



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

一、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，对于分期开发的项目，以**分期项目**为单位清算；

【提醒】可作为清算单位的：审批备案项目

2.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

【链接】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，予以免税。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

二、清算条件

纳税人应进行土地增值税的清算的情况 (原则：整体)	(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
主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的情况	(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
	(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的(应在办理注销登记前进行土地增值税清算)
	(4) 省税务机关规定的其他情况



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【记忆豆】

全部是应清算，八五三年注销是可要求清算，未滿八五，但已出租自用也可要求。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

三、土地增值税的清算时间

(1) 对于符合**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。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

四、土地增值税清算应税收入的确认

(一) 已销售的房地产项目收入的确认

情形	应税收入
已全额开具商品房销售发票	发票所载金额
未开具发票或未全额开具发票	交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益
房地产开发项目的销售行为跨越“营改增”前后	“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



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【提醒豆】

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。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

（二）非直接销售和自用房地产的收入确定

1. 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非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其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。

【提醒豆】三同平均价，没有税局来核定



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。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

六、土地增值税清算时的扣除项目

1. 可据实扣除的项目

（1）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、邮电通信等
公共设施：（不是都可以扣，有限定）



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

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

(2) 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。

(3) 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一定比例的工程款，作为开发项目的质量保证金，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。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

（4）拆迁补偿费的扣除

①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。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

②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的相关规定计算，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。

③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。

【提醒豆】

可扣总结：公共设施拆迁装修质保金，其中质保看发票、公共设施共有充公销售可以扣。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

2. 可核定扣除项目

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。具体核定方法由省税务机关确定

【豆豆记忆】基础设施双工程，间接费用无凭证，核定扣除要记清



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

3. 不可扣除的项目

(1) 除另有规定外，扣除的土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，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) 房地产开发企业的**预提费用**，除另有规定外，不得扣除。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

