

中国注册税务师后续教育指导用书

房地产开发企业 土地增值税清算鉴证实务

中国注册税务师鉴证实务编写组 编

主 编:郭洪荣

副主编:许 芳 孙鹏飞 王东普

- 房地产开发纳税主体的鉴证
- 房地产开发经营行为纳税的鉴证
- 土地增值税清算单位的鉴证
- 土地增值税的清算条件和清算申请

中国
注册税务师鉴证



责任编辑:郝向前

房地产开发企业 土地增值税清算鉴证实务

作者·郭洪荣简历

·现任:

中国注册税务师协会第三届理事会理事 北京市注册税务师协会副会长 常务理事北京市经济法学会常务理事 中国税务出版社特约著作人 中税协中税远程教育网校首席专家团成员 北京洪海明珠税务师事务所有限公司董事长 云南春城司法鉴定中心税务司法鉴定首席鉴定人

·曾多年从事商业企业会计、统计工作和经济体制改革政策研究工作;在税务机关从事税收政策管理工作及涉税鉴证、涉税服务、税务司法鉴定,税收应用科学技术研究工作。

1. 税务顾问。担任过工商业、金融保险业、房地产开发业、物流业、高新技术企业、软件企业等多家大型企业的税务顾问。

2. 涉税鉴证。自1996年以来,以主审和总审的身份,对多家企业进行了企业所得税专项审计、清税审计和纳税评估。

3. 司法鉴定。自2004年以来,接受法院、检察院、公安局和律师事务所的委托,以第一鉴定人的身份,经办多个税务司法鉴定项目。

4. 税务讲座。自2000年至今,担任中税协中税远程教育网校和多家培训机构的主讲老师。

5. 著作。2002年至2007年,在中国税务出版社出版《中华人民共和国税收法规系列丛书》,包括法规指南版、申报实务操作版、行业版和专题版等四个部分。并在中国市场出版社出版《中国注册税务师鉴证实务》教程系列丛书。

6. 数据库。2000年至今,开发研制了《地区税收应用分类检索系统》,依据有关省市的法规文件分类整理编辑,建立了各税种分行业的法规分类数据库。

7. 经营管理。主管的北京洪海明珠税务师事务所在2003至2006年四个年度被连续评为北京市先进税务师事务所。

8. 税收应用科学技术研究。主要开展税收应用课题研究、税收应用技术咨询、疑难税收事项承办、税收数据内容开发、税收信息产品开发制作等业务。

封面设计/谭雄军

ISBN 978-7-5092-0277-7



9 787509 202777 >
定价: 45.00元

房地产开发企业 土地增值税清算鉴证实务

中国注册税务师鉴证实务编写组

主 编 郭洪荣

副主编 许 芳 孙鹏飞 王东普



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业土地增值税清算鉴证实务/郭洪荣主编.

—北京:中国市场出版社,2007.11

ISBN 978-7-5092-0277-7

I. 房… 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(2007)第 172806 号

书 名:房地产开发企业土地增值税清算鉴证实务

主 编:郭洪荣

责任编辑:郝向前

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(邮编: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: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 16印张 420千字

版 本:2008年3月第1版

印 次:2008年3月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-5092-0277-7

定 价:45.00元



编者说明

本书由中国注册税务师协会《〈土地增值税清算鉴证业务准则〉指南》课题组,根据国家税务总局2007年12月29日国税发[2007]132号文件发布的《土地增值税清算鉴证业务准则》及中国注册税务师协会制定的《〈土地增值税清算鉴证业务准则〉指南》编写。

《房地产开发企业土地增值税清算鉴证实务》与《土地增值税申报审核实务》《房地产开发企业土地增值税清算税务检查》三位一体,组成“土地增值税清算姊妹篇”。是中国税务咨询服务市场上一个高端新产品;是税务中介进行清算鉴证、开发商办理清算申报、税务机关进行清算审核稽查工作的必备工具书。

《房地产开发企业土地增值税清算鉴证实务》是为税务中介机构,从事土地增值税清算鉴证业务,量体制作的申报实务专用工具书,对审核鉴证征税范围、清算条件、清算单位、缴纳税款等事项的难点重点,都有精确、详细地解说。

一、对所鉴证事项的程序和方法,作了精确解读,避免程序方法不当而承担不必要的法律风险;

