

纳税调整与申报操作实务丛书

土地增值税 纳税调整与申报操作实务

主 编>郭洪荣
副主编>王会成 孙鹏飞 张洋

土地增值税纳税主体资格审核
土地增值税应税行为审核
土地增值税清算单位审核
土地增值税清算条件审核和清算审核
土地增值税收入总额的审核
土地增值税申报与缴纳



中国市场出版社
China Market Press

TUDIZENGZHISHUI
NASHUITIAOZHENG YUSHENBAOCAOZUOSHIVU

F812.622

土地增值税纳税调整与申报操作实务

主 编 郭洪荣
副主编 王会成 孙鹏飞 张 洋



中国市场出版社
China Market Press

定 价：40.00 元
书 号：1581918-7-2005-0135-0
印 次：2008 年 10 月第 1 次印刷
版 次：2008 年 10 月第 1 版
印 张：15.2 印张 350 千字
印 刷：河北保定市中鑫源印刷有限公司
经 销：新华书店

图书在版编目 (CIP) 数据

土地增值税纳税调整与申报操作实务/郭洪荣主编. —北京: 中国市场出版社, 2008. 10

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0472 - 6

I. 土… II. 郭… III. 房地产业—土地税: 增值税—税收管理—中国
IV. F812. 424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 144463 号

书 名: 土地增值税纳税调整与申报操作实务
主 编: 郭洪荣
责任编辑: 郝向前 haoxiangqian@163.com
出版发行: 中国市场出版社
地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)
电 话: 编辑部 (010) 68032104 读者服务部 (010) 68022950
发行部 (010) 68021338 68020340 68053489
68024335 68033577 68033539
经 销: 新华书店
印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷包装有限责任公司
规 格: 787 × 1092 毫米 1/16 12.5 印张 320 千字
版 本: 2008 年 10 月第 1 版
印 次: 2008 年 10 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0472 - 6
定 价: 40.00 元

土地增值税纳税调整与申报操作实务

出版说明

为方便纳税人办理土地增值税申报事宜,正确理解和掌握申报表的填报要求,准确填报土地增值税纳税申报表,我们编写了《土地增值税纳税调整与申报操作实务》。配合本书的出版,我们编写出版了《房地产开发企业土地增值税清算鉴证实务》,还将编写《房地产开发企业土地增值税税务审核与稽查》。

《土地增值税纳税调整与申报操作实务》是为房地产开发企业量体制作的清算申报专用书,对确认纳税义务、选择计税单位、计算应纳税额、按时缴纳税款等难点重点,都有准确、详细、权威、全面的解说。

一、对所开发项目的清算条件,作了精确解读,避免应清算未清算受到处罚;

二、对于计税清算单位的划分判断,作了详尽解读,避免不同计税单位混合申报被责令重新申报;

三、对销售额的征免范围的确认方法和条件,作了全新解说,避免多纳税或少纳税;

四、对税前扣除项目的抵扣范围的确认方法和条件,多角度全方位精确解说,避免应扣未扣或多计多扣;

五、对税收优惠的类型、范围,作出了详细的、多层次的解说,为您充分享受优惠政策提供了支持。

六、对非从事房地产开发的纳税人,转让房地产的增值额确认计量、税额计算、纳税申报等进行系统解说,为方便您依法申报纳税。

2008年9月

目 录



第一章 纳税主体资格的审核	1
第一节 从事房地产开发业务的主体资格审核	1
1.1 房地产常规开发业务的主体资格审核	1
1.2 房地产非常规开发业务的审核	2
第二节 非从事房地产开发业务的主体资格审核	3
2.1 申报资料	3
2.2 审核方法	4
第三节 确认纳税主体资格的税法依据	4
3.1 国家税务总局规定	4
3.2 北京市规定	5
3.3 广西壮族自治区规定	5
第四节 物权的常识	6
4.1 物权	6
4.2 完全物权和限定物权	6
4.3 自物权和他物权	6
4.4 动产物权和不动产物权	6
4.5 用益物权和担保物权	6
第二章 应税行为的审核	7
第一节 房地产常规开发业务转让行为的审核	7
1.1 审核要点	7
1.2 审核依据	7
1.3 申报资料	7
1.4 审核方法	8
第二节 房地产非常规开发业务转让行为的审核	8
2.1 审核要点	8
2.2 审核依据	8
2.3 申报资料	9
2.4 审核方法	9





