

Tudizengzhishui
QingsuanZhinan

土地增值税

清算指南

清算管理 操作实务
习题解答 案例分析

主编 林佳良

(第二版)



土地增值税清算的得力帮手

- ▶ 土地增值税清算管理、清算实务——
详解相关法律法规，突出重点、难点、疑点。
- ▶ 土地增值税习题选——
判断题、单选题、多选题、计算题多种题型，多角度、全方位系统解答。
- ▶ 土地增值税清算实践案例分析——
来自一线的土地增值税清算审核真实案例。
- ▶ 土地增值税部分地方性政策汇总——
全面梳理汇总各地地方性土地增值税政策。



中国市场出版社
China Market Press

Tudizengzhishui
QingsuanZhinan

土地增值税

清算指南

主编 林佳良

(第二版)



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

土地增值税清算指南/林佳良主编. —2版. —北京: 中国市场出版社, 2014.5
ISBN 978-7-5092-1237-0

I. ①土… II. ①林… III. ①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 (2014) 第 084442 号

土地增值税清算指南 (第二版)

主编 林佳良

出版发行 中国市场出版社

社 址 北京月坛北小街 2 号院 3 号楼 邮政编码 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

总编室 (010) 68020336

盗版举报 (010) 68020336

邮 箱 huchaoping1966@sina.com

经 销 新华书店

印 刷 河北鑫宏源印刷包装有限责任公司

规 格 185 mm×260 mm 16 开本

版 次 2014 年 5 月第 2 版

印 张 33

印 次 2014 年 5 月第 1 次印刷

字 数 780 000

定 价 65.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

前 言

应广大读者的要求,《土地增值税清算指南》修订后再次出版!

本书收集整理了1993年以来土地增值税相关的法规、规章和财政部、国家税务总局下发的政策,并根据土地增值税清算的流程对清算管理和清算实务方面的重要政策进行了全面归集和准确的解读。本书编者根据多年从事税务稽查和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,编制了众多习题,并配以答案解析的方式,多角度、全方位解答了实务操作中的难点、疑点,帮助读者加深对土地增值税相关政策的理解和把握,并精心选列了多个清算实践案例,与实务紧密联系,具有极强的可操作性。

与第一版相比,《土地增值税清算指南》第二版补充增加了2013年以来最新土地增值税政策汇总、土地增值税清算后续管理、清算审核实务以及征收管理等内容;同时,第二版收集汇编了全国各省(自治区、直辖市)和计划单列市地方税务局出台的土地增值税清算、预征与核定征收以及征收管理方面相关的地方性政策,并单独作为一章(第五章),以方便读者查阅。总之,第二版结构更加合理、实务解答更加细致、政策法规收录更加全面!

编 者

2014年4月



目 录

CONTENTS

第一章 土地增值税清算管理 / 1

- 第一节 土地增值税清算概述 / 2
 - 一、土地增值税清算定义 / 2
 - 二、土地增值税清算总体要求 / 2
 - 三、土地增值税清算条件 / 2
 - (一) 应清算条件 / 2
 - (二) 可清算条件 / 3
 - 四、土地增值税清算单位确定 / 3
 - 五、土地增值税清算的前期管理 / 4
 - 六、纳税人对土地增值税清算资料的提供 / 4
 - 七、主管税务机关对土地增值税清算资料的受理 / 5
 - 八、土地增值税清算工作流程 / 6
 - (一) 应清算项目的工作流程 / 6
 - (二) 可清算项目的工作流程 / 6
- 第二节 土地增值税清算审核 / 7
 - 一、土地增值税清算审核方式 / 7
 - (一) 真实性 / 7
 - (二) 合法性 / 8
 - (三) 合理性 / 8
 - (四) 完整性 / 8
 - 二、土地增值税清算审核内容 / 8
 - 三、土地增值税清算单位的审核 / 9
 - 四、土地增值税清算具体审核 / 9
 - (一) 清算项目收入的审核 / 9

