

XINSHUIZHONG

ZHENGGUANZHIDU JIANGJIE YU
XINSHUIZHONG ZHENGSHOU JIAONA

新税收征管制度讲解与新税种 征收缴纳及优惠政策实施操作全书

张大生 主编

010101000100111011

010101001010101001001101011110010

100110010011011010101000100111011

经济日报出版社

第五章 其他税种纳税实施细则

第一节 土地增值税、资源 税纳税实务

一、土地增值税纳税实务

土地增值税是对转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物(简称房地产)产权的单位和个人,就其转让所取得的增值额征收的一种税。

(一)土地增值税申报与缴纳流程

土地增值税申报与缴纳流程见图5-1。

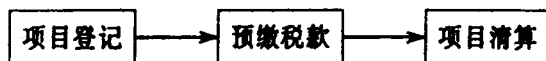


图5-1 土地增值税申报与缴纳流程图

1. 办理土地增值税项目登记。在签订房地产开发合同(或立项)30日内到主管税务机关办理土地增值税项目登记手续,领取并填写土地增值税项目登记表,需要携带以下资料:

- (1) 房地产开发合同(或合建协议书);
- (2) 土地受让合同(或政府无偿划拨土地文件);
- (3) 建设项目立项报告批复文件;

◆

(4) 建设工程规划批复;

(5) 税务登记证;

(6) 申请按季申报的综合开发企业还应提供资质等级证明;

(7) 普通标准住宅审核提交普通标准住宅审核表、每栋楼的测绘表,如按栋号掌握平均每户的建筑面积在 120 平方米以下,还需提交规划部门批准的普通标准住宅设计图纸(包括:每栋楼建筑面积、每栋楼设计总户数、住宅装修标准、住宅设备标准)。

2. 办理土地增值税申报并预缴税款。土地增值税实行预征与项目竣工清算相结合的制度,预征税款以纳税人每月申报取得的转让收入额(含预收款、定金)乘以预征率计提、缴纳及进行相应的会计处理。

每月 7 日前到主管税务机关办理土地增值税申报手续,除需填写土地增值税纳税申报表(一),还需要报送以下资料:

(1) 当期财务会计报表(包括:利润表、主要开发产品(工程)销售明细表、在建开发项目成本表、已完工开发项目成本表等)。

(2) 银行贷款利息结算通知单。

(3) 转让房地产有关资料(商品房购销合同副本、项目工程合同结算单等)。

(4) 有关的完税凭证(包括:营业税、城建税、教育费附加等)。

3. 办理土地增值税项目清算。凡预缴土地增值税的纳税人,在开发项目销售面积达到可销售总建筑面积 95% 以上时,可由纳税人提出清算申请,应在该项目全部竣工转让结算后 30 日内主动到当地主管地方税务机关申请办理税款清算手续,多退少补。土地增值税的纳税人办理土地增值税项目清算须填报房地产开发企业清算土地增值税申请审批表和中介机构出具的土地增值税审计报告。

(二) 土地增值税纳税申报实务

土地增值税纳税申报包括土地增值税项目登记表(略)和土地增值税纳税申报表(一)(见表 5-1)及适用于非从事房地产开发纳税人的土地增值税纳税申报

表(二)(见表5-2)。

1. 土地增值税项目登记表的式样略。

该表适用于从事房地产开发纳税人,纳税人应在取得土地使用权并获得房地产开发项目开工许可后,根据税务机关确定的时间,向主管税务机关报送土地增值税项目登记表,并在每次转让(预售)房地产时,依次填报表中规定栏目的内容。

2. 土地增值税纳税申报表(一)的式样见表5-1。

该表适用凡从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。其转让已经完成开发的房地产并取得转让收入,或者是预售正在开发的房地产并取得预售收入的,应按照税法规定和本表要求,根据税务机关确定的申报时间,定期向主管税务机关填报土地增值税纳税申报表(一),进行纳税申报。

表5-1 土地增值税纳税申报表(一)

(从事房地产开发的纳税人适用)

纳税人编码:

