

# 土地增值稅

## 清算實務**操作指南**

(第二版)

蔡少优 编著 ■

• The land value tax liquidation of Practice •

- ◇ 新增清算审核实务等章节
- ◇ 内容更加充实，案例解析更加全面
- ◇ 政策法规收录更加完整

中国税务出版社

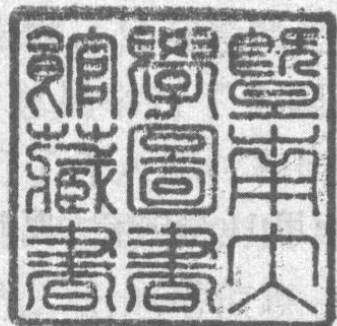
2013/1.2

# 土地增值税 清算实务操作指南

(第二版)

蔡少优 编著 ■

• The land value tax liquidation of Practice •



中国税务出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

土地增值税清算实务操作指南: 第2版/蔡少优编著. — 修订本. — 北京: 中国税务出版社, 2012.9

ISBN 978 - 7 - 80235 - 842 - 3

I. ①土… II. ①蔡… III. ①房地产业 - 土地增值税 - 税收管理 - 中国 - 指南 IV. ①F812.424 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 192993 号

版权所有·侵权必究

书 名: 土地增值税清算实务操作指南 (第2版)

作 者: 蔡少优 编著

责任编辑: 庞 博

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

装帧设计: 

出版发行: 中国税务出版社

北京市西城区木樨地北里甲 11 号国宏大厦 B 座 18 层

邮编: 100038

<http://www.taxation.cn>

E-mail: [swcb@taxation.cn](mailto:swcb@taxation.cn)

发行中心电话: (010) 63908889/90/91

邮购直销电话: (010) 63908837 传真: (010) 63908835

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京中科印刷有限公司

规 格: 787 × 1092 毫米 1/16

印 张: 30.5

字 数: 458000 字

版 次: 2012 年 9 月第 2 版 2012 年 9 月第 4 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80235 - 842 - 3

定 价: 75.00 元

如有印装错误 本社负责调换

## 前 言

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。在 1994 年开征后的很长一段时间内，各地对土地增值税一般都采用“只预征不清算”的征收方式，这一度使得国家税款流失，土地增值税的税收调控作用近乎丧失，此外，也造成税务机关及房地产开发企业对清算业务不够熟悉。2006 年《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理的通知》（国税发〔2006〕187 号）的下发，终结了土地增值税“预征”时代。其后，《土地增值税清算鉴证业务准则》（国税发〔2007〕132 号）、《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）、《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）、《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）等多个文件陆续出台。从这些政策出台的节奏及公布的内容，我们可以看出，税务部门对土地增值税的征管一刻也没有松懈，且有趋严趋紧之势。

2011 年 12 月，国家税务总局举行了全国地税系统反避税工作会议，对房地产行业的反避税问题进行了深入探讨和研究，对有关反避税调查工作作出了具体部署，土地增值税管理已成为 2012 年反避税工作的重点。

对房地产企业而言，首先，土地增值税占其总体税负较大比重；其次，土地增值税课税对象是有偿转让房地产所取得的增值额，它的计算、申报和清算涉及收入及扣除项目金额的确认、扣除法和评估法计算增值额的运用、超率累进税率的对照和计算等，计算复杂、申报难度较大。目前，面对“清算型”的土地增值税征管模式，如何理解和应对全面清算政策，灵活运用政策法规，全面掌握申报业务，通过纳税筹划有效降低税负，防范涉税风险，已成为房地产行业财务人员迫在眉睫的难题。

对税务人员而言，如何快速提升土地增值税清算业务技能，有效执行政策，准确无误地计算税额，尽快适应征管工作的需要，也是目前必须直面的问题。

本书依据 1993 年以来与土地增值税相关的全部法规，对其中的重要政



策进行全面、准确的解读；详细介绍土地增值税清算业务中所有相关会计处理。同时，本书作者结合多年从事房地产开发企业财税管理工作的经验，紧扣土地增值税清算的业务流程，逐一解答了实务操作中的难点、疑点，细致讲解了清算所需的各项表单，并精心设计多个清算案例，具有极强的可读性。

