费         | 1377        | 1685        | 2575        | 1459        | 1786        | 2730        | 1390        | 1702        | 2601        | 1404        | 1719        | 2627        | 1308        | 1601        | 2446        | 1267        | 1550        | 2369        | 1335        | 1634        | 2498        | 1363        | 1668        | 2549        |
| <b>四项费用合计</b> | <b>2072</b> | <b>2495</b> | <b>3672</b> | <b>2196</b> | <b>2645</b> | <b>3892</b> | <b>2092</b> | <b>2520</b> | <b>3708</b> | <b>2113</b> | <b>2545</b> | <b>3745</b> | <b>1968</b> | <b>2370</b> | <b>3488</b> | <b>1906</b> | <b>2295</b> | <b>3378</b> | <b>2010</b> | <b>2420</b> | <b>3562</b> | <b>2051</b> | <b>2470</b> | <b>3635</b> |

说明：年度系项目竣工年度。“高层”指规划自然楼层数超过10层；“洋房”指规划自然楼层数不超过10层；高层、洋房均包括纯住宅以及住宅与非住宅的综合体；别墅包括联排别墅。

## 重庆市财政局 重庆市地方税务局关于印发《土地增值税等财产行为税政策执行问题处理意见》的通知

渝财税[2015]93号

各区县（自治县）财政局、地方税务局，市地税局各直属单位：

为防范执法风险，减少自由裁量，保障税收公平，根据财政部、国家税务总局的相关规定，结合我市实际，市财政局、市地税局联合制定了《土地增值税等财产行为税政策执行问题处理意见》。现予印发，请遵照执行。

附件：土地增值税等财产行为税政策执行问题处理意见

重庆市财政局 重庆市地方税务局

2015年7月27日

附件：

### 土地增值税等财产行为税政策执行问题处理意见

为统一税收政策执行口径、防范税收执法风险、保障税收公平，根据财政部、国家税务总局的相关规定，结合我市实际，对土地增值税等财产行为税政策执行问题提出以下处理意见，请遵照执行。

#### 一、土地增值税

##### （一）预征管理

土地增值税实行按月预征，税款缴纳期限为次月的15日内。土地增值税预征的计税收入为房地产企业办理商品房预售许可后，依据商品房买卖合同实际取得的售房款项。

税务机关受理房地产企业清算申报后至清算结论下达前，企业再转让该清算单位中的普通住宅，暂不预征土地增值税；清算审核结论下达后，应按规定征收税款。

##### （二）核定征收率

1. 《重庆市地方税务局关于土地增值税核定征收率的公告》（渝地税公告〔2014〕3号）施行前，按照核定征收方式清算的房地产项目，在公告施行后再转让开发品的，核定征收率按照渝地税公告〔2014〕3号规定的标准执行。

2. 个人建造非自用住宅用于对外销售，土地增值税实行核定征收的，参照渝地税公告〔2014〕3号中单位转让住宅的核定率标准执行。

### （三）相关扣除项目

1. 房地产项目开发中，因统一规划、整体开发需要，在相邻地域建造公共设施，经土地出让合同约定的，发生的建造支出可作为“取得土地使用权所支付的金额”予以扣除。房地产企业应提供县级以上人民政府相关文件、决议以及规划证明材料。

2. 房地产企业转让开发的土地、未竣工房地产项目，其“取得土地使用权所支付的金额”不能加计扣除；承受土地、未竣工项目的房地产企业在完成房地产项目开发，进行土地增值税清算时，其取得土地、未竣工项目所支付的款项，可作为“取得土地使用权所支付的金额”，并适用加计扣除。

3. 房地产企业向商业银行支付的委托贷款利息视为金融机构借款利息，按规定予以扣除。

4. 房地产企业转让房产缴纳的产权转移书据印花税，纳入营业税金及附加核算的，作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除。

5. 纳税人转让房产缴纳的地方教育费附加，可计入“与转让房地产有关的税金”予以扣除。

### （四）几种特殊情况认定

#### 1. 可清算条件认定

根据《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号）第十条规定：“取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算。”即清算单位所取得的预售许可证中，房管部门核发的最后一个预售许可证时间满三年的，则达到可清算条件。

#### 2. 装修房销售成本认定

房地产企业销售已装修的房屋，其装修费用（包括固定设备）可以计入房地产开发成本。上述装修费用不包括房地产企业自行采购或委托装修企业购买的家用电器、家具、日用品、装饰用品等物品所发生的支出。

#### 3. 标准厂房销售征管

按照重庆市工业园区建设的有关规定，建造标准厂房（都市工业楼宇）销售，对未达到土地增值税可清算条件的，在办理房产转移登记环节预征税款；达到可清算条件的，按房地产开发项目清算税款。

#### 4. 改制重组政策

企业在整体改建、合并、分立、投资等改组改制活动中，土地、房屋的转让方和承受方一方属于房地产开发企业的，均不适用《财政部国家税务总局关于企业改制重组有关土地增值税政策的通知》（财税〔2015〕5号）文件的政策规定。

#### （五）重庆市地方税务局2014年第9号公告执行口径

1. 第一条第三款：“分期清算或者清算单位中建造多类房产，土地成本纳税人可选择按照土地面积占比法或者建筑面积占比法计算分摊；房地产开发成本按照建筑面积占比法计算分摊，其中已明确对象化的设施、设备、装修等支出应直接计入对应房产的房地产开发成本。”