二、对于清算条件和清算单位的划分判断,作了详尽解读,避免应清算未清算以及不同清算单位混合鉴证,而被退回重新鉴证的成本风险;

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的鉴证错误;

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

编者

2008年3月

目 录

第一章 土地增值税清算鉴证概论	1
第一节 鉴证目的、目标和范围	1
1.1 制定准则的依据和目的	1
1.2 土地增值税清算鉴证的目的	1
1.3 土地增值税清算鉴证的目标	2
1.3.1 土地增值税清算鉴证的真实性	2
1.3.2 土地增值税清算鉴证的合法性	2
1.3.3 土地增值税清算鉴证的合理性	2
1.4 土地增值税清算鉴证的范围	3
1.4.1 证据的范围	3
1.4.2 主体的范围	3
1.4.3 项目的范围	3
第二节 土地增值税清算鉴证业务的准备工作要求	3
2.1 业务环境	3
2.2 承接条件	4
2.2.1 接受委托的清算项目符合土地增值税的清算条件	4
2.2.2 职业道德规范的要求	4
2.2.3 税务师事务所能够获取充分、适当的证据以支持其结论并出具书面报告	5
2.2.4 与委托方协商签订涉税鉴证业务约定书	5
2.2.5 计划承揽的鉴证业务具有合理的目的	6
第三节 土地增值税清算鉴证对象	6
第四节 土地增值税清算鉴证标准	6
4.1 鉴证评价的正式标准和非正式标准	6
4.2 法定鉴证标准与其他鉴证标准的选择次序	7
4.3 评价标准特征的内容和适用要求	7
第五节 土地增值税清算鉴证证据	7
5.1 职业怀疑态度	7
5.2 土地增值税清算鉴证证据	8
5.2.1 鉴证证据的定义和分类	8
5.2.2 土地增值税清算的鉴证证据	8
5.3 重要性原则和法定性原则	9

5.3.1	审计重要性的含义	9
5.3.2	土地增值税清算鉴证重要性的含义	9
5.3.3	重要性原则和法定性原则的选定次序	10
5.4	证据的充分性和适当性	10
5.4.1	审计证据的充分性和适当性	10
5.4.2	土地增值税清算鉴证证据的充分性和适当性	10
5.5	土地增值税清算证据的获取	11
5.6	执行鉴证业务的程序选择	11
5.6.1	内部控制的调查与初步评价	11
5.6.2	内部控制的符合性测试	11
5.6.3	实质性测试	12
5.6.4	土地增值税清算鉴证业务的程序选择	12
5.6.5	实质性测试的性质、时间和范围	12
5.7	收集、评价鉴证证据	12
5.7.1	鉴证证据的收集	12
5.7.2	会计核算证据的收集	13
5.7.3	纳税调整证据的收集	13
5.7.4	会计核算证据的鉴证	13
5.7.5	纳税调整证据的鉴证	13
5.8	证据的可靠性	13
第六节	鉴证报告的法律责任和受理	14
6.1	《清算准则》规定“鉴证报告的法律责任和受理”的内容	14
6.2	涉税鉴证的法律责任	14
6.2.1	行政责任	14
6.2.2	刑事责任	14
6.2.3	民事责任	14
第二章	土地增值税清算鉴证一般规定	18
第一节	《清算准则》“第二章一般规定”的内容	18
第二节	《清算准则》“第二章一般规定”的原文	18
第三章	房地产开发纳税主体的鉴证	20
第一节	房地产开发纳税主体的鉴证标准	20
1.1	国家税务总局规定	20
1.1.1	纳税义务人	20
1.1.2	土地增值税纳税义务人有关概念	20
1.1.3	纳税义务人的企业类型	20
1.1.4	土地增值税的含义	21
1.2	北京市规定	21