税款所属时间: 年 月 日

填表日期: 年 月 日

金额单位:元

纳税人名称		纳税人地址		电 话	
企业类型		业 别		主管部门	
开户银行		账 号		邮 编	
项目名称			项目详细坐落地址		
项 目		行 次	纳税 申报数	税收申报数 核数	备注
一、转让房地产收入总额		1			
二、扣除项目金额合计		2=3+4+5+6+7			
1. 取得土地使用权所支付的金额		3			
2. 房地产开发成本		4			
3. 房地产开发费用		5			

4. 与转让房地产有关的税金等		6				
5. 财政部规定的其他扣除项目		7				
三、增值额		8 = 1 - 2				
四、增值额与扣除项目金额之比		9 = 8 ÷ 2				
五、适用税率(或预征率)(%)		10				
六、速算扣除系数(%)		11				
七、应缴或预征土地增值税税额		12 = 8 × 10 - 2 × 11 或 = 1 × 10				
八、已缴土地增值税税额		13				
九、应补(退)土地增值税税额		14 = 12 - 13				
授权 代理 人	(如果你已委托代理申报人,请填写上列资料)为代理一切税务事宜,现授权 (地址) 为本纳税人的代理申报人,任何与本报表有关的来往文件都可寄与此人。 授权人签字:			声明	我声明:此纳税申报表是根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定填报的,我确信它是真实的、可靠的、完整的。 声明人签字:	
纳税人 签章		法人代表 签章		经办人 (代理申报人) 签章	主管税务 机关签章	接收人

表 5-1 填表说明如下:

■ 表头项目

- (1) 纳税人编码:按税务机关编排的代码填写。
- (2) 项目名称:填写纳税人所开发并转让的房地产开发项目全称。
- (3) 企业类型:按内资企业、港澳台商投资企业、外商投资企业、个体工商户、其他类型填写。
- (4) 业别:填写纳税人办理工商登记时所确定的主营行业类别。
- (5) 主管部门:按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。
- (6) 开户银行:填写纳税人开设银行账户的银行名称。如果纳税人在多家银行开户的,填写其主要经营账户的银行名称。

◆—————

(7)银行账号:填写纳税人开设的银行账户的号码。如果纳税人拥有多个银行账户的,填写其主要经营账户的号码。

■表中项目

土地增值税纳税申报表(一)中各主要项目内容,应根据土地增值税的基本计税单位作为填报对象。纳税人如果在规定的申报期内转让两个或两个以上计税单位的房地产,对每个计税单位应分别填写一份申报表。

纳税人如果既从事普通标准住宅开发,又进行其他房地产开发的,应分别填写纳税申报表(一)。

(1)表第1栏“转让房地产收入总额”,按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额填写,包括货币收入、实物收入及其他收入。

(2)表第3栏“取得土地使用权所支付的金额”,按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付(补交)的土地出让金(地价款)及按国家统一规定交纳的有关费用的数额填写。

(3)表第4栏,应根据《土地增值税暂行条例》实施细则规定的从事房地产开发所实际发生的六项成本项目的合计数填写。如果有些房地产开发成本是属于整个房地产项目,而该项目同时包含了两个或两个以上的计税单位的,要以该成本在各计税项目之间按一定比例进行分摊。

(4)表中第5栏“房地产开发费用”,包括利息支出和其他房地产开发费用。应按细则的有关规定填列。

(5)表中第6栏“与转让房地产有关的税金”,包括营业税、城建税、教育费附加等。

(6)表第7栏的“财政部规定的其他扣除项目”,是指根据《土地增值税暂行条例》及其实施细则等有关规定所确定的财政部规定的扣除项目的合计数。包括20%加计扣除数和按财政财税字(95)48号文件规定的县级及县级以上政府要求房地产开发企业在售房时代收的作为转让收入计税的费用。

(7)表第10栏“适用税率”,应根据《土地增值税暂行条例》规定的四级超率累进税率,按所适用的最高一级税率填写;如果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。本栏填写0。

(8)表第11栏“速算扣除系数”,应根据《土地增值税暂行条例》实施细则第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。

