

第三节 土地增值税

6. 土地增值税的扣除项目

(1) 除另有规定外，扣除项目须提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除；

(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**核定**这四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除；

(3) 房地产开发企业开发建造的公共配套设施

用途	收入	成本费用
①建成后产权属于 全体业主所有的	无需确认收入	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		
③建成后 有偿 转让的	计算收入	

(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**。房地产开发企业的**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；

(6) 质保金看发票

房地产开发企业在工程竣工验收后，根据合同约定，扣留建筑安装施工企业的质量保证金，在计算土地增值税时：

- 建筑安装施工企业就质量保证金对房地产开发企业开具发票的，按发票所载金额予以扣除；
- 未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除。

(7) 房地产开发企业**逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除**——**注意与企业所得税的区别**；

(8) 拆迁安置费的扣除

安置类型	税务处理
房地产企业用建造的该项目房地产安置回迁户的	安置用房视同销售处理，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。
	房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。
开发企业采取异地安置	异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值按视同销售处理，计入本项目的拆迁补偿费。
	异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。
货币安置拆迁的	房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。

【例题·多选题】清算土地增值税时，房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的会所等公共设施，其成本费用可以扣除的情形有（ ）。

- A. 建成后开发企业转为自用的
- B. 建成后开发企业用于出租的
- C. 建成后有偿移交给其他企业的
- D. 建成后产权属于全体业主的

答案：CD

解析：选项 AB，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，不扣除相应的成本费用；选项 CD，房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的会所等公共设施，建成后产权属于全体业主所有的，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，建成后有偿转让的，其成本费用可以扣除。

7. 土地增值税清算应报送的资料

8. 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。

9. 土地增值税的核定征收

房地产开发企业有下列情形之一的，税务机关可以参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况，按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税：

- (1) 依法应当设置但未设置账簿的；
- (2) 擅自销毁账簿或拒不提供纳税资料的；
- (3) 虽设置账簿，但账目混乱或成本资料、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，企业未按照规定的期限办理清算手续，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。

核定征收率原则上不得低于5%。

10. 清算后再转让房地产的处理

纳税人办理尾盘销售土地增值税申报时，各类型房地产单位建筑面积扣除项目金额不包括清算时与转让房地产有关的税金，尾盘销售发生的与转让房地产有关的税金据实扣除。

各类型房地产单位建筑面积扣除项目金额 = 税务机关审核确定相应类型房地产的扣除项目金额合计 ÷ 相应类型房地产的可售建筑面积

11. 土地增值税清算后应补缴的土地增值税滞纳金问题

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。