

3.8.2—086 土地增值税清算申报

【事项名称】

土地增值税清算申报

【申请条件】

纳税人在符合土地增值税清算条件后，依照税收法律、法规及土地增值税有关政策规定，计算应缴纳的土地增值税税额，并填写《土地增值税清算申报表》，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算手续，结清应缴纳的土地增值税税款。

纳税人符合下列条件之一的，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。

【设定依据】

1. 《中华人民共和国税收征收管理法》第二十五条第一款
2. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条
3. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条

【办理材料】

序号	材料名称	数量	备注
1	《土地增值税纳税申报表（二）（从事房地产开发的纳税人清算适用）》	2份	进行土地增值税清算申报的查账征收的纳税人
2	《土地增值税纳税申报表（五）（从事房地产开发的纳税人清算方式为核定征收适用）》	2份	进行土地增值税清算申报的核定征收的纳税人
3	《土地增值税纳税申报表（六）（纳税人整体转让在建工程适用）》	2份	整体转让在建工程的纳税人
4	土地增值税纳税申报表附表	2份	由各地根据本地实际情况制定

5	预售许可证等与转让房地产的收入、成本和费用有关资料原件及复印件	1份	原件查验后退回
有以下情形的，还应提供相应材料			
适用情形	材料名称	数量	备注
办理房地产开发项目土地增值税清算的纳税人报送，整体转让在建工程的纳税人视情况报送	房地产开发项目清算说明、项目竣工决算报表复印件、银行贷款利息结算通知单原件及复印件、项目工程合同结算单原件及复印件、商品房购销合同统计表、房地产销售明细表	1份	原件查验后退回
需要进行相关成本费用扣除的纳税人	取得土地使用权所支付的地价款凭证原件及复印件、国有土地使用权出让合同原件及复印件	1份	原件查验后退回
主管税务机关需要相应项目记账凭证的	相关记账凭证复印件	1份	
享受土地增值税优惠的项目	减免土地增值税证明材料原件及复印件	1份	原件查验后退回

【办理地点】

可通过办税服务厅（场所）、电子税务局办理，具体地点和网址可从省（自治区、直辖市和计划单列市）税务局网站“纳税服务”栏目查询。

【办理机构】

主管税务机关

【收费标准】

不收费

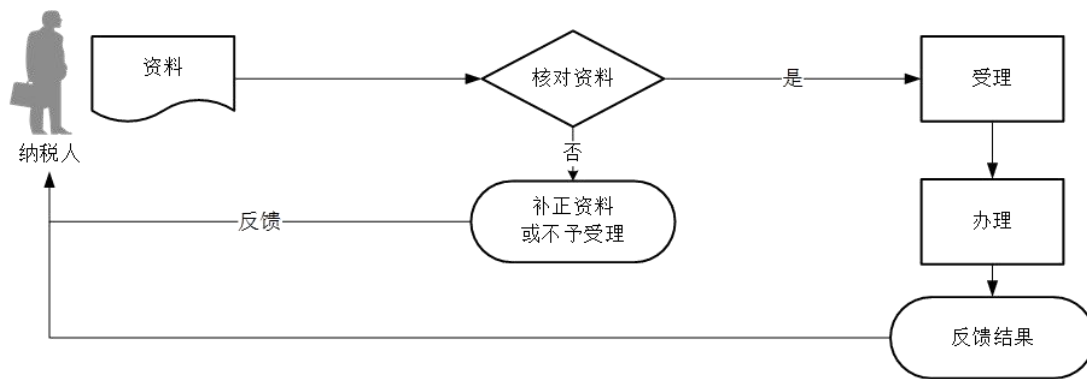
【办理时间】

由省税务机关确定

【联系电话】

主管税务机关对外公开的联系电话，可从省（自治区、直辖市和计划单列市）税务局网站“纳税服务”栏目查询。

【办理流程】



【纳税人注意事项】

1. 纳税人对报送材料的真实性和合法性承担责任。
2. 文书表单可在省（自治区、直辖市和计划单列市）税务局网站“下载中心”栏目查询下载或到办税服务厅领取。
3. 纳税人使用符合电子签名法规定条件的电子签名，与手写签名或者盖章具有同等法律效力。
4. 纳税人提供的各项资料为复印件的，均需注明“与原件一致”并签章。
5. 纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，将影响纳税信用评价结果，并依照《中华人民共和国税收征收管理法》有关规定承担相应法律责任。
6. 对于符合应进行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。对于符合可要求纳税人进行土地增值税清算的项目，由主管税务机关确定是否进行清算；对于确定需要进行清算的项目，由主管税务机关下达清算通知，纳税人应当在收到清算通知之日起 90 日内办理清算手续。
7. 对经审核需要补缴土地增值税的，由纳税人通过申报错误更正环节进行更正申报并补缴税款；对需要退还土地增值税的，由纳税人更正申报后办理多缴税款的退还。
8. 在土地增值税清算中符合以下条件之一的，可实行核定征收。
 - （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；
 - （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，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。

9.对符合以下条件之一的，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）许可证满三年仍未销售完毕的。

(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，应在办理注销登记前进行土地增值税清算。

(4) 省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况。

10.纳税人在纳税期内没有应纳税款的，也应当按照规定办理申报纳税。纳税人享受减税、免税待遇的，在减税、免税期间应当按照规定办理申报纳税。