(9)表第13栏“已缴土地增值税税额”,按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。

■注意事项

(1)本表一式三联,第一联纳税人留存,第二联用于税务会计核算,第三联主管税务机关存档。

(2)纳税人不能按规定期限报送本表时,应当在规定的报送期限内提交延期申报申请审批表,经税

务机关批准,可以适当延长期限。

(3)不按照规定期限报送本表及其他有关资料的,依照《税收征管法》相关规定予以处罚。

3. 土地增值税纳税申报表(二)的式样见表5-2。

表5-2 土地增值税纳税申报表(二)

(非从事房地产开发的纳税人适用)

纳税人编码:

税款所属时间: 年 月 日

填表日期: 年 月 日

金额单位:元

纳税人名称		纳税人地址		电 话	
企业类别		业 别		主管部门	
开户银行		账 号		邮 编	
项目名称			坐落地址		
		项目详细			
项 目		行 次	纳税人 申报数	税务机关 审核数	备注
一、转让房地产收入总额		1			
二、扣除项目金额合计		2=3+4+5			
1. 取得土地使用权所支付的金额		3			
2. 旧房及建筑物的评估价格		4			
3. 与转让房地产有关的税金		5			
三、增值额		6=1-2			
四、增值额与扣除项目金额之比		7=6÷2			
五、适用税率(%)		8			
六、速算扣除系数(%)		9			
七、应缴土地增值税税额		10=6×8-2×9			

续表

授权 代理 人	(如果你已委托代理申报人,请填写上列资料)为代理一切税务 事宜,现授权 (地址) 为本纳税人的代理申报人,任何 与本报表有关的来往文件都可寄与此人。 授权人签字:					声 明	我声明;此纳税申报 表是根据《中华人民 共和国土地增值税 暂行条例》及其实施 细则的规定填报的, 我确信它是真实的、 可靠的、完整的。 声明人签字:			
纳税人 签 章		法人代表 签 章		经办人员 (代理申报人) 签章		主管税务 机关签章		接收人		

该表适用于非从事房地产开发的纳税人。该纳税人应在签订房地产转让合
 同后的 7 日内,向房地产所在地主管税务机关填报土地增值税纳税申报表(二)。

表 5-2 填表说明如下:

■表头项目

- (1) 纳税人编码:按税务机关编排的代码填写。
- (2) 项目名称:填写纳税人转让的房地产项目全称。
- (3) 企业类型:按内资企业、港澳台商投资企业、外商投资企业、个体工商户、其他类型填写。
- (4) 业别:按纳税人的行业性质分为行政单位、事业单位、企业、个人等。
- (5) 主管部门:按纳税人隶属的管理部门或总机构填写。外商投资企业不填。

■表中项目

土地增值税纳税申报表(三)的各主要项目内容,应根据纳税人转让的房地产项目作为填报对象。
 纳税人如果同时转让两个或两个以上房地产的,应分别填报。

(1) 表第 1 栏“转让房地产收入总额”,按纳税人转让房地产所取得的全部收入额填写,包括货币收
 入、实物收入及其他收入。

(2) 表第 3 栏“取得土地使用权所支付的金额”,按纳税人为取得的该转让房地产项目的土地使用

权而实际支付(补交)的土地出让金(地价款)数额及按国家统一规定交纳的有关费用填写。

(3)表第4栏“旧房及建筑物的评估价格”,是指根据《土地增值税暂行条例》及其实施细则等有关规定,按重置成本价乘以成新度折扣率后,并经当地税务机关确定的评估价格的数额。

(4)表第5栏“与转让房地产有关的税金”,包括营业税、城建税、印花税、教育费附加、省政府规定征收的社会事业发展费、基础设施附加费、以工建农及以工补农资金、旧房及建筑物的评估费用、交易手续费。