(二) 扣除项目金额的审核 / 12

(三) 其他方面的审核 / 30

(四) 核定征收 / 33

第三节 土地增值税清算后续管理 / 34

一、审核结果告知 / 34

二、土地增值税清算时未售部分在清算后销售的处理 / 34

第二章 土地增值税清算实务 / 37

第一节 纳税义务人 / 38

一、基本规定 / 38

二、具体规定 / 38

第二节 征税范围 / 39

一、基本规定 / 39

二、具体规定 / 39

(一) 土地增值税的征收范围 / 39

(二) 对“赠与”的解释 / 40

(三) 转让码头泊位、机场跑道等基础设施性质的建筑物 / 40

(四) 对视同销售的规定 / 40

三、相关概念 / 41

(一) 房地产 / 41

(二) 产权 / 41

(三) 土地使用权 / 41

(四) 建筑物和附着物 / 42

四、问题解答 / 42

(一) 土地增值税的征税范围是什么? / 42

(二) 房产所有人将房屋产权赠与直系亲属,是否缴纳土地增值税? / 42

(三) 个人转让住房是否缴纳土地增值税? / 43

(四) 未办理土地使用权证转让土地是否要缴纳土地增值税? / 43

(五) 建造高级公寓,增值额未超过扣除项目金额的20%,是否缴纳土地增值税? / 43

(六) 房地产开发企业将土地(房地产)对外投资或联营是否缴纳土地增值税? / 43

- (七) 合作建房如何缴纳土地增值税? / 44
 - (八) 被兼并企业将房地产转让到兼并企业, 是否缴纳土地增值税? / 44
 - (九) 个人互换住房是否缴纳土地增值税? / 44
 - (十) 地方政府要求房地产开发企业代收的费用是否缴纳土地增值税? / 44
 - (十一) 转让集体所有制土地及其建筑物是否需要申报缴纳土地增值税? / 45
- 第三节 计税依据 / 45
- 一、基本规定 / 45
 - 二、具体规定 / 46
 - (一) 转让房地产收入的确定 / 46
 - (二) 扣除项目金额的确定 / 49
- 第四节 税率和税额计算 / 57
- 一、税率 / 57
 - (一) 条例规定 / 57
 - (二) 土地增值税的税率是如何规定的 / 57
 - 二、税额计算 / 57
 - (一) 细则规定 / 57
 - (二) 怎样计算土地增值税应纳税额 / 58
 - 三、预征率 / 58
- 第五节 纳税地点和纳税期限 / 59
- 一、纳税地点 / 59
 - (一) 条例规定 / 59
 - (二) 细则规定 / 60
 - 二、纳税期限 / 60
 - (一) 条例规定 / 60
 - (二) 细则规定 / 60
 - (三) 具体规定 / 60
- 第六节 税收优惠 / 61
- 一、条例规定 / 61
 - 二、细则规定 / 62
 - 三、具体规定 / 62
 - (一) 土地增值税的减免税政策规定 / 62

- (二) 普通标准住宅的条件 / 63
- (三) 关于因城市实施规划、国家建设需要而搬迁, 纳税人自行转让房地产的征免税问题 / 65
- (四) 1994年1月1日以前签订开发、转让合同的房地产征免土地增值税的问题 / 65
- (五) 关于《财政部 国家税务总局关于对1994年1月1日前签订开发及转让合同的房地产征免土地增值税的通知》适用范围的问题 / 65
- (六) 延长1994年1月1日以前签订开发、转让合同的房地产征免土地增值税的问题 / 66
- (七) 个别项目优惠政策 / 66
- (八) 关于以房地产进行投资、联营的征免税问题 / 67
- (九) 关于合作建房的征免税问题 / 67
- (十) 关于企业兼并转让房地产的征免税问题 / 67
- (十一) 关于个人互换住房的征免税问题 / 67
- (十二) 个人销售住房 / 68
- (十三) 中国信达、中国华融、中国长城和中国东方资产管理公司处置不良资产的征免规定 / 68
- (十四) 对第29届奥运会组委会处置有关资产土地增值税问题 / 68
- (十五) 大连证券有限责任公司破产及财产处置土地增值税问题 / 69
- (十六) 被撤销金融机构清理和处置财产土地增值税问题 / 69
- (十七) 中国东方资产管理公司处置港澳国际(集团)有限公司有关资产的征免规定 / 69
- (十八) 原中国建设银行实施重组分立改革的土地增值税征免问题 / 70
- (十九) 上海世博局及其委托上海世博(集团)公司取得资产转让收入土地增值税征免问题 / 70
- (二十) 大秦铁路股份有限公司重组改制和上市的土地增值税征免问题 / 71
- (二十一) 廉租住房、经济适用房土地增值税征免问题 / 71
- (二十二) 汶川地震灾后恢复重建土地增值税征免问题 / 71
- (二十三) 亚运会组织委员会、大运会执行局和大冬会组织委员会土地增值税征免问题 / 73
- (二十四) 棚户区改造安置住房土地增值税征免问题 / 73
- (二十五) 玉树地震灾后恢复重建土地增值税征免问题 / 74