本书由福建省税务学校（福建省地税培训中心）蔡少优副校长主编，厦门润道品牌策划有限公司财务经理杨富友参与编写。具体分工为：蔡少优编写第一、三、四、五、六、七章，杨富友编写第二章，并参与第六章的编写。全书由杨富友进行整理，蔡少优最终审定。由于土地增值税清算业务涉及面广、难度大，作者精力、水平有限，书中不妥之处在所难免，望广大读者朋友批评指正、共同研讨。

本书内容既有作者多年实践经验和研究的成果，也参考了部分互联网上的资料，由于这些资料的作者姓名诸多不详，故不能一一列出，在此一并感谢。最后，对中国税务出版社为本书的编辑出版所付出的辛勤劳动和高效工作表示由衷的感谢和敬意。

本书于2012年4月第一次出版与读者见面，备受欢迎，特别是受到国内房地产界和税务机关的喜爱，应广大读者要求，经修订再版。

蔡少优

2012年9月



## 第一章 土地增值税政策盘点

第一节	土地增值税开征及调控的背景 .....	3
一、	开征历史背景 .....	3
二、	现行调控背景 .....	5
三、	土地增值税反避税背景 .....	6
第二节	政策盘点 .....	8
第三节	企业所得税与土地增值税差异比较 .....	13
一、	房地产企业的企业所得税汇算清缴与土地增值税清算 差异比较 .....	13
二、	房地产企业企业所得税与土地增值税政策比较 .....	16
第四节	土地增值税重要政策解读 .....	48
一、	国家税务总局公告 2010 年第 29 号 .....	48
二、	国税发〔2010〕53 号 .....	52
三、	国税函〔2010〕220 号 .....	55
四、	国税发〔2009〕91 号 .....	67
五、	国税发〔2006〕187 号 .....	73
第五节	房地产业土地增值税的税收优惠政策 .....	78
一、	建造普通标准住宅的税收优惠 .....	78
二、	国家征用、收回房地产的税收优惠 .....	78



三、个人转让房地产的税收优惠 .....	78
四、企业以房地产投资联营的税收优惠 .....	79
五、合作建房的税收优惠 .....	79
六、企业兼并的税收优惠 .....	79
七、旧房转为廉租住房、经济适用住房的优惠 .....	79

## 第二章 房地产业务的核算

<b>第一节 房地产业主要会计科目和账务处理 .....</b>	<b>83</b>
一、主要会计科目 .....	83
二、主要账务处理 .....	84
<b>第二节 房地产开发成本的核算 .....</b>	<b>99</b>
一、开发成本核算对象的确定 .....	99
二、开发成本核算的明细科目 .....	100
三、开发成本的结转 .....	107
四、开发成本的核算案例 .....	109
<b>第三节 房地产企业期间费用的核算 .....</b>	<b>117</b>
一、期间费用 .....	117
二、销售费用 .....	117
三、管理费用 .....	117
四、财务费用 .....	117
五、会计分录 .....	118
<b>第四节 房地产企业相关税收的会计处理 .....</b>	<b>119</b>
一、有关营业税金及附加的会计处理 .....	119
二、有关企业所得税的会计处理 .....	120
三、有关土地增值税的会计处理 .....	121

	四、有关其他税种的会计处理 .....	122
<b>第五节</b>	<b>房地产企业其他业务的核算 .....</b>	<b>123</b>
	一、代建业务的核算 .....	123
	二、保证金的会计处理 .....	124
	三、银行贷款的会计处理 .....	125
	四、“招、拍、挂”取得土地使用权的会计处理 .....	125
	五、在先预付政府相关管理部门的保证金时的会计处理 .....	125
	六、提取现金时的会计处理 .....	125
	七、地下车位收入与成本的会计处理 .....	126
<b>第六节</b>	<b>土地增值税的核算 .....</b>	<b>129</b>
	一、土地增值税的计算方法 .....	129
	二、土地增值税扣除项目应注意的几点问题 .....	133
<b>第七节</b>	<b>后续管理 .....</b>	<b>141</b>
	一、土地增值税清算资料的归档 .....	141
	二、土地增值税清算税款跟踪入库 .....	142
	三、清算时未售部分在清算后销售的处理 .....	142
	四、清算结束后发现纳税人造假的处理 .....	142

