

(以下附錄節錄自中華人民共和國國家稅務總局廣東省稅務局的網站，全文可參閱  
[https://guangdong.chinatax.gov.cn/siteapps/webpage/gdtax/collect/myzj\\_discuss.jsp?id=3548&website=gdtax&view=1&webcode=gdsww&style=gdtax](https://guangdong.chinatax.gov.cn/siteapps/webpage/gdtax/collect/myzj_discuss.jsp?id=3548&website=gdtax&view=1&webcode=gdsww&style=gdtax))

## 附錄

### 第 1 期：关于公开征求《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程 (征求意见稿)》意见的通知

为进一步完善我省土地增值税清算工作流程和工作标准，国家税务总局广东省税务局拟修订《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》(国家税务总局广东省税务局公告 2019 年第 5 号)，现面向社会公开征求意见，欢迎社会各界提交意见和建议。请于 2024 年 5 月 3 日前通过广东省税务局门户网站-互动交流-意见征集栏目反馈意见。

国家税务总局广东省税务局  
2024 年 4 月 3 日

- 附件：1.国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程（征求意见稿）  
2.国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程土地增值税申报表及附表（征求意见稿）  
3.国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程土地增值税清算相关文书（征求意见稿）

**国家税务总局广东省税务局土地增值税  
清算管理规程（征求意见稿）**

**第一章 总 则**

第一条 为规范土地增值税清算工作流程，统一清算工作标准，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）、《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）等规定，制定本规程。

第二条 本规程适用于房地产开发项目及房地产开发企业直接转让国有土地使用权的土地增值税清算工作。

第三条 本规程所称土地增值税清算，是指纳税人符合土地增值税清算条件后，依照税收法律、法规及有关政策规定，计算应当缴纳的土地增值税税额，并填报土地增值税清算申报表及附表，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算手续，结清土地增值税税款的行为。

第四条 土地增值税清算主体是土地增值税的纳税人，税务机关负责土地增值税清算的受理和审核。

第五条 税务机关应当加强与财政、发改、住建、自然资源等部门的信息交换协作，充分利用第三方信息，强化土地增值税清算管理。

税务机关可参照当地工程造价指标，结合市场因素，确定前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的土地增值税扣除项目金额标准。在清算审核过程中，税务机关可聘请工程造价等专业机构及相关专业人员提供工程造价咨询、鉴定服务。

第六条 纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税清算：

- （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）直接转让国有土地使用权的；
- （四）申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的。

第七条 对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

（一）已竣工验收（备案）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（以下简称“销售比例”）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）清算单位已取得的最后一份销售（预售）许可证或销售（现售）备案证满三年仍未销售完毕的；

（三）进入法定破产清算程序但未办理土地增值税清算手续的；

（四）主管税务机关有根据认为纳税人有逃避纳税义务行为，可能造成税款流失的。

上述第七条第（一）项中“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”是指已转让的房地产建筑面积与出租或自用的可售建筑面积合计占房地产开发项目总

可售建筑面积的比例在 85%以上;第(二)项中“销售(现售)备案证满三年仍未销售完毕的”,包括不需办理销售(现售)备案手续但办理新建商品房首次登记满三年仍未销售完毕的。

第八条 纳税人应如实申报缴纳土地增值税,保证清算申报的真实性、准确性、完整性、合理性和相关性。

第九条 税务机关应为纳税人提供优质纳税服务,加强土地增值税政策宣传辅导,及时对纳税人清算申报的收入、扣除项目金额、增值额、增值率以及应补(退)税额等情况进行审核,依法征收土地增值税。

## 第二章 项目管理

第十条 纳税人应在取得国有土地使用权并获得首张房地产开发项目施工许可证之日起 30 日内办理项目报告,取得土地增值税项目编码。纳税人后续取得有关部门立项、规划、施工、销(预)售、竣工等审批备案资料,应在次月 15 日前更新项目报告。

项目报告应与本规程第十六条规定的清算单位相匹配,一个项目编码对应一个清算单位。因立项变更、规划调整等原因需要对原项目进行拆分合并的,纳税人应自发生变化之日起 30 日内提交有关资料,申请项目拆分或合并。

第十一条 税务机关对房地产开发项目实施台账管理,跟踪项目规划、施工、销售、竣工、达清算条件情况,辅导纳税人做好项目报告、更新房源信息和房屋销售情况,做到税务管理、纳税服务与项目开发同步。

第十二条 主管税务机关应重视纳税人项目开发期间的会计核算工作,对纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的,辅导纳税人根据清算要求合理归集收入、成本、费用。

## 第三章 预征管理

第十三条 纳税人取得房地产开发项目首张预售(销售)许可证或销售(现售)备案证后,在次月 15 日前向税务机关办理预(销)售报告。后期取得新的预售(销售)许可证或销售(现售)备案证时,应于取得次月 15 日前更新报告。

纳税人报告销售(预售)许可证或销售(现售)备案证信息时,应同时报送对应的土地增值税项目房源信息,并按季度更新销售情况,报送信息包括但不限于已售房源的网签合同编号、房地产类型、合同签订时间、合同金额等。

