

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

副主编：蔡 昌 蔡少优



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。



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

副主编：蔡 昌 蔡少优



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. —北京: 中国市场出版社, 2012. 7
ISBN 978-7-5092-0914-1

I. ①土… II. ①林… III. ①房地产开发-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 140924 号

书 名: 土地增值税清算指南

主 编: 林佳良

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) 68012468 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: 河北省高碑店市鑫宏源印刷包装有限公司

规 格: 787×1 092 毫米 1/16 23 印张 380 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 978-7-5092-0914-1

定 价: 50.00 元

本书编委会

主 编：林佳良

副 主 编：蔡 昌 蔡少优

编委会成员：林佳良 蔡 昌 蔡少优 易坤山

前 言

缘 起

加强土地增值税征管，对抑制房价的过快上涨，合理调节土地增值收益，引导房地产经营方向，维护国家权益和经济社会发展大局具有十分重要的意义。但由于房地产开发周期长且形式复杂多样，税务干部对房地产专业知识相对匮乏，对土地增值税清算审核存有畏难情绪。因此，编写一本理论与实践相结合的土地增值税清算管理指导性书籍意义重大。

资深专家 一线案例

本书编委会成员均为税务主管部门资深专家、财税院校专家教授或税务中介机构业务骨干，为完成本书编写，在半年之久的时间里深入开发时间较长、情况较为复杂的多家大型房地产企业展开调研或直接实施清算审核，积累了较为丰富的理论知识和实践经验，并对多方资料进行了梳理和归纳。现在《土地增值税清算指南》终于要与读者见面了，希望本书能给广大读者和税务干部、税务中介机构进行土地增值税清算带来实实在在的帮助。

内容结构

本书主要内容分为四章。第一章，土地增值税清算管理：重点解决土地增值税清算中转让房地产收入、扣除项目中开发成本

的审查确认等问题，着重强调真实性、合法性、规范性和配比性等四项审核原则；同时对清算流程、清算单位的确定、清算资料的收集、清算审核的切入点、重点和注意事项以及清算审核报告等方面都做了比较详尽的介绍和规范。第二章，土地增值税清算实务：主要对土地增值税的纳税人、征收范围、计税依据、税率和税额的计算、纳税地点和纳税期限、税收优惠政策以及土地增值税的征收管理等方面的法律法规、规范性文件的具体规定做了详尽的摘录和讲解。第三章，土地增值税习题选：通过判断题、单选题、多选题以及计算题等多种题型，并配以答案解析的方式多角度、全方位地解剖、分析土地增值税的有关疑难问题，以帮助读者加深对土地增值税相关政策的理解和把握。第四章，土地增值税清算实践案例分析，是税务机关或税务中介机构近期对土地增值税所做的真实清算审核案例的分析。此外，本书附录了房地产有关知识，介绍开发流程所涉及的政府管理部门和报送材料以及土地增值税部分重要的法规和规范性文件，以供广大读者查阅或参考。

林佳良担任本书主编，负责全书的框架设计、编写及总纂定稿；蔡昌、蔡少优、易坤山对全书进行审校。由于涉及的政策面广、条文多、整理归类工作量大，加之时间仓促，书稿难免存在纰漏，恳请广大读者不吝赐教，以便进一步充实和完善。我们希望本书不仅能够帮助税务部门更好地开展土地增值税的清算审核工作，也能够为广大读者学习和了解土地增值税相关政策提供捷径。

编者

2012年6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 / 4
- 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 / 5
- 七、主管税务机关对土地增值税清算资料的受理 / 6
- 八、土地增值税清算工作流程 / 7
 - (一) 应清算项目的工作流程 / 7
 - (二) 可清算项目的工作流程 / 8

