

土地增值税（清算）政策解读

- 清算单位的确定
- 土地增值税的清算条件
- 清算申报的时间
- 房源中存在多种商品类型，如何清算
- 成本的分摊方法
- 土地增值税计税收入的确认
- 扣除项目问题解析
- 清算方式
- 土增的预征
- 股权转让是否涉及土地增值税

协同精准课

www.xt12366.com

让数据更有价值
Make The Data More Valuable



微信公众号



房税控 | 小程序

服务支持

山东协同税务师事务所

技术支持

泰安协同软件有限公司

土地增值税（清算）政策解读

1、清算单位的确定

（1）国税发[2006]187号

土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。

（2）国税发[2009]91号

清算审核时，应审核房地产开发项目是否以国家有关部门审批、备案的项目为单位进行清算；对于分期开发的项目，是否以分期项目为单位清算；对不同类型房地产是否分别计算增值额、增值率，缴纳土地增值税。

2、清算条件

国税发[2006]187号，应清算的条件：

- （一）房地产开发项目**全部竣工**、完成销售的；
- （二）**整体转让**未竣工决算房地产开发项目的；
- （三）**直接转让**土地使用权的。

协同精准课

www.xt12366.com

让数据更有价值
Make The Data More Valuable



微信公众号



房税控 | 小程序

服务支持

山东协同税务师事务所

技术支持

泰安协同软件有限公司

土地增值税（清算）政策解读

协同精准课

www.xt12366.com

让数据更有价值
Make The Data More Valuable

全部竣工：

（1）国税发（2009）31号：符合下列条件之一的，视为已经完工：

（一）开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案。

（二）开发产品已开始投入使用。

（三）开发产品已取得了初始产权证明。

（2）国税函（2010）201号

房地产开发企业建造、开发的开发产品，无论工程质量是否通过验收合格，或是否办理完工（竣工）备案手续以及会计决算手续，当企业开始办理开发产品交付手续（包括入住手续）、或已开始实际投入使用时，应视为开发产品已经完工。



微信公众号



房税控 | 小程序

服务支持

山东协同税务师事务所

技术支持

泰安协同软件有限公司

土地增值税（清算）政策解读

国税发[2006]187号，可清算的条件：

- （一）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；
- （二）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；
- （三）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；
- （四）省税务机关规定的其他情况。

3、清算申报时间

国税发[2009]91号：应进行土地增值税清算的项目，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。税务机关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。

协同精准课

www.xt12366.com

让数据更有价值
Make The Data More Valuable



微信公众号



房税控 | 小程序

服务支持

山东协同税务师事务所

技术支持

泰安协同软件有限公司

土地增值税（清算）政策解读

4、房源中存在多种商品类型，如何清算

（1）财税字[1995]48号：对纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用条例第八条（一）项的免税规定。

（2）国税发[2009]91号：清算审核时，对不同类型房地产是否分别计算增值额、增值率，缴纳土地增值税。

思考1：车储在土增清算时属于哪一类？

（1）销售形式：随房销售、房屋促销随购房赠送、单独销售。

（2）产权：有/无

思考2：公寓是否属于普通住宅？

财法字（1995）6号：普通标准住宅，是指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用住宅。

高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。

土地使用权、水电费价格、用途……

协同精准课

www.xt12366.com

让数据更有价值



微信公众号



房产税控 | 小程序

服务支持

山东协同税务师事务所

技术支持

泰安协同软件有限公司