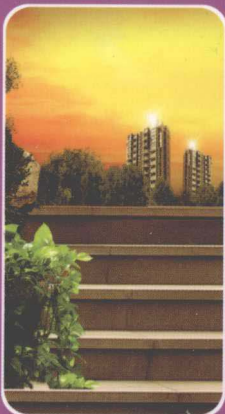


如何突破**土地增值税**清算困境？如何**实现**房地产项目**完美收官**？

- 3种征收方式 · 15种筹划方法 · 100个经典案例
- 一整套价值百万的土地增值税全程解决方案！



北京中经阳光税收筹划事务所 · 房地产智库
Beijing Zhongjing Suntax Planning Firm · Think-tank of Real Estate



土地增值税 实战与案例精解

Land Value Appreciation Tax Practice and Case Analysis

北京中经阳光税收筹划事务所◎编著



中国市场出版社
China Market Press



北京中经阳光税收筹划事务所·房地产智库
Beijing Zhongjing Suntax Planning Firm · Think-tank of Real Estate

土地增值税 实战与案例精解

Land Value Appreciation Tax Practice and Case Analysis

北京中经阳光税收筹划事务所◎编著



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

土地增值税实战与案例精解/北京中经阳光税收筹划事务所编著. —北京: 中国市场出版社, 2012. 7

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0892 - 2

I. ①土… II. ①北… III. ①土地增值税-税收管理-案例分析-中国
IV. ①F812.424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 081403 号

书 名: 土地增值税实战与案例精解

主 编: 北京中经阳光税收筹划事务所 编著

责任编辑: 胡超平

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) 68037344 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 27 印张 550 千字

版 本: 2012 年 7 月第 1 版

印 次: 2012 年 7 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0892 - 2

定 价: 68.00 元

《房地产智库》编委会

主 任：蔡 昌

副主任：牛鲁鹏 马 薇

编 委：	刘玉章	林佳良	蔡少优	王东山
	杨万斌	张云华	景志伟	曹明星
	邢夏阳	黄洁瑾	董 薇	曹 磊

《房地产智库》总序

行业现状

自 20 世纪 90 年代房地产市场化以来，房地产业已经成为我国国民经济的重要支柱产业之一。房地产涉及上下游 60 多个行业，它的发展对启动消费、扩大内需、拉动上下游产业发展和促进国民经济增长都起到经济杠杆作用。

自 2007 年以来，房地产行业的投资呈现爆发式增长，家电、纺织服装、食品饮料、商贸、有色金属等多个行业的知名企业都涉足其中，大量资金纷纷涌向房地产行业。除大家所熟知的海尔、海信、格力、格兰仕等家电巨头外，泰康人寿、阳光保险、安邦财险、中金公司、民生银行等金融机构也在房地产市场布下自己的棋子，就连一些民营企业也纷纷加入房地产开发大潮。一时间房地产市场热闹非凡，真可谓千军万马齐奔房地产。

丛书缘起

近年来，房地产价格的快速上涨，不仅影响到国民经济的增长速度与质量，还深刻地影响到社会民众的生活。国家已经并将继续推行房地产宏观调控，通过土地、财政、税收、金融等手段联合治理房地产业。因此，一方面，政府赋予房地产业严谨适度的经济调控，引导房地产业走向良性发展的轨道；另一方面，房地产企业应不断提升自身的管理水平，熟练掌握和运用现行财税、金融、管理、法律等政策，结合自身特点进行系统科学的管理，以实现房地产企业长期战略目标。

但是，现实情况是，中国房地产市场化只有短短的 20 年时间，政府相关部门对房地产的管理还缺乏有效的手段，各地执法也是尺度不一。

我国房地产操盘人员储备不足，导致大量初学者加入，虽然也有一些具有实践经验的人士转行而来，但因缺乏房地产实操经验，亦不能很

快展开工作。

对房地产的研究，市面上的图书主要集中在房地产策划和营销上，至于对其他环节的阐述，要么不充分，要么不够系统不够权威。读者难以找到自己理想的图书，作为参考工具。

为了适应房地产发展形势，满足各类读者的需求，我们编写了这套《房地产智库》丛书，书目见下表。分别从财务、税收、法律、合同、管理等视角研究房地产企业的操作实务，直击房地产企业的管理软肋。我们希望通过这套丛书，促进房地产企业管理水平的全面提升。