(3) 竣工后，建筑安装施工企业就**质量保证金**对房地产开发企业**未开具发票**的，扣留的质保金不得计算扣除。

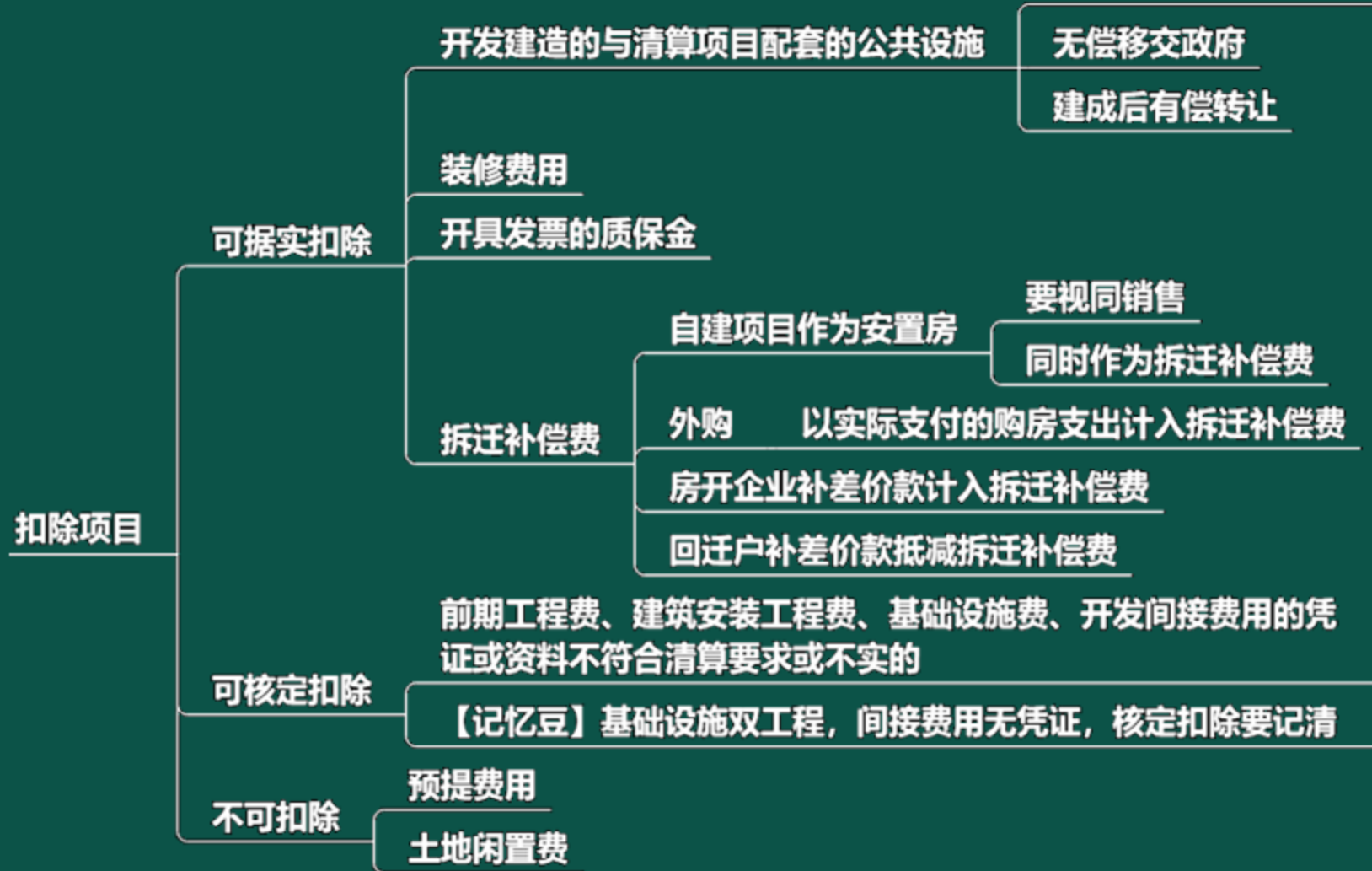
(4) 房地产开发企业逾期开发缴纳的**土地闲置费**不得扣除。

【总结】 预提费用、土地闲置不可扣



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

产权属于全体业主所有





第七节 房地产开发企业土地增值税清算

3. 【例】某房地产开发企业是增值税一般纳税人，拟对其开发的位于市区的一房地产项目进行土地增值税清算，该项目相关信息如下：

（1）2025年1月以9000万元竞得国有土地一宗，并按规定缴纳契税。

（2）该项目2025年开工建设，《建筑工程施工许可证》注明的开工日期为2月25号，2026年6月底竣工；发生房地产开发成本6000万元；开发费用3400万元。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

(3) 该项目所属幼儿园建成后已无偿移交政府，归属于幼儿园的开发成本600万元（包含在开发成本6000万中）。

(4) 2026年12月，该项目销售完毕，取得含税销售收入36750万元。合同未单独列明增值税。

(5) 该房地产项目允许抵扣的进项税为541.28万元。

（其他相关资料：契税税率为4%，利息支出无法提供金融机构证明，当地省政府规定的房地产开发费用的扣除比例为10%。）



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【解析】

(1) 计算该项目应缴纳的增值税额。

$$\text{销项税额} = (36750 - 9000) \div (1 + 9\%) \times 9\% = 2291.28 \text{ (万元)}$$

进项税额为541.28万元。

$$\text{该项目应缴纳的增值税额} = 2291.28 - 541.28 = 1750 \text{ (万元)}$$



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

(2) 计算土地增值税时允许扣除的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加及印花税。

答案：

允许扣除的城市维护建设税 = $1750 \times 7\% = 122.5$ (万元)

允许扣除的教育费附加 = $1750 \times 3\% = 52.5$ (万元)

允许扣除的地方教育附加 = $1750 \times 2\% = 35$ (万元)

允许扣除的印花税 = $36750 \times 0.05\% = 18.38$ (万元)

合计 = $122.5 + 52.5 + 35 + 18.38 = 228.38$ (万元)



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

(3) 计算土地增值税时允许扣除的开发费用。

$$\begin{aligned} \text{允许扣除的开发费用} &= [6000 + 9000 \times (1 + 4\%)] \times 10\% \\ &= 1536 \text{ (万元)} \end{aligned}$$



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

(4) 计算土地增值税时允许扣除项目金额的合计数。

$$\begin{aligned} \text{允许扣除项目金额的合计数} &= 9360 + 6000 + 1536 + \\ &228.38 + (9360 + 6000) \times 20\% = 20196.38 \text{ (万元)} \end{aligned}$$



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

(5) 计算该房地产开发项目应缴纳的土地增值税额。

应缴纳土地增值税税额的计算：

$$\text{增值额} = 36750 - 2291.28 - 20196.38 = 14262.34 \text{ (万元)}$$

$$\text{增值率} = 14262.34 \div 20196.38 \times 100\% = 70.62\%$$

$$\begin{aligned} \text{应缴纳土地增值税额} &= 14262.34 \times 40\% - 20196.38 \times 5 \\ \% &= 4695.12 \text{ (万元)} \end{aligned}$$