第二节 土地增值税清算审核 / 8

- 一、土地增值税清算审核方式 / 8
 - (一) 真实性 / 9
 - (二) 合法性 / 9
 - (三) 合理性 / 10

- (四) 完整性 / 10
- 二、土地增值税清算审核内容 / 10
- 三、土地增值税清算单位的审核 / 11
- 四、土地增值税清算具体审核 / 11
 - (一) 清算项目收入的审核 / 11
 - (二) 扣除项目金额的审核 / 15
 - (三) 其他方面的审核 / 39
 - (四) 核定征收 / 43
- 第三节 土地增值税清算后续管理 / 45
 - 一、审核结果告知 / 45
 - 二、土地增值税清算时未售部分在清算后销售的处理 / 45

第二章 土地增值税清算实务 / 48

- 第一节 土地增值税纳税义务人 / 49
 - 一、基本规定 / 49
 - 二、具体规定 / 49
- 第二节 征税范围 / 50
 - 一、基本规定 / 50
 - 二、具体规定 / 51
 - (一) 土地增值税的征收范围 / 51
 - (二) 对“赠与”的解释 / 52
 - (三) 转让码头泊位、机场跑道等基础设施性质的建筑物 / 52
 - (四) 对视同销售的规定 / 52
 - 三、相关概念 / 53
 - (一) 房地产 / 53
 - (二) 产权 / 53
 - (三) 土地使用权 / 54
 - (四) 建筑物和附着物 / 54

- 四、问题解答 / 54
- 第三节 计税依据 / 59
 - 一、基本规定 / 59
 - 二、具体规定 / 60
 - (一) 转让房地产收入的确定 / 60
 - (二) 扣除项目金额的确定 / 65
- 第四节 税率和税额计算 / 75
 - 一、税率 / 75
 - (一) 条例规定 / 75
 - (二) 土地增值税的税率是如何规定的 / 75
 - 二、税额计算 / 76
 - (一) 细则规定 / 76
 - (二) 怎样计算土地增值税应纳税额 / 76
 - 三、预征率 / 77
- 第五节 纳税地点和纳税期限 / 78
 - 一、纳税地点 / 78
 - (一) 条例规定 / 78
 - (二) 细则规定 / 79
 - 二、纳税期限 / 79
 - (一) 条例规定 / 79
 - (二) 细则规定 / 79
 - (三) 具体规定 / 80
- 第六节 税收优惠 / 81
 - 一、条例规定 / 81
 - 二、细则规定 / 81
 - 三、具体规定 / 82
 - (一) 土地增值税的减免税政策规定 / 82
 - (二) 普通标准住宅的条件 / 83
 - (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 / 85
- (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 / 86
- (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 / 86
- (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 / 87
- (七) 个别项目优惠政策 / 87
- (八) 关于以房地产进行投资、联营的征免税问题 / 88
- (九) 关于合作建房的征免税问题 / 89
- (十) 关于企业兼并转让房地产的征免税问题 / 89
- (十一) 关于个人互换住房的征免税问题 / 89
- (十二) 个人销售住房 / 89
- (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 / 90
- (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 / 90
- (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 / 91
- (十六) 被撤销金融机构清理和处置财产土地增值税问题 / 91
- (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 / 92
- (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 / 93
- (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 / 93

- (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 / 93
 - (二十一) 廉租住房、经济适用房土地增值税征免问题 / 94
 - (二十二) 汶川地震灾后恢复重建土地增值税征免问题 / 94
 - (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 / 97
 - (二十四) 城市和国有工矿棚户区改造安置住房土地增值税征免问题 / 97
 - (二十五) 玉树地震灾后恢复重建土地增值税征免问题 / 97
 - (二十六) 公共租赁住房建设和运营土地增值税征免问题 / 98
 - (二十七) 舟曲灾后恢复重建土地增值税征免问题 / 98
 - (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 / 99
- 第七节 征收管理 / 100
- 一、征收机关 / 100
 - (一) 条例规定 / 100
 - (二) 细则规定 / 100
 - (三) 具体规定 / 101
 - 二、纳税申报 / 101
 - (一) 条例规定 / 101
 - (二) 细则规定 / 101
 - (三) 具体规定 / 102
 - (四) 对房地产开发企业预征土地增值税的规定 / 103
 - (五) 土地增值税纳税申报表 / 105
 - 三、委托代征与部门协助 / 105
 - (一) 委托代征 / 105
 - (二) 部门配合的规定 / 106
 - (三) 与国有资产管理部门的配合 / 107