表：《房地产智库》丛书书目

序号	分册名称	关键词
1	房地产业九大税种操作实务	税制精解
2	房地产企业财税疑难 500 问	热点答问
3	土地增值税实战与案例精解	土地增值税
4	房地产优秀企业管理制度及实操要点	制度精选
5	房地产业法律制度手册	法律制度
6	房地产合同范本与签订技巧	合同、要点
7	房地产税收筹划实战报告	税收筹划
8	房地产全程会计核算技巧	会计核算
9	房地产企业必备工具箱	常用图表
10	标杆房地产企业财务分析	财务分析

丛书特色

本套丛书具有较高的权威性和实用性，是房地产企业总裁、高管及房地产各类从业人员科学管理、理财节税的得力助手。本套丛书具有以下特色：

系统权威。本套丛书的出版，经过长期精心的策划准备，遴选出了优秀的编委会成员，他们均来自实践一线，有财税专家、一线政府官员、知名公开课程培训讲师、资深的房地产从业人员和大学教授。丛书涉及的操作技巧与案例分析均源于实践，经过大量真实案例的检验，得到了一线实操人员的广泛认可。图书编写过程中根据国家政策、形势变化，几易其稿，并经各方面专家层层把关，保证了丛书的权威性和系统性。

通俗实用。本套丛书编写前，经过大量的市场调研，收集了众多的宝贵意见和建议，贴近读者需求。本书注重案例分析方法的运用，大量



的实务案例贯穿始终，实现“以简驭繁”的目标，适用于房地产企业的各类从业人员阅读，同时也可作为财税研究人员的参考读物。

注重时效。近年来我国房地产业的法律、税收、管理制度等方面的政策都发生了较大变化，本套丛书将新增的、调整的法律、税收、管理制度涵盖其中，力求做到时效性强，便于纳税人使用和借鉴。避免读者延用废止的政策，产生企业经营风险。

查阅方便。本套丛书以房地产企业开发流程为主线，从立项、征地、建设、预售、销售到清盘清算，环节全面，结构完整，脉络清晰，逻辑性强，几乎涵盖房地产项目开发的全过程、全业务、全领域，读者可以根据企业的项目进展，迅速找到目前环节存在的知识点和风险点，对症下药，具有一定的前瞻性和指导性。

诚挚致谢

在本套丛书编写过程中，国内多家政府机关、财政主管机构、税务主管机构、中介机构都给予了大力支持，并提供大量一手资料；活跃在房地产管理与培训一线的专家学者参与丛书的编写工作；众多知名房地产企业的总裁、高管、财务总监等为丛书提供真实的操作案例和管理经验；阳光财税前沿地产大量会员为丛书提供了宝贵的建议和精彩的实战案例。在此，向这些作出贡献的机构、企业和人士表示诚挚的谢意。

本套丛书是房地产企业总裁、高管人员、财务经理、房地产实操人员的必备工具书，也可作为政府财政、税务主管机构以及对房地产业感兴趣的学者作研究的参考读物，更是有志于从事房地产实践人员的必备工具书。

限于时间和编者的学识水平，书中不足之处在所难免，希望广大读者在阅读本丛书时，将遇到的问题与改进意见及时反馈给我们，以便再版修订，谢谢大家。我们的联系邮箱是：suntax888@126.com。

作者

2012年6月于北京

序言 房地产企业面临的税务形势

整体形势

2012年1月11日，全国税务稽查工作视频会议召开，国家税务总局明确了2012年的稽查重点行业，房地产行业再一次被列为稽查重点。

据统计，房地产行业是国家税务总局出台各项税收规范文件最多的行业。一些地方政府还把2012年看做税务稽查年，提出税务部门要加强对土地增值税征管情况的监督和检查，重点对定价明显超过周边平均房价的开发项目进行土地增值税清算和稽查，这均引起了业内人士的普遍关注。

