



第八节 征收管理



第八节 征收管理

一、预征土地增值税

（一）预征率

对实行预征办法的地区，除保障性住房外，东部地区省份预征率下限为1.5%，中部和东北地区省份预征率下限为1%，西部地区省份预征率下限为0.5%。（24年调整）



第八节 征收管理

（二）预征申报时间（2026年新增）

1. 纳税人申报预征土地增值税的起始时间为房地产开发项目首张预售许可证书（或现售备案证书）的发证当日；取得预（销）售收入时间早于发证时间的，为取得首笔预/（销）售收入当日。（许可证发证PK首笔收入孰早）

2. 土地增值税预征税款所属期的截止时间为税务机关受理纳税人清算申报时的前一预征税款所属期终了之日。



第八节 征收管理

3.预征土地增值税**按月或按季**申报缴纳，具体由各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局统一确定。

（三）关于预征土地增值税计税依据（2026年新增）

房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，预征土地增值税的计征依据=预收款÷（1+增值税适用税率或征收率）。



第八节 征收管理

二、纳税申报

纳税人在转让房地产合同签订后的7日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并向税务机关提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书，土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关的资料。



第八节 征收管理

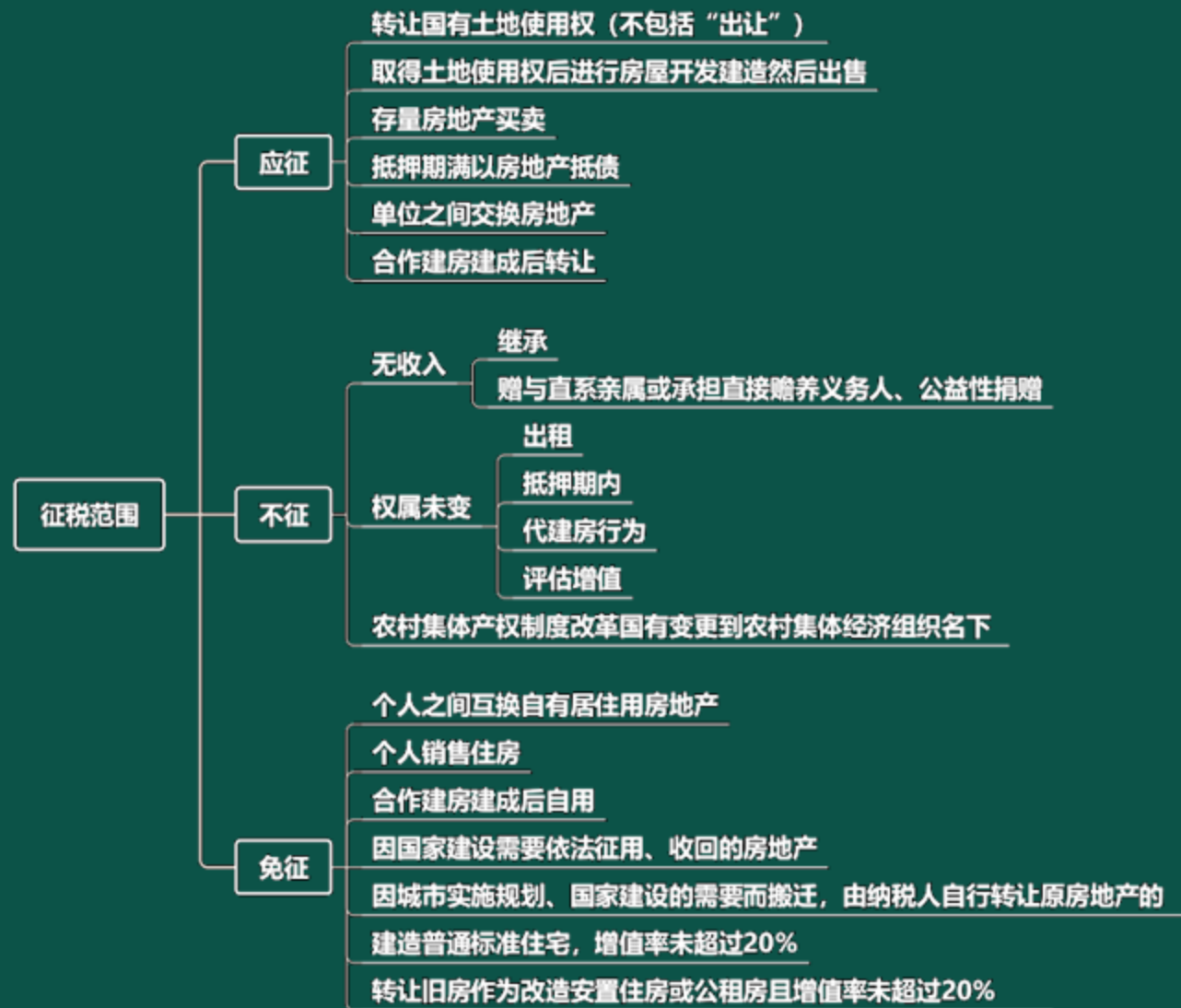
三、纳税地点——属地原则

土地增值税纳税人应向**房地产所在地**主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。

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。



土地增值税总结





土地增值税总结

第一步：转让房地产取得的不含增值税收入；（可能和卖房子的增值税的计算结合在一起，不含税收入=含税收入-增值税）

第二步：计算扣除项目金额

第三步：计算增值额 = 应税收入 - 扣除项目

第四步：计算增值率 = 增值额 ÷ 扣除项目金额

计算

第五步：用增值率查税率表，找到对应的税率和速算扣除系数 【口诀豆】A - B除以B，增值率50起，来翻倍，税率3456，扣除系数，0013，后面三个来加5，5、15、35跟着老师来画图