- (二十六) 公共租赁住房建设和运营土地增值税征免问题 / 74
 - (二十七) 舟曲灾后恢复重建土地增值税征免问题 / 75
 - (二十八) 中国联合网络通信集团有限公司及其所属公司重组改革土地增值税征免问题 / 75
 - (二十九) 芦山地震灾后恢复重建过程中土地增值税征免问题 / 76
 - (三十) 中国邮政储蓄银行改制上市过程中土地增值税征免问题 / 76
 - (三十一) 中国中信集团公司重组改制过程中土地增值税征免问题 / 77
- 第七节 征收管理 / 77
- 一、征收机关 / 77
 - (一) 条例规定 / 77
 - (二) 细则规定 / 77
 - (三) 具体规定 / 77
 - 二、纳税申报 / 78
 - (一) 条例规定 / 78
 - (二) 细则规定 / 78
 - (三) 具体规定 / 78
 - (四) 对房地产开发企业预征土地增值税的规定 / 79
 - (五) 土地增值税纳税申报表 / 80
 - 三、委托代征与部门协助 / 81
 - (一) 委托代征 / 81
 - (二) 部门配合的规定 / 81
 - (三) 与国有资产管理部門的配合 / 82
 - (四) 与土地管理部门的配合 / 83
 - (五) 与建设、房地产管理部门的配合 / 84
 - (六) 房地产税收一体化管理 / 86
 - 四、核定征收 / 88
 - (一) 房地产开发企业核定征收的情形 / 88
 - (二) 土地增值税核定征收条件 / 89
 - (三) 旧房及建筑物转让的核定征收 / 89
 - (四) 核定征收的限制 / 89
 - (五) 严控核定征收, 防范税收流失 / 90
 - 五、税源管理 / 90
 - (一) 建立重点税源户监控制度的意义 / 90

- (二) 重点税源户监控工作方式 / 90
- (三) 对重点税源户实施监控的内容 / 91
- (四) 有关工作要求 / 91
- 六、减免税管理 / 92
- 七、问题解答 / 92
 - (一) 未办理土地使用权证而转让土地是否缴纳相关税费? / 92
 - (二) 如何计算土地增值税增值额? / 92
 - (三) 新建房与旧房如何界定? / 92
 - (四) 土地增值税的核定征收率有何规定? / 92
 - (五) 什么情况下需要缴纳土地增值税? / 93
 - (六) 政府征用企业房产, 企业取得的补偿款是否缴纳土地增值税? / 93
 - (七) 缴纳土地增值税什么情况下需要核定? / 94
 - (八) 什么情况下需要填写《土地增值税纳税申报表》? / 94
 - (九) 土地增值税中的“赠与”如何确定? / 94
 - (十) 未按规定预缴土地增值税是否缴纳滞纳金? / 95
 - (十一) 在计算土地增值税时, 旧房及建筑物的评估价格是如何确定的? / 95
 - (十二) 什么情况下按评估价格征收土地增值税? / 95
 - (十三) 外币收入如何缴纳土地增值税? / 96
 - (十四) 因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的, 如何申报缴纳土地增值税? / 96
 - (十五) 转让国有土地使用权、地上建筑物及其附属物的纳税人, 应办理哪些手续? / 96
 - (十六) 未按预征规定期限预缴税款的处理规定有哪些? / 97
 - (十七) 房地产评估机构违章处理规定有哪些? / 97
 - (十八) 土地评估机构违章处理规定有哪些? / 97
 - (十九) 国有房地产转让中有关价格评估的管理规定有哪些? / 98
 - (二十) 土地评估价格的管理规定有哪些? / 98

