

张滢 编著

土地增值税 风险管理与应对

TUDI ZENGZHISHUI FENGXIAN GUANLI YU YINGDUI



苏州大学出版社
SOOCHOW UNIVERSITY PRESS

张滢 编著

土地增值税 风险管理与应对

TUDI ZENGZHISHUI FENGXIAN GUANLI YU YINGDUI



苏州大学出版社
SOOCHOW UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

土地增值税风险管理与应对 / 张滢编著. —苏州:
苏州大学出版社, 2012. 10
ISBN 978-7-5672-0296-2

I. ①土… II. ①张… III. ①土地增值税—税收管理
—风险管理—研究—常州市 IV. ①F812.753.342.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 229984 号

土地增值税风险管理与应对

张 滢 编著

责任编辑 薛华强

苏州大学出版社出版发行

(地址: 苏州市十梓街 1 号 邮编: 215006)

常州市武进第三印刷有限公司印装

(地址: 常州市武进区湟里镇村前街 邮编: 213154)

开本 787 mm×1 092 mm 1/16 印张 18 字数 393 千

2012 年 10 月第 1 版 2012 年 10 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5672-0296-2 定价: 56.00 元

苏州大学版图书若有印装错误, 本社负责调换

苏州大学出版社营销部 电话: 0512-65225020

苏州大学出版社网址 <http://www.sudapress.com>

序

房地产业对我国经济的发展举足轻重,被喻为国民经济的“支柱”产业。近年来房地产行业出现了囤房、炒房、价格虚高等诸多不良的发展态势,各地房地产价格快速飙升,极大地影响了国民经济的结构调整和社会的和谐与稳定。为此,国家陆续出台了一系列调控措施,旨在打击囤房、炒房和抑制房价过快增长。作为国家房地产业宏观调控的重要手段和地方税收的重要来源,土地增值税在房地产市场调控、保障民生、促进经济社会稳定发展以及筹集地方财政收入等方面具有不可替代的作用。

多年来,国家税务总局为加强全国土地增值税征收管理,规范土地增值税清算业务,先后制定和出台了土地增值税管理条例、细则以及相关规程,各地也做了许多有益的创新和尝试。但在征管实践中,由于房地产行业建设周期较长、运作程序复杂、专业性较强,加上基层税务人员缺乏规划、设计、建安造价等相关专业知识,难以全面掌握房地产项目开发情况,土地增值税征收管理工作难度较大,清算执法风险凸显。同时,一些房地产企业为了自身利益,在土地增值税清算时通过少计收入、多列扣除项目成本等方式偷、逃税款,造成了国家税收的流失。因此,如何堵塞征管漏洞,规避与防范土地增值税管理风险,已经成为财产行为税征管实践中亟需解决的重要课题。

2012年7月召开的全国税务系统深化税收征管改革工作会议,确立了“构建以明晰征纳双方权利和义务为前提,以风险管理为导向,以专业化管理为基础,以重点税源管理为着力点,以信息化为支撑的现代化税收征管体系”的深化税收征管改革的总体思路,对强化土地增值税征收管理,加强土地增值税风险管控,具有重要的指导意义。

江苏省常州地方税务局在土地增值税征管实践中,运用信息化手段采集政府各部门的房地产信息,通过对已完成清算的房地产项目指标分析利用,创建了土地增值税风险管理系统。该系统从项目开始实施到结束全面引入“风险管理”理念,为土地增值税清算向纵深发展,实现科学化精细化管理提供了有力支撑。

张滢同志编著的《土地增值税风险管理与应对》一书,对常州市土地增值税风险管理的实践进行了总结和反思,对土地增值税风险管理系统进行了介绍和梳理,不仅为基层税务人员提供了学习土地增值税风险管理的很好的参考教材,也为各地进一步强化土地增值税征收管理作了有益的探索。希望各地加强沟通和交流,共同研究和探讨,进一步提高土地增值税风险管理水平,提高土地增值税的征管效率。

国家税务总局财产行为税司

2012年9月

目 录

第一章 土地增值税管理概述

第一节 房地产行业简介	1
第二节 土地增值税管理风险	10

第二章 土地增值税风险管理

第一节 风险管理基本原则及管理思路	14
第二节 风险管理的主要步骤	15

第三章 常州土地增值税风险管理系统应用要点

第一节 土地增值税风险管理系统总体概述	20
第二节 房地产项目前期管理	23
第三节 房地产项目清算任务下达	33
第四节 房地产项目纳税人清算申报	37
第五节 房地产项目清算申报管理	45
第六节 房地产项目风险管理	49
第七节 房地产项目风险评估/税务稽查	58
第八节 房地产项目后续管理	65
第九节 房地产项目数据维护管理	72