1.3 广西壮族自治区规定	21
第二节 有关证据的取得、分析评价	21
2.1 房地产常规开发业务的证据	21
2.1.1 五证的内容	21
2.1.2 取得“五证”需要办理的手续	22
2.2 房地产非常规开发业务证据	22
第三节 鉴证说明的编写要求	22
3.1 房地产常规开发业务的鉴证说明	22
3.2 房地产非常规开发业务的鉴证说明	22
第四节 纳税主体鉴证的有关常识	23
4.1 物权的有关概念	23
4.2 房地产常规开发业务的概念	23
4.3 房地产非常规开发业务的有关概念	24
第四章 房地产开发经营行为纳税的鉴证	25
第一节 房地产开发经营行为纳税的鉴证标准	25
1.1 征税行为的鉴证标准	25
1.1.1 国家税务总局规定	25
1.1.2 北京市规定	25
1.2 具体开发行为的鉴证标准	25
1.3 视同销售行为	26
1.4 不征税和免税行为的鉴证标准	27
1.4.1 国家税务总局规定	27
1.4.2 北京市关于征用搬迁的规定	28
1.4.3 北京市关于开发区内房地产项目的规定	29
1.4.4 广西壮族自治区规定	29
1.4.5 云南省规定	30
第二节 有关证据的取得、分析评价	30
2.1 征税行为的鉴证证据	30
2.1.1 转让行为发生的证据	30
2.1.2 转让国有土地使用权的证据	30
2.1.3 取得转让收入的证据	30
2.2 有关证据分析评价	31
2.2.1 交易行为——开发商是有转让行为的主体	31
2.2.2 交易客体——开发商转让的是国有土地使用权	31
2.2.3 交易结果——开发商取得土地使用权转让增值收入	32
2.2.4 分析评价案例	32
第三节 鉴证说明的编写要求	32
3.1 说明转让行为已经发生	32

3.2	说明转让的是国有土地使用权·····	32
3.3	说明取得转让增值收入·····	32
第四节	房地产市场常识·····	33
4.1	房地产一级市场、二级市场和三级市场来源·····	33
4.2	土地一级开发市场和土地二级开发市场·····	33
4.3	房地产一级开发市场·····	33
4.4	房地产二级开发市场·····	33
4.5	房地产三级开发市场·····	34
4.6	房地产、土地使用权、建筑物和附着物的概念·····	34
4.7	销售方式的三种转让行为·····	34
第五节	土地储备制度·····	35
5.1	土地储备制度概述·····	35
5.2	土地储备制度的运作主体·····	35
5.3	土地储备制度的运行机制·····	36
5.3.1	土地征购·····	36
5.3.2	土地储备·····	37
5.3.3	土地出让·····	37
第五章	土地增值税清算单位的鉴证 ·····	38
第一节	土地增值税清算单位的鉴证标准·····	38
1.1	清算单位的规定·····	38
1.1.1	国家税务总局规定·····	38
1.1.2	北京市规定·····	38
1.2	普通住宅的认定·····	38
1.2.1	国务院和国家税务总局规定·····	38
1.2.2	北京市规定·····	39
1.2.3	云南省规定·····	39
1.2.4	广西壮族自治区规定·····	40
1.3	不属于土地增值税清算范围的项目·····	41
第二节	有关证据的取得、分析评价·····	41
2.1	清算单位的鉴证证据·····	41
2.2	有关证据分析评价·····	42
2.2.1	分析评价的一般方法·····	42
2.2.2	常规开发业务清算单位的分析评价·····	42
2.2.3	非常规开发业务清算单位的分析评价·····	42
2.2.4	普通标准住宅核算情况的分析评价·····	43
2.2.5	选择哪种清算单位作为纳税申报的计税单位·····	43
第三节	鉴证说明的编写要求·····	43
3.1	常规开发业务清算单位的鉴证说明·····	43

3.2 非常规开发业务清算单位的鉴证说明	44
3.3 普通标准住宅的鉴证说明	44
第四节 与清算单位鉴证有关的常识	44
第六章 土地增值税的清算条件和清算申请	45
第一节 土地增值税清算条件的鉴证标准	45
1.1 国家税务总局规定	45
1.2 北京市规定	45
1.3 广西壮族自治区规定	45
1.3.1 土地增值税的清算条件	45
1.3.2 土地增值税清算的时限	46
1.3.3 土地增值税清算的申请	46
1.3.4 土地增值税清算受理、审核	47
1.3.5 土地增值税的清算处理	47
1.3.6 土地增值税清算的检查	48
1.3.7 土地增值税清算工作的要求	48
第二节 有关证据的取得、分析评价	48
2.1 清算条件的鉴证证据	48
2.2 有关证据分析评价	48
2.2.1 审核清算项目资料是否齐全	48
2.2.2 审核清算项目是否与初始项目登记表一致	48
2.2.3 整体项目用途与面积分布情况的全面介绍	49
2.2.4 销售比例的计算	49
第三节 鉴证说明的编写要求	49
3.1 纳税人应进行土地增值税清算的鉴证说明	49
3.2 税务机关要求进行土地增值税清算的鉴证说明	49
第四节 清算申请的期限和应报送的资料	49
4.1 清算申请的期限	49
4.2 税务机关受理清算申请的条件和处理方法	50
4.3 报送税务机关资料	50
4.4 委托鉴证应提供的资料清单	51
4.4.1 确认纳税主体和经营行为的有关资料	51
4.4.2 确认清算单位的有关资料	51
4.4.3 确认清算条件的有关资料	51
4.4.4 确认收入总额的有关资料	52
4.4.5 确认扣除项目总额的有关资料	52
4.4.6 确认税款计算的有关资料	52
4.4.7 清算申报的有关资料	52