(5)表第8栏“适用税率”,应根据《土地增值税暂行条例》规定的四级超率累进税率,按所适用的最高一级税率填写。

(6)表第9栏“速算扣除系数”,应根据《土地增值税暂行条例》实施细则第十条的规定找出相关速算扣除系数填写。

■ 注意事项

本表一式三联,第一联(黑色)纳税人留存,第二联(红色)用于税务会计核算,第三联(蓝色)主管地税务机关存档。

纳税人不能按规定期限报送本表时,应当在规定的报送期限内提交延期申报申请审批表,经税务机关批准,可以适当延长期限。

不按照规定期限报送本表及其他有关资料的,依照《税收征管法》的相关规定予以处罚。

(三) 土地增值税缴纳实务

土地增值税使用中华人民共和国通用税收缴款书(见表2-7)。

土地增值税税收缴款书的填写须知除在以下几个方面有别于增值税税收缴款书的填写须知以外,其余均与之相同。

1. “预算科目(编码)(名称)”——按照国家预算收入科目分税种填写(见表5-3)。

“编码”栏按“科目编码”填写,“名称”栏按“科目名称”填写。

表 5-3 土地增值税预算收入科目

科目编码	科目名称
140100	国有企业土地增值税
140200	集体企业土地增值税
140300	股份制企业土地增值税
140400	联营企业土地增值税
140500	港澳台和外商投资企业土地增值税
140600	私营企业土地增值税
141900	其他土地增值税
142000	土地增值税税款滞纳金、罚款收入

2. “预算科目(级次)”——填写“地方级”。

3. “品目名称”——填写“转让土地使用权”或者“转让建筑物及附着物”。

(四)土地增值税核算实务

企业缴纳的土地增值税应通过“应交税费——应交土地增值税”账户核算,反映税款的计提与缴纳。

按规定计算出应缴纳的土地增值税时,分如下情况进行处理:

1. 主营房地产的企业,当期应纳的土地增值税,借记“主营业务税金及附加”,贷记“应交税费——应交土地增值税”账户。

2. 兼营房地产业务的企业,当期应纳的土地增值税,借记“营业税金及附加”,贷记“应交税费——应交土地增值税”账户。

3. 企业转让的国有土地使用权连同地上建筑物及其附着物一并在“固定资产”或“在建工程”、“专项工程支出”、“固定资产购建支出”等账户核算的,转让时应缴纳的土地增值税,借记“固定资产清理”、“在建工程”、“专项工程支出”、“固定资产购建支出”等账户,贷记“应交税费——应交土地增值税”账户。

4. 企业缴纳土地增值税时,借记“应交税费——应交土地增值税”账户,贷记

“银行存款”账户。

二、资源税纳税实务

资源税是对在我国境内从事国有资源开采的单位和个人,就其资源产品的销售和使用数量征收的一种税。

(一)资源税纳税流程

资源税纳税流程和营业税纳税流程大体相同。

(二)资源税纳税申报实务

资源税纳税申报表的式样见表 5-4。

表 5-4 资源税纳税申报表

开户银行: 账号:

纳税人识别号: 填发日期: 年 月 日 金额单位:元(列至角分)

纳税人名称					税款所属时期			
产品名称	课税单位	课税数量	单位税额	应缴税款	预缴税款	应不(退)税款	备注	
应税项目								
	合计							
免税项目								
	合计							
如纳税人填报,由纳税人填写以下各栏			如由代理人填报,由代理人填报以下各栏			备注		
会计主管 (签章)	经办人 (签章)	纳税人 (签章)	代理人名称		代理人 (签章)			
			代理人地址					
			经办人					
以下由税务机关填写								
收到申报表日期					接收人			

表 5-4 填表说明如下:

1. 本表适用于申报缴纳资源税。
2. 本表由纳税人填写,一式三联,第一联纳税人留存,第二联用于税务会计核算,第三联主管地税机关存档。
3. 纳税人不能按规定期限报送本表时,应当在规定的报送期限内提交延期申报申请审批表,经税务机关批准,可以适当延长期限。
4. 不按照规定期限报送本表及其他有关资料的,依照《税收征管法》的相关规定予以处罚。
5. 纳税人识别号:填写办理税务登记时,由税务机关确定的税务登记号。
6. 纳税人名称:填写企业全称或业户字号;无字号的填写主姓名,并要求写工商登记或主管部门批准的名称一致。
7. “课税单位”栏,填写课税数量的单位。