第十四条 纳税人应区分不同房地产类型销售收入,按照规定的预征率及时准确申报预缴土地增值税。对保障性住房暂不预征土地增值税。

第十五条 房地产开发企业转让自行开发的房地产项目的,按以下方式确认土地增值税预征计征依据:

土地增值税预征计征依据=预收款÷(1+增值税适用税率或征收率)

适用一般计税方法的,按照适用税率计算;适用简易计税方法的,按照征收率计算。

## 第四章 清算申报受理

第十六条 土地增值税以发改部门审批(备案)的房地产开发项目为单位进行清算。对同一个发改立项审批(备案)的项目,分期进行开发的,以分期项目为单位进行清算,具体根据政府规划部门核发的《建设工程规划许可证》所载内容确认。对连续 24 个月内取得的多份《建

设工程规划许可证》，可结合施工、销售（预售）、竣工验收等情况确定清算单位。

经县级以上（含县级）人民政府审批的城市更新、城中村改造等项目，主管税务机关可综合立项批复、规划实施方案等情况合理确定清算单位。

同一个项目既建造普通住宅，又建造其他类型房地产的，应分别计算增值额、增值率，分别清算土地增值税。

第十七条 税务机关应对土地增值税清算项目实行分类管理。

对符合本规程第六条规定的项目，纳税人应当在满足条件之日起 90 日内向主管税务机关提供本规程第十八条要求的资料、办理清算申报手续，并于 90 日届满次月 15 日前缴纳土地增值税税款；若清算申报为退税情况，则在土地增值税清算审核结束后，由纳税人在规定期限办理补（退）税手续。

对符合本规程第七条规定的项目，税务机关应加强跟踪管理，定期评估，对确定需要进行清算的项目，及时发出清算通知书。纳税人应在收到清算通知书之日起 90 日内向主管税务机关提供本规程第十八条要求的资料、办理清算申报手续，并于 90 日届满次月 15 日前缴纳土地增值税税款；若清算申报为退税情况，则在土地增值税清算审核结束后，由纳税人在规定期限办理补（退）税手续。

第十八条 纳税人在办理土地增值税清算申报手续时，应提供下列资料：

（一）土地增值税清算申报表及其附表（具体格式见附件 1）。

（二）与清算项目有关的书面说明及相关佐证资料，主要内容应包括房地产开发项目立项、用地、容积率、分期开发情况、成本费用的计算和分摊方法、销售、关联方交易、融资、不同类型房产的销售均价、房地产清算项目税款缴纳等基本情况及税务机关需要了解的其他情况。具体内容应包括：

1.项目总建筑面积、可售建筑面积及其具体构成情况、非可售建筑面积及其具体构成情况等说明。项目立项文件、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证、销售(预售)许可证、销售（现售）备案证、权属证明及测绘文件等资料。

2.对纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，应说明项目分期情况、不同项目之间共同成本费用总额及其分摊情况。

3.商品房销售明细表以及将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产的情况说明。

4.取得国有土地使用权的情况及相应的出（转）让合同、出让金（地价款）凭证等资料。

5.开发土地和新建房及配套设施的成本构成及相关合法有效凭证；拆迁（回迁）合同、勘察设计合同、工程施工合同、监理合同、材料采购合同和相关的预决算报告、工程结算报告、工程施工图、竣工图、工程量清单、设计图、管理人员架构及人员明细等资料。工程造价高于当地扣除项目金额标准的，应向主管税务机关报送造价书面说明等资料。

6.对纳税人开发项目中的公共配套设施，应按照建成后产权属于全体业主所有、无偿移交给政府或公用事业单位、自用或有偿转让进行分项分类说明，并附上相关凭证。

7.融资情况说明及相关的借款合同、利息结算通知单等资料。

8.企业财务核算体系和内部控制制度。

9.关联交易情况说明。

（三）主管税务机关要求报送项目会计资料的，还应提供会计凭证资料。

(四) 纳税人可自愿委托涉税专业服务机构代理申报、审核鉴证；已委托涉税专业服务机构代理申报、审核鉴证的纳税人，应报送涉税专业服务机构出具的报告。

第十九条 主管税务机关收到纳税人清算资料后，对符合清算条件且清算资料完备的项目，予以受理并出具受理通知书。

纳税人符合清算条件，但报送的清算资料不全的，主管税务机关应通知纳税人补正资料，纳税人在收到通知之日起 15 日内补正清算资料。

纳税人在限期内补正全部资料的，予以受理。

在限期内补正确定收入、扣除项目金额的关键资料，经主管税务机关认可的，予以受理。

逾期未能补正关键资料，由纳税人书面确认，确因客观原因造成资料难以补正的，予以受理。

## 第五章 清算审核重点

第二十条 清算审核包括案头审核、实地审核。

案头审核是指对纳税人报送的清算资料进行数据、逻辑审核，重点审核项目归集的一致性、完整性和数据计算准确性等。

实地审核是指在案头审核的基础上，通过对房地产开发项目实地查验等方式，对纳税人申报情况的客观性、真实性、合理性、相关性进行审核。应结合项目立项、规划、施工资料，重点实地查核项目的楼栋、道路、挡土墙、绿化、学校、幼儿园、会所、体育场馆、酒店、车位等的工程量，确定学校、幼儿园、会所、体育场馆、酒店、车位等的产权归属。