该款所指“建筑面积占比法”包括“套内建筑面积占比法”。

不计算房地产项目容积率的地下车库不分摊“土地成本”。

2. 第二条第一款第三项：“房地产企业建造房产已转为固定资产或投资性房地产。”

房地产项目清算前，开发品转为固定资产或者投资性房地产再转让的，仍视为开发品转让，按规定预征和清算土地增值税。

房地产项目清算后再转让房产，凡已转为固定资产或投资性房地产五年以上的，应认定为旧房转让。

3. 第三条第一款：“同一投资主体内部所属企业之间无偿划转（调拨）房地产，不征收土地增值税。”

该款规定不适用于房地产开发企业。

4. 第四条第三款：“一方出部分土地，一方出资金，双方合作建房，出土地方取得货币性收入的，应对其取得收入部分按规定征收土地增值税。”

合作建房中，出土地方取得除分回房产以外的收入的（货币性收入及其他经济利益），应缴纳土地增值税，可扣除的土地成本为： $\text{取得土地总成本} \times \text{收入} \div (\text{收入} + \text{转让土地计税营业额})$ 。

5. 第四条第四款：“以下类型的房地产项目，对住宅转让不预征土地增值税：1. 棚户区或危旧房改造安置房项目；2. 经济适用房项目；3. 政府实施的征地（拆迁）安置房项目；4. 符合国家规定的其他保障性住宅项目。”

不预征土地增值税的房地产项目，应提供政府或者房管、建委等相关部门证明材料。保障性房地产项目向单位以及保障对象以外的个人转让住房应按规定预征土地增值税。

## 二、契税

### （一）城市建设配套费计税

1. 城市建设配套费（简称配套费）属于土地出让契税计税依据的组成部分，不独立构成征税对象。与土地出让相关的配套费在其实际缴费环节计征契税，本意见下发前已按原方式征收契税的，不重复计征。

（1）纳税义务发生时间：实际缴纳配套费的当天；

（2）缴款期限：发生纳税义务次月的15日内；

（3）计税依据：向配套费征收部门实际缴纳的配套费金额，缴纳后返（退）还的，不抵减计税依据。

2. 与出地出让无关（如划拨土地、改建项目等）缴纳的配套费，不属于契税征税对象。

### （二）房地产划转减免认定

根据《财政部 国家税务总局关于进一步支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知》（财税〔2015〕37号）文件第六条规定，100%直接控制的母子公司之间，受同一母公司100%直接控制的子公司之间，土地、房屋权属划转免征契税。“划转”是指除直接买卖以外的股权投资、冲减资本或者所有者权益等。本款规定自2015年1月1日起至2017年12月31日执行。

### （三）单位房地产被征收后重新承受房地产征免税

单位的房地产被国家征收后以产权调换方式重新承受房产，不补价差的免征契税；补价差的以所补差价作为计税依据征收契税。

## 三、房产税

### （一）地价计入房产原值处理

#### 1. 购入房产

购入的房产，地价已包括在购买价格中，以该房产的购买价格加上购入时缴纳的相关税费作为房产原值。

执行新会计准则的纳税人通过评估等方式将地价剥离的，应将剥离的地价还原计入房产原值。

#### 2. 自建房产

自建房产应计入房产原值纳税的地价，按以下方法确定：

(1) 宗地容积率低于 0.5 的，计入房产原值的地价=房产建筑面积×2×单位地价；

(2) 宗地容积率高于或等于 0.5 的，计入房产原值的地价=房产占地面积×单位地价。

其中：宗地容积率是指一宗土地上的建筑物总面积与地面面积的比；分期建设的，以规划部门核定的宗地容积率为准；

单位地价=宗地总地价÷宗地面积；

地价是指土地成本，包括取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本等；

占地面积是指建筑物所占有或使用的土地水平投影面积，按建筑基底面积计算。

### 3. 划拨土地

纳税人以划拨方式取得土地使用权的，为使土地达到预定用途所发生的各种支出在缴纳房产税时也应计入房产原值。

#### (二) 居民住宅区内业主共有房产征收房产税问题

使用居民住宅区内业主共有房产进行物业管理、为小区业主服务的，不征收房产税。根据《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）文件第一条规定，对居民住宅区内业主共有的经营性房产，由实际经营（包括自营和出租）的代管人或使用人缴纳房产税。

#### (三) 车库（位）征税认定

对纳税人纳入自有固定资产经营管理的车库（位），按房产原值从价计征房产税。

对属于房地产开发企业的待售开发品、未纳入自有固定资产管理的车库（位），在售出前出租的，从租计征房产税。

## 四、城镇土地使用税

### (一) 纳税义务发生时间

纳税人通过出让等方式，从土地行政主管部门取得的土地，城镇土地使用税纳税义务发生时间按照《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）“由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税”规定执行。但在合同未约定交付土地时间、未按照合同约定时间交付土地、签定土地出让合同前已经使用土地和交付土地前已经办理土地使用权登记等情形下，城镇土地使用税纳税义务发生时间按“实际取得或使用土地时间与土地使用权登记时间孰先”的原则确定，纳税人应向主管税务机关提供土地使用权证、区县级以上国土部门的土地出让补充合同、相关文件、交地备忘录等证明资料。

