

# 最新土地增值税 土地增值税清算小组工作职责(通用5篇)

在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？接下来小编就给大家介绍一下优秀的范文该怎么写，我们一起来看一看吧。

## 土地增值税篇一

### (一)土地增值税的定义和目的

土地增值税主要产生在房地产开发项目中，在房地产开发项目中，会涉及到一些对国有土地的转让问题，在对其进行转让的过程中单位或者个人会得到转让的收入，同时也会发生一定的成本费用(取得土地使用权所支付的金额;土地征用及拆迁补偿款;前期工程费;建筑安装工程费;基础设施费。

公共配套设施费;开发间接费用;房地产开发费用;与转让房地产有关的税金;财政部规定的加计扣除项目)，而土地增值税就是纳税人转让房地产所取得的增值额(收入-允许规定扣除项目金额后的余额)按相应税率计算征收的一种税种。

进行土地增值税的征收主要有以下几点目的：

一是可以对房地产的市场进行有效的规划，能够对房地产开发市场的调控力度进行加强；二是可以有效的对目前房价上涨飞速的现象进行合理引导回归理性，并且能够对因为房价上涨快而产生的炒房的现象进行有效的避免和抑制；三是可以将我国的土地的利用率进行有效的提高；四是能够合理的将国家财政的收入进行增加，同时还能够对国家参与到国有土地增值收益的分配方式进行规范。

### (二)土地增值税清算的定义

在进行土地增值税的征收过程中，不可避免的会涉及到土地增值税的清算问题，进行合理的、准确的清算是土地增值税清算的最终目标。

土地增值税就是在需要纳税的人在满足该税种的清算条件之后，再根据相关要求和规范，对所需要纳税的具体数额进行确定的和计算的工作。

笔者认为土地增值税的清算工作是我国税收体系十八税一费中难度较大的税种，与土地增值税清算相关的法律与规范也是比较多的，所以，必须严格按照清算程序，严格遵守法律，同时根据项目实际，进行合理的清算。

## 二、土地增值税清算策略

### (一) 拆迁补偿标准的处理

为了对拆迁补偿标准进行合理的确定，必须根据以下方法以及顺序对企业实际应该扣除的拆迁补偿费用进行确定：

1. 对于某个开发项目地方政府明确规定拆迁补偿标准的，按政府文件标准执行；
3. 对于支付个人拆迁补偿费的确认，当地税务局可以以拆迁的合同、被拆迁房屋的房产证、被拆迁人身份证、户口本和签收花名册或签收凭证为主要依据来确定具体补偿金额。

### (二) 利息支出扣除问题的影响和处理

根据国家对于土地增值税清算相关问题的通知可以得出以下几点：

一是在财务费用中涉及到的利息的支出，只要是能够以转让的房地产的项目计算分摊并且能够对金融机构进行有效的证

明的，那么可以根据实际情况据实扣除，但是需要指出的扣除限额不应该比按商业银行同类同期贷款利率计算的金额高。

二是对于超过贷款期限的利息部分和加息部分不允许扣除。

三是对于贷款利息的上浮幅度超过国家有关部门规定的上浮幅度的部分，不允许扣除。

因此笔者认为，如果全部是使用自己的资金，不存在利息支出的，那么按规定，可能根据房地产开发费用以取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本计算的金额之和的5%以内进行计算扣除。

房地产开发企业向金融机构以外的单位和个人借款利息，无法取得金融机构证明，利息支出和其他房地产开发费用按取得土地使用权支付的金额和房地产开发成本金额之和的10%以内计算扣除。

### (三)清算时间对土地增值税的影响和处理

在实际工作中，清算的时间直接影响税款入库时间，具体有以下两种情况：一是企业对项目的工程结算具有滞后性，而且项目开发多分期进行，建筑安装成本结转不及时，公共配套设施费用尚未全部发生，竣工决算迟迟不做，造成房地产开发成本不真实。

二是房地产企业普遍存在开发的房地产项目大部分已销售，有的剩余一些普通住房，有的剩余一些商铺，因预售许可证未满三年，当前的清算原则就是把未售部分的成本剔除，不进行清算，这就存在二次清算的需要。

二次清算就可能存在适用税率不一样，对税款造成影响。

如果对项目全部重新清算，将再次耗费人力和时间，无疑会

加大税收成本。

因此笔者认为，对于成片开发分期清算项目的成本费用，在分期清算时，应按实际发生的费用进行分摊清算，整体项目终了后不再进行调整分摊，这样既节约了清算成本，又不至于因为项目开发的时间性影响清算进程。

#### (四)对于房地产开发企业自用开发产品的界定影响和处理

我国对房地产企业的土地增值税征收条例规定：“旧房及建筑物的评估价格，是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。”进而扩大清算扣除成本，造成土地增值税的流失。

因此笔者认为，应该对房地产开发企业自用商品房采取进一步的二手房概念定义，如可以规定对于自用或出租使用年限在五年以上(含五年)或房地产开发企业办理了该商品房产证再销售的，按照转让旧房及建筑物的政策规定缴纳土地增值税，否则，仍需列入一手房土地增值税清算的范围。