第六步：计算应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 扣除系数

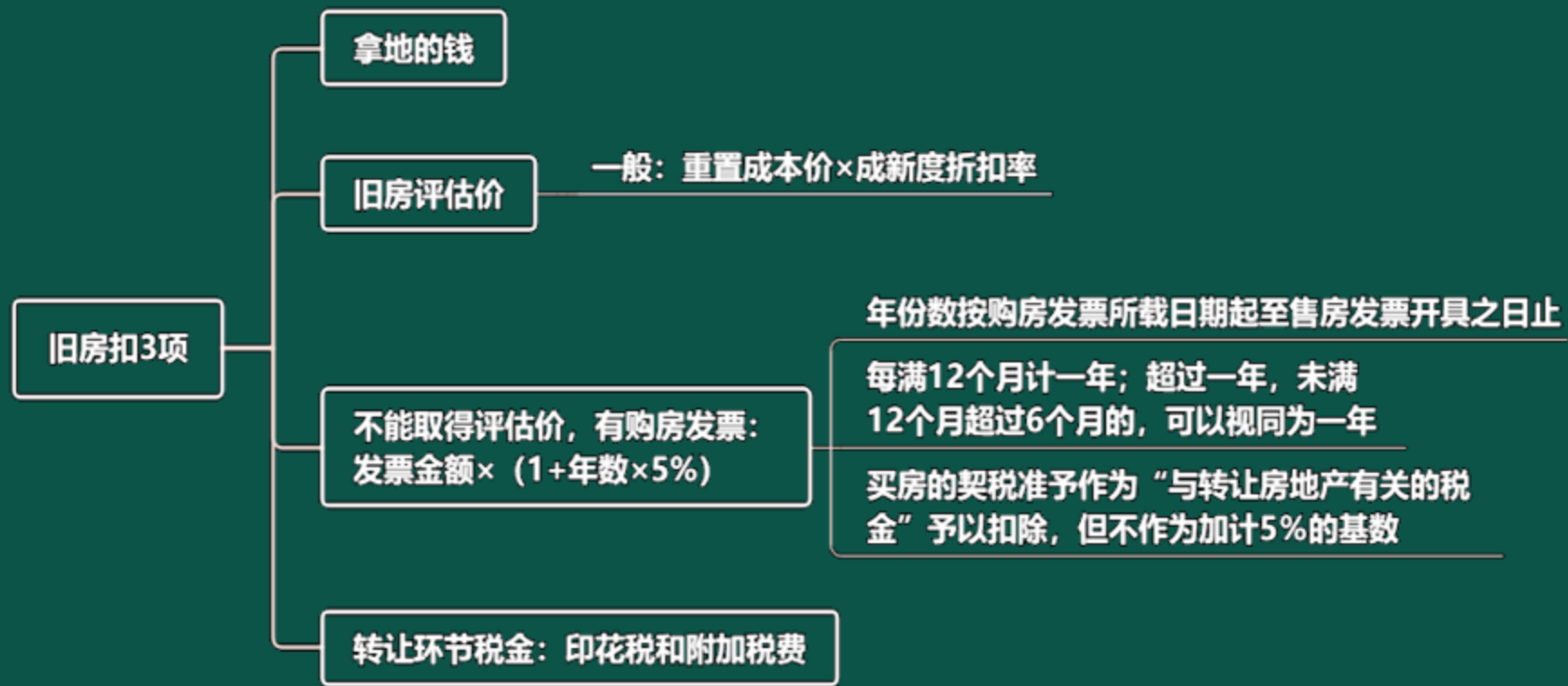


土地增值税总结

一般企业扣4项、 房开企业扣5项	专业名词叫：取得土地使用权所支付的金额		
	拿地的钱	地价款+相关税费（包括登记、过户手续费、契税等）	
		契税=不含税价格×契税税率	
	开发成本	据实扣除，包括土地的征用及拆迁补偿费（含耕地占用税）、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用等。（记忆豆：包括两工程两设施拆迁补偿间接费）	
	开发费用	看利息	利息能分摊能证明：利息+1、2项之和的5%以内
			利息不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额 超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除
			利息不能分摊不能证明：1、2项之和的10%以内
	转让环节税金	印花税加附加税费	
	印花税按“产权转移书据”适用万分之五税率		
	房开企业有加计：1、2项之和的20%		