纳税人通过转让等方式从其他纳税人取得的土地，城镇土地使用税纳税义务发生时间，

按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）第二条的规定执行，即由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

#### （二）房地产开发企业纳税义务终止时间

《重庆市地方税务局关于明确房地产开发企业城镇土地使用税纳税义务终止有关问题的公告》（2012第6号）规定“房地产开发企业已销售房屋的占地面积，可从房地产开发企业的计税土地面积中扣除。房地产开发企业销售房屋并终止城镇土地使用税纳税义务时间按‘房屋交付时间和购房者房屋产权登记时间孰先’的原则确定。”

公告中房屋交付时间为房地产开发企业按规定发送的接房通知书中注明的交房日期。

#### （三）储备土地征税认定

对事业单位（列入国家土地储备机构名录）按照规定拥有的储备土地暂不征收城镇土地使用税，对企业拥有的储备土地按规定征收城镇土地使用税。

### 五、印花税

#### （一）核定征收管理

1. 根据《国家税务总局关于进一步加强印花税征收管理有关问题的通知》（国税函〔2004〕150号）的规定，工业、商业、建筑安装业、货物运输业等纳税人主营业务属于印花税核定征收情形的，购销合同、建筑安装工程承包合同、建设工程勘察设计合同、货物运输合同印花税，可以核定计税依据：

（1）工业企业（购销合同）：销售产品，依照主营业务收入的80%核定；购进货物（设备），依照相关账簿核算金额的80%核定。

（2）商业企业（购销合同）：销售商品，依照主营业务收入的60%核定；购进商品，依照相关账簿核算金额的80%核定。

（3）建安企业（建筑安装工程承包合同）：建筑安装劳务，依照主营业务收入（或者发包支出）的80%核定；购进材料（设备），依照相关账簿核算金额的80%核定。

（4）建设工程勘察设计单位（建设工程勘察设计合同）：依照主营业务收入的80%核定。

（5）运输企业（货物运输合同）：运输业务，依照主营业务收入的80%核定。

2. 凡属于以下情形的，印花税不得实行核定计税依据方式征收：

（1）工业、商业企业销售车辆、船舶；

（2）房地产企业销售商品房；

（3）土地、房产、股权转让。

3. 已按原规定核定并履行核定程序的可执行到2015年12月31日。

（二）征税范围

1. 对于记载建筑安装工程事项、价款的“BT合同”，应按照“建筑安装工程承包合同”征收印花税。

2. 根据商业银行委托贷款相关规定签订的委托贷款合同，对商业银行以及借款人应征收“借款合同”印花税。

除特别说明执行时间的条款外，本处理意见自下发之日起执行，执行前已作税务处理的事项不再调整。

## 财政部 税务总局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

## 重庆市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知

渝府办发〔2018〕88号

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门，有关单位：

为认真贯彻党中央、国务院关于房地产市场调控工作的决策部署，进一步做好我市房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，根据住房城乡建设部《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）精神，结合我市实际，经市政府同意，现就进一步加强房地产市场调控有关工作通知如下：

一、坚持调控目标不动摇、力度不放松，进一步落实调控责任

各区县（自治县，以下简称区县）政府、市政府有关部门和单位要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，努力满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，规范市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。要落实区

县政府主体责任和市政府有关部门、有关单位属事责任，严格督查，对工作不力、房地产市场波动大、未能实现调控效果的区县，坚决约谈、严肃问责。

## 二、努力增加商品住房有效供给，促进供需平衡

加快编制主城区 2018—2022 年住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房及其用地的供应规模、结构、时序，引导相关资源合理配置，改善住房供求关系。有序实施年度土地供应计划，加快主城区住房用地供应，控制新出让土地开发强度，推出高品质改善性住房用地。加快商品住房预售办理，增加商品住房有效供给。

加大土地出让合同履行监管力度，对所有已出让住宅用地进行全覆盖清理，实行清单式管理，督促房地产开发企业（以下简称开发企业）按合同约定的期限及规模开发和上市供应商品住房。对违反土地出让合同约定开工竣工时间的，严格征收开工竣工违约金。构成闲置土地，满 1 年未动工开发的，严格征收土地闲置费；满 2 年未动工开发的，依法收回国有建设用地使用权。

## 三、支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房

增加普通商品住房及其用地供应，新供应住宅用地中普通商品住房用地供应比例不低于 70%，新建商品住房要提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例。要切实防范金融风险，加强流入房地产市场资金管理。人行重庆营管部、重庆银监局要加强个人住房贷款管理，实施好差别化住房信贷政策，引导金融机构在个人住房贷款的额度、利率方面优先满足首套刚性居住需求；对购买二手住房且属于家庭首套房的个人住房贷款需求给予合理支持，充分发挥二手住房市场支持住房消费的作用。住房公积金优先保障职工家庭首套住房贷款需求，继续暂停家庭第二套及以上购房使用住房公积金贷款，严禁开发企业拒绝符合规定的购房人使用住房公积金贷款。