房地产企业年年被纳入专项检查范围，这本身对征管方、纳税方、稽查方三者来说都是值得思考和重视的问题。

房地产企业偷逃税手法被业内人士冠以“偷税手法大全”，手段五花八门。全国各地税务稽查部门每年都会将稽查汇总和典型案例报送国家税务总局，各地上报的十大检查案例中历来少不了房地产企业。假发票大肆流向房地产行业，而且手法从简单到复杂，不胜枚举。简单的如直接购买假发票，复杂的如借用离岸公司避税。最近几年的《福布斯》中国排行榜上榜富豪，约半数为房地产大佬，但各地税务主管部门的百强榜上，没有一家是房地产企业。来自税务稽查部门的一个基本判断是，90%的房地产企业存在程度不同的偷逃税行为，房地产企业作为接受稽查最多、持续时间最久的企业，已具备相应的心理素质和应对策略。

房地产开发一般采用项目公司制，按照正常程序，在项目结束后，应该对项目公司清盘处理，即按国家规定进行税务清算，然后将项目注销。

但是长期以来，土地增值税难以清算，应征未征情况十分常见。据不完全统计，在早些年开发的楼盘中，有50%以上的项目公司没有进行清盘。据国家税务总局《2009年税收收入增长的结构分析》记载，

2009年全国商品房销售额43 995亿元，土地增值税完成719.43亿元。《2011年税收收入增长的结构性分析》数据显示，2011年全国税收总收入完成89 720.31亿元，全国商品房销售额59 119亿元，土地增值税实现收入2 062.51亿元，同比增长61.3%，比上年增速回落16.3个百分点。土地增值税收入占税收总收入的比重为2.3%。对比2011年和2009年数据，可以得知土地增值税的挖掘潜力巨大。

2012年，各地针对房价过高而采取的房地产业调控政策仍在进行中，对房地产业专项稽查，一方面顺应了“形势”，另一方面又能为完成稽查任务增加保障。房地产企业目前能做的只有提前“备战”。

清算形势

1993年年末，国务院颁布《土地增值税暂行条例》（国务院令第138号），标志着土地增值税这一税种在新中国的正式诞生。

在2006年之前，受制于各种因素，土地增值税一直没有得到重视，更没有进行严格的税务征管。

2006年，土地增值税征收发生重大转折，其标志就是《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）的出台。该政策要求从2007年2月1日起全面清算土地增值税，从此，房地产开发项目迎来了清算时代。

截至2010年5月26日，短短4年间，国家8次发文规范和加强土地增值税征管，足以说明政府对土地增值税的重视程度。

房地产业在中国宏观经济中处于重要位置，并一直成为国家宏观调控的重点行业。税收政策作为国家宏观调控的手段之一，和行政、信贷、法律等一道起着举足轻重的作用。房地产税收中，土地增值税的地位和作用尤其突出，成为名副其实的“税收杀手铜”。

目前，为了响应国家对房地产业的宏观调控，国家税务总局已经开始从税收上着手，对那些只是预缴了土地增值税但未履行土地增值税清算手续的企业，强制要求进行清算。

根据国家税务总局《关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）和《关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53号）的要求，从2010年起，各地税务机关开始全面部署相关事项，摸底工作全面展开，一些“老赖户”、“老拖户”进入税务机关的



视线。

土地增值税清算已箭在弦上，形势严峻，房地产企业“算总账”的日子来了。

本书缘起

阳光财税作为国内税务咨询品牌机构，在与客户沟通的时候，经常听到客户如下诉求：

——税务局盯得紧，清算形势严峻，房地产企业财税人员不得不恶补功课，时刻为项目清盘清算作做好准备。

——土地增值税作为地方税种，长期得不到重视，市面上关于土地增值税的专题资料如凤毛麟角，少之又少。即使好不容易找到一点，也面临不系统、不全面、不深入、不专业、不权威的困惑。

——土地增值税执行四级超率累进税率，企业本来挣钱就不容易，一不小心又全部交给税务局了，白给国家打工了。

——你们是国内权威的税收筹划机构，接触过那么多清算案例，应该写一本关于土地增值税的权威著作，给我们点拨一下。

.....