(三)资源税缴纳实务

资源税使用的中华人民共和国通用税收缴款书(见表 2-7)。

资源税税收缴款书的填写须知除在以下几个方面有别于增值税税收缴款书的填写须知以外,其余均与之相同。

1. “预算科目(编码)(名称)”——按照国家预算收入科目分税种填写(见表 5-5)。

“编码”栏按“科目编码”填写,“名称”栏按“科目名称”填写。

表 5-5 资源税预算收入科目

科目编码	科目名称
081900	其他资源税
082000	资源税税款滞纳金、罚款收入

2. “预算科目(级次)”——填写“地方级”。

3. “品目名称”——按资源税规定的征税项目填写。

4. 工商税收税款滞纳金、罚款收入:分别填写“加收滞纳金”、“罚款”或“没收”。

(四)资源税核算实务

1. 企业交纳资源税,通过“应交税费——应交资源税”账户核算。

2. 企业销售应税产品交纳资源税的核算与销售其他货物的核算相同。

3. 企业自产自用应税产品的应交资源税, 借记“生产成本”、“制造费用”等账户, 贷记“应交税费——应交资源税”账户。

4. 企业收购未税矿产品, 按实际支付的收购款, 借记“材料采购”等账户, 贷记“银行存款”等账户; 同时按代扣代缴的资源税, 借记“材料采购”等账户, 贷记“应交税费——应交资源税”账户。

5. 企业外购已税液体盐加工成固体盐的, 在购入时按所允许抵扣的资源税, 借记“应交税费——应交资源税”账户; 按外购价款扣除允许抵扣资源税后的数额, 借记“材料采购”等账户; 按应支付的全部价款, 贷记“银行存款”、“应付账款”等账户。企业加工成固体盐后, 在销售时按固体盐的应交资源税, 借记“营业税金及附加”, 贷记“应交税费——应交资源税”账户。

6. 企业缴纳资源税时, 借记“应交税费——应交资源税”账户, 贷记“银行存款”账户。

第二节 房产税、城镇土地使用税、 印花税和车船税纳税实务

一、房产税、城镇土地使用税纳税实务

房产税是以城市、县城、建制镇和工矿区的房产为征税对象, 按照房价、租价向产权所有人或承典人征收的一种税。

城镇土地使用税是对在城市、县城、建制镇和工矿区范围内使用土地的单位和个人, 按其实际占用土地的面积, 分等定额征收的一种税。

(一) 房产税、城镇土地使用税纳税流程

房产税、城镇土地使用税纳税流程见图 5-2。

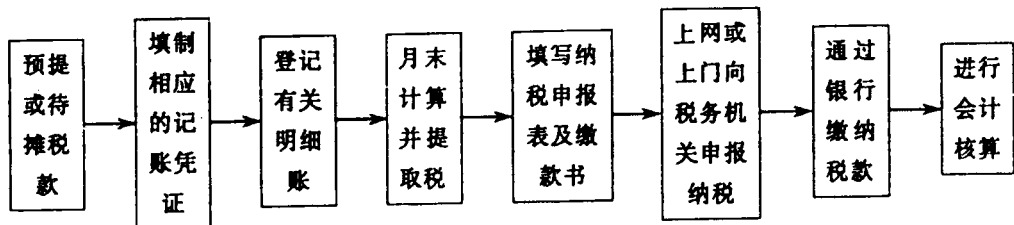


图 5-2 房产税、城镇土地使用税纳税流程图

(二) 房产税、城镇土地使用税纳税申报实务

北京市地方税务局房产税、城镇土地使用税纳税申报表见表 5-6。该表适用于房产税和城镇土地使用税所有的纳税人使用。

表 5-6 房产税、城镇土地使用税纳税申报表

纳税人识别号:

缴款书号码: 房产税:

城镇土地使用税:

申报日期: 年 月 日 税款所属期: 年 月 日至 年 月 日

单位:元,平方米

单位名称			经济类型			行业			预算级次		
单位地址			邮政编码			联系人			联系电话		
房产税	应税房产										
	房产原值 (评估值)	税务机关 估值	税率	年租金 收入	税率	年应纳税额	本期应纳税额				
			1.2%		12%						
城镇土地 使用税	应税土地										
	应税土地面积								年应纳税额	本期应纳税额	
	合计	一级	二级	三级	四级	五级	六级				
备注:											
申报单位(公章):			法人(负责人)签章:			经办人(签章):					
税务机关受理申报日期:			年 月 日			审核人(签章):					