### 三、结束语

综上所述，在房地产开发项目中的一个非常重要的税种就是土地增值税，土地增值税清算结果，往往对房地产开发企业利润的影响是非常大。

在对土地增值说进行清算的过程中，必须按照规定的清算规程和方法进行，并且对清算过程中的难点问题进行分析，找出能够对难点问题解决的策略，保证土地增值税清算工作的准确性和合理性。

参考文献：

## 土地增值税篇二

第一条为了规范土地、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，制定本条例。

第二条转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物(以下简称转让房地产)并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人(以下简称纳税人)，应当依照本条例缴纳土地增值税。

第三条土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和本条例第七条规定的税率计算征收。

第四条纳税人转让房地产所取得的收入减除本条例第六条规定扣除项目金额后的余额，为增值额。

第五条纳税人转让房地产所取得的收入，包括货币收入、实物收入和其他收入。

第六条计算增值额的扣除项目：

(一)取得土地使用权所支付的金额；

(二)开发土地的成本、费用；

(三)新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；

(四)与转让房地产有关的税金；

(五)财政部规定的其他扣除项目。

第七条土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。

增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%。

增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%。

增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

第八条有下列情形之一的，免征土地增值税：

(一) 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；

(二) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产。

第九条纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收：

(一) 隐瞒、虚报房地产成交价格的；

(二) 提供扣除项目金额不实的；

(三) 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。

第十条纳税人应当自转让房地产合同签订之日起七日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。

第十一条土地增值税由税务机关征收。土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料，并协助税务机关依法征收土地增值税。

第十二条纳税人未按照本条例缴纳土地增值税的，土地管理部门、房产管理部门不得办理有关的权属变更手续。

第十三条土地增值税的征收管理，依据《中华人民共和国税收征收管理法》及本条例有关规定执行。

第十四条本条例由财政部负责解释，实施细则由财政部制定。

第十五条本条例自一九九四年一月一日起施行。各地区的土地增值费征收办法，与本条例相抵触的，同时停止执行。

## 相关阅读

### 土地增值税税额计算方式

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

(一)增值额未超过扣除项目金额50%

土地增值税税额=增值额×30%

(二)增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%

土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%

(三)增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%

土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%

(四)增值额超过扣除项目金额200%

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

公式中的5%、15%、35%为速算扣除系数。

## 土地增值税篇三

(2008年12月18日财政部、国家税务总局令第50号公布;根据2011年10月28日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订)

第一条根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(以下简称条例),制定本细则。

第二条条例第一条所称货物,是指有形动产,包括电力、热力、气体在内。

条例第一条所称加工,是指受托加工货物,即委托方提供原料及主要材料,受托方按照委托方的要求,制造货物并收取加工费的业务。

条例第一条所称修理修配,是指受托对损伤和丧失功能的货物进行修复,使其恢复原状和功能的业务。

第三条条例第一条所称销售货物,是指有偿转让货物的所有权。

条例第一条所称提供加工、修理修配劳务(以下称应税劳务),是指有偿提供加工、修理修配劳务。单位或者个体工商户聘用的员工为本单位或者雇主提供加工、修理修配劳务,不包括在内。

本细则所称有偿,是指从购买方取得货币、货物或者其他经济利益。

第四条单位或者个体工商户的下列行为,视同销售货物:

增值税



将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

## 土地增值税篇四

财政部[1995]6号

第一条根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(以下简称条例)第十四条规定，制定本细则。

第二条条例第二条所称的转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入，是指以出售或者其他方式有偿转让房地产的行为，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。

第三条条例第二条所称的国有土地，是指按国家法律规定属于国家所有的土地。

第四条条例第二条所称的地上的建筑物，是指建于地上的一切建筑物，包括地上地下的各种附属设施。

条例第二条所称的附着物，是指附着于土地上的不能移动，一经移动即遭损坏的物品。

第五条条例第二条所称的收入，包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

第六条条例第二条所称的单位，是指各类企业单位、事业单位、国家机关和社会团体及其他组织。

条例第二条所称个人，包括个体经营者。

第七条条例第六条所列的计算增值额的扣除项目，具体为

(一)取得土地的使用权所支付的金额，是指纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按统一规定交纳的有关费用。

(二)开发土地和新建房及配套设施(以下简称房地产开发)的成本，是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本(以下简称房地产开发)包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

土地征用及拆迁补偿费，包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出，安置动迁用房支出等。

前期工程费，包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

建筑安装工程费，是指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费，以自营方式发生的建筑安装工程费。

基础设施费，包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

公共配套设施费，包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。

开发间接费用，是指直接组织、管理开发项目发生的费用，

包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

(三)开发土地和新建房及配套设施的费用(以下简称房地产开发费用),是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

财务费用中的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用,按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和的5%以内计算扣除。

凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的,房地产开发费用按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和的10%以内计算扣除。

上述计算扣除的具体比例,由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

(四)旧房及建筑物的评估价格,是指在转让已使用的房屋及建筑物时,由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格,评估价格须经当地税务机关确认。