应广大企业的要求，我们精心策划，组织编写了本书。

本书特点

专家打造。本书的作者均为活跃在土地增值税培训、鉴证、征管的一线实战专家，有北京中经阳光税收筹划事务所项目部的同人，有活跃在土地增值税公开培训讲坛上的知名讲师，有来自地方税务局和稽查局的税务官员，也有来自知名房地产企业的财务高管。一线人员的参与铸就了本书的价值，源于实战，贴近市场。

内容全面。本书以土地增值税实务操作为主线，内容由浅入深，涵盖“税制解析——优惠政策——计算申报——预征预缴——核定征收——清算技巧——土地增值税鉴证——税务局审核——税收筹划——纳税评估——税务稽查”，全书精编了一百多个经典案例和知识链接，全面覆盖财税人员关注的问题，可以说是市面上知识点最全的土地增值税实战图书。

案例翔实。本书摒弃了晦涩难懂的理论说教，对土地增值税中难以理解的知识点，从理论上深入浅出地诠释，再辅之以生动真实的案例，用事实说话，让读者学以致用。读者细细品读，将会受益匪浅。

总之，这是一本涵盖土地增值税操作全过程的实战性著作，对于企业、税务师事务所、税务主管机构想了解而未了解的知识和操作技巧，进行了深入细致的分析。其中的重要环节，不仅仅对国家政策进行解读，也对土地增值税清算工作执行运用较好的地方政策进行了深度分析，力争能满足不同地域的读者需求。

庸者偷税，智者节税，我们要做的，是在您土地增值税清算迷茫时为您树立一座灯塔，指明工作的方向。在这里，我们祝愿房地产企业提高财税管理水平，顺利渡过土地增值税清算难关，让企业法人和财务负责人不再夜不能寐。

作者

2012年6月于北京

案例分析目录

合作建房的补救·····	13
拆迁还房的土地增值税计算·····	19
按揭销售收入的确认·····	20
拆迁房屋的财税处理·····	31
通过开发间接费巧妙降低土地增值税·····	36
允许扣除的房地产开发费用的计算·····	43
房产评估价格与土地增值税计算·····	45
按发票所载金额确定的扣除项目·····	46
按核定征收确定应纳土地增值税税额（一）·····	47
按核定征收确定应纳土地增值税税额（二）·····	47
合作建房的补救·····	63
分级逐级距计算与速算扣除法计算的比较·····	74
出售新房的土地增值税计算·····	76
出售旧房的土地增值税计算·····	77
特殊售房的土地增值税计算·····	78
土地增值税的综合计算·····	80
房地产企业土地增值税计算·····	89
房地产企业土地增值税计算与会计处理·····	90
土地增值税清算时不同性质开发产品盈亏能否互补·····	129
精装房送家电、家具的税务处理·····	137
整体核算与分别核算的比较（一）·····	142
整体核算与分别核算的比较（二）·····	143
层高系数建筑面积分摊法运用·····	145
代收费用的处理模式·····	147
清算后再转让的纳税技巧·····	149