第四章 土地增值税系统风险应对指南

第一节	前期管理风险指标应对方法及要求	85
第二节	清算条件类风险指标应对方法及要求	90
第三节	清算总体类风险指标应对方法及要求	95
第四节	清算收入类风险指标应对方法及要求	101
第五节	土地成本类清算风险指标应对方法及要求	107
第六节	前期工程费类清算风险指标应对方法及要求	120
第七节	建筑安装工程费类清算风险指标应对方法及要求	146
第八节	基础设施费类清算风险指标应对方法及要求	173
第九节	公共配套设施费类清算风险指标应对方法及要求	200
第十节	开发间接费用类清算风险指标应对方法及要求	206
第十一节	房地产开发费用及其他扣除类清算风险指标应对方法及要求	210
第十二节	后续管理风险指标应对方法及要求	218

第五章 土地增值税风险管理系统运用案例介绍

案例一	综合分析锁定疑点 内查外核水落石出	222
案例二	瞒天过海施“高招” 弄巧成拙一场空	235

附录

附录一	土地增值税相关政策	248
附录二	常州市房地产开发成本构成指标参考	274
附录三	常州市历年基本工程造价标准	278
附录四	不同类型工程分部分项工程量清单费指标(2011 版)	279
附录五	不同类型工程主要人、材、机消耗指标(2011 版)	280

参考文献	281
------------	-----

后记	282
----------	-----

第一章

土地增值税管理概述

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),应当缴纳土地增值税。土地增值税是政府对土地收益的分配关系进行合理调整以及对土地资源进行调控的一项重要措施,因此,土地增值税成为房地产企业负担的重要税种之一。

从 2010 年开始,随着国家对房地产市场宏观调控的进一步加强,税务机关不断加强土地增值税征管力度,从科学调整预征率到落实清算管理办法,不断完善土地增值税科学管理水平。

第一节 房地产行业简介

一、房地产开发经营特点

房地产主要有以下行业特点:

一是房地产具有不可移动、稀缺的自然特性。房地产产品必须在固定的位置生产、经营和消费,其所占用的土地既不能再生,又无法替代,而且数量有限。由于房地产位置的固定性,一个地区土地的短缺不能由土地富余的地区来补偿,这造成了不同城市,甚至同一城市的不同区域,房地产商品价格相差很大。

二是体积庞大,消耗材料多。房屋建筑体积庞大,消耗材料数量多、品种广。据统计,房地产开发建设中所需要的材料共计 23 大类、1 558 个品种,涉及建材、冶金、机械、化工、纺织、轻工、电子、交通、环卫、电力、供水等 50 多个产业部门。房屋建筑过程中,物料消耗一般占到建筑产品成本的 60% 至 70%。据统计,就房屋建筑工程而言,我国建筑业的主要材料消耗占国内总消耗的比例分别为:水泥 70%,钢材 20% ~ 30%,木材 40%,玻璃 70%,油漆涂料 50%,塑料制

品 25%，运输 8%。

三是建设周期长，投资规模大，投资回收期长。房地产开发与经营业为资金密集型行业，投资量大，除分散建设的单项工程外，多数企业进行成片开发，一般采用分期分批、滚动开发方式，从立项、规划、征地、开工审批、建设、竣工交付使用、租售，直到实现投资回收和回报，要跨过几个年头，经营运转周期长，收益集中在中后期。

四是牵涉面广，运作程序复杂。一个房地产开发项目的顺利实施，离不开政府相关管理部门的支持和监督管理。开发商从取得土地使用权开始，就不断地和政府的土地管理、城市规划、建设管理、市政管理、房地产管理等部门打交道，以获取土地使用权证、规划许可证、投资许可证、开工许可证、市政设施和配套设施使用许可证、销售许可证和房地产产权证等。