各区县政府、市政府有关部门和单位要认真落实遏制炒房、维护房地产市场平稳健康发展工作责任，形成齐抓共管的良好局面。区县政府要切实加强领导，组织有关部门协作联动，共同遏制炒房行为。财政、税务部门要切实加强主城区个人住房房产税征管工作，对在主城区购买独栋住宅或高档住房的人员，以及购买普通住房的在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的“三无人员”，严格征收个人住房房产税。国土房管部门要严格审查开发企业土地竞买资金来源，严禁利用银行贷款、债券融资、信托资金、保险资金等资金用于缴纳竞买保证金；严格执行主城区新购买新建商品住房和二手住房限售政策，在主城区新购买的新建商品房和二手住房须取得“不动产权证书”满 2 年后才能上市交易。人行重庆营管部、重庆银监局和市国土房管局要联合开展个人贷款违规用于购房专项治理，严禁

为购房者提供“首付贷”或场外配资，防范个人消费性贷款（含以房抵押贷款、网络贷款）、个人经营性贷款、信用卡透支等个人贷款资金违规进入房地产市场。金融机构要严格审查开发企业开发贷款资格，审慎发放开发贷款；对已经拥有2套住房且相应购房贷款均未结清的居民家庭，继续暂停发放个人住房贷款；对不能提供1年以上重庆市纳税证明或者社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款，具体由人行重庆营管部、重庆银监局负责指导，经重庆市场利率定价自律机制决议后实施。开发企业要签订诚信销售承诺书，在办理预售许可后10日内一次性公开公平公正销售全部房源，支持首套刚需购房客户优先选房，不得预留“关系房源”“内部房源”，不得按购房付款方式安排选房顺序。

#### 四、提升大数据运用和智能化监管水平，实施商品住房价格精细化监测预警

市国土房管局要加快建设房地产市场智能化服务监管平台，实现商品房销售项目认购、网签备案和预售资金入账全流程监管；运用大数据加强房地产市场形势分析，探索商品住房价格分区统计及监测试点，完善房价、地价联动机制。国土房管、物价部门要完善主城区商品住房预售项目备案价格市、区两级会商机制，发挥行业协会作用，以市场为导向，以成本为基础，综合考虑楼面地价、建安成本等因素，制定商品住房预售项目备案价格规则，加强主城区商品住房预售价格指导，防止房价大起大落。

#### 五、优化主城区规划布局，引导住房和人口合理分布

加强规划布局、土地供应等政策引导，遵循轨道交通引领城市发展格局、城市规划引领土地配置的原则，做好主城区土地出让和配套设施建设。大力疏解主城核心区的非核心功能，疏缓核心区房地产供求关系，引导产业和人口向主城核心区以外的中心组团集聚。加快主城区各中心组团教育、医疗、交通、大型购物中心等公共设施建设，促进职住平衡。

#### 六、大力培育和发展住房租赁市场，提高保障性住房保障力度

加快制定培育和发展住房租赁市场的支持政策，逐步完善住房租赁配套公共服务。引进和支持发展专业化、机构化住房租赁企业，尽快形成多主体供给。加强住房租赁市场监管，规范住房租赁行为，构建稳定的住房租赁关系，保持租期和租金稳定。提高住房租赁管理服务水平，让承租人住得安心、放心、舒心。

加大公租房保障力度，充分满足住房困难的城镇居民以及无住房的大中专毕业生、本市进城务工和外地来渝就业人员等租赁住房需求。对城镇低收入住房困难家庭，通过实物配租和租赁补贴相结合的方式予以应保尽保。

#### 七、深入开展专项整治，维护房地产市场良好秩序

各区县政府要组织房管、国土、建设、公安、工商、物价、金融、税务等有关部门认真开展房地产市场秩序专项整治工作，严查严管房地产领域违法违规行为，切实规范商品房蓄客、销售和中介行为；强化部门联合执法，严肃查处、公开曝光一批炒卖房号、收取“茶水费”等违法违规典型案例。市公安局和市国土房管局要联合开展房地产领域违法犯罪专项整治行动，及时查处造谣传谣、炒卖房号、非法集资、造假骗贷的行为，净化房地产市场环境。

#### 八、加强宣传引导和市场预期管理，营造良好舆论氛围

加强房地产相关政策宣传和解读，正面引导舆论，及时消除群众疑虑。网信、公安、房管部门要严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、造谣传谣制造恐慌、组织“炒房团”炒房等行为，净化舆论环境，稳定市场预期。

附件：遏制炒房维护房地产市场平稳健康发展工作责任分工

重庆市人民政府办公厅

2018年6月22日

（此件公开发布）

附件

### 遏制炒房维护房地产市场平稳健康发展

#### 工作责任分工

##### 一、区县府

1. 严格落实房地产调控主体责任，积极组织和指导当地房管、国土、建设、工商、价格、金融、税务、公安等部门做好房地产调控和管理工作。

2. 促进商品住房市场供需平衡。加快土地整治，形成“熟地”出让。商品住房库存不足的区县，要增加普通商品住房及其用地供应，新供应住宅用地中普通商品住房用地供应比例不低于70%。

3. 努力保持房价基本稳定，房价上涨过快的区县要加强商品住房预售备案价格指导，防止房价大起大落。

4. 强化本区县房地产市场风险预警和预判，加强房地产市场形势分析，实施精细化监测预警和调控。

5. 提升大数据运用和智能化监管水平，运用房地产市场智能化服务监管平台，实现商品房销售项目的全流程监管，防止炒房。

6. 大力培育和发展住房租赁市场，加强住房租赁市场监管，规范住房租赁行为，构建稳定的住房租赁关系，保持租期和租金稳定。提高住房租赁管理服务水平，让承租人住得安心、放心、舒心。