第三章 土地增值税习题选 / 100

一、判断题 / 101

二、单选题 / 106

三、多选题 / 114

四、计算题 / 124

第四章 土地增值税清算实践案例分析 / 126

案例 1 财茂房地产公司土地增值税偷税案例 / 127

一、案件来源 / 127

二、纳税人基本情况 / 127

三、案件查处情况 / 127

(一) 查前准备 / 127

(二) 稽查实施 / 128

(三) 检查中发现的问题 / 129

(四) 案件定性处理及依据 / 130

四、有关法律、法规的适用性分析 / 130

(一) 加收滞纳金问题 / 130

(二) 定性问题 / 131

五、税务稽查手段和方法归纳 / 131

六、土地增值税检查难点分析 / 131

案例 2 A 房地产公司开发 H 商品住宅楼土地增值税清算纳税评估探析 / 132

一、案件背景 / 132

二、纳税人基本情况 / 133

三、清算的实施 / 133

(一) 要求清算和提供资料 / 133

(二) 资料审核与评估 / 135

四、案例点评 / 140

(一) 项目账面利润率 / 140

(二) 建安工程费 / 140

(三) 以企为本, 纳税评估 / 140

(四) 税收核定权 / 140

案例 3 ×××房地产开发有限公司土地增值税清算案例 / 141

一、案件背景 / 141

(一) 案件来源 / 141

(二) 被清算纳税人及开发项目的基本情况 / 141

二、实施清算的方法和手段 / 141

(一) 实施清算的方法和手段 / 141

(二) 清算中遇到的困难 / 142

三、发现的问题 / 142

(一) 该开发项目自行申报土地增值税清算的情况 / 142

(二) 违法事实 / 142

四、特点及思考 / 144

(一) 有关政策文件对清算单位区分口径不同 / 144

(二) 普通标准住宅与非普通标准住宅区分对土地增值税清算存在的问题没有明确规定 / 144

(三) 同一开发项目不同开发内容分摊成本、计算方式确定难 / 145

(四) 企业取得土地使用权的方式不同, 清算操作难 / 145

(五) 关于《土地增值税暂行条例实施细则》第七条第三款规定 / 146

(六) 土地增值税清算与企业所得税之间的征管问题, 导致清算难 / 146

案例 4 A 房地产公司土地增值税清算综合性案例 / 146

一、案件背景 / 146

(一) 案件来源 / 146

(二) 纳税人及清算项目基本情况 / 146

二、实施检查情况 / 148

(一) 检查的方式与手段 / 148

(二) 检查中发现的问题与研讨 / 148

三、案例点评分析 / 152

案例 5 土地增值税清算——拆迁安置土地增值税计算案例 (一) / 152

一、案件背景 / 152

二、被查企业基本情况 / 153

三、调查中发现的主要问题 / 153

四、案件处理意见与思考 / 154

案例 6 土地增值税清算——拆迁安置土地增值税计算案例 (二) / 159

一、案件背景情况 / 159

(一) 案件背景 / 159

(二) 案件基本情况 / 159

(三) 项目及立项审批情况 / 159

- 二、实施检查的方法和手段 / 160
 - (一) 检查的方法和手段 / 160
 - (二) 在检查过程中遇到的困难 / 161
- 三、违法事实及定性处理 / 161
 - (一) 拆迁安置用房视同销售处理 / 161
 - (二) 拆迁补差款纳税调整 / 162
 - (三) 核增收入营业税及附加的追补 / 162
 - (四) 土地增值税的清算追补 / 162
 - (五) 扣除项目金额计算分摊问题 / 163
 - (六) 营业税及附加的扣除问题 / 163
- 四、案件评析 / 163
 - (一) 拆迁安置用房的收入确认和拆迁补偿费的确认问题 / 163
 - (二) 利息扣除问题 / 164
 - (三) 土地增值税清算时间操作难度大 / 165
- 案例 7 ××房地产开发有限公司某商住楼项目土地增值税清结算案例 / 168**