二、房地产行业相关名词解释

1. 建设项目、单项工程、分部工程、分项工程如何区分？

这些概念的实质是关于建设工程产品的分类问题。根据工作分解法，将建设项目划分为若干个单项工程，每个单项工程又可划分为若干个分部工程、分项工程。

建设项目是指按照一个总体设计或初步设计建设的全部工程。

单项工程是指具有独立的设计文件、竣工后可独立发挥功能和效益的建设工程。

分部工程是单位工程的组成要素。

分项工程是基本结构要素。

2. 什么是项目总投资？它包含哪些内容？

项目总投资是指项目建设投资、流动资金投资和建设期利息之和，也叫投资总额，主要在项目可行性报告中使用。

房地产项目的总投资包括土地费用、前期工程费用、建设配置费、建筑安装工程费、室外工程费、建设监理费、建设单位管理费、预备费以及建设期贷款利息等项目。

3. 确定开发产品面积如何进行涉税审核？

总建筑面积可以通过审核项目的立项批文和建筑规划许可证获得。由于批文和许可证均是在工程建设前取得的，因此相对于实际的建筑面积应该有一定的误差，需要与最终的实测报告相核对。

可售面积与不可售面积应通过建筑规划许可证和房屋土地测绘技术报告

书获得。

已售面积和未售面积应主要通过销售部门的销售明细表获得。

4. 容积率、建筑系数如何计算?

容积率是指项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。它能反映单位面积土地上的建筑物密度。

容积率 = 总建筑面积 ÷ 总用地面积

建筑系数也叫建筑密度,是指项目用地范围内各种建、构筑物面积总和占总用地面积的比例。

建筑系数 = (建筑物占地面积 + 构筑物占地面积 + 堆场用地面积) ÷ 项目总用地面积 × 100%

5. 土地使用权的出让、转让和划拨有何区别?

(1) 土地使用权出让。根据《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》第八条规定:土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。根据第十二条规定,土地使用权出让最高年限按下列用途确定:居住用地七十年;工业用地五十年;教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年;商业、旅游、娱乐用地四十年;综合或者其他用地五十年。根据第十三条规定,土地使用权出让可以采取下列方式:协议、招标、拍卖。依照前款规定方式出让土地使用权的具体程序和步骤,由省、自治区、直辖市人民政府规定。

(2) 土地使用权转让。根据《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》第十九条规定:土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转让的行为,包括出售、交换和赠与。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。根据第二十二条规定:土地使用者通过转让方式取得的土地使用权,其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

(3) 土地使用权划拨。根据《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》第四十三条规定:划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。前款土地使用者应当依照《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的规定缴纳土地使用税。根据《土地管理法》第五十四条规定,下列建设用地,经县级以上人民政府依法批准,可以以划拨方式取得:国家机关用地和军事用地;城市基础设施用地和公益事业用地;国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地;法律、行政法规规定的其他用地。根据《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》第四十七条规定:无偿取得划拨土地使用权的土地使用者,因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因

而停止使用土地的,市、县人民政府应当无偿收回其划拨土地使用权,并可依照本条例的规定予以出让。对于划拨土地使用权,市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求,可以无偿收回,并可依照本条例的规定予以出让。无偿收回划拨土地使用权时,对其地上建筑物、其他附着物,市、县人民政府应当根据实际情况给予适当补偿。

6. 房地产开发项目规划程序是怎样的?

项目规划程序,就是开发商取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的过程。项目规划申报的基本程序如下:

(1) 在项目建设书报批或可行性研究报告编制之前,开发商要向规划局申报规划要点。

(2) 在项目建设书批复后,开发商应向规划局申报项目选址地点,由规划部门向申请单位下发选址规划意见通知书,对项目用地的位置、面积、范围等进行详细的规定,并须同时下达规划设计条件。

(3) 根据规划设计条件,由建设单位委托设计机构进行规划方案设计,取得总平面图、定位图、竖向设计图、管线综合图、说明书等。

(4) 开发商在完成方案设计后,须向规划部门提出审定申请。通过审定的设计方案,是编制初步设计或施工图的依据,也是取得建设用地规划许可证的必备条件。

(5) 开发商依据审定的设计方案通知书和可行性研究报告批复,并在规划主管部门征询土地及拆迁部门有关用地及拆迁安置的意见后,应向规划局申领建设用地规划许可证。

(6) 申领建设工程规划许可证,是在项目列入年度正式计划之后、申请办理开工手续之前,须进行的验证工程建设符合规划要求的最后法定程序。

7. 房屋建设项目的一般竣工验收标准是如何规定的?