第七章 转让房地产收入总额	53
第一节 《清算准则》“第三章清算项目收入的审核”的内容	53
第二节 《清算准则》“第三章清算项目收入的审核”的原文	53
第三节 转让房地产收入总额的鉴证标准	55
3.1 转让房地产收入的形式	55
3.1.1 货币收入	55
3.1.2 实物收入	55
3.1.3 其他收入	55
3.2 按交易价格确认房地产转让收入	55
3.3 按评估价格确认房地产转让收入	56
3.3.1 按评估价格确认房地产转让收入的条件	56
3.3.2 房地产价格评估的要求	56
3.4 视同销售收入	57
3.5 纳税申报表收入项目的填表说明	57
第四节 有关证据的取得、分析评价	57
4.1 转让房地产收入的鉴证证据	57
4.2 有关证据的分析评价	58
4.2.1 按交易价格确认的房地产转让收入	58
4.2.2 按评估价格确认的房地产转让收入	58
4.2.3 房地产交易的视同销售收入	58
4.2.4 房地产转让价格的确定	58
4.2.5 房地产转让收入审核的重点	59
第五节 鉴证说明的编写要求	59
5.1 按交易价格确认的房地产转让收入鉴证说明	59
5.1.1 主营业务收入鉴证说明	59
5.1.2 主营业务收入额计算说明	59
5.1.3 证据来源科目	60
5.2 按评估价格确认的房地产转让收入鉴证说明	60
5.3 房地产交易的视同销售收入鉴证说明	60
5.4 申报表的填报数据计算说明	60
5.4.1 土地增值税纳税申报表(一)收入项目的金额计算	60
5.4.2 对房地产转让收入,按转让方式分别计算下列项目金额	60
第六节 主营业务收入的核算	61
6.1 科目设置	61
6.2 销售收入的确认	61
6.3 开发产品销售收入的核算案例	61
6.3.1 商品房销售	61
6.3.2 配套设施销售	62

6.3.3 土地转让	62
6.3.4 预售商品房	62
6.4 分期收款销售收入的核算案例	62
第八章 土地增值税的扣除项目	64
第一节 《清算准则》“第四章扣除项目的审核”的内容	64
第二节 《清算准则》“第四章扣除项目的审核”的原文	64
第三节 扣除项目的鉴证标准	67
3.1 国家税务总局规定	67
3.1.1 国税发[2006]187号文件对扣除项目的规定	67
3.1.2 基本扣除项目	68
3.1.3 房地产开发企业扣除项目	71
3.1.4 核定扣除项目金额标准	72
3.1.5 纳税申报表扣除项目的填表说明	72
3.2 北京市规定	73
3.2.1 核定扣除项目金额标准	73
3.2.2 北京市2007年发布的扣除项目规定	73
3.2.3 基本扣除项目	74
3.3 广西壮族自治区规定	76
3.3.1 由税务部门确定清算开发成本的情况	76
3.3.2 转让旧房扣除项目的确定	76
3.3.3 财务费用的确定	77
3.3.4 成片受让、分期分批开发转让的扣除项目	77
3.4 云南省规定	77
3.4.1 房地产开发费用的规定	77
3.4.2 土地增值税的价格评估	77
3.4.3 新建房与旧房的界定	77
第四节 有关证据的取得、分析评价	78
4.1 扣除项目的鉴证证据	78
4.2 有关证据的分析评价	78
4.2.1 取得土地使用权所支付金额	78
4.2.2 房地产开发成本	78
4.2.3 据实扣除与核定扣除问题	79
4.2.4 房地产开发费用	79
4.2.5 与转让房地产有关的税金	79
4.2.6 加计扣除	80
4.2.7 本次允许扣除项目金额的计算方法	80
4.2.8 在清算审核时应注意的其他问题	80
第五节 鉴证说明的编写要求	81