### 第三章

### 土地增值税清算流程

<b>第一节</b>	<b>土地增值税清算应知应会 .....</b>	<b>145</b>
	一、房地产开发市场与土地储备制度 .....	145
	二、关于土地增值税纳税主体的认识 .....	146
	三、关于土地增值税应税行为的认识 .....	148
	四、不征税和免税的交易行为的理解 .....	150
	五、土地增值税清算单位的确认 .....	152



<b>第二节 土地增值税清算程序</b> .....	160
一、土地增值税清算流程 .....	160
二、清算前的准备工作 .....	162
三、土地增值税清算资料的审核 .....	164
四、扣除项目金额情况的审核 .....	167
五、在清算审核时应注意的其他问题 .....	173
<b>第三节 土地增值税清算案例</b> .....	175
一、土地增值税计算案例 .....	175
二、土地增值税清算案例 .....	179

## 第四章 土地增值税清算审核实务

<b>第一节 土地增值税转让收入清算审核的原则及内容</b> .....	207
一、收入确认原则 .....	207
二、收入审核 .....	208
三、转让房地产收入的具体审核 .....	209
<b>第二节 土地增值税扣除项目清算审核的原则及内容</b> .....	212
一、审核原则 .....	212
二、扣除项目及费用的审核 .....	213
三、其他方面的审核 .....	228
四、核定征收 .....	230
<b>第三节 建安成本会计核算与税务审核评估分析</b> .....	235
一、建安成本会计核算的一般原理 .....	235
二、房地产开发企业建安成本存在的问题 .....	242
三、建安成本税务评估审核分析方法 .....	243
四、关于加强建安成本税务管理的对策思考 .....	256

## 第五章 征收管理

第一节	项目登记管理 .....	259
一、	项目登记 .....	259
附：	土地增值税项目登记表 .....	260
二、	项目登记（变更、注销）事项 .....	261
附：	房地产开发项目注销登记申请审批表（以河北省 为例） .....	262
第二节	清算涉税档案管理 .....	265
一、	提供清算资料的要求 .....	265
二、	房地产开发企业报送资料登记表 .....	265
第三节	预征管理 .....	269
一、	土地增值税预征现状 .....	269
二、	现行征收方式存在的问题 .....	270
三、	土地增值税预征系统 .....	271
四、	动态管理，合理预缴土地增值税 .....	277
第四节	核定征收 .....	280
一、	核定征收的情形 .....	280
二、	土地增值税核定征收流程图 .....	281
三、	核定征收的限制规定 .....	282
第五节	申报管理 .....	283
一、	纳税人自行申报 .....	283
二、	税务中介机构审核鉴证 .....	285
三、	鉴证内容 .....	286
四、	法律责任 .....	286
第六节	受理审核 .....	288

一、受理清算申报资料 .....	288
二、审核清算申报资料 .....	288
三、重点审核内容 .....	288
<b>第七节 票据管理 .....</b>	<b>290</b>
一、发票管理原则 .....	290
二、合法有效凭证的认定 .....	290
三、土地增值税扣除凭证列表 .....	294
四、发票管理 .....	297
五、违章处理 .....	298
<b>第八节 清算检查 .....</b>	<b>299</b>
一、日常检查 .....	299
二、专项检查 .....	299
三、专项督查 .....	300

## 第六章 典型案例

<b>第一节 应税收入确认案例分析 .....</b>	<b>305</b>
<b>第二节 项目扣除案例分析 .....</b>	<b>309</b>
<b>第三节 旧房转让土地增值税清算案例分析 .....</b>	<b>326</b>
<b>第四节 税收筹划 .....</b>	<b>328</b>
一、土地增值税优惠政策应用案例 .....	328
二、土地增值税筹划方法及应用案例 .....	330
三、增值税筹划控制图 .....	338
<b>第五节 普通标准住宅的定价策略 .....</b>	<b>339</b>
<b>第六节 合作建房清算问题案例 .....</b>	<b>343</b>
<b>第七节 精装修住房的筹划 .....</b>	<b>347</b>
<b>第八节 非房地产企业土地增值税清算案例 .....</b>	<b>350</b>