(1) 工程项目按设计图纸建成,所有装修全部施工完毕。

(2) 所有设备均按设计规定安装完毕,并能正常使用。

(3) 上下水道架设完毕,无渗透现象;照明及动力用电工作回路及控制回路结构清晰,操作正常;室内外道路均建成;卫生装备、煤气设施均能正常运转、工作。

(4) 整个工程质量经有关部门按施工技术经验规范进行评定,达到合格以上标准。核实建筑安装工程的完工进度,列出已交工的工程和未完工程一览表;提出财务决算分析;对工程质量作出评价。

(5) 要求建筑物四周两米以内的场地平整,由本项施工所造成的障碍物已清除。

8. 竣工备案的含义是什么?

(1) 根据《城市房地产开发经营管理条例》第十七条规定:房地产开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用。房地产开发项目竣工后,房地产开发企业应当向项目所在地的县级以上地方人民政府房地产开发主管部门提出竣工验收申请。房地产开发主管部门应当自收到竣工验收申请之日起 30 日内,对涉及公共安全的内容,组织工程质量监督、规划、消防、人防等有关部门或者单位进行验收。

(2) 根据《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》规定:在中华人民共和国境内新建、扩建、改建各类房屋建筑工程和市政基础设施工程的竣工验收备案,适用本办法。国务院建设行政主管部门负责全国房屋建筑工程和市政基础设施工程(以下统称工程)的竣工验收备案管理工作。县级以上地方人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内工程的竣工验收备案管理工作。

建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内,依照本办法规定,向工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门(以下简称备案机关)备案。

建设单位办理工程竣工验收备案应当提交下列文件:一是工程竣工验收备案表。二是工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日期,施工许可证号,施工图设计文件审查意见,勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件,市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料以及备案机关认为需要提供的有关资料。三是法律、行政法规规定应当由规划、公安、消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件。四是施工单位签署的工程质量保修书。五是法规、规章规定必须提供的其他文件。商品住宅还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

9. 交付使用的含义是什么?

根据《商品房销售管理办法》第三十条规定:房地产开发企业应当按照合同约定,将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交付的,房地产开发企业应当承担违约责任。因不可抗力或者当事人在合同中约定的其他原因,需延期交付的,房地产开发企业应当及时告知买受人。

10. 房地产开发企业开发产品的成本项目有哪些?

(1) 土地受让金、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、安置动迁用房支出、附着物拆迁补偿支出等。

(2) 前期工程费。包括规划、设计、项目可行性研究及水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

(3) 建筑安装工程费。包括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。

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

(5) 公共配套设施费。包括小区内的消防、锅炉房、水塔、车棚及其他不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。

(6) 开发间接费用。即房地产开发企业内部独立核算单位在开发现场组织管理开发产品而发生的各项费用。这些费用虽也属于直接为房地产开发而发生的费用,但它不能确定为某项开发产品所应负担,因而无法将它直接记入各项开发产品成本。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。

(7) 其他开发费用。

11. 建设工程项目一般要经过哪些阶段?

一个建设工程项目一般要经过策划决策、勘察设计、建设准备、工程施工、竣工验收和考核评价等阶段。

12. 房地产开发企业预售商品房应具备哪些条件? 如何办理预售房登记?

根据《城市房地产开发经营管理条例》第二十三条规定,房地产开发企业预售商品房,应当符合下列条件:已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;持有建设工程规划许可证和施工许可证;按提供的预售商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上,并已确定施工进度和竣工交付日期;已办理预售登记,取得商品房预售许可证明。

第二十四条规定,房地产开发企业申请办理商品房预售登记,应当提交下列文件:本条例第二十三条第(一)项至第(三)项规定的证明材料;营业执照和资质等级证书;工程施工合同;预售商品房分层平面图;商品房预售方案。

房地产开发主管部门应当在收到商品房预售申请之日起 10 日内,作出同意或者不同意预售的答复。同意预售的,应核发商品房预售证明;不同意的,应说明理由。

三、房地产行业涉及的相关税收

1. 房地产开发企业取得的预售收入应缴纳哪些税金?

根据《营业税暂行条例实施细则》和《土地增值税暂行条例实施细则》等规定,房地产开发企业的预售收入应按规定缴纳营业税和企业所得税,预缴土地增值税。

2. 开发商发生房屋回迁业务应缴纳哪些税?

