

## 《掌握土地使用税相关政策，提高企业资金利用率》

### 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

**王真：**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、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与控制，参与多个房地产项目的土地增值税清算与约谈应对，具备丰富的理论知识与实战经验。

### 四、课程内容

#### 第一部分：引言

##### 什么是土地使用税？

在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税（以下简称土地使用税）的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳土地使用税。

##### 土地使用税如何计算？

前款所称单位，包括国有企业、集体企业、私营企业、股份制企业、外商投资企业、外国企业以及其他企业和事业单位、社会团体、国家机关、军队以及其他单位；所称个人，包括个体工商户以及其他个人。

土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收，前款土地占用面积的组织测量工作，由省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况确定。

##### 土地使用税税率？

土地使用税每平方米年税额如下：1.大城市 1.5 元至 30 元；2.中等城市 1.2 元至 24 元；3.小城市 0.9 元至 18 元；4.县城、建制镇、工矿区 0.6 元至 12 元。

##### 土地使用税怎么交？

省、自治区、直辖市人民政府，应当在本条例第四条规定的税额幅度内，根据市政建设状况、经济繁荣程度等条件，确定所辖地区的适用税额幅度。市、县人民政府应当根据实际情况，将本地区土地划分为若干等级，在省、自治区、直辖市人民政府确定的税额幅度内，制定相应的适用税额标准，报省、自治区、直辖市人民政府批准执行。

以上我们了解到了土地使用税的基本知识，那么在缴纳土地使用税时候应该注意

哪些事项？土地使用税具体应该怎么计算？如果搞错了纳税义务起止时间会如何？我们就以近来在《房地产动态管理系统》对项目进行审核时发现的一例风险案例为大家进行一下说明。

## 第二部分：实战案例解析

### 案例描述：

某小区项目，企业在 2013 年 1 月份签订国有土地转让合同，合同约定该地块于 2013 年 6 月 1 日前交付受让人使用，小区于 2017 年 3 月份全部对外售出，并在签订商品房销售合同时终止了土地使用税的纳税义务，据了解，业主签收的交房日期为 2017 年 12 月份，企业在房地产动态管理系统中录入有关土地使用税的缴纳期间为 2014. 10. 1-2017. 3. 31。

### 税务机关审核意见：

企业如果已经缴纳 2013. 6. 1-2014. 9. 30 期间及 2017. 4. 1-2017. 10. 31 期间的土地使用税，需提供完税证明。确实未缴纳的，应补缴 2013. 6. 1-2014. 9. 30 期间及 2017. 4. 1-2017. 10. 31 期间的土地使用税，缴纳相应罚款并加收滞纳金。

### 案例分析：

税务机关在审核该项目时发现该企业缴纳土地使用税的起止时间都与实际情况不符：

- 1、开始时间：企业与国土资源部签订的《国有建设用地使用权出让合同》中明确约定“出让人同意于 2013 年 6 月 1 日前将出让宗地交付给受让人”，《国有建设用地使用权出让合同》签订日期为 2013 年 1 月 27 日。根据财税〔2006〕186 号，受让方应从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税，即应从 2013 年 6 月份开始缴纳图土地使用税；
- 2、结束时间：企业虽然在 2017 年 3 月底之前将所有商品房售出，并签订销售合同，但是实物或权利状态并没有发生改变，企业应该以房屋实际交付使用的当月末，即 2017 年 12 月份为土地使用税的截止时间

### 政策依据：

《财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》财税〔2006〕186 号第二条规定“关于有偿取得土地使用权城镇土地使用税纳税义务

发生时间问题，以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。”

《财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》财税〔2008〕152号第三条规定“纳税人因房产、土地的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税、城镇土地使用税纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到房产、土地的实物或权利状态发生变化的当月末。”

### 第三部分：老师建议

关于纳税义务开始时间：房地产企业在与国土资源部签订《国有建设用地使用权出让合同》时，一定要写明宗地的具体交付时间，避免因合同中未约定土地交付时间而必须按照合同签订时间缴纳土地使用税的情况。上述案例中如《国有建设用地使用权出让合同》中未约定土地交付时间，企业则需要在合同签订日期的次月，即2013年2月份开始缴纳土地使用税，这样无形中多缴纳了4个月的土地使用税。

关于纳税义务终止时间：首先一定要明确当地是否有相关法规规定是以办理产权登记时间还是约定的交房时间作为纳税义务的终止时间；如若确定当地没有相关规定的，我们建议以商品房实际交付使用的当月末作为终止纳税义务的时间。

### 第四部分：小结

此类风险对于企业来说，如果做好事前的风险识别，是完全可以规避的，无形中也降低了企业的纳税成本。

说到风险识别，推荐大家使用《协同税收风险识别与控制系统》，在完成项目资料录入后，可以智能化一键风险检测，提前识别此类风险，通过检测结果提供的合理化建议做好应对控制，化险为夷，降低成本。

## 五、《地产行业税控充电包》介绍

《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、案例等内容学习。

