

# “活在当下”的土地增值税

**主讲人：王珊珊**

**【课程师资】**毕业于中国人民大学，本硕博税收专业。注册税务师，高级纳税筹划师，中级会计师。税收专业理论功底扎实，在国家级期刊发表文章。曾就职于央企地产公司五年，具有丰富的财税工作实战经验，负责多个项目的土地增值税清算工作。

主讲多科次税收实践税收课程，推出税收微课程余百课次。为中铝集体旗下建筑公司等多家企业策划税收筹划方案。中国注册税务师协会师资成员，为多省市税务机关进行多场次涉税业务培训。承担中国注册税务师协会课题《增值税纳税申报代理指引》（试行）已正式发布。

主要研究方向：财政税收理论与实践，长期为企业实际财税问题提供专业解决方案。

**【课程对象】**房地产开发企业财务管理人员、税务师事务所业务经理等

**【课程时间】** 2 天

**【课程大纲】**

## 一、宏观经济背景下的精准解读：土地增值税的今生来世

### （一）当前税制改革中的土地增值税

1.后营改增时代，地方财政收支不平衡加剧背景下对“土增”的态度

2.以金税三期为基点对“土增”征收管理的联动

3.国地税机构合并后“土增”的具体安排

4.增值税扩围后，企业阵脚忙乱下对“土增”的冷落

5.社保转嫁+个税改革中，被遗忘的“土增”

6.减税降费在行动，“土增”在旁观望

### （二）长期视角的土地增值税命运

1. 现行税制结构：十八大税种的安排

2. 我国税制改革蓝图

3. 土地增值税存在的合理性

## 二、以“全景拍摄”视角构建土地增值税系统

（一）土增的三大子系统：新房（85%清算、尾盘销售）旧房、土地

### （二）土增的整体性认知

	新房（清算 85%）	尾盘销售	旧房	土地
扣除	A 土地成本	按照清算	A 土地成本	A 土地成本
	B 开发成本	时单位成	评估价格或按	

项 目	C 开发费用	本扣除	发票计算	
	D 税金	D 税金	D 税金	D 税金
	E 加计扣除	E 加计扣 除		

(三) 土增的核定征收：时代烙印的税收风险

### 三、直面土增核心问题

(一) 新房：清算单位的界定

1. 清算单位界定对房地产开发企业的影响重大
2. 多业态下，清算单位的确定与选择
3. 清算单位确定后，成本分摊方法的适用与选择
4. 车位问题的全面剖析
5. 税收优惠的适用
6. 税收筹划：提前安排

(二) 营改增对土地增值税的影响

1. “含税收入”与“不含税收入”引发的系列问题
2. 合法有效凭证与增值税发票的关系
3. 土地成本的变迁
4. 全税种透析后的联动变化
5. 金三+大数据+信用体系：信息透明化

(三) “旧房”中的密码

1. 新房与旧房的界定界限

2. 实践中“评估价格”的运用
3. 筹划宝典“核定”的前路
4. 商业地产运营中新旧的适用

#### (四) 股权转让中土增税的纷纷扰扰

1. 国家税务总局文件所引发的“血案”
2. 房地产开发企业在实践中的案例与处理

#### (五) 精装修中的税收安排

1. “毛坯+精装”方式的业务分析
2. 因地制宜的深入探讨

#### (六) “土地”转让过程中的土增税

1. 未经开发直接转让的土地使用权
2. 将生地变熟地后再转让的土地使用权
3. 转让在建工程涉及土增税

### 四、深入剖析土增细节问题

#### (一) 土增税清算中收入的准确确定

1. 收入确认的要件与时点选择
2. 营改增后，增值税销售额与土增税收入的差异
3. 发票开具与收入确认的关系辨析
4. 精装修销售业务中，收入的处理
5. 商业地产中将自建项目用于自用或直接出租的收入确定
6. 视同销售业务的判定及收入的确认
7. 代收费用收入的处理

8. 未办理土地使用证转让收入

9. 售后返租业务收入确定

10. 车位收入的具体情况确认

(二) 取得土地使用权所支付的金额

1. 内容的界定：是与否

2. 税费的处理

3. 与增值税问题相结合下的反思

4. 多种方式取得的土地，如何计算可扣除的土地成本金额

(三) 开发土地和新建房及配套设施的成本

1. 税会差异的着重点：公共配套设施、开发间接费、售楼处与样板间、资本化利息支出

2. 公共配套设施的政策全览与应用

3. 开发间接费的划分依据

4. 售楼处与样板间的业务处理

5. “合同、发票、资金”三流一致在扣除项目中的关注

6. 预付费用的扣除规定

7. 大数据时代基于该项目扣除所进行的税收筹划安排的失效

(四) 开发土地和新建房及配套设施的费用

1. 基本规定

2. 何为“能够按转让房地产项目计算分摊”

3. 金融机构证明

4. 企业所得税和土增税对资本化利息支出处理的差异

## 5. 其他规定

### (五) 与转让房地产有关的税金

1. 城市维护建设税
2. 印花税
3. 教育费附加及地方教育费附加

### (六) 加计 20%扣除

1. 适用范围
2. 加计扣除基数的规定

### (七) 评估价格

1. 转让旧房的评估价格
2. 使用评估价格确定销售收入的情形
3. 实践中评估价格的标准

### (八) 尾房销售中的土增税

1. 尾房销售收入的确定
2. 扣除项目金额的确定
3. 尾房销售的税收征收管理规定
4. 可否二次清算

## 五、房地产开发企业中特定业务处理

### (一) 融资与资金活动中的涉税问题

1. 集团内部资金往来的税务处理
2. 统借统还业务的税务处理
3. 信托业务的税务处理

## (二) 境外设计费用的涉税问题

1. 境外设计费涉及的全部税种及基本规定
2. 办理支付设计费过程中的基本流程

## (三) 商业地产中自持物业阶段的税务问题

1. 增值税进项税额的处理
2. 资产的后续计量
3. 自持阶段的城镇土地使用税和房产税问题
4. 再销售时的各税分析

## 六、内部税收风险管理体系构建

### (一) 税务风险管理目标：高、中、低

### (二) 税务风险管理具体策略

1. 公司管理层与决策层的税收风险管理
2. 公司税收风险管理内部控制制度
  - (1) 发票管理制度
  - (2) 合同管理制度
  - (3) 具体税种管理制度
  - (4) 税款缴纳与审批制度
  - (5) 重大涉税事项管理制度

多方位多层次税收风险内控体系的构建，是企业税收风险管理体系的核心。

3. 公司税收专业团队的建立
4. 税收政策归集与应用

5.内部纳税风险识别体系

6.纳税评估体系

(三) 税务风险监督管理