(1) 契税。《中华人民共和国契税暂行条例》规定:在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属,承受的单位和个人为契税的纳税人,应当依照本条例的规定缴纳契税。契税的纳税义务发生时间,为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天,或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。因此,开发商在取得土地等不动产时,须按全额计算契税,不得扣除回迁业务中相当于拆迁补偿的部分。

(2) 营业税。根据国家税务总局《关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批复》(国税函〔2007〕768号)规定:房地产开发公司对被拆迁户实行房屋产权调换时,其实质是以不动产所有权为表现形式的经济利益的交换,房地产开发公司将所拥有的不动产所有权转移给了被拆迁户,并获得了相应的经济利益,根据现行营业税有关规定,应按“销售不动产”税目缴纳营业税。

开发商发生房屋回迁业务,应在交付回迁房屋或被拆迁户全部支付差价的时候缴纳营业税。如不需支付差价的,以成本价格作为计税依据;存在差价的,按差价部分实际计税。

(3) 印花税。根据《中华人民共和国印花税暂行条例》第五条规定:条例所说的产权转移书据,是指单位和个人产权的买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的书据。房屋回迁合同的实质是以不动产所有权为表现形式的经济利益的交换,属于一种交换式的产权转移数据。因此,房屋回迁合同应缴纳印花税。

(4) 土地增值税。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定,有下列情形之一的,免征土地增值税: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;因国家建设需要依法征用、收回的房地产。实施细则第十一条规定:条例第八条(二)项所称的因国家建设需要依法征用、收回的房地产,是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁,由纳税人自行转让原房地产的,比照本规定免征土地增值税。可见,开发商发生房屋回迁业务不属于免征土地增值税的情形。

(5) 企业所得税。国家税务总局根据《关于确认企业所得税收入若干问题的通知》(国税函〔2008〕875号)规定:销售商品以旧换新的,销售商品应当按照销售商品收入确认条件确认收入,回收的商品作为购进商品处理。鉴于房屋回迁业务的特殊性,等面积回迁部分既要按收入确认条件确认收入,又要按规定归集开发成本。

3. 房地产业各环节涉及税种有哪些?

房地产业各涉税环节涉及的税种有:营业税、城市维护建设税及教育费附

加、企业所得税、个人所得税、土地增值税、城镇土地使用税、房产税、印花税、耕地占用税、契税。

房地产行业各环节涉税表

序号	环节	权利许可证、其他有效证明	涉及主要税费、税率
1	土地使用	土地使用权证	1. 耕地占用税:应按应税土地面积和规定的定额税率缴纳耕地占用税
			2. 契税:按土地计税价格计算
			3. 城镇土地使用税:按实际占用的土地面积和定额税率计算缴纳
			4. 个人所得税:企业职工工资薪金所得,按超额累进税率计算缴纳
2	建设环节	1. 项目立项备案 2. 建设许可证 3. 施工许可证 4. 规划许可证 5. 招投标书	1. 营业税:按工程结算收入的 3% 缴纳
			2. 城镇维护建设税:按建筑营业税税额的 7% (5%、1%) 缴纳
			3. 教育费附加:按建筑营业税税额的 3% 缴纳
			4. 印花税:按工程合同金额的万分之三缴纳
			5. 企业所得税:按应纳税所得额乘以适用税率缴纳
			6. 个人所得税:企业职工工资薪金所得,按 5% ~ 45% 的超额累进税率计算缴纳
3	销售转让	1. 商品房销售面积明细表 2. 商品房销售许可证 3. 国有土地使用权变更登记转让证明书 4. 房屋所有权	1. 营业税:按销售收入及预收账款金额的 5% 缴纳
			2. 城市维护建设税:按销售不动产营业税税额的 7% (5%、1%) 缴纳
			3. 教育费附加:按销售不动产营业税税额的 3% 缴纳
			4. 企业所得税:以预售方式销售的,按当期所得额及预计毛利率计算出预计营业利润额,乘以税率计算企业所得税,待开发产品结算计税成本后再调整
			5. 土地增值税:按 1% ~ 3% 分类预征
			6. 个人所得税:企业职工工资薪金所得,按超额累进税率计算缴纳
			7. 印花税:按商品房购销合同金额的万分之三缴纳
			8. 契税:按房屋计税价格的 4% (普通住宅 2%) 缴纳
	销售转让 (二级市场)	1. 国有土地使用权证书 2. 房屋所有权	1. 营业税:按 5% 缴纳。〔从 2011 年 1 月 28 日起,个人对外销售购买不足 5 年的住房全额征收营业税。个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税〕
			2. 城市维护建设税:按营业税税额的 7% (5%、1%) 缴纳
			3. 教育费附加:按销售不动产营业税税额的 3% 缴纳