5.1	按清算单位分项说明	81
5.2	扣除项目金额的情况介绍	81
5.3	证据来源科目	81
5.4	视同销售的扣除项目确认问题	82
第六节	扣除项目的会计核算	82
6.1	科目设置	82
6.1.1	“主营业务成本”科目	82
6.1.2	“主营业务税金及附加”科目	82
6.1.3	“开发成本”科目	82
6.1.4	“开发间接费用”科目	83
6.2	开发成本的构成	83
6.3	开发成本确认时间	84
6.4	土地开发成本的核算	84
6.4.1	土地开发成本核算对象的确定	84
6.4.2	土地开发成本项目的设置	84
6.4.3	土地开发成本的划分和归集原则	85
6.4.4	竣工土地开发成本的结转	86
6.4.5	配套设施开发成本的核算	86
6.5	房屋开发成本的核算	87
6.5.1	房屋的种类	87
6.5.2	房屋开发成本的归集与分配方法	87
6.6	主营业务成本核算案例	90
6.7	竣工开发产品的核算案例	90
6.7.1	开发产品的内容	90
6.7.2	开发产品的分类	90
6.7.3	会计科目设置	91
6.7.4	账务处理举例	91
6.7.5	分期收款开发产品的核算	91
第九章	税款计算与缴纳	93
第一节	《清算准则》“第五章应纳税额的审核”的内容	93
第二节	《清算准则》“第五章应纳税额的审核”的原文	93
第三节	税款计算与缴纳的鉴证标准	93
3.1	增值额的含义	93
3.2	应纳税额的计算方法	94
3.2.1	分级逐级距计算	94
3.2.2	查表法	94
3.3	土地增值税会计核算	94
3.3.1	会计科目设置	94

3.3.2 应交土地增值税的核算	94
3.3.3 交纳土地增值税的核算	95
3.3.4 预交土地增值税的核算	95
3.4 土地增值税税款的缴纳	95
3.4.1 纳税期限	95
3.4.2 纳税地点	95
3.4.3 纳税手续	95
3.4.4 申报办法	95
3.4.5 纳税申报表种类及适用范围	96
3.4.6 征收机关	96
3.4.7 土地增值税预征办法	96
3.5 申报表填表说明	96
3.6 清算后再转让房地产的处理	97
3.7 广西壮族自治区规定	97
3.7.1 纳税申报	97
3.7.2 预征	97
3.8 云南省规定	98
3.8.1 纳税时间	98
3.8.2 纳税地点	98
3.8.3 预征	99
3.8.4 纳税程序	100
第四节 有关证据的取得、分析评价	100
4.1 计算应纳税额的鉴证证据	100
4.2 有关证据的分析评价	100
4.2.1 税额计算	100
4.2.2 不征税项目和免征项目的确认	100
4.2.3 普通标准住宅征免税界线	101
4.2.4 将普通标准住宅与其他住宅分开核算	101
4.2.5 应补或应退税款	101
4.3 有多个清算单位的,应分别申报	101
第五节 鉴证说明的编写要求	101
第六节 税款计算案例	102
6.1 商品房整体销售	102
6.1.1 分级逐级距计算	102
6.1.2 查表法计算	102
6.2 成片开发,分块销售	103
6.3 竣工前整体销售	104

