



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

七、土地增值税清算项目的审核鉴证

主管税务机关受理纳税人清算资料后，应在一定期限内及时组织清算审核。具体期限由各省、自治区、直辖市、计划单列市税务机关确定。

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

八、土地增值税的核定征收

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的五种行为：（总原则：没账或相当于没账）

- （1）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的。
- （2）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

(3) 虽设置账簿，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。

核定的征收率：为了规范核定工作，核定征收率原则上不得低于5%。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

九、清算后再转让房地产（2026年变化）

1.在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，应当按尾盘销售方式申报缴纳土地增值税。

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



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【例】甲公司的某地房地产开发项目全部为普通标准住宅，主管税务机关出具的清算审核结论确认的普通标准住宅扣除项目金额合计273000万元（其中与转让房地产有关的税金3000万元），普通标准住宅可售建筑面积90000平方米，则单位建筑面积扣除项目金额=（273000-3000）万元÷90000平方米=3万元/平方米；甲公司在清算审核后的某个属期销售尾盘9000平方米，发生与转让房地产有关的税金200万元，则与此相对应的扣除项目金额=9000平方米×3万元/平方米+200万元=27200万元。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

2. 纳税人办理尾盘销售土地增值税申报时，普通标准住宅当期增值额超过扣除项目金额20%的，按规定缴纳土地增值税；普通标准住宅当期增值额未超过扣除项目金额20%，可申报享受土地增值税有关免税政策。（2026年新增）



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

3.关于受理清算后再转让房地产的土地增值税申报时间 (2026年新增)

预征申报税款所属期終了之日后至出具清算审核结论期间
转让房地产所取得的收入，在税务机关出具清算审核结论后
的首个纳税申报期内统一申报。

尾盘销售土地增值税按季申报缴纳。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

十、关于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。

【例】甲公司的某地房地产开发项目，在达到清算条件后，甲公司于2026年4月15日向主管税务机关提交清算申报资料，主管税务机关于4月20日受理，则该房地产开发项目清算时确认销售收入、销售面积的截止时间为2026年3月31日。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

【例】甲公司的某地房地产开发项目，在达到清算条件后，甲公司于2026年4月30日向主管税务机关提交清算申报资料，主管税务机关于5月8日受理，则该房地产开发项目清算时确认销售收入、销售面积的截止时间为2026年4月30日。由于甲公司在4月申报时确认销售收入、销售面积的截止时间为3月底，税务机关受理申报后甲公司应进行补充申报，将清算申报资料的销售收入、销售面积数据更新至4月底。



第七节 房地产开发企业土地增值税清算

十一、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**。