第三节 非从事房地产开发性质销售转让行为的审核	9
3.1 确认应税行为的资料	9
3.2 确认应税行为的方法	10
3.3 案例说明：从事房地产开发与非从事房地产开发的确认方法	10
第四节 五项交易行为的审核	11
4.1 取得国有土地使用权后仅进行土地开发	12
4.2 取得国有土地使用权后进行房屋开发建造再出让	12
4.3 确认视同销售行为	12
4.4 将已投入使用的房地产转让	13
4.5 房地产交换	13
第五节 不征税和免税的交易行为	13
5.1 房地产的继承	13
5.2 房地产的赠与	13
5.3 房地产出租	14
5.4 房地产抵押	14
5.5 房地产的代建房	14
5.6 房地产的重新评估	14
5.7 国家收回、征用	15
第六节 确认应税行为的税法依据	15
6.1 确认征税行为的税法依据	15
6.2 确认视同销售行为的税法依据	16
6.3 确认不征税和免税行为的税法依据	16
第七节 房地产市场常识	18
7.1 房地产一级市场、二级市场和三级市场来源	18
7.2 土地一级开发市场和土地二级开发市场	18
7.3 房地产一级开发市场	18
7.4 房地产二级开发市场	19
7.5 房地产三级开发市场	19
7.6 房地产、土地使用权、建筑物和附着物的概念	19
7.7 销售方式的三种转让行为	20
第八节 土地储备制度	20
8.1 土地储备制度概述	20
8.2 土地储备制度的运作主体	21
8.3 土地储备制度的运行机制	21
第三章 土地增值税清算单位的审核	24
第一节 清算单位的审核方法	24
第二节 房地产常规开发业务清算单位的审核	25





2.1 审核要点	25
2.2 审核依据	25
2.3 申报资料	25
2.4 审核方法	25
第三节 房地产非常规开发业务清算单位的审核	26
3.1 审核要点	26
3.2 审核依据	26
3.3 申报资料	26
3.4 审核方法	26
第四节 确认土地增值税清算单位的税法依据	27
4.1 清算单位的税法依据	27
4.2 普通住宅认定的税法依据	28
4.3 不属于土地增值税清算范围的项目	30
第五节 与清算单位审核有关的常识	30
5.1 单项工程	31
5.2 单位工程	31
5.3 分部工程、子分部工程	31
5.4 分项工程	31
5.5 检验批	31
第四章 土地增值税清算条件的审核和清算申请	32
第一节 清算条件的审核	32
1.1 审核要点	32
1.2 审核依据	32
1.3 申报资料	33
1.4 审核方法	33
第二节 清算申请的审核	34
2.1 审核要点	34
2.2 审核依据	34
2.3 申报资料	34
2.4 审核方法	35
第三节 确认土地增值税清算条件的税法依据	35
3.1 国家税务总局规定	35
3.2 北京市规定	36
3.3 广西壮族自治区规定	36
第四节 清算申请的期限和应报送的资料	38
4.1 清算申请的期限	38
4.2 税务机关受理清算申请的条件和处理方法	39