7. 加大公租房保障力度；对城镇低收入住房困难家庭通过实物配租和租赁补贴相结合的方式实现应保尽保。

8. 组织有关部门认真开展房地产市场秩序专项整治工作，严查严管房地产领域违法违规行爲，公开曝光一批违法违规典型案例。督促开发企业、房地产中介机构（以下简称中介机构）、金融机构落实责任，加强房地产市场行为监督管理。

9. 切实防范房地产领域金融风险，配合金融监管部门加强流入房地产市场资金管理。

10. 加强房地产市场宣传引导和预期管理，积极牵头处置涉及本行政区域的房地产市场舆情，化解房地产信访矛盾，严厉打击本行政区域内炒作渲染房价上涨、造谣传谣制造恐慌、组织“炒房团”炒房等行为。

## 二、市国土房管局

1. 加强房地产用地监管，优化供地节奏，加大土地出让合同履行监管力度，对所有已出让住宅用地进行全覆盖清理，实行清单式管理，加强与规划、建设等有关部门联动，督促开发企业按合同约定的期限及规模开发建设和上市供应商品住房。

2. 加强对开发企业商品住房备案价格指导；加快商品住房预售许可办理，尽快上市供给。

3. 加强对商品房销售行为和房地产中介行为的监督管理，及时查处“炒卖房号”、捂盘惜售等房地产领域违法违规行为。

4. 严格执行住房公积金管理政策，加强审查，防止购房者骗提公积金、骗取住房公积金贷款；优先保障职工家庭首套住房公积金贷款需求，继续暂停家庭第二套及以上购房使用住房公积金贷款；严格查处开发企业拒绝住房公积金贷款的行为。

5. 严格执行主城区新购买新建商品住房和二手住房限售政策，在主城区新购买的新建商品住房和二手住房须取得“不动产权证书”满2年后才能上市交易。

6. 配合查处开发企业和中介机构诱导、教唆、协助购房人挪用个人消费贷等信贷资金违规进入房地产市场的行为。

7. 全面推行“互联网+房地产市场服务监管”信息系统，将商品房认购环节纳入监管，强化商品房预售资金和二手房交易资金监管，防范房地产市场风险。

8. 建立商品住房监测预警指标体系，建立房价与地价联动机制，探索房价分区统计和监测试点，运用大数据加强房地产市场形势分析，实施精细化监测预警和调控。

### 三、市城乡建委

1. 加强房地产建设管理，督促开发企业加快施工建设和竣工验收，增加商品住房供应。

2. 加强商品房预售资金使用管理，防范房地产市场风险。

3. 配合市国土房管局对有“炒卖房号”、捂盘惜售等违法违规行为的开发企业实施联合惩戒。

### 四、市规划局

1. 充分发挥规划布局引导作用，大力疏解主城核心区的非核心功能，疏缓核心区房地产供求关系，引导产业和人口向主城核心区以外的中心组团发展。

2. 优化主城区各中心组团的医疗、教育、交通、大型购物中心等公共设施布局，促进职住平衡。

3. 加强市城乡建委、市国土房管局等有关部门联动，严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定，严厉治理分期开发问题，督促开发企业加快整体开发进度。

### 五、市工商局

1. 强化房地产广告监督管理，查处虚假广告和其他违法违规广告，查处不正当竞争、合同违法和侵害消费者合法权益的违法违规行为。

2. 配合市国土房管局加强对房地产经纪机构的管理。

3. 配合市国土房管局对有“炒卖房号”、捂盘惜售等违法违规行为的开发企业进行查处，并实施联合惩戒。

### 六、市物价局

1. 加强房地产价格管理，严厉查处开发企业和中介机构违反明码标价规定，不履行价格承诺、价外收费等价格违法行为。

2. 会同市国土房管局加强对商品房销售价格行为的监管。

3. 配合市国土房管局对有“炒卖房号”、捂盘惜售等违法违规行为的开发企业进行查处，并实施联合惩戒。

#### 七、人行重庆营管部

1. 会同重庆银监局加强房地产金融政策研究，指导重庆市场利率定价自律机制适时出台房地产金融调控政策，加强差别化的住房信贷管理，维护好房地产金融市场秩序。

2. 会同重庆银监局、市国土房管局开展个人贷款违规用于购房的专项治理，严禁为购房者提供“首付贷”或场外配资，防范个人消费性贷款（含以房抵押贷款、网络贷款）、个人经营性贷款、信用卡透支等个人贷款资金违规进入房地产市场。

3. 会同重庆银监局引导金融机构在个人住房贷款的额度、利率方面优先满足首套刚性居住需求，对购买二手住房且属于家庭首套房的个人住房贷款需求给予合理支持。

4. 会同重庆银监局督促商业银行按照相关规定，切实履行商品房预售资金监管职责，严格审查开发企业开发贷款资格，审慎发放开发贷款。

5. 开展房地产信贷专项统计，分析、研究房地产信贷形势，为房地产市场形势分析提供支持。

#### 八、重庆银监局

1. 督促商业银行按照相关规定，切实履行商品房预售资金监管职责。

2. 开展个人贷款违规用于购房专项治理，严禁为购房者提供“首付贷”或场外配资，防范个人消费性贷款（含以房抵押贷款、网络贷款）、个人经营性贷款、信用卡透支等个人贷款资金违规进入房地产市场。