表 5-6 填表说明如下:

1. 本表为申报单位缴纳房产税、城镇土地使用税的原始依据,必须按期填写、据实申报。
2. 应税房产、土地系指纳税单位和个人自用(含合用中的自用)、出租的全部房产、土地以及承租代缴税款的房产、土地。
3. 同一所房产既有房产评估值又有房产原值时,只填写房产评估值。
4. 经济类型须按国有经济、集体经济、私营经济、联营经济、股份制经济、其他经济填报。
5. 行业须按农林牧渔业,采掘业,制造业,电力、煤气及水生产和供应业,建筑业,地质勘察业,水利管理业,交通运输、仓储及邮电通信业,批发和零售业,餐饮业,金融保险业,房地产业,社会服务业,科教文卫业,其他行业填报。
6. 纳税人应在房产、土地增加后 30 日内就增加部分自行填写本表,办理一次性补缴年度内应缴税款的纳税申报手续。
7. 本表一式两份,税务机关、申报单位各一份。

(三) 房产税、城镇土地使用税缴纳实务

房产税、城镇土地使用税使用中华人民共和国通用税收缴款书(见表 2-7)。

税种名称,分别填写房产税或城镇土地使用税。

“预算科目(编码)(名称)”,按照国家预算收入科目分税种填写(见表 5-7)。

“编码”栏按“科目编码”填写,“名称”栏按“科目名称”填写。

表 5-7 房产税、城镇土地使用税预算收入科目

科目编码	科目名称
房产税	
110100	国有企业房产税
110200	集体企业房产税
110300	股份制企业生房产税

续表

科目编码	科目名称
110400	联营企业房产税
110500	城市房地产税
110600	私营企业房产税
111900	其他房产税
112000	房产税税款滞纳金、罚款收入
城镇土地使用税	
130100	国有企业城镇土地使用税
130200	集体企业城镇土地使用税
130300	股份制企业城镇土地使用税
130400	联营企业城镇土地使用税
130600	私营企业城镇土地使用税
131900	其他城镇土地使用税
132000	城镇土地使用税税款滞纳金、罚款收入

“品目名称”，按房产税根据实际情况填写“原值”和“租金”，城镇土地使用税填写所属土地的等级。

工商税收税款滞纳金、罚款收入：分别填写“加收滞纳金”、“罚款”或“没收”。

（四）房产税、城镇土地使用税核算实务

1. 企业计算出应缴纳的房产税、城镇土地使用税时，借记“管理费用”账户，贷记“应交税费——应交房产税”、“应交税费——应交城镇土地使用税”账户。房

产租金收入缴纳的房产税税费则借记“营业税金及附加”账户,贷记“应交税费——应交房产税”账户。

2. 上缴税金时借记“应交税费——应交房产税”,“应交税费——应交城镇土地使用税”,贷记“银行存款账户”。

二、印花税纳税实务

印花税是对从事商事活动、产权转移等行为所书立和领受的凭证征收的一种税。

(一) 印花税纳税流程

印花税纳税流程见图 5-3。

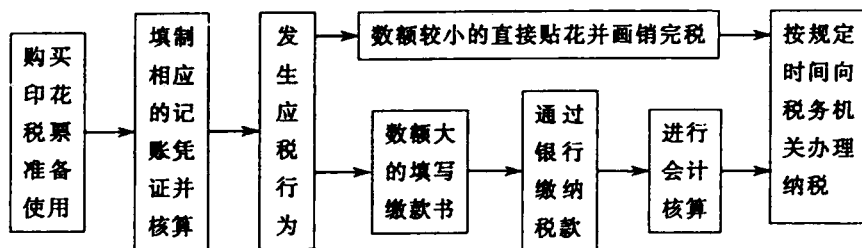


图 5-3 印花税纳税流程图

(二) 印花税的纳税申报实务

印花税纳税申报表见表 5-8。