

第三节 土地增值税

(三) 房地产开发企业土地增值税的清算

1. 土地增值税的清算单位

- (1) 取得预售收入时，按照**预征率**预缴土地增值税；达到清算条件进行清算。
- (2) 以国家有关部门**审批的房地产开发项目**为单位进行清算，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。

2. 土地增值税清算的条件

应进行清算	主管税务机关可要求纳税人进行清算
<p>(1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的。</p> <p>(2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的。</p> <p>(3) 直接转让土地使用权的。</p>	<p>(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，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的。</p> <p>(2) 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的。</p> <p>(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的——应在办理注销登记前进行土地增值税清算。</p> <p>(4) 省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况。</p>

【例题·单选题】下列情形中，纳税人应当进行土地增值税清算的是（ ）。

- A. 取得销售许可证满 1 年仍未销售完毕的
- B. 转让未竣工结算房地产开发项目 50% 股权的
- C. 直接转让土地使用权的
- D. 房地产开发项目尚未竣工但已销售面积达到 50% 的

答案：C

3. 土地增值税的清算时间

(1) 凡符合应办理土地增值税清算条件的项目，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。

(2) 凡属税务机关要求纳税人进行土地增值税清算的项目，纳税人应当在接到主管税务机关下发的清算通知之日起 **90 日** 内，到主管税务机关办理清算手续。

4. 土地增值税清算的销售收入、销售面积归集时间

(2026 年新增) 纳税人办理土地增值税清算申报时，确认销售收入、销售面积的截止时间为税务机关**受理清算申报时的前一预征税款所属期终了之日**。

5. 土地增值税清算应税收入的确认

(1) 一般情形下销售房地产应税收入的确认

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；**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，应在计算土地增值税时予以调整。

房地产开发项目的销售行为跨越“营改增”前后的：

土地增值税清算应税收入 = “营改增”前转让房地产取得的收入 + “营改增”后转让房地产取得的**不含**增值税收入

(2) 非直接销售和自用房地产的相关规定

行为	具体内容	税收规定	收入的确认方法和顺序
非直接销售	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	发生所有权转移时应视同销售房地产——提高销售比例，随之提高扣除项目比例	a. 按本企业在同一地区、同一年度销售同类房地产的平均价格确定；

	人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等		b. 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。
自用	房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时	如果产权未发生转移，不征收土地增值税	在税款清算时不列收入，不扣除相应的成本和费用。