4.3	报送税务机关资料	39
4.4	委托鉴证应提供的资料清单	40
第五章 收入总额的审核		42
第一节	房地产开发项目收入总额的审核	42
1.1	主营业务收入的审核	42
1.2	按评估价格确认的房地产转让收入的审核	44
1.3	房地产交易的视同销售收入的审核	45
1.4	不征税收入的审核	46
1.5	本次清算转让收入总额的审核	48
第二节	确认计量房地产开发项目收入总额的税法依据	49
2.1	转让房地产收入的形式	49
2.2	按交易价格确认房地产转让收入	50
2.3	按评估价格确认房地产转让收入	50
2.4	视同销售收入	51
2.5	关联交易收入	51
2.6	纳税申报表收入项目的填表说明	53
第三节	房地产开发企业主营业务收入的核算	53
3.1	科目设置	53
3.2	销售收入的确认	54
3.3	开发产品销售收入的核算案例	54
3.4	分期收款销售收入的核算案例	55
第四节	非从事房地产开发项目的收入总额审核	56
4.1	填表说明	56
4.2	确认计量收入的资料	56
4.3	审核方法	56
第六章 扣除项目的审核		58
第一节	房地产开发项目扣除项目的审核	58
1.1	主营业务成本扣除项目金额的审核	58
1.2	视同销售成本扣除项目的审核	64
1.3	房地产开发成本加计扣除 20% 的审核	64
1.4	不征税销售扣除项目的审核	66
1.5	扣除项目总额的审核	67
1.6	案例说明：如何分摊土地出让金、开发成本、配套设施费	69
第二节	扣除项目计量的税法依据	71
2.1	国家税务总局规定	71
2.2	北京市规定	75





2.3 广西壮族自治区规定	77
2.4 云南省规定	78
第三节 扣除项目的会计核算	79
3.1 科目设置	79
3.2 开发成本的构成	80
3.3 开发成本确认时间	81
3.4 土地开发成本的核算	81
3.5 房屋开发成本的核算	84
3.6 主营业务成本核算案例	88
3.7 竣工开发产品的核算案例	88
第四节 非从事房地产开发项目的扣除项目审核	91
4.1 填表说明	91
4.2 扣除项目的审核资料	91
4.3 审核方法	91
第五节 金融机构常识	93
第七章 土地增值税申报与缴纳	95
第一节 房地产开发业务应纳税额的审核	95
1.1 应缴土地增值税额验证	95
1.2 普通标准住宅税收征免审核	96
1.3 应补或应退税款	97
1.4 多个清算单位的申报审核	98
第二节 非房地产开发业务应纳税额的审核	98
2.1 应缴土地增值税额验证	98
2.2 应补或应退税款	100
第三节 土地增值税税款的申报缴纳	100
3.1 国家税务总局规定	100
3.2 广西壮族自治区规定	102
3.3 云南省规定	103
第四节 土地增值税会计核算	105
4.1 会计科目设置	105
4.2 应交土地增值税的核算	105
4.3 交纳土地增值税的核算	106
4.4 预交土地增值税的核算	106
第五节 税款计算案例	106
5.1 商品房整体销售	106
5.2 成片开发 分块销售	107
5.3 竣工前整体销售	108



附件

1. 中华人民共和国城市房地产管理法	110
2. 中华人民共和国土地管理法	118
3. 中华人民共和国土地管理法实施条例	130
4. 城市房屋拆迁管理条例	138
5. 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	142
6. 城市房屋产权产籍管理暂行办法	147
7. 中华人民共和国土地增值税暂行条例	149
8. 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	151
9. 国家税务总局关于印发《土地增值税纳税申报表》的通知	155
10. 国家税务总局关于印发《土地增值税宣传提纲》的通知	162
11. 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	168
12. 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	171
13. 财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知	174
14. 北京市地方税务局关于印发《房地产开发企业土地增值税清算 管理办法》的通知	176
15. 北京市地方税务局《关于商品住宅土地增值税核定扣除项目 金额标准有关问题的通知》	182
16. 广西壮族自治区地方税务局关于印发《广西壮族自治区土地增值税 征收管理暂行办法》的通知	183
17. 云南省土地增值税征收管理暂行规定	185
18. 云南省地方税务局关于进一步加强土地增值税征收管理有关问题的通知	187

