



第七节 房地产开发企业土地 增值税清算



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

本节知识点

知识点1: 土地增值税清算的定义

知识点2: 土地增值税的清算单位

知识点3: 土地增值税的清算条件

知识点4: 土地增值税清算的收入确认

知识点5: 土地增值税清算时的扣除项目



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点6: 土地增值税清算的受理

知识点7: 土地增值税清算项目的审核鉴证

知识点8: 土地增值税的清算审核

知识点9: 土地增值税的核定征收

知识点10: 清算后再转让房地产的处理

知识点11: 清算后应补缴的土地增值税加收滞纳金问题



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点1：土地增值税清算的定义

是指纳税人在符合土地增值税清算条件后，依照税收法律、法规及土地增值税有关政策规定，计算房地产开发项目应缴纳的土地增值税税额，并填写《财产和行为税纳税申报表》，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算手续，结清该房地产项目应缴纳土地增值税税款的行为。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点2：土地增值税的清算单位

1. 土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算。
2. 对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。
3. 开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点3：土地增值税的清算条件

1. 符合下列情形之一的，纳税人应当进行土地增值税的清算：

- (1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- (2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- (3) 直接转让土地使用权的。

【提示】清算时间：纳税人应当在满足条件之日起90日内到主管税务机关办理清算手续。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

2. 符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

（1）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或未超85%，但剩余可售建筑面积已经出租或自用；

（2）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕；

（3）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续。（注销登记前清算）

【提示】清算时间：纳税人应在收到清算通知之日起90日内到主管税务机关办理清算手续。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【例题·多选题】下列情形中，纳税人应进行土地增值税清算的有（ ）。

- A. 丙公司开发的住宅项目已销售建筑面积占整个项目可售建筑面积的65%，自用面积占可售面积的5%
- B. 甲公司开发的住宅项目已全部销售
- C. 乙公司将未竣工决算的开发项目整体转让
- D. 丁公司于2017年6月取得住宅项目销售（预售）许可证，截止2019年6月底仍未销售完毕
- E. 戊公司开发的别墅项目销售面积已达整个项目可售建筑面积的75%



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

答案：BC

解析：纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税的清算：（1）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；（2）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；（3）直接转让土地使用权的。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点4：土地增值税清算的收入确认

情形		收入确认
已销售的 房地产项目 收入的 确认	已全额开具商品房销售 发票的	按照发票所载金额确认收入
	未开具发票或未全额开 具发票的	以交易双方签订的销售合同所 载的售房金额及其他收益确认 收入
	销售合同所载商品房面 积与有关部门实际测量 面积不一致，在清算前 已发生补、退房款的	在计算土地增值税时予以调整
	营改增后进行房地产开 发项目清算	应税收入=营改增前转让收入 +营改增后不含增值税收入



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

情形		收入确认
非直接销售和自用房地产	房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他、单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产。	收入按下列方法和顺序确认： （1）按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定。 （2）由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点5：土地增值税清算时的扣除项目

1. 与之前讲述的扣除项目规定基本一致

【链接】5项扣除：①扣除的土地使用权所支付的金额；②房地产开发成本；③房地产开发费用；④与转让房地产有关税金；⑤加计扣除20%。

【提示】需要提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

2. 房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。（四项成本费用核定）



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

3. 房地产开发企业开发建造的与清算项目配套居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通信等公共设施，按以下原则处理：

（1）建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

(2) 建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；

(3) 建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。

【提示】不符合条件的不得扣除。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

4. 房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。

【提示】预提费用，除另有规定外，不得扣除。

5. 属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。

【提示】取得土地使用权所支付的金额，分期开发可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【案例】土地面积10万平方米，土地出让金100 000万元，契税3 000万元。分2期开发，一期占地4万平方米；一期可售总建筑面积6万平方米，清算时已售5.4万平方米。取得土地使用权支付的金额为多少？

解析：（1）一期取得土地使用权支付的金额 $=103\,000 \times 40\,000 / 100\,000 = 41\,200$ （万元）。

（2）清算时扣除取得土地使用权支付的金额 $=41\,200 \times 54\,000 / 60\,000 = 37\,080$ （万元）。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

6. 房地产开发企业未支付的质量保证金

(1) 扣留建筑安装施工企业的工程款（质保金），建筑安装施工企业开具发票的，按发票所载金额予以扣除；

(2) 未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

7. 房地产开发费用的扣除

(1) 财务费用中的利息支出，两种处理（5%、10%）；

(2) 全部使用自有资金，没有利息支出的：按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内扣除；

(3) 已计入房地产开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

8. 取得土地使用权时支付的税费：

（1）逾期开发缴纳的土地闲置费：不得扣除；

（2）缴纳的契税：计入“取得土地使用权所支付的金额”中扣除。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

9. 拆迁安置:

就地回迁

安置用房视同销售确认收入，同时确认为本项目拆迁补偿费；

补差价款

房地产开发企业支付→计入拆迁补偿费

回迁户支付→抵减本项目拆迁补偿费

异地安置

自行开发建造→与就地回迁一致

购入房产→以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费

货币安置

⇒ 房地产开发企业凭合法有效凭证计入拆迁补偿费



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【总结】土地增值税清算时不得扣除的项目

1. 不能提供合法有效凭证的扣除项目；
2. 预提费用（除另有约定外）；
3. 未开发票的质量保证金；
4. 土地闲置金。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【例题·多选题】（2023年）土地增值税清算时，允许从转让收入总额中据实扣除的有（ ）。