土地增值税的计算与缴纳	150
成本费用分摊方法对土地增值税清算的影响	151
分批出售房产的土地增值税计算方法	152
清算后多退少补税款的计算方法	153
能提供评估价格的个人转让住房土地增值税的计缴	156
不能提供评估价格的个人转让住房土地增值税的计缴	157
个人转让商品房需缴纳的税收	158
拆迁中实物补偿部分的扣除	160
拆迁补偿费如何扣除	161
土地增值税清算补税导致亏损，公司注销应退税	203
选择有利的增值额核算方式	234
土地成本分配方法	236
合作建房筹划降低土地增值税	238
合作建房的账务处理	240
巧妙定价，提高整体利润	242
充分利用税收优惠政策节税	245
控制收入或成本，降低整体税负	246
装修改变税务结果	249
成立房产销售公司进行税收筹划	251
通过增加开发成本节税	253
房产装修的税收筹划	254
房地产企业利息费用的税收筹划	257
利息与其他房地产开发费用的扣除	257
如何转让可以使房地产开发公司税费最低	258
销售方案的税收筹划	262
运用筹建期节税	265
投资方式选择的税收筹划	268
土地出让金返还的税务处理	270
代收费用的处理技巧	271
利用地下车位进行税收筹划	272
股权转让节税模式	278
利用交易方式节税	279
投资方式的税收筹划	280



个人转让房产“先投资、后转让股权”节税	282
公司分立筹划节税	284
因法规理解有误导致税收筹划失败的案例	293
隐瞒收入的税务稽查案	334
纳税义务人的稽查	338
土地增值税纳税人的稽查	339
征税范围的稽查方法	340
国家出让土地纳税处理	340
出租房产的纳税处理	341
拍卖的纳税处理	341
委托开发房产纳税处理	342
房产评估的税务处理	343
捐赠房产的税务处理	343
互换住房的税务处理	344
房产与资金投资的纳税处理	344
兼并的税务处理	345
境外收入的稽查	345
房产销售价格的稽查	346
低价转让规避土地增值税案	347
房产转让未缴土地增值税案	350
多种税款应缴未缴税款案	351
房地产企业偷逃土地增值税案	354

知识链接目录

投资、联营企业将接受投资的房地产再转让时，纳税义务人的确认	12
代建工程营业税的处理	14
视同销售的确认	17
拆迁还房的土地增值税问题	18
按揭销售收入的确认	20
土地竞拍佣金的扣除问题	23
土地返还款的财税处理技巧	24
国有划拨地对外有偿转让时是否先缴纳土地出让金	27
受让人缴纳的土地出让金可否作为转让人应缴纳的土地增值 税的抵扣项目	27
拆迁安置的税收处理	30
企业所得税与土地增值税关于开发成本的分配方法比较	33
开发间接费的巧妙归类	35
房地产开发公司售楼部的相关费用账务处理	37
单独修建的售楼部、样板房等营销设施费的扣除问题	39
金融机构的分类与范围	42
土地增值税清算时贷款利息据实扣除的条件	42
各地对于新房和旧房的界定标准	44
地方政府要求房地产开发企业代收的费用的处理	49
房地产企业代收的维修基金的涉税处理	50
装饰成本可否加计扣除	52
全国各地普通住宅标准	57
《实施城市规划、国家建设需要转让房地产业务》土地增值税 减免办理须知	59

股东投入的土地在计算土地增值税时如何扣除·····	61
土地增值税测算表·····	82
土地增值税预征广州、上海有不同·····	100
土地增值税预征率模型·····	101
预缴土地增值税的税前扣除·····	104
土地增值税与企业所得税政策差异比较与核算指引·····	133
土地增值税扣除项目金额分摊技巧·····	144
土地增值税鉴证所需资料清单·····	166
利用股权转让方式出售房产·····	260
借道股权转让规避土地增值税 方兴地产避税或近4亿元·····	261
不当税收筹划引发税务危机·····	300
土地增值税专项检查工作方案·····	326

第一篇

土地增值税税制解析

第一章 土地增值税的起源、特征和意义 /3

- 一、土地增值税的起源/3
- 二、土地增值税的特征/4
- 三、土地增值税的征管现状/4
- 四、开征土地增值税的意义/5

第二章 土地增值税的纳税人与征税范围 /6

- 一、纳税人/6
- 二、征税范围/7
- 三、征税范围具体情况的判定/9

第三章 应税收入和扣除项目的确认 /15

- 一、转让房地产取得的收入类型/15
- 二、收入的确认/16
- 三、扣除项目/22
- 四、扣除项目的特殊情况处理/50