3. 督促金融机构严格审查开发企业开发贷款资格，严禁违规提供开发贷款。

4. 督促金融机构严禁向已经拥有2套住房且相应购房贷款均未结清的居民家庭，以及不能提供1年以上重庆市纳税证明或者社会保险缴纳证明的非本地居民，发放个人住房贷款。

5. 配合国土房管部门对有“炒卖房号”等违法违规行为的开发企业和中介机构进行查处，并实施联合惩戒。

#### 九、市税务局

1. 切实加强主城区个人住房房产税征管，对在主城区购买独栋住宅或高档住房的人员，以及购买普通住房的在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的“三无人员”，严格征收个人住房房产税。

2. 加强开发企业税收征管，严肃查处房地产企业偷逃税等违法违规行为。

3. 配合市国土房管局对有“炒卖房号”等违法违规行为的开发企业和中介机构进行查处，并实施联合惩戒。

#### 十、市公安局

1. 加强对房地产领域涉及经济犯罪、网络安全违法犯罪、妨害社会管理秩序等行为进行调查处理。

2. 加强与市国土房管局联动，联合开展房地产领域违法犯罪专项整治行动，重点查处开发企业和中介机构造谣传谣、非法集资、造假骗贷、通过“炒卖房号”违法收取购房者房价款以外其他费用非法牟利的行为。

#### 十一、市网信办

1. 统筹指导房地产领域宣传管理和舆论引导，负责协调处理重大负面舆情。

2. 加强与市国土房管局联动，组织开展网络舆情信息收集、分析和研判，跟踪掌握房地产舆情动态。

## 二、土地增值税经典实务答疑

### 问题 1：单位销售旧房或旧建筑物，如何缴纳土地增值税？

答：单位销售旧房或旧建筑物，以销售收入减去扣除项目金额，按增值额计算缴纳土地增值税，其中扣除项目金额包括：取得土地使用权所支付的金额、房屋及建筑物的评估价格以及与转让房地产有关的税金。纳税人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按规定确定扣除项目金额。对不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，对取得土地使用权所支付的金额以及房屋及建筑物的评估价格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。对于转让房屋，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，可以实行核定征收。

参照依据：《中华人民共和国土地增值税暂行条例》

### 问题 2：我是一家房地产开发公司，我公司的房子是精装修出售，出售价格中包括床、沙发、橱柜等家具价格，请问我公司在计算土地增值税时，购买的这些家具能否计入开发成本算作加计 20% 扣除的基数？

答：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其《实施细则》的规定，转让床、沙发、橱柜等家具不属土地增值税征收范围，此部分家具的销售价款应不计入土地增值税计税收入，同时房地产开发企业购买家具的费用也不应进入扣除项目。

### 问题 3：什么情况下按照房地产评估价格计算土地增值税？

答：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。

依据：1. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令〔1993〕第 138 号）第九条规定：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。

2. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕第6号）第十四条规定：《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，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。

#### 问题 4：关于一方出地、一方出资，合作开发房地产项目且不成立合营企业的土地增值税计算问题？

答：（一）出地方已取得国有土地使用权证，需出资方办理转让加名手续的

1. 房屋建成后，合作双方按约定比例分房自用的，出地方发生了以转让部分土地使用权为代价换取部分房地产所有权的行为，出资方发生了以转让部分房地产所有权为代价换取部份土地使用权的行为。根据《关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字〔1995〕48号）第一条规定，对出地方向出资方转让土地使用权、出资方向出地方转让房地产所有权的行为，免征土地增值税。

2. 对出地方分回房产后再转让的，适用旧房转让的规定计算征收土地增值税。对出资方分回房产后再转让的，适用新建房转让的规定计算征收土地增值税。

3. 出资方进行土地增值税清算时，应以房屋建成后交付使用时点，出地方分回房地产的市场公允价值计入出资方的土地成本，同时作为出资方的收入。

(二)出地方需联合出资方共同与国土部门签订土地使用权出让合同的

1.房屋建成后,合作双方按约定比例分房自用的,属于共有产权的分割,没有发生出地方“以地换房”、出资方“以房换地”的行为,不征收土地增值税。

2.出地方分回房产后再转让的,适用旧房转让的规定计算土地增值税。对出资方分回房产后再转让的,适用新建房转让的规定计算征收土地增值税。

3.出资方进行土地增值税清算时,出地方分回开发产品(不含土地)的建安成本计入出资方的土地成本,且出地方分得的房地产不作为出资方的收入。

**问题 5: 以土地使用权投资入股,被投资企业从事房地产开发的,其土地成本如何进行确认?**

**答:**财税〔2006〕21号文件规定,房地产开发企业以接收投资方式取得的土地使用权,分两种情况确认土地成本:

(1)2006年3月2日之后,在投资或联营环节,已对土地使用权投资确认收入,并对投资人按规定征收土地增值税的,以征税时确认的收入作为被投资企业取得土地使用权所支付的金额据以扣除。

(2)2006年3月2日之前,以土地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,应以投资者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。