- A. 开发间接费用
- B. 房地产开发费用
- C. 前期工程费
- D. 售房时代收费用
- E. 支付给回迁户补差价款



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

答案：ACE

解析：选项B，房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本的一定比例扣除；而非据实扣除；选项D，代收费用根据是否计入房价中一并收取或单独收取，处理方法不同。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【例题·多选题】（2022年）关于房地产开发企业开发建造与清算项目配套的公共配套设施计算土地增值税扣除成本费用的处理中，下列说法正确的有（ ）。

- A. 建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除
- B. 建成后产权属于房地产开发企业所有的，其成本、费用可以扣除
- C. 建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除
- D. 将建成后无偿转让给另一企业的，其成本、费用可以扣除
- E. 建成后有偿转让的，其成本、费用可以扣除



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

答案：ACE

解析：房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按以下原则处理：（1）建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；（2）建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；（3）建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【例题·单选题】（2023年）下列关于房地产开发企业土地增值税清算的扣除，正确的是（ ）。

- A. 拆迁补偿费不允许扣除
- B. 逾期开发土地闲置费允许分期扣除
- C. 预提费用可以扣除
- D. 扣留建筑安装施工企业的质保金，有发票可以扣除

答案：D

解析：选项A，拆迁补偿费允许作为开发成本扣除；选项BC，不得在土地增值税清算中扣除。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【例题·多选题】（2024年）对房地产开发企业转让新建房进行土地增值税清算时，下列表述正确的有（ ）。

- A. 房地产开发企业发生的期间费用可以据实扣除
- B. 房地产开发企业发生的利息支出，不能提供金融机构证明的，房地产开发费用不得扣除
- C. 土地增值税清算时，已全额开具商品房销售发票的，按照发票所载金额确认收入
- D. 应当清算的在满足条件之日90日内办理清算手续
- E. 开发建造的与清算项目配套的学校，建成后无偿移交政府的，其成本、费用可在计算土地增值税时扣除



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

答案：CDE

解析：选项A，期间费用不得据实扣除，而是按规定的计算方法扣除；选项B，不能提供金融机构证明的，允许扣除的房地产开发费用＝（取得土地使用权所支付的金额＋房地产开发成本） $\times 10\%$ 以内。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点6：土地增值税清算的受理

1. 受理：符合清算条件的项目，且报送的清算资料完备的，予以受理；

主管税务机关已受理的清算申请，纳税人无正当理由不得撤销。

2. 补报：对纳税人符合清算条件，但报送的清算资料不全的，应要求纳税人在规定限期内补报，纳税人在规定的期限内补齐清算资料后，予以受理；

3. 不予受理：对不符合清算条件的项目，不予受理。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点7：土地增值税清算项目的审核鉴证

税务中介机构受托对清算项目审核鉴证时,应按税务机关规定的格式对审核鉴证情况出具鉴证报告。对符合要求的鉴证报告,税务机关可以采信。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点8：土地增值税的清算审核

清算审核包括：案头审核、实地审核。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点9：土地增值税的核定征收

核定情形	(1) 依照法律、行政法规的规定应当设置财务账簿但未设置的。 (2) 擅自销毁账簿的或者拒不提供纳税资料的。 (3) 虽设置财务账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的。 (4) 符合土地增值税清算条件，未按照规定期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的。 (5) 申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。
核定比例	核定征收率原则上不得低于5%
分期开发	分期开发的房地产项目，各期清算方式应保持一致



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点10：清算后再转让房地产的处理

纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

知识点11：清算后应补缴的土地增值税加收滞纳金问题

纳税人按规定预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，**不加收**滞纳金。



第八节 征收管理



第八节 征收管理

本节知识点

知识点1：预征土地增值税

知识点2：纳税申报

知识点3：纳税地点



第八节 征收管理

知识点1：预征土地增值税

对纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入可以预征土地增值税。

对实行预征办法的地区（除保障性住房外），预征率如下：

（2025年调整）

- （1）东部地区省份不得低于1.5%；
- （2）中部和东北地区省份不得低于1%；
- （3）西部地区省份不得低于0.5%。



第八节 征收管理

知识点2：纳税申报

1. 纳税人应自转让房地产合同签订之日起7日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报；
2. 纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的，可以定期进行纳税申报，具体期限由税务机关根据实际情况确定。



第八节 征收管理

知识点3：纳税地点——房地产所在地

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**。



第八节 征收管理

【例题·单选题】下列关于土地增值税的征管规定，说法正确的是（ ）。

- A. 除保障性住房外，东部地区省份土地增值税预征率不得低于1%
- B. 纳税人应在转让房地产合同签订之日起15日内办理纳税申报
- C. 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
- D. 企业土地增值税的纳税地点为企业机构所在地



第八节 征收管理

答案：C

解析：选项A，除保障性住房外，东部地区省份土地增值税预征率不得低于1.5%；选项B，纳税人应自转让房地产合同签订之日起7日内办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税；选项D，土地增值税的纳税地点一律为房地产所在地。



本章小结

第一节 土地增值税概述

第二节 纳税义务人

第三节 征税范围和税率

第四节 计税依据

第五节 税收优惠

第六节 应纳税额的计算

第七节 房地产开发企业土地增值税清算

第八节 征收管理

谢谢 观看

THANK YOU