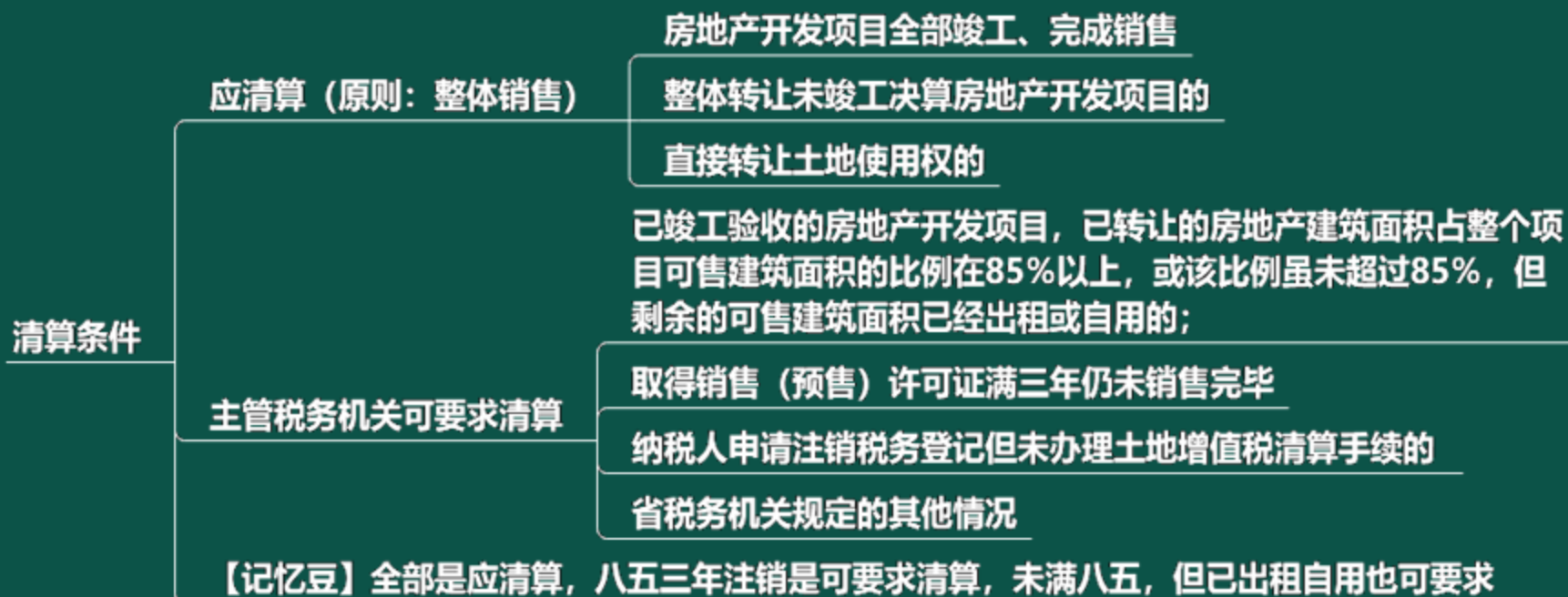


土地增值税总结



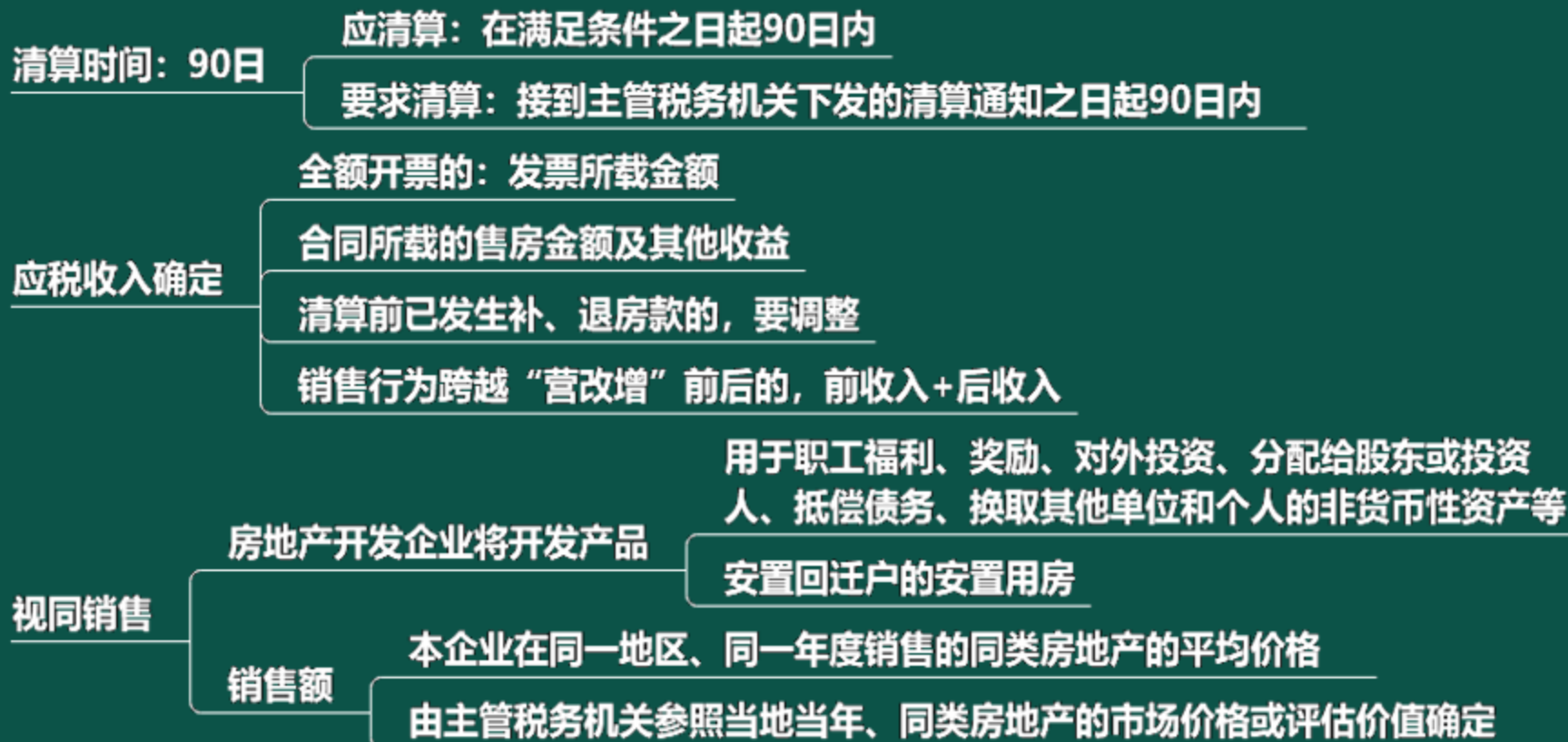