续表

序号	环节	权利许可证、其他有效证明	涉及主要税费、税率
3	销售转让 (二级市场)	1. 国有土地使用权证书 2. 房屋所有权	4. 土地增值税:对纳税人转让旧房按转让收入的 50% ~ 80% 作为扣除项目计征
			5. 个人所得税:财产转让所得,按 20% 的税率缴纳(对个人转让自用 5 年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税)
			6. 印花税:按商品房购销合同金额的万分之三缴纳
			7. 契税:据实缴纳
4	装饰装修	装饰装修工程招标投标合同	1. 营业税:按工程结算收入的 3% 缴纳
			2. 城市维护建设税:按建筑营业税税额的 7% (5%、1%) 缴纳
			3. 教育费附加:按建筑营业税税额的 3% 缴纳
			4. 印花税:按工程合同金额的万分之三缴纳
			5. 企业所得税:按应纳税所得额计算缴纳
			6. 个人所得税:企业职工工资薪金所得,按超额累进税率计算缴纳
5	使用	房产土地信息	1. 房产税:按房产(自建自用)计税余值的 1.2% 缴纳,按房屋(自建出租)出租租金收入的 12% 缴纳。(房产原值应包含地价)
			2. 营业税:按房屋租金收入的 5% 缴纳
			3. 土地使用税:按使用房产实际占用面积和定额税率计算缴纳
			4. 印花税:按房屋出租合同租金金额的千分之一缴纳
			5. 企业所得税:按应纳税所得额计算缴纳
			6. 个人所得税:企业职工工资薪金所得,按超额累进税率计算缴纳
6	物业管理		1. 营业税:按物业管理服务费收入的 5% 缴纳
			2. 城市维护建设税:按建筑营业税税额的 7% (5%、1%) 缴纳
			3. 教育费附加:按建筑营业税税额的 3% 缴纳
			4. 企业所得税:按应纳税所得额计算缴纳
			5. 个人所得税:企业职工工资薪金所得,按超额累进税率计算缴纳

第二节 土地增值税管理风险

房地产行业专业性较强,运作程序也较为复杂,建设周期长,如规划、设计、建安造价等需要很强的专业知识,税务人员普遍缺少这类专业知识;由于建设周期长,如果税务人员没有对房地产开发项目进行跟踪,就很难全面掌握房地产开发项目的情况,这给税务部门对土地增值税的管理带来了较大的困难。同时,由于土地增值税税负较高,企业为了其利益最大化,偷逃土地增值税的现象较为普遍,尤其在土地增值税清算环节,发现通过少计收入、提高扣除项目成本来规避土地增值税的情况时有发生。按土地增值税征管环节,可将其管理风险分为房地产前期管理风险、土地增值税申报管理风险和土地增值税清算管理风险三个部分。

一、房地产项目前期管理风险

房地产项目从立项、取得土地使用权、项目建设、预销售、竣工验收,再到符合清算条件开展土地增值税清算,发生了大量的有关清算条件、清算单位、扣除项目和转让收入事项,这些事项形成了土地增值税管理风险,而且房地产项目从立项到最终土地增值税清算的期间很长,进一步增加了税收管理风险。如果没有房地产项目前期管理,在执行土地增值税清算政策时,可能会因为缺少信息依据,而难以实现高质量的税收清算。前期管理中的征纳双方税收风险,既包括前期管理本身的税收风险,也包括由于前期管理的缺失,给项目土地增值税清算带来的税收风险。前期管理风险概括起来,主要有以下几类:

(一) 管理机会错失风险

税务机关不及时掌握房地产项目的开发信息,如立项、规划、设计、勘察、各类工程的施工、竣工验收、销售、关联交易、企业改组等,就不能对上述事项中的定价情况、工程状况、销售进度等情况进行及时鉴定、纠正、调整、记录和清算条件评估,错失最佳管理机会。房地产项目的许多开发成本事项和收入事项,一旦当时没有参与或进行现场核实,事后就难以准确判断,或者需要花费更多的精力获取证据资料。

(二) 清算时依据错误信息执法风险

土地增值税税负相对较高,纳税人投机风险可能性较大,如接收虚假发票