**问题 6: 同一立项是否允许合并计算土地增值税?**

**答:**一、土地增值税的计税依据

土地增值税是以增值额作为计税依据,而确定土地增值税清算单位是土地增值税计税依据的基础。在土地增值税清算单位的确认上,《土地增值税暂行条例实施细则》第八条规定,土地增值税以纳税人房地产成本核算最基本的核算项目或核算对象为单位计算。该规定在具体实践中显然难以操作,因为以纳税人房地产成本核算最基本的核算项目或核算对象为清算单位,完全依赖于纳税人的会计核算,而会计核算并非完全是按照立项来确定成本核算对象,以纳税人确定的会计核算对象,不仅土地增值税清算单位的口径难以统一,同时很容易被企业借此规避土地增值税。为了统一土地增值税政策,《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)明确规定,土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目作为清算单位,但对于同一开发项目实

行分期开发的，以分期开发的项目为清算单位。该清算单位确认的政策一直沿用至今。也就是说，土地增值税应当是对一个清算单位是否有增值来计算缴纳土地增值税。而并非是一个清算单位中的某一部分是否有增值来计算缴纳土地增值税。

## 二、普通标准住宅与其他房地产分别核算的政策来源及其立法意图

《土地增值税暂行条例》第八条规定，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，免征土地增值税。而在实践中，纳税人在一个开发项目中难免会出现既建造普通标准住宅又搞其他房地产开发的情况。为此，《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[1995]48号）第十二条明确规定，对纳税人既建造普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。规定“应分别核算增值额”，并未规定分别计算土地增值税。并且财税[1995]48号文件同时还特别强调，纳税人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免税规定。这也是税收优惠政策的一种惯例，比如企业所得税法规定，企业同时从事适用不同企业所得税待遇项目的，其优惠项目应当单独计算所得，并合理分摊企业的期间费用；没有单独计算的，不得享受企业所得税优惠。所以，出台该文件的目的是为了解决实践中纳税人既建造普通标准住宅又搞其他房地产：开发如何落实普通住房优惠政策的问题。而并非是要将普通标准住宅和其他房地产单独拿出来计算缴纳土地增值税。税收优惠政策是作为纳税人的一个选项，是否选择享受这一税收优惠是纳税人的一种权利，而并非税务机关强制纳税人必须享受这一税收优惠。况且在本案例中，纳税人在分别核算之后，不仅不能达到享受普通住房的税收优惠同的，相反将土地增值税政策规定的本来应当允许扣除的项目不能得到充分的扣除。

虽然国税发[2009]191号以及国税发[2006]187号文件中均规定，开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应当分别计算，但不分别核算或不能准确核算增值额的怎么办？确没有了下文。但国税发[2009]91号以及国税发[2006]187号文件的政策依据应当是来自于同一文件：财税[1995]48号文。虽然“后法”在表述时省略了“先法”的后半句“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免税规定”，但并非意味着“后法”将财税[1995]48号中的后半句的规定予以否定，并且也无文件明确将财税[1995]48号予以废止。既然没有废止，就应当合法有效。

## 三、同一立项的非住房是否应当单独计算土地增值税

鄂地税发([2008]211号)规定，房地产开发项目中既有普通住宅，又有非普通住宅，同时还有商铺、商网、车库等其他开发产品的，应按普通住宅、非普通住宅和其他开发产

品三类分别计算增值额，并按分别核算后的增值额与规定的适用税率计算缴纳土地增值税。从该规定来看，由于分别核算在具体的计算方法上，与单独的土地增值税清算单位一样，是按照收入扣除允许扣除项目后的余额计算缴纳土地增值税。所以，按照湖北省的规定，不论是理论上、形式上、实质上，还是从计算过程来看，不折不扣的将非住房单独作为一个清算单位对待，完全违背了国税发[2006]187号“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”的规定。

就开发的商住一体楼来说，上面的住房部分以收入扣除允许扣除项目后负增值额1000万，而下面的商铺等非住房以收入扣除允许扣除项目后正增值额1000万，难道能说这个项目的房地产开发商赚了1000万吗？显然不符合情理。土地增值税是对增值部分征收，没有增值相应就不应当征收土地增值税。并且国税发[2009]91号以及国税发[2006]187号文件以及相关土地增值税清算表述，也仅是将土地增值税清算区分“普通标准住宅”与“其他商品房”两类，而“其他商品房”包含了非普通标准住宅与非住房。其中并没有要求要将“其他商品房”中的非住房再独立出来单独计算土地增值税，土地增值税是以立项为清算单位，一个清算单位中的非住房并不是土地增值税的清算单位。

结合上述分析，我们认为：

第一，同一清算单位中有普通住宅、非普通住宅或非住宅的，纳税人可以选择按普通标准住宅和其他商品房两类分别核算，对普通住宅分别核算后的增值率未超过20%的免征土地增值税。纳税人也可以直接选择合并计算土地增值税。

第二，开发项目中同时包含普通住宅和其他商品房的分别核算，并非是在会计处理上要分别核算，而是在计算土地增值税时应当分别计算。即应分别计算普通住宅和其他商品房收入及扣除项目。在普通住宅和其他商品房扣除项目的分摊上，应当参照《土地增值税暂行条例实施细则》第九条规定，即可按占地面积计算分摊，或按建筑而积计算分摊，也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。

