

《同一分摊方法下，土地增值税税负一定相同吗》

一、财税精准课介绍

财税精准课是泰安协同软件有限公司与山东协同税务师事务所，通过产学研合作，联合中央财经大学、上海财经大学等财税领域智库专家创立，基于财税数据治理理念和智库理论基础，对房地产行业涉及财税要点、项目管理、资本运作、流程优化、绩效提升等领域进行深入研究，结合财税数据治理方案实战经验与数据，共同打造的精准化培训平台。

平台以税法为基础，以解决土地增值税清算、房地产项目全流程管理、提高清算质效等难题为目标，为房地产行业各方提供以数据为支撑的、客观中立、精准精细的培训课程与财税咨询服务，致力于为税企、中介机构等用户培养高质效、数字化土地增值税清算团队，为财税从业人员提供职业成长与规划、能力提升与拓展的赋能平台。

二、财税精准课特点

精准

政策与案例结合的精准解析、多维度数据的支撑分析、具备市场应用实效的系统工具

实战

1000+房地产项目土地增值税数字化清算经验

培训过程进行单项目信息化模拟训练

训后的持续辅导跟进

开放

实战案例的持续分享

数字化工具分享

合作

高校智库的基础理论研究

课题研究成果转化

三、专家介绍

王丽娜：

注册税务师、高级会计师、协同高级财税顾问、税收数据分析师。研究领域：房地产企业土地增值税清算、企业所得税汇算清缴、涉税数据分析、税收风险防控等；擅长利用财税数据服务平台的多维数据和《土地增值税清算系统》，进行房地产企业土地增值税清算和涉税风险分析，是与山东科技大学《关于房地产税收与地方财政关系模型的建设》等课题共研的核心成员，专注于房地产项目经营行为与税种之间的关系研究，具备丰富的理论知识与实战经验。参与《土地增值税清算系统》设计、税务稽查局查账等工作，并以数据分析视角，为税务局和企业提供土地增值税政策法规和案例分析的精准培训服务。

四、课程内容

贵州省某县房地产企业 A 项目土地增值税清算，总建筑面积 22760.94 m²，总可售建筑面积 22651.27 m²，普通住宅建筑面积 18747.91 m²（全部已售），商铺的建筑面积 3906.94 平（全部已售），普通住宅收入 43,148,732.26 元，商铺收入 27,896,198.57 元，土地成本 2,872,190.00 元，开发成本 48,805,687.86 元，普通住宅应分摊的税金 3,384,176.41 元，商铺应分摊的税金 1,506,394.72 元，已预缴土地增值税 1,273,270.92 元。

1、用建筑面积法分摊土地和开发成本（不存在单独归集），土地增值税税负 7.65%

	普通住宅	其他
收入	43,148,732.26	27,896,198.57
开发成本	42,772,533.42	8,913,512.05
加计扣除+开发费用	12,831,760.03	2,674,053.62
税费	1,877,781.69	1,506,394.72
扣除总额	57,482,075.13	13,093,960.39
增值额	-14,333,342.87	14,802,238.18
增值率		1.13
应缴土地增值税		5,437,025.03
已交土地增值税		1,273,270.92
应补缴土地增值税		4,163,754.11

2、若房地产企业提供以下结算资料，假设：工程结算金额已全部开具发票且已支付；已经当地主管税务机关审核确认。

序号	名称	项目造价(元)
一	1~13栋基础工程	3374741.39
二	1-13栋住宅土建主体工程	18014831.53
三	1-13栋住宅水、电安装工程	1587186.53
四	1-13栋商铺土建主体工程	5975298.52
五	1-13栋商铺水、电安装工程	273633.27
六	环境道路及管网工程	1391530.22
七	前期平整淤泥外运弃渣及外运砂石场地回填	1832959.08
八	围墙工程	554181.52
九	环境挡墙	571259.85
十	物管办公用房装修	180160.49
十一	1-13栋商铺装修工程	4960620
十二	商铺样板房装修	250000

用建筑面积法分摊土地和开发成本成本（存在单独归集），土地增值税税负 2.9%

商铺归集成本	11,459,551.79	
普通住宅归集成本	19,602,018.06	
共同成本	20,616,308.01	
共同成本按建筑面积法分摊	普通住宅	其他
	17,063,621.03	3,555,945.36
商铺应归集的成本	15,015,497.15	
普通住宅归集成本	36,665,639.09	
	普通住宅	其他
收入	43,148,732.26	27,896,198.57
开发成本	36,665,639.09	15,015,497.15
加计扣除30%	10,999,691.73	4,504,649.14
税费	1,877,781.69	1,506,394.72
扣除总额	49,543,112.50	21,026,541.01
增值额	-6,394,380.24	6,869,657.56
增值率		0.33
应缴土地增值税		2,060,897.27
已交土地增值税		1,273,270.92
应补缴土地增值税		787,626.35

政策法规：

国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知（国税发〔2009〕91号）第二十一条第（五）款：纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，或者同一项目中建造不同类型房地产的，应按照受益对象，采用合理的分配方法，分摊共同的成本费用。

贵州省地方税务局关于发布《贵州省土地增值税清算管理办法》的公告（贵州省地方税务局公告2016年第13号）第五十四条（二）属于同一清算单位的共同成本费用，原则上按不同类型房地产可售建筑面积占总可售建筑面积的比例计算分摊，但下列情形的成本费用除外：房地产开发企业能够按不同类型房地产分别核算房地产开发的成本费用并经主管地方税务机关审核确认的，扣除项目金额按受益对象直接归集；

总结：

通过以上两种方法的计算得知，同样是建筑面积法下，计算的结果并不一样，所以，房地产企业在土地增值税清算时一定要注意当地的政策规定，关注是否允许成本单独归集。

五、《房地产行业税控充电包》介绍

《房地产行业税控充电包》是基于我们多年来辅助税务机关进行项目审核过程中出现的真实案例场景，结合数据规范与政策解析梳理而成，以数据角度还原问题本质，以结果导向规避自身财税问题，快速掌握最优解决方案，精准定向为您赋能的咨询学习平台。

充电包线上课程特点：

1. 政策结合实战案例的精准分析
2. 基于实际数据与业务场景的案例还原
3. 以数据为驱动进行涉税风险的精准化解
4. 从 CFO 到财务人员进行定向精准赋能
5. 整体提升财务部门在企业中的主导地位
6. 数据分析得到的最优解决方案

六、《房地产行业税控充电包》近期线上限免课程安排表

协同软件--房地产行业税控充电学习 课程安排表

期次	上线时间	主题
第一期	2.16	房企预缴企业所得税、土地增值税和土地使用税政策及案例解析
第二期	2.19	开发成本系列：发票审核不到位带来的涉税风险及利益损失
第三期	2.22	财政返还的涉税处理与土地增值税成本归集、扣除风险
第四期	2.25	如何选择最优成本分摊方案来降低企业税负？
第五期	2.28	虚假合同、物业用房、不可售公共配套设施等成本分摊对土地增值税清算的影响

敬请持续关注，更多内部限免课程分享。如有问题，可扫以下二维码咨询助教，期待您的到来！



七、新服务及产品预告

为给您提供更优质、更实用的课程内容，我们与上海财经大学、中央财经大学等高校专家合作对课程内容进行研发升级，将会有更权威、更专业、更贴近您业务工作的课程陆续推出。同时为了更便捷地学习与咨询，我们正在进行《房税控》小程序的开发升级，预计3月份即将上线，具体上线时间将另行通知。

您可以关注当前版本小程序进行政策、案例等内容的学习。