 - 一、案件背景 / 168
 - (一) 案件来源 / 168
 - (二) 企业基本情况 / 168
 - (三) 项目开发、销售、预征土地增值税情况 / 168
 - 二、土地增值税清算的方法、手段及过程 / 169
 - 三、存在问题 / 169
 - 四、政策依据及处理意见 / 170
 - 五、分析存在问题的原因 / 170
 - 六、建议 / 170
- 案例 8 ××新城土地增值税清算案例——税务稽查局是否有权清算 / 171**
 - 一、案件背景 / 171
 - (一) 案源 / 171
 - (二) 纳税人基本情况 / 171
 - 二、案件检查 / 171
 - (一) 查前准备 / 171
 - (二) 本案在检查过程中遇到的政策问题 / 171
 - 三、案件处理 / 174
 - 四、税务稽查涉及土地增值税清算的认识和体会（稽查为何参与清算） / 175

案例 9 土地增值税清算——预估成本如何处理实践案例 / 176

- 一、案件背景 / 176
 - (一) 案件来源 / 176
 - (二) 被查纳税人基本情况 / 176
- 二、检查实施方法和手段 / 176
 - (一) 检查方法及手段 / 176
 - (二) 检查中发现的问题 / 177
 - (三) 检查中遇到的困难 / 177
- 三、案例分析 / 177

案例 10 土地增值税清算综合性案例 / 178

- 一、案件背景 / 178
 - (一) 案件来源 / 178
 - (二) 被查企业基本情况 / 178
- 二、实施清算过程及发现的问题 / 178
- 三、实践中遇到的困难 / 180
- 四、案例分析 / 181

案例 11 ××花园土地增值税清算案例 / 181

- 一、案件背景 / 181
 - (一) 清算背景 / 181
 - (二) 被查纳税人基本情况 / 181
- 二、检查过程及方法 / 182
 - (一) 基本情况 / 182
 - (二) 计算过程 / 182
- 三、特点与思考 / 183
 - (一) 计税收入确定难 / 183
 - (二) 虚开发票，调查取证难 / 184
 - (三) 虚构工程项目和工作量，成本核实难 / 184
- 四、几点稽查建议 / 185
 - (一) 建立商品房的税收预约定价机制 / 185
 - (二) 建立加强各部门之间的协调配合 / 185
 - (三) 实行工程项目预先申报和引入中介机构鉴证制度 / 185
 - (四) 修订土地增值税征收管理措施，科学确定扣除项目 / 186

第五章 土地增值税部分地方性政策 / 187

第一节 北京市土地增值税有关政策 / 188

一、清算方面政策 / 188

《北京市地方税务局关于明确土地增值税有关问题的公告》(北京市地方税务局公告 2013 年第 8 号) / 188

《北京市地方税务局关于土地增值税清算问题的公告》(北京市地方税务局公告 2010 年第 2 号) / 188

《房地产开发企业土地增值税清算管理办法》(京地税地〔2008〕92 号) / 189

《北京市地方税务局转发国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》(京地税地〔2009〕267 号) / 193

二、预征和核定征收方面政策 / 194

《北京市地方税务局 北京市住房和城乡建设委员会关于进一步做好房地产市场调控工作有关税收问题的公告》(北京市地方税务局 北京市住房和城乡建设委员会公告 2013 年第 3 号) / 194

《北京市地方税务局 北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强房地产市场调控有关税收问题的公告》(北京市地方税务局 北京市住房和城乡建设委员会公告 2011 年第 5 号) / 195

《北京市住房和城乡建设委员会 北京市财政局 北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》(京建发〔2010〕677 号) / 196