第十章 鉴证报告的出具	106
第一节 《清算准则》“第六章鉴证报告的出具”的内容	106
第二节 《清算准则》“第六章鉴证报告的出具”的原文	106
第三节 审核过程及实施情况的披露要求	108
3.1 三种情况的披露要求	108
3.2 内控制度现状对内控制度及有效性的鉴证结果披露的影响	109
3.2.1 涉税鉴证重点关注法律法规遵循性目标	109
3.2.2 内部控制符合性测试不是必经程序	109
3.2.3 我国内部控制规范体系还有待完善,评价内部控制的标准不充分	109
3.2.4 我国内部控制信息披露现状,造成鉴证内部控制取证难	110
3.2.5 我国企业内部控制实施缺陷,很多企业鉴证内控没有实际意义	110
第四节 《鉴证报告》的数据口径与逻辑关系	111
4.1 《土地增值税纳税鉴证表》	111
4.2 表间逻辑关系	112
4.3 “有效凭证金额”、“本次未扣除金额”栏的填写	112
第五节 清算鉴证工作记录和工作底稿的编制要求	113
5.1 清算鉴证工作记录	113
5.2 清算鉴证工作底稿的编制要求	113
5.3 复核清算鉴证工作底稿的编制要求	113
5.4 对清算项目内容情况的终审要求	113
5.5 编写鉴证说明的基本内容	114
第十一章 土地增值税清算鉴证案例	115
第一节 清算审核案例一:项目已竣工,已售面积超过 85%	115
1.1 清算申请情况	115
1.2 《鉴证报告》说明	115
1.2.1 纳税主体的确认	115
1.2.2 清算单位的确认	115
1.2.3 清算条件的确认	116
1.2.4 取得收入情况说明	116
1.2.5 扣除项目情况说明	116
1.2.6 纳税情况详细计算过程	118
1.3 税务机关审核情况	119
1.3.1 公共配套设施费用的审核	119
1.3.2 房地产开发费用的审核	119
1.3.3 重新计算房地产开发企业加计扣除	119
1.3.4 本次清算面积允许扣除项目的总金额	119
1.3.5 修正后的应纳税款计算	119

1.4 对东园小区项目审核后有关的附列情况	119
第二节 清算审核案例二:全部竣工,并完成销售	120
2.1 清算申请情况	120
2.2 《鉴证报告》说明	120
2.2.1 纳税主体的确认	120
2.2.2 清算单位的确认	120
2.2.3 清算条件的确认	121
2.2.4 取得收入情况说明	121
2.2.5 扣除项目情况说明	121
2.2.6 纳税情况详细计算过程	123
2.3 税务机关审核情况	123
第三节 清算审核案例三:成本不实,税务机关中止清算	124
3.1 清算申请情况	124
3.2 《鉴证报告》说明	124
3.2.1 纳税主体的确认	124
3.2.2 清算单位的确认	124
3.2.3 清算条件的确认	124
3.2.4 取得收入情况说明	125
3.2.5 扣除项目情况说明	125
3.2.6 纳税情况详细计算过程	126
3.3 假设审核情况(一)	126
3.4 假设审核情况(二)	127
第十二章 工作底稿	128
索 引	128
第一节 综合类	129
1.1 鉴证工作计划	129
1.2 三级复核工作底稿	130
1.3 重大问题请示报告	131
1.4 交换意见记录	132
1.5 客户提供资料清单	133
1.5.1 确认征收范围的有关资料	133
1.5.2 确认清算单位的有关资料	133
1.5.3 确认清算条件的有关资料	133
1.5.4 确认收入总额的有关资料	133
1.5.5 确认扣除项目总额的有关资料	134
1.5.6 确认税款计算的有关资料	134
1.5.7 清算申报的有关资料	134
1.6 企业基本情况表	135

第二节 清算项目情况鉴证类	136
2.1 常规开发项目“五证”鉴证表	136
2.2 非常规开发项目鉴证表	137
2.3 转让行为鉴证表	138
2.4 常规开发业务清算单位鉴证表	139
2.5 非常规开发业务清算单位鉴证表	140
2.6 普通标准住宅鉴证表	141
2.7 清算条件鉴证表	142
第三节 收入总额和扣除项目鉴证类	143
3.1 房地产转让收入鉴证表	143
3.2 视同销售收入鉴证表	145
3.3 房地产转让收入鉴证表(北京市)	146
3.4 收入总额鉴证说明表	147
3.5 扣除项目汇总表	148
3.6 取得土地使用权所支付的金额鉴证表	149
3.7 土地征用及拆迁补偿费鉴证表	150
3.8 前期工程费鉴证表	151
3.9 建筑安装工程费鉴证表	152
3.10 基础设施费鉴证表	153
3.11 开发间接费用鉴证表	154
3.12 公共配套设施费鉴证表	155
3.13 利息支出鉴证表	156
3.14 与转让房地产有关的税金鉴证表	157
3.15 扣除项目鉴证说明表	158
3.16 数据来源有关科目鉴证说明表	159
3.17 凭证抽查表	160
第四节 申报鉴证类	161
4.1 土地增值税纳税鉴证表	161
4.2 土地增值税项目登记表	162
4.3 土地增值税缴款情况汇总表	163
4.4 申报鉴证说明表	164
附 件	165
1.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	165
2.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	166
3.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 1995年3月16日	169
4.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	174