

# 土地增值税主要纳税事项及案例解析

栾庆忠

## 一、土地增值税常见纳税事项

- 1、土地增值税征税范围、纳税人
- 2、土地增值税的扣除项目
- 3、土地增值税的计算
- 4、土地增值税账务处理
- 5、土地增值税税收优惠
- 6、土地增值税征收管理
- 7、房地产开发企业与非房地产开发企业可扣除项目的区别

## 二、房地产开发企业土地增值税清算主要纳税事项

- 1、清算单位
- 2、清算条件
- 3、房地产的收入确定
- 4、可据实扣除的项目
- 5、可核定扣除项目
- 6、不可扣除的项目
- 7、清算项目的扣除金额分摊
- 8、土地增值税清算应报送的资料
- 9、土地增值税的核定征收
- 10、清算后再转让房地产
- 11、清算后应补税与滞纳金

### **三、房地产开发企业土地增值税清算疑难问题**

#### **(一) 确认应税主体资格**

- 1、纳税人办理土地增值税清算应报送资料
- 2、形式条件，怎么审核“五证”

#### **(二) 确认应税行为**

- 1、确认应税行为的税法政策与依据
- 2、判断应税行为已经发生的依据
- 3、开发项目与非开发项目的确认

#### **(三) 确定清算条件**

- 1、税法政策
- 2、清算条件的审核注意 4 个问题
- 3、确认清算条件应取得的资料
- 4、土地增值税清算申报期限
- 5、分期开发项目各期清算方式的一致性

#### **(四) 清算单位的确认**

- 1、清算单位的确认政策与依据
- 2、各清算单位是否符合不征税或免税的条件做出分析判断

#### **(五) 普通住宅、非普通住宅的收入、支出划分**

- 1、享受优惠政策的住房原则上应同时满足的条件
- 2、税法政策

#### **(六) 收入审核**

- 1、税法政策

- 2、收入审核相关证据资料
- 3、面积审核
- 4、实测面积与合同面积之差的税收处理
- 5、销售情况审核
- 6、销售额审核
- 7、免税收入审核
- 8、不征税收入审核
- 9、代收费用的审核
- 10、以本企业产品安置回迁户的审核

#### **(七) 扣除项目审核**

- 1、税法政策
- 2、扣除项目审核需要的相关证据资料
- 3、分摊方法
- 4、完整性、准确性、真实性的审核
- 5、四项开发成本的审核
- 6、成片开发扣除项目金额的确认方法
- 7、取得土地使用权所支付金额的审核
- 8、房地产开发成本的审核
- 9、房地产开发费用的审核
- 10、与转让房地产有关税金的审核
- 11、加计扣除项目的审核

#### **四、土地增值税纳税筹划**

- 1、临界点筹划法
- 2、销售价格分解筹划法
- 3、代收费用并入房价筹划法
- 4、利息支出筹划法
- 5、增加可扣除项目筹划法
- 6、成本核算对象筹划法
- 7、成本分摊方法筹划法
- 8、关联交易创造节税空间筹划法
- 9、利用优惠政策筹划法

## **五、土地增值税综合案例解析**

土地增值税案例 1

土地增值税案例 2

土地增值税案例 3