- (四) 与土地管理部门的配合 / 108
- (五) 与建设、房地产管理部门的配合 / 110
- (六) 房地产税收一体化管理 / 112
- 四、土地增值税的核定征收 / 116
 - (一) 房地产开发企业核定征收的情形 / 116
 - (二) 土地增值税核定征收条件 / 116
 - (三) 旧房及建筑物转让的核定征收 / 117
 - (四) 核定征收的限制 / 117
- 五、税源管理 / 117
 - (一) 建立重点税源户监控制度的意义 / 117
 - (二) 重点税源户监控工作方式 / 118
 - (三) 对重点税源户实施监控的内容 / 118
 - (四) 有关工作要求 / 119
- 六、减免税管理 / 120
- 七、问题解答 / 120
 - (一) 未办理土地使用权证而转让土地是否缴纳相关税费? / 120
 - (二) 如何计算土地增值税增值额? / 120
 - (三) 新建房与旧房如何界定? / 120
 - (四) 土地增值税的核定征收率有何规定? / 121
 - (五) 什么情况下需要缴纳土地增值税? / 121
 - (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? / 122
 - (七) 缴纳土地增值税什么情况下需要核定? / 122
 - (八) 什么情况下需要填写《土地增值税纳税申报表》? / 123
 - (九) 土地增值税中的“赠与”如何确定? / 123
 - (十) 未按规定预缴土地增值税是否缴纳滞纳金? / 124
 - (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? / 124
- (十二) 什么情况下按评估价格征收土地增值税? / 124
- (十三) 外币收入如何缴纳土地增值税? / 125
- (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? / 125
- (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, 应办哪些手续? / 126
- (十六) 未按预征规定期限预缴税款的处理规定有哪些? / 126
- (十七) 房地产评估机构违章处理规定有哪些? / 127
- (十八) 土地评估机构违章处理规定有哪些? / 127
- (十九) 国有房地产转让中有关价格评估的管理规定有哪些? / 128
- (二十) 土地评估价格的管理规定有哪些? / 129

第三章 土地增值税习题选 / 130

- 一、判断题 / 131
- 二、单选题 / 138
- 三、多选题 / 148
- 四、计算题 / 162

第四章 土地增值税清算实践案例分析 / 164

案例1 财茂房地产公司土地增值税偷税案例 / 165

- 一、案件来源 / 165
- 二、纳税人基本情况 / 165
- 三、案件查处情况 / 165
- (一) 查前准备 / 165
- (二) 稽查实施 / 166

- (三) 检查中发现的问题 / 167
- (四) 案件定性处理及依据 / 169
- 四、有关法律、法规的适用性分析 / 170
 - (一) 加收滞纳金问题 / 170
 - (二) 定性问题 / 170
- 五、税务稽查手段和方法归纳 / 171
- 六、土地增值税检查难点分析 / 171
- 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 / 173**
 - 一、案件背景 / 173
 - 二、纳税人基本情况 / 173
 - 三、清算的实施 / 173
 - (一) 要求清算和提供资料 / 173
 - (二) 资料审核与评估 / 175
 - 四、案例点评 / 184
 - (一) 项目账面利润率 / 184
 - (二) 建安工程费 / 184
 - (三) 以企为本, 纳税评估 / 184
 - (四) 税收核定权 / 184
- 案例3 ×××房地产开发有限公司土地增值税清算案例 / 185**
 - 一、案件背景 / 185
 - (一) 案件来源 / 185
 - (二) 被清算纳税人及开发项目的基本情况 / 185
 - 二、实施清算的方法和手段 / 185
 - (一) 实施清算的方法和手段 / 185
 - (二) 清算中遇到的困难 / 186
 - 三、发现的问题 / 186
 - (一) 该开发项目自行申报土地增值税清算的情况 / 186
 - (二) 违法事实 / 187