第三，土地增值税清算中，不同清算单位出现的负增值当然是不能相互抵减，但同一立项且在同一时间开发的，应当是作为一个土地增值税清算单位计算土地增值税，但对一个清算单位中包含有普通住宅及其他商品房的，并且纳税人对普通住宅分别核算土地增值额的，如果普通住宅的增值额为负增值，则可以冲减同一清算单位其他商品房的增值额。另外，如果普通住宅的增值率超过扣除项目金额20%的，应当与其他商品房一并合并计算土地增值税。

## 问题7：如何降低土地增值税清算风险？

**答：**一是严格会计核算。对房地产开发成本应按规定的六个明细科目（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、公共配套设施费和开发间接费用）进行成本归集或调整。进行清算时，以所清算房地产项目历年的财务会计报告为基本依据，在此基础上，来对部分项目及金额按要求进行相应调整。调整时要形成完整、详细的底稿和情况说明，作为清算基础资料，待清算完毕与当年的财务会计报告一同归档保管。

二是确认销售收入。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。

三是把握扣除项目。清算有关扣除项目时，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。

四是规范税款计算。在土地增值税清算中，计算收入时仅指房地产销售收入或视同销售的房地产销售收入，而其他如利息收入、租赁收入等不是清算对象。因此，在计算扣除项目时，除不予清算收入的相关成本费用不得计入扣除项目外，对其他实际已发生的成本费用，可以计入扣除项目，只是在会计核算时，要严格按照规定的会计要素和明细科目进行确认。

## 问题8：地下车位是否分摊土地成本？

**答：**《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）第四条规定，土地增值税的扣除项目包括：

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、邮电通信等公共设施，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。

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。

根据上述规定，房地产企业建造的地下车位是否应分摊土地成本，要看其是否在可售面积内。如果其属于可售建筑面积，应当分摊土地成本；如果不属于可售面积，则不用分摊土地成本。

**问题 9：用不动产抵债的土地增值税计税依据如何确定？**

我公司通过法院判决，以评估价值并经法院判决书裁定的价值 300 万元的土地和房产抵顶欠甲公司 500 万元的债务，该土地及房产原帐面价值 200 万元，请问我公司申报缴纳土地增值税的计税营业额是 300 还是 500 万元？税务机关坚持说 500 万元，对吗？

**答：**《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第五条规定：“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。”

《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第二条规定：“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。”

对以法院判决书裁定的价值 300 万元的土地和房产抵顶欠甲公司 500 万元的债务，我们理解相当于取得了豁免 200 万元债务的收入，结合有关因素，确定扣除项目金额，计算缴纳土地增值税。

需要注意的是，对房地产开发企业执行以下政策，《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）规定：“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。

**<sup>1</sup>问题 10：人防设施清算时能否作为配套设施税前扣除？**

我公司为河北省一家房地产企业。请问：

1、无产权的地下室如何判断是否为人防设施？

2、如果是人防设施的地下室（无产权）是否可以作为配套设施在土地增值税前扣除，取得的地下室销售收入是否并入土地增值税收入？

3、如果是非人防性质的地下室（无产权），部分由开发商将其随住宅销售，部分由物业公司收取租金，土地增值税清算时如何处理？

**答：**1、《河北省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》第十一条规定，城市新建民用建筑，依据有关规定应当修建防空地下室的，必须按照国家 and 省人民政府规定的标准修建。

第十二条规定，城市新建民用建筑因地质、地形等原因确实不能修建防空地下室的，经人民防空主管部门批准，可以不修建，但应当按照应建防空地下室的造价缴纳易地建设费，由人民防空主管部门另行统一组织修建。

第十三条规定，民用建筑防空地下室必须由具有相应设计资质的单位设计。对设计文件组织审核时，应当由人民防空主管部门参加，审核防空地下室的设计；未能审核或者审核不合格的，建设行政主管部门不得发给施工许可证，建设单位不得组织开工；在施工过程中，应当接受人民防空主管部门的监督。工程竣工组织验收时，由人民防空主管部门负责防空地下室的验收；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

根据上述规定，地下室用作防空设施的，必须由具有相应设计资质的单位设计。设计文件审核应当由人民防空主管部门参加，并经其审核通过。地下室竣工验收时，应由人民

防空主管部门负责防空地下室的验收。

没有产权的地下室作为人防设施必须经人民防空主管部门审核设计文件，监督施工过程、并由人民防空主管部门负责验收。

2、地下室作为人防设施，其支出属于公共配套设施费，属于计算增值税的扣除项目。地下室作为人防设施产权属于国家，不能对外销售。

3、《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）第四条第（三）款规定，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。

依据上述规定，该开发商出售无产权地下室取得的收入，属于第3项规定：“建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。”取得的收入应计入收入总额，相应成本、费用准予扣除。

另外，国税发[2006]187号第三条第（二）款规定，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。

因此，开发商将非人防设施对外出租，地下室属于开发商自用，不扣除相应的成本和费用。但有的地方有特殊规定，如：《辽宁省地方税务局转发〈国家税务总局关于印发土地增值税清算管理规程〉的通知》（辽地税函[2009]188号）第一条规定，对房地产开发企业长期出租地下停车位、一次性收取的租金相当于停车位销售价值的，视同销售，征收土地增值税。

参照辽宁规定，开发商长期出租地下停车位、一次性收取的租金相当于停车位销售价值的，视同销售，缴纳土地增值税。