房地产开发企业土地增值税清算



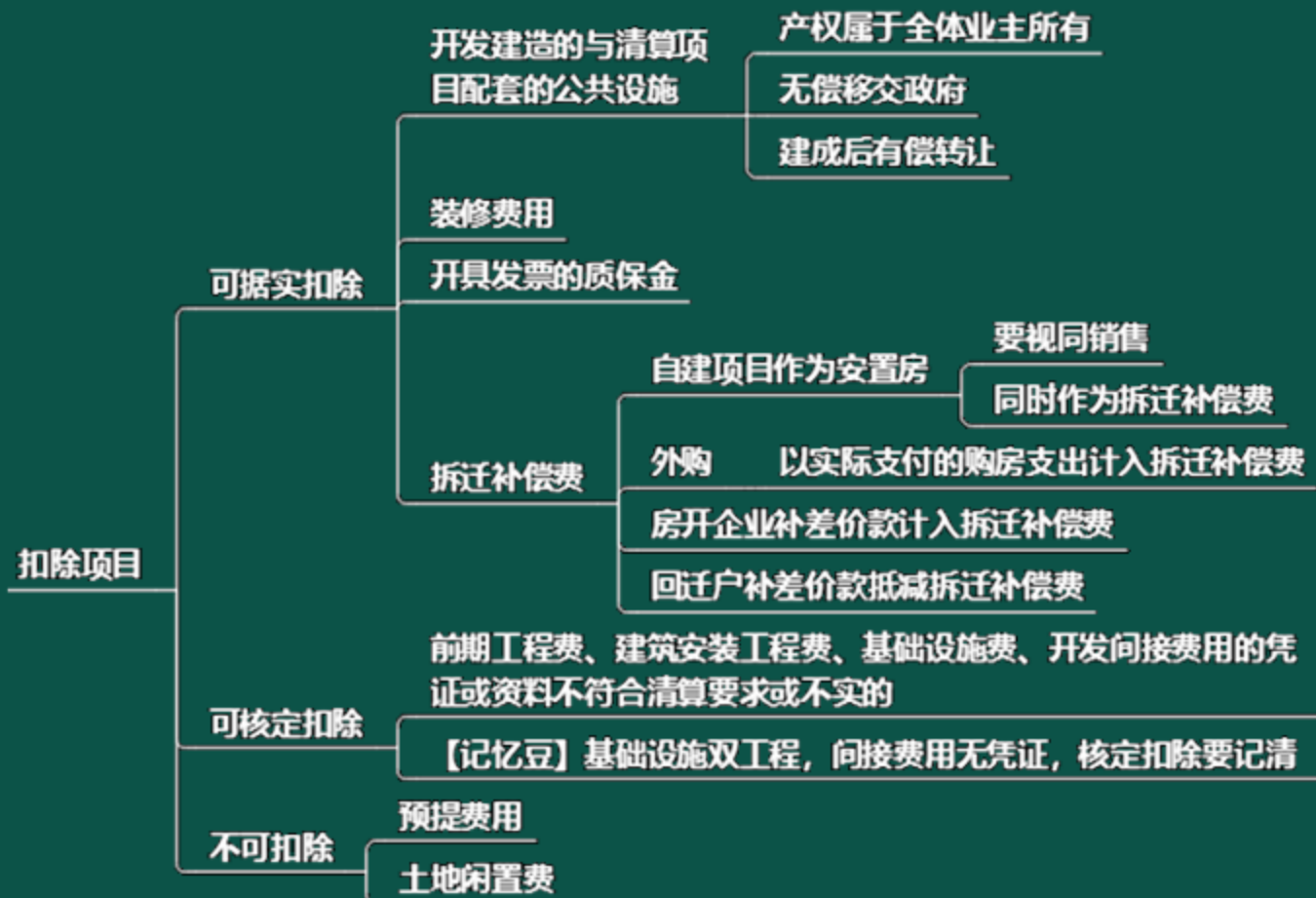


房地产开发企业土地增值税清算





房地产开发企业土地增值税清算



计算要配比，只有已售（含视同销售、产权属于全体业主所有、无偿移交政府）的地价成本和建造成本可扣除

谢谢 观看

THANK YOU