(五)与转让房地产有关的税金,是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税,因转让房地产交纳的教育费附加,也可视同税金予以扣除。

(六)根据条例第六条(五)项规定,对从事房地产开发的纳税人可按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和,加计20%的扣除。

第八条土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算

项目或核算对象为单位计算。

第九条纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的，其扣除项目金额的确定，可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊，或按建筑面积计算分摊，也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。

第十条条例第七条所列四级超率累进税率，每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例，均包括本比例数。

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以整算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

(一)增值额未超过扣除项目金额50%

土地增值税税额=增值额×30%

(二)增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的

土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%

(三)增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%

土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%

(四)增值额超过扣除项目金额200%

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

公式中的5%、15%、35%为速算扣除系数

第十一条条例第八条(一)项所称的普通标准住宅，是指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用住宅。高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。普通标准住宅与其他住宅的具体划分界限由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过本细则第七条(一)、(二)、(三)、(五)、(六)项扣除项目金额之和20%的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和20%的，应就其全部增值额按规定计税。

条例第八条(二)项所称的因国家建设需要依法征用、收回的房地产，是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。

因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，比照本规定免征土地增值税。

符合上述免税规定的单位和个人，须向房地产所在地税务机关提出免税申请，经税务机关审核后，免予征收土地增值税。

第十二条个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房，经向税务机关申报核准，凡居住满5年或5年以上的免予征收土地增值税；居住3年未满5年的，减半征收土地增值税。居住未满3年的，按规定计征土地增值税。

第十三条例例第九条所称的房地产评估价格，是指由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

第十四条例例第九条(一)项所称的隐瞒、虚报房地产成交价格，是指纳税人不报或有意低报转让土地使用权、地上建筑物及其附着物价款的行为。

条例第九条(二)项所称的提供扣除项目金额不实的，是指纳税人在纳税申报时不据实提供扣除项目金额的行为。

条例第九条(三)项所称的转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的，是指纳税人申报的转让房地产的实际成交价低于房地产评估机构评定的交易价，纳税人又

不能提供凭据或无正当理由的行为。

隐瞒、虚报房地产成交价格，应由评估机构参照同类房地产的市场交易价格进行评估。税务机关根据评估价格确定转让房地产的收入。

提供扣除项目金额不实的，应由评估机构按照房屋重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时的基准地价进行评估。税务机关根据评估价格确定扣除项目金额。

转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的，由税务机关参照房地产评估价格确定转让房地产的收入。

第十五条根据条例第十条的规定，纳税人应按照下列程序办理纳税手续：

(一) 纳税人应在转让房地产合同签订后的7日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并向税务机关提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书、土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关的资料。纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次让后申报的，经税务机关审核同意后，可以定期进行纳税申报，具体期限由税务机关根据情况确定。

(二) 纳税人按照税务机关核定的税额及规定的期限缴纳土地增值税。

第十六条纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补、具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。

第十七条条例第十条所称的房地产所在地，是指房地产的坐落地。纳税人转让房地产坐落在两个或两个以上地区的，应按房地产所在地分别申报纳税。

第十八条例例第十一条所称的土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料，是指向房地产所在地主管税务机关提供有关房屋及建筑物产权、土地使用权、土地出让金数额、土地基准地价、房地产市场交易价格及权属变更等方面的资料。

第十九条纳税人未按规定提供房屋及建筑物产权、土地使用权证书、土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关资料的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》（以下简称《征管法》）第三十九条的规定进行处理。

纳税人不如实申报房地产交易额及规定扣除项目金额造成少缴或未缴税款的，按照《征管法》第四十条的规定进行处理。

第二十条土地增值税以人民币为计算单位。转让房地产所取得的收入为外国货币的，以取收入当天或当月1日国家公布的市场汇价折合成人民币，据以计算应纳土地增值税税额。

第二十一条条例第十五条所称的各地区的土地增值税征收办法是指与本条例规定的计征对象相同的土地增值税、土地收益金等征收办法。

第二十二条本细则由财政部解释，或者由国家税务总局解释。

第二十三条本细则自发布之日起施行。

第二十四条1994年1月1日至本细则发布之日期间的土地增值税参照本细则的规定计算征收。

中华人民共和国财政部

一九九五年一月二十七日

## 土地增值税篇五

1、公式中的“增值额”为纳税人转让房地产所取得的收入减除扣除项目金额后的余额。

纳税人转让房地产所取得的收入，包括货币收入、实物收入和其他收入。

计算增值额的扣除项目：

- (1) 取得土地使用权所支付的金额；
- (2) 开发土地的成本、费用；
- (3) 新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；
- (4) 与转让房地产有关的税金；
- (5) 财政部规定的其他扣除项目。

2、土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。

增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%。

增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%。



增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

上面所列四级超率累进税率，每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例，均包括本比例数。

纳税人计算土地增值税时，也可用下列简便算法：

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

(一)增值额未超过扣除项目金额50%

土地增值税税额=增值额×30%

(四)增值额超过扣除项目金额200%

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

公式中的5%，15%，35%为速算扣除系数。