第一章

纳税主体资格的审核



第一节 从事房地产开发业务的主体资格审核

1.1 房地产常规开发业务的主体资格审核

1.1.1 审核要点

- (1) “五证”取得情况;
- (2) 未取得的原因;
- (3) 销售许可证的取得是否超过三年;
- (4) 土地增值税项目登记情况。

1.1.2 审核依据

一是形式条件,是指土地使用权出让协议、付款结算单证、收款收据发票等书面形式资料;

二是实质条件,是指受让人对土地使用权取得直接支配的物权。

1.1.3 申报资料

房地产开发一般经过立项阶段、前期开发阶段、工程建设阶段、营销阶段。房地产开发过程需要办理有关手续,并取得有关部门颁发的许可证照。

根据房地产常规开发业务的流程,确认房地产开发企业是否为纳税主体的条件,主要看形式条件,形式条件是指土地使用权出让协议、付款结算单证、收款收据发票、“五证”和《土地增值税项目登记表》等书面形式资料。

“五证”是开发商取得有关部门颁发的下列证件:

- (1) 建设用地规划许可证;
- (2) 建设工程规划许可证;
- (3) 建设工程开工证;
- (4) 国有土地使用证;
- (5) 销售许可证。

1.1.4 审核方法

取得上述资料的开发商,可以认定为从事常规开发业务的纳税主体。

在审核过程当中,应当注意“五证”的资料效力是不同的,实际操作当中应关注以下问题:

- (1) 在确认计税单位时,主要资料是销售许可证,其他四证属于相对次要资料;
- (2) “五证”并不一一对应,有时与一个销售许可证对应的项目会有多个其他四



证,有时一个建设工程规划许可证对应的项目会有多个销售许可证与之对应;

(3) 销售许可证是办理房地产项目登记、购买销售发票等等纳税事宜的主要资料;

(4) 是否按照国税发〔1995〕90号文件立项后及每次转让时办理申报登记手续。

1.2 房地产非常规开发业务的审核

1.2.1 审核要点

(1) 从归属和利用两个方面,分析论证是否取得了所开发项目的物权。

(2) 审核未能按程序取得“五证”的原因。

1.2.2 审核依据

对非常规开发业务的开发商,应依据实质条件判定是否为土地增值税的纳税义务人。实质条件是指受让人对土地使用权取得直接支配的物权。

1.2.3 申报资料

房地产非常规开发业务的开发商,认定为土地增值税纳税主体的资料,是开发商从事房地产开发的客观事实。应取得下列两项事实资料:

(1) 土地使用权的实质归属者;

(2) 土地使用权的实际利用者。

1.2.4 审核方法

对没有取得常规开发资料,但有事实资料证明实际从事房地产开发的开发商,可以认定为从事非常规开发业务的纳税主体。

尽管开发商没有取得土地使用权证书,但是这并不能改变开发商实质上已拥有土地支配权的事实。根据实质重于形式的原则,房地产非常规开发业务的开发商应确认为土地增值税的纳税主体。

(1) 属于《条例》和《细则》规定的纳税义务人。

根据《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,转让国有土地使用权,并取得收入的单位和个人,是土地增值税的纳税义务人。文件中对国有土地使用权并没有限定为持有土地使用证的国有土地使用权,而是规定为“国有土地使用权”。这个土地使用权既包括持有土地使用证的土地使用权,也包括没有持有土地使用证的土地使用权。

《条例》第二条规定: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。

《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。不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。

《关于印发〈土地增值税宣传提纲〉的通知》(国税函发〔1995〕110号)规定: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。这样界定有三层含义: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。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。

(2) 国税函〔2007〕645号文件规定,未办理土地使用权证转让土地应交纳土地增值税。

国家税务总局在2007年,对四川省地方税务局《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),以《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号文件作出批复。批复原文如下:

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,且有合同等资料表明其实质转让、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。

(3) 符合增值税纳税义务人的确认条件。

根据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)规定的三个判定条件进行分析,协议取得土地后再转让的行为,适应三个条件的有关规定。主要观点如下:

①发生了转让行为。开发商协议受让方式取得开发用地后再转让土地使用权,是开发商从政府手中取得土地使用权或从其他土地使用者手中取得土地使用权后,将土地使用权再转让给其他土地使用单位或个人的行为。该行为属于土地增值税的应税行为。

②转让的对象是国有土地。开发商协议受让方式取得开发用地后再转让土地使用权,是转让国有土地权的行为。该行为属于土地增值税的应税行为。

③取得了增值收入。开发商协议受让方式取得开发用地后再转让土地使用权,转让后取得了增值收入,应缴纳土地增值税。

第二节 非从事房地产开发业务的主体资格审核

2.1 申报资料

从事非房地产开发业务的纳税人,填报《土地增值税纳税申报表(二)(非从事房地产开发的纳税人适用)》申报时,应取得下列资料:

- (1) 税务登记证复印件;
- (2) 土地使用权转让协议复印件;
- (3) 存量房买卖合同复印件;
- (4) 土地使用权、房屋转让发票复印件;



- (5) 营业税、城建税、教育费附加、印花税缴款书复印件;
- (6) 工程竣工验收备案表复印件;
- (7) 房产证、土地使用证复印件;
- (8) 取得土地使用权的出让金单据和出让合同;
- (9) 取得房产证、土地使用证时交付的契税单据;
- (10) 取得土地使用权时支付的补偿费单据合同;
- (11) 建造成本的发票或房屋评估报告;
- (12) 根据项目情况应取得其他有关资料。

2.2 审核方法

非从事房地产开发性质销售不动产转让土地使用权,不仅发生在没有房地产开发资格的非从事房地产开发企业,房地产开发企业也会发生非从事房地产开发性质的销售不动产转让土地使用权,对这类业务均应填报《土地增值税纳税申报表(二)(非从事房地产开发的纳税人适用)》申报表。

非从事房地产开发企业销售不动产转让土地使用权,申报缴纳土地增值税时一般不会发生错用《土地增值税纳税申报表(一)(从事房地产开发的纳税人适用)》的情况;但是房地产开发企业,对自身发生的非从事房地产开发性质的销售不动产转让土地使用权等业务,就很可能习惯性地发生错用《土地增值税纳税申报表(一)(从事房地产开发的纳税人适用)》的情况。

对于如何区分房地产开发企业从事的是开发业务还是非开发业务,简单地说具备房地产常规开发业务和非常规开发业务条件的,就属于房地产开发业务,凡不具备两类开发业务条件的,都应作为非房地产开发业务的进行处理。

第三节 确认纳税主体资格的税法依据

3.1 国家税务总局规定

3.1.1 纳税义务人

根据下列规定,房地产开发企业如果“转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物(即转让房地产)并取得收入”,就是土地增值税的纳税义务人。

《条例》第二条规定:“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单位和个人,为土地增值税的纳税义务人,应当依照本条例缴纳土地增值税。”

3.1.2 土地增值税纳税义务人有关概念

对《条例》第二条的规定,《细则》解释如下:

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 所称的“国有土地”是指按国家法律规定属于国家所有的土地。

第四条 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。

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 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 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。

所称“个人”包括个体经营者。

3.1.3 纳税义务人的企业类型

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）规定：“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。”

3.1.4 土地增值税的含义

国税函发〔1995〕110号文件规定，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所取得的增值额为征税对象，按照规定的税率计征的一种税。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》，财政部于1995年1月27日公布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税从1994年1月1日起在全国开征。北京市自《细则》公布之日起实施土地增值税。

3.2 北京市规定

京地税二〔1996〕251号文件规定，“《条例》第二条明确‘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单位和个人，为土地增值税的纳税义务人。’包括：各类企业单位、事业单位、国家机关、社会团体、个体经营者。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，外商投资企业、外国企业、外籍个人、华侨、港澳台同胞等，只要有转让房地产行为并取得增值收入的，都是土地增值税的纳税义务人，都要按照《条例》的规定缴纳土地增值税”。