四、特点及思考 / 189

- (一) 有关政策文件对清算单位区分口径不同 / 189
- (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 / 189
- (三) 同一开发项目不同开发内容分摊成本、计算方式确定难 / 190
- (四) 企业取得土地使用权的方式不同, 清算操作难 / 191
- (五) 关于《土地增值税暂行条例实施细则》第七条第三款规定 / 191
- (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 / 191

案例4 A 房地产公司土地增值税清算综合性案例 / 192

一、案件背景 / 192

- (一) 案件来源 / 192
- (二) 纳税人及清算项目基本情况 / 192

二、实施检查情况 / 194

- (一) 检查的方式与手段 / 194
- (二) 检查中发现的问题与研讨 / 194

三、案例点评分析 / 200

案例5 土地增值税清算——拆迁安置土地增值税计算案例 / 201

一、案件背景 / 201

- 二、被查企业基本情况 / 201
- 三、调查中发现的主要问题 / 202
- 四、案件处理意见与思考 / 203

案例6 土地增值税清算——拆迁安置土地增值税计算案例 / 210

一、案件背景情况 / 210

- (一) 案件背景 / 210
- (二) 案件基本情况 210
- (三) 项目及立项审批情况 211

- 二、实施检查的方法和手段 / 211
 - (一) 检查的方法和手段 / 211
 - (二) 在检查过程中遇到的困难 / 213
- 三、违法事实及定性处理 / 213
 - (一) 拆迁安置房视同销售处理 / 213
 - (二) 拆迁补差款纳税调整 / 214
 - (三) 核增收入营业税及附加的追补 / 214
 - (四) 土地增值税的清算追补 / 215
 - (五) 扣除项目金额计算分摊问题 / 216
 - (六) 营业税及附加的扣除问题 / 216
- 四、案件评析 / 217
 - (一) 拆迁安置用房的收入确认和拆迁补偿费的确认问题 / 217
 - (二) 利息扣除问题 / 218
 - (三) 土地增值税清算时间操作难度大 / 219

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 / 223

- 一、案件背景 / 223
 - (一) 案件来源 / 223
 - (二) 企业基本情况 / 224
 - (三) 项目开发、销售、预征土地增值税情况 / 224
- 二、土地增值税清算的方法、手段及过程 / 224
- 三、存在问题 / 225
- 四、政策依据及处理意见 / 225
- 五、分析存在问题的原因 / 226
- 六、建议 / 226

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 / 227

- 一、案件背景 / 227

- (一) 案源 / 227
 - (二) 纳税人基本情况 / 227
 - 二、案件检查 / 227
 - (一) 查前准备 / 227
 - (二) 本案在检查过程中遇到的政策问题 / 228
 - 三、案件处理 / 232
 - 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） / 233
- 案例9 土地增值税清算——预估成本如何处理实践案例 / 234**
- 一、案件背景 / 234
 - (一) 案件来源 / 234
 - (二) 被查纳税人基本情况 / 234
 - 二、检查实施方法和手段 / 235
 - (一) 检查方法及手段 / 235
 - (二) 检查中发现的问题 / 235
 - (三) 检查中发现的困难 / 235
 - 三、案例分析 / 236
- 案例10 土地增值税清算综合性案例 / 237**
- 一、案件背景 / 237
 - (一) 案件来源 / 237
 - (二) 被查企业基本情况 / 237
 - 二、实施清算过程及发现的问题 / 238
 - 三、实践中遇到的困难 / 240
 - 四、案例分析 / 241
- 案例11 ××花园土地增值税清算案例 / 241**
- 一、案件背景 / 241
 - (一) 清算背景 / 241
 - (二) 被查纳税人基本情况 / 242