第九节	房产企业土地增值税清算稽查案例 .....	357
第十节	项目清算后尾房转让如何缴纳土地增值税分析 .....	362
第十一节	土地增值税争议案例分析 .....	364

## 第七章 实务答疑

第一节	土地增值税清算实务问答 .....	373
一、	清算对象的界定 .....	373
	案例一：合作开发项目中谁是清算主体？	
	案例二：房地产开发企业开发的同一宗房地产中既有普通住房又有非普通住房，如何计算缴纳土地增值税？	
	案例三：分期开发的项目，如何进行土地增值税的清算？	
二、	收入 .....	375
	案例四：房地产企业VIP卡抵房款是否缴纳土地增值税？	
	案例五：房地产企业整体产权转让是否缴纳土地增值税？	
	案例六：房地产开发企业代地方政府收取的费用是否应并入土地增值税应税收入？	
	案例七：预售房地产所取得的收入是否缴纳土地增值税？	
	案例八：实行“售后回购”方式销售商品房如何缴纳土地增值税？	
	案例九：折扣销售应如何缴纳土地增值税？	
	案例十：将开发的商品房转为自用是否征收土地增值税？	
	案例十一：“小产权房”是否征收土地增值税？	
	案例十二：房地产企业将开发的商品房对外投资成立公司是否缴纳土地增值税？	
	案例十三：合作建房按比例分配是否应缴纳土地增值税？	
	案例十四：房地产企业将开发的商品房无偿对外赠送是否征	

收土地增值税?

案例十五: 房地产开发企业将开发产品转作固定资产是否应缴纳土地增值税?

案例十六: 房地产公司开发的用于出租的商业用房是否需要缴纳土地增值税?

案例十七: 旅游设施转让要不要缴纳土地增值税?

案例十八: 房地产开发企业开发的经济适用房需要缴纳土地增值税吗?

案例十九: 职工集资建房是否应缴纳土地增值税?

案例二十: 房地产开发企业非直接销售和自用开发产品时, 土地增值税计税收入如何确定?

案例二十一: 房地产开发企业合作建房是否要缴纳土地增值税?

案例二十二: 企业兼并转让房地产是否要征收土地增值税?

案例二十三: 土地增值税清算时, 如何确认收入, 尚未开发票的清算也应计入收入吗?

### 三、土地成本与建造成本 ..... 385

案例二十四: 土地增值税清算时对地下车库建筑安装成本如何确定?

案例二十五: 土地增值税清算时配套设施发生的成本如何处理?

案例二十六: 按政府要求对小区外的道路建设提供资金, 成本如何扣除?

案例二十七: 无产权证建筑物的土地增值税如何扣除?

案例二十八: 土地计税成本在计算土地增值税时怎样确定?

案例二十九: 公共配套设施成本费用如何处理?

案例三十: 土地使用权成本应如何分摊?

案例三十一: 转让旧房如何确定扣除项目及金额?