三、征收管理方面政策 / 196

《北京市地方税务局关于完善土地增值税涉税证明管理制度有关问题的通知》(京地税地〔2010〕124 号) / 196

《北京市地方税务局关于土地增值税核定扣除项目金额标准有关问题的通知》(京地税地〔2009〕245 号) / 199

第二节 上海市土地增值税有关政策 / 201

一、清算方面政策 / 201

《上海市地方税务局关于土地增值税若干具体征收问题的规定》(沪地税地〔1997〕25 号) / 201

二、预征和核定征收方面政策 / 202

《上海市地方税务局关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法的公告》

(上海市地方税务局公告 2010 年第 1 号) / 202

三、征收管理方面政策 / 203

《上海市地方税务局关于贯彻实施土地增值税征收管理的补充规定》(沪地税地〔1995〕40号) / 203

第三节 天津市土地增值税有关政策 / 205

一、清算方面政策 / 205

《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法》(津地税地〔2010〕49号) / 205

二、预征和核定征收方面政策 / 211

《天津市地方税务局关于加强我市土地增值税征收管理的公告》(天津市地方税务局公告 2011 年第 1 号) / 211

第四节 重庆市土地增值税政策 / 211

一、清算方面政策 / 211

《重庆市地方税务局关于土地增值税若干问题的通知》(渝地税发〔2011〕221号) / 211

《重庆市地方税务局转发国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知的通知》(渝地税发〔2010〕168号) / 212

《重庆市地方税务局转发国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知的通知》(渝地税发〔2010〕167号) / 214

二、预征和核定征收方面政策 / 215

《重庆市地方税务局关于调整土地增值税预征率有关问题的通告》(重庆市地方税务局通告 2011 年第 2 号) / 215

三、征收管理方面政策 / 216

《重庆市地方税务局关于土地增值税核定征收率的公告》(重庆市地方税务局公告 2014 年第 3 号) / 216

《重庆市地方税务局房地产开发企业土地增值税核定征收管理办法(试行)》(重庆市地方税务局公告 2012 年第 7 号) / 216

第五节 安徽省土地增值税政策 / 218

一、清算方面政策 / 218

《安徽省地方税务局关于土地增值税有关问题的批复》(皖地税函〔2012〕583号) / 218

二、预征和核定征收方面政策 / 219

《安徽省地方税务局转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通

- 知》(皖地税〔2010〕38号) / 219
- 三、征收管理方面政策 / 219
- 《安徽省地方税务局关于对股权转让如何征收土地增值税问题的批复》
(皖地税政三字〔1996〕367号) / 219
- 第六节 福建省土地增值税有关政策 / 220
- 一、清算方面政策 / 220
- 《福建省地方税务局关于进一步加强我省房地产开发企业土地增值税管理的通知》(闽地税发〔2008〕64号) / 220
- 《福建省地方税务局转发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》(闽地税发〔2007〕24号) / 220
- 二、预征和核定征收方面政策 / 221
- 《福建省地方税务局关于土地增值税预征和核定征收有关问题的公告》
(福建省地方税务局公告2013年第2号) / 221
- 《福建省地方税务局关于进一步加强我省房地产开发企业土地增值税管理的通知》(闽地税发〔2008〕64号) / 222
- 三、征收管理方面政策 / 222
- 《福建省地方税务局关于土地增值税预征和核定征收有关问题的公告》
(福建省地方税务局公告2013年第2号) / 222
- 《福建省房地产开发企业土地增值税征收管理办法(试行)》(闽地税发〔2005〕195号) / 222
- 第七节 甘肃省土地增值税有关政策 / 225
- 一、清算方面政策 / 225
- 《甘肃省地方税务局印发〈甘肃省土地增值税预征办法〉和〈甘肃省土地增值税预征清算办法〉的通知》(甘地税函发〔2006〕206号) / 225
- 二、预征和核定征收方面政策 / 227
- 《甘肃省土地增值税预征办法》(甘地税函发〔2006〕206号) / 227
- 《甘肃省地方税务局关于进一步加强房地产税收管理有关政策问题的通知》(甘地税发〔2011〕57号) / 229
- 三、征收管理方面政策 / 229
- 《甘肃省地方税务局关于进一步加强房地产税收管理有关政策问题的通知》(甘地税发〔2011〕57号) / 229
- 《甘肃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》(甘地税函〔2011〕117号) / 230