



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】土地增值税征管规定

1. 纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收土地增值税：

- （1）隐瞒、虚报房地产成交价格的；
- （2）提供扣除项目金额不实的；
- （3）成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2.自2024年12月1日起，将土地增值税预征率下限**降低0.5个百分点**。调整后，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%。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

3. 纳税人应在转让房地产**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。

【举例】某房地产开发公司机构所在地在**北京市朝阳区**。

2025年该公司在**天津市和平区**开发了某个房地产项目，该房地产项目的土地增值税应该在房地产所在地，即**天津市和平区**申报缴纳。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】房地产开发企业土地增值税清算规定

1.符合下列情形之一，**纳税人应进行土地增值税的清算**

- (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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2.符合下列情形之一的，**主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算**

- (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3年仍未销售完毕的；
- (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；
- (4) 省级税务机关规定的其他情况。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

3.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，**如果产权未产生转移**，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。

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

4. 土地增值税的扣除项目

(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）、物业管理场所等公共设施：

①建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可扣除；

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

(2) 销售已装修的房屋，其装修费用可计入开发成本。

(3) 预提费用，除另有规定外，不得扣除。

(4) 逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除→本项规定仅适用于土地增值税，不适用于企业所得税。

(5) 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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

（6）拆迁安置费的扣除规定

①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。

②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采取货币安置的，凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

5.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。

6.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。**



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】土地增值税若干征管口径

自2026年1月1日起施行，此前**尚未出具清算受理通知书的项目**按照本公告执行，已出具清算受理通知书的项目仍按原规定执行，不再调整。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

一、关于土地增值税预征申报时间

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**。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。

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】 甲公司的某地房地产开发项目，于2026年2月1日取得首张预售许可证并开始预售，当地规定按月预缴土地增值税，则甲公司应当于2026年3月份征期，申报预缴税款所属期为2026年2月的土地增值税。但如甲公司于2026年1月已取得预收款，则应当于2026年2月份征期，申报预缴税款所属期为2026年1月的土地增值税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】 甲公司的某地房地产开发项目，于2026年4月1日达到清算条件，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**，则甲公司应当于2026年4月份征期，申报预缴税款所属期为**2026年3月**的土地增值税，于2026年5月份征期，申报预缴税款所属期为**2026年4月**的土地增值税。2026年5月起预（销）售取得的收入，**不再办理预征申报**，待清算审核后办理尾盘申报。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

二、关于预征土地增值税计税依据

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）。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】 甲公司的某地房地产开发项目，适用增值税一般计税方法，当地普通标准住宅土地增值税预征率为1.5%，某属期内取得预收款10900万元，则甲公司在申报预征土地增值税时的计征依据为 $10900 \div (1 + 9\%) = 10000$ （万元），预征土地增值税 $= 10000 \times 1.5\% = 150$ （万元）。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

三、关于土地增值税清算的销售收入、销售面积归集时间

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】 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材料，**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**。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】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材料，**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**。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

四、关于项目规划范围外支出的扣除标准

纳税人取得出让土地时，与县级以上人民政府或其相关部门在土地出让合同或其补充协议中约定，在房地产开发项目规划范围外为政府建设公共设施的，实际发生的支出计入“取得土地使用权所支付的金额”扣除。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【解读】为客观反映纳税人取得土地使用权所支付的实际成本，纳税人与县级以上人民政府或其相关部门在土地出让合同或其补充协议中约定，在房地产开发项目规划范围外（俗称“**红线外**”）为政府建设公共设施的，实际发生的建造支出计入“取得土地使用权所支付的金额”扣除。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】 甲公司的某地房地产开发项目，通过招标方式取得土地使用权进行房地产开发建设，在土地出让合同或其补充协议中**未约定**甲公司在项目规划范围外需要承担配建义务。在项目开发过程中，甲公司**根据政府会议纪要要求**在房地产开发项目规划范围外建造了一栋人才公寓，建成后无偿移交给政府指定的单位，则该人才公寓的建造支出在土地增值税清算时**不能扣除**。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

五、关于受理清算后再转让房地产的土地增值税申报时间

纳税人在预征申报税款所属期终了之日后再转让房地产的，应当**按尾盘销售方式**申报缴纳土地增值税。其中，**预征申报税款所属期终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**。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】甲公司的某地房地产开发项目，主管税务机关于2026年4月20日受理清算申报，于5月31日出具清算审核结论，则甲公司应于7月份征期按照清算审核确认的单位建筑面积扣除项目金额，以尾盘方式申报缴纳税款**所属期为2026年4—6月的土地增值税。**



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

六、关于尾盘销售土地增值税单位扣除项目金额的计算方式

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】 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 $=270000\text{万元} \div 90000\text{平方米} = 3$ （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 $=9000\text{平方米} \times 3\text{万元/平方米} + 200\text{万元} = 27200$ （万元）。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

七、关于尾盘销售土地增值税适用免税政策的具体情形

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%的，可申报享受土地增值税有关免税政策。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【举例】甲公司的某地房地产开发项目全部为普通标准住宅，在尾盘销售的某个税款属期，销售收入为3000万元，包括与转让房地产有关税金在内的扣除项目金额为2800万元，由于增值率未超过20%，**可以申报享受免征土地增值税优惠。**