案例三十二: 房地产开发项目中人防设施属于公共配套设施

在可扣除范畴内吗？

案例三十三：精装修房中的家具价格计入售价时，家具的成本是否加计扣除？

案例三十四：公司的房地产项目建设了回迁房，请问回迁房的扣除有没有新规定？

案例三十五：公司在土地增值税清算时，尚未支付的质量保证金，是否允许扣除呢？

案例三十六：关于土地增值税核定征收率有哪些规定？

案例三十七：管理费用与营业费用是否可以据实扣除？

案例三十八：扣除项目能否由税务机关核定？

#### 四、与转让房地产有关的税金 ..... 396

案例三十九：与转让房地产有关的税金是否包括堤防费？

案例四十：房地产企业将外购楼盘转让清算时契税如何扣除？

案例四十一：计算土地增值税时印花税是否可以扣除？

案例四十二：房地产企业缴纳的土地使用税应计入开发成本还是管理费用？

#### 五、费用扣除 ..... 398

案例四十三：未发生借款利息支出时计算房地产费用按照5%还是10%扣除？

案例四十四：向土地整理储备中心支付的违约金、利息等能否计入开发成本？

案例四十五：对计入开发成本的利息支出是否允许扣除？

案例四十六：因土地纠纷而发生的诉讼费、律师费能否计入开发间接费用？

案例四十七：代理费用土地增值税清算中如何处理？

案例四十八：开发部、工程预算部与技术部的工资能否记入“开发间接费用”科目？

案例四十九：企业向民间借贷所发生的利息支出是否可以据实扣除？

案例五十：国土局收取的地价款滞纳金能否在土地增值税清算时作为取得地价支付的金额扣除？

案例五十一：土地闲置费在土地增值税清算时是否允许扣除？

案例五十二：为取得土地使用权支付的税费如何处理？

六、税收优惠相关问题 ..... 408

案例五十三：清算时不同项目之间能否盈亏相抵？

案例五十四：房地产企业转让土地使用权行为是否加计 20% 扣除？

案例五十五：产权和住宅办在一起的地下车库能否享受普通住宅的优惠？

案例五十六：将开发产品转为自用之后再对外销售计税时可否加计扣除？

案例五十七：哪些情况免征土地增值税？

案例五十八：房地产开发企业将开发的不动产对外捐赠是否可免缴土地增值税？

案例五十九：企业之间互换房产可以免缴土地增值税吗？

案例六十：无偿转让房产给关联公司可以免缴土地增值税吗？

案例六十一：增值率不超过 20% 可以免征土地增值税的普通住宅吗？

七、土地增值税额计算 ..... 417

案例六十二：企业转让旧房应纳的土地增值税额如何计算？  
房地产企业销售旧房能否加计扣除？

案例六十三：下列代收费用应如何计算扣除和归类？

案例六十四：参加拍卖的土地成本如何计算？

案例六十五：投资入股土地成本如何确认？

案例六十六：以协议方式出让的如何确认土地成本？

案例六十七：无偿划拨方式取得的土地如何确认成本？

案例六十八：生地转让如何计算扣除？

案例六十九：熟地转让如何计算扣除？

案例七十：房地产企业将开发的商品房对外投资成立公司是否缴纳土地增值税？

八、其他相关问题 ..... 423

案例七十一：行政机关转让房地产是否缴纳土地增值税？

案例七十二：收取车位使用费是否缴纳土地增值税？

案例七十三：个人将土地归还政府取得收入是否征收土地增值税？

案例七十四：土地增值税清算后应补缴的土地增值税是否加收滞纳金？

案例七十五：以房抵债，虽未办理权属转移但实质性转移是否征收土地增值税？

案例七十六：关于房地产开发企业销售地下停车场车位的行为是否进行土地增值税预征，清算的问题是怎样规定的？

案例七十七：个人转让二手公建，土地增值税如何计算？

案例七十八：房地产开发企业的土地增值税预征范围包括哪些？

案例七十九：个人转让旧房产如何缴纳土地增值税？

案例八十：房地产开发企业在预售房期间没有预缴土地增值税，其性质能否认定为漏税？

案例八十一：违反土地增值税预征规定如何进行税务处理？

案例八十二：土地增值税清算条件有哪些规定？

案例八十三：税法对房地产开发企业土地增值税清算工作的一般步骤有何要求？

案例八十四：对纳税人提供的清算资料有何新要求？

案例八十五：土地增值税清算可以实行核定征收吗？

案例八十六：清算后销售房产，如何计算土地增值税？土地增值税清算结束后再转让房地产如何进行税务处理？





案例八十七：土地增值税清算后发生的支出如何处理？

案例八十八：旧房需缴纳土地增值税吗？

案例八十九：清算后的尾房销售土地增值税预缴有哪些规定？

案例九十：土地增值税清算的条件

案例九十一：计算分摊总面积是否包括道路、绿化等公共设施用地？

**第二节 土地增值税特殊事项问答 ..... 439**

**附录 1 ..... 446**

**附录 2 ..... 450**