3.3 广西壮族自治区规定

桂市地税发〔2006〕113号文件规定：“凡在桂林市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单位和个人，为土地增值税的纳税义务人，均应按照本办法缴纳土地增值税。”



第四节 物权的常识

纳税主体审核的形式条件比较好理解,实质条件因涉及物权问题,如果不能把握物权的有关常识,对实质条件的运用就存在一定的难度。下面介绍一下物权的有关常识。

4.1 物权

物权,是指自然人、法人直接支配不动产或者动产的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。物权是一种重要的财产权,与债权、知识产权等其他财产权不同,物权的客体主要是动产和不动产。

物权,顾名思义就是权利人对物享有的权利。在法律上,物权是权利人在法律规定的范围内,直接支配物并排除他人干涉的财产性权利。民法上的物不同于现实生活中的物。民法上的物指在事实上、法律上能供人占有、使用、收益和处分的物质实体和自然力。

4.2 完全物权和限定物权

物权是一种对物支配权,根据对物支配范围的大小,物权有完全物权和限定物权之分,不同物权有不同的支配力。完全物权指所有权,它有全面的支配力,保障物的所有人能够依法按照自己的意志,对自有物享有占有、使用、收益、处分的权利。限定物权则只有部分的支配力,保障权利人能在法律或合同所限定的范围内,对他人的物享有占有、使用、收益、处分中的部分权利。

4.3 自物权和他物权

按照权利人是对于自有物享有物权还是对于他人之物享有物权,将物权分为自物权和他物权。所有物是自物权,所有权之外的其他物权就是他物权。

4.4 动产物权和不动产物权

根据标的物是动产还是不动产,将物权分为不动产物权和动产物权。不动产指土地、附着于土地的建筑物等不能移动或虽可移动但移动就会损害价值的物。不动产之外的物就是动产。因为土地的重要性和有限性,所以不动产物权的重要性高于动产物权。他物权制度主要是为不动产设定的。

4.5 用益物权和担保物权

他物权根据设定目的不同,又可分为用益物权和担保物权。用益物权顾名思义就是实现对物的使用、收益为目的而设立的他物权,如土地承包经营权、国有土地使用权等。担保物权是指为担保债务履行而在债务人或第三人的物上设立的他物权。如抵押权、质押权、留置权等。物权分类中最主要的就是自物权与他物权。



第二章 应税行为的审核



只有发生了土地增值税应税行为的房地产开发商、其他单位及个人，才是土地增值税的纳税义务人。从事房地产开发的开发商，应按国税发〔2006〕183号文件规定进行土地增值税清算。房地产开发商、其他单位及个人，非从事房地产开发性质的转让房地产行为不适用国税发〔2006〕183号文件。

前面讲过从事房地产开发性质的业务，有两种类型：一是常规开发业务；二是非常规开发业务。纳税人、中介机构、税务机关等在土地增值税申报审核时，均应注意区分一项转让房屋土地行为，是属于从事房地产开发性质的业务还是非从事房地产开发性质的业务。

第一节 房地产常规开发业务转让行为的审核

1.1 审核要点

- (1) 审核转让行为发生情况；
- (2) 审核转让对象是国有土地使用权；
- (3) 审核取得转让增值收入情况。

1.2 审核依据

- (1) 发生转让行为；
- (2) 转让对象是国有土地使用权；
- (3) 取得转让增值收入。

1.3 申报资料

审核房地产开发企业的经营行为是否属于应税范围，所需要的资料类型是与三个审核依据相对应的。主要有以下三种：

1.3.1 转让行为发生的资料

- (1) 清算项目的销售许可证；
- (2) 销售商品房有关资料，以商品房购销合同统计表并加盖公章的形式，包含销售项目栋号、房间号、销售面积、销售收入、用途等。

1.3.2 转让国有土地使用权的资料

- (1) 国有土地使用权证书；