第二十一条 审核收入情况时，应重点审核纳税人预售款和相关的经济收益是否全部结转收入以及销售价格是否明显偏低。应结合销售发票、销售合同（含主管部门网上备案登记资料）、销售（预售）许可证、销售（现售）备案证、房产销售分户明细及其它有关资料，重点审核销售明细表、房地产销售面积与项目可售面积的数据关联性，以核实计税收入；对销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，而发生补、退房款的收入调整情况进行审核；对营改增后应税收入是否不含增值税进行审核。

税务机关可通过实地查验，确认是否少计、漏计事项，确认是否将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等情况。

对纳税人转让房地产成交价格明显偏低且无正当理由的，按本规程第二十二条第（一）项规定确定其收入。

前述正当理由一般包括：

- （一）人民法院判决或裁定确定转让价格的；
- （二）司法拍卖确定成交价格的；
- （三）县级以上人民政府或政府主管部门确定转让价格的；
- （四）税务机关认可的其他情形。

第二十二条 非直接销售和自用房地产的收入审核。

（一）房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入按下列方法和顺序确认：

- 1.按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；
- 2.参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

(二) 房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未发生转移，不征收土地增值税，不列收入，不扣除相应的成本和费用。

第二十三条 土地增值税扣除项目审核的内容包括：

- (一) 取得国有土地使用权所支付的金额。
- (二) 房地产开发成本，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。
- (三) 房地产开发费用。
- (四) 与转让房地产有关的税金。
- (五) 国家规定的其他扣除项目。

第二十四条 纳税人办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证资料不符合清算要求或不实的，应按主管税务机关要求提供情况说明和佐证资料。主管税务机关应充分听取纳税人的意见，对纳税人提供的事实、证据予以复核，必要时引用工程造价机构或专业人员意见，经集体审议后，认为事实不清、证据不足的，参照土地增值税扣除项目金额标准据以计算扣除。

凭证资料不符合清算要求或不实是指存在下列情形之一：

- 1.不能完整提供工程竣工、工程结算、工程监理等方面资料的，或未按国家有关规定、程序、手续进行工程结算的；
- 2.工程结算项目建安造价高于当地扣除项目金额标准无正当理由的；
- 3.挡土墙、桩基础、户内装修、玻璃幕墙、干挂石材、园林绿化等工程不能提供完整的工程施工图、竣工图、工程量清单、材料苗木清单（总平面乔灌木配置图）的；
- 4.房地产开发企业与工程承包企业互为关联企业，建安造价高于当地扣除项目金额标准的；
- 5.大额工程款采取现金支付或支付资金流向异常的。

第二十五条 审核扣除项目是否符合下列要求：

- (一) 计算扣除项目金额时，其实际发生的支出应当取得但未取得合法有效凭据的不得扣除。
- (二) 扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是实际发生的。
- (三) 扣除项目金额应当准确地在各扣除项目中分别归集，不得混淆。
- (四) 扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是在清算项目开发中直接发生的或应当分摊的。

(五) 同一清算单位内发生的成本、费用，原则上按照普通住宅、其他类型房地产可售建筑面积比例分摊扣除。对国有土地使用权出让合同或其补充协议注明地上部分、地下部分分别缴纳土地出让金的，或者按照用地性质分别缴纳土地出让金的，可直接归集到相应房地产类型扣除；户内装修费用、燃气工程费用可直接计入相应房地产类型扣除。本款所称“相应房地产类型”指普通住宅和其他类型房地产。

(六) 对同一类事项，应当采取相同的会计政策或处理方法。会计核算与税务处理规定不一致的，以税务处理规定为准。

(七) 对于分期开发的房地产项目，各期成本费用的归集分配方式应保持一致；如未保

持一致的，应根据有关规定作相应调整。

第二十六条 审核取得国有土地使用权所支付的金额和土地征用及拆迁补偿费时应当重点关注：

（一）同一宗土地有多个开发项目，是否予以分摊，分摊办法是否合理、合规，具体金额的计算是否正确。

（二）是否存在将房地产开发费用记入取得国有土地使用权所支付的金额、土地征用及拆迁补偿费的情形。

（三）拆迁补偿费是否实际发生，尤其是支付给个人的拆迁补偿款、拆迁（回迁）合同和签收花名册或签收凭证是否一一对应。对于补偿金额大、明显超出当地政府部门规定的补偿标准或采取大额现金补偿的，应重点审核。

（四）纳税人为取得国有土地使用权，按照土地出让公告、土地出让合同及其变更协议或补充合同、城市更新项目政府批复文件要求，在项目规划用地外建设的公共设施或其他工程发生的支出，是否符合上述文件要求。

（五）按照土地出让合同约定分期缴纳土地出让金而支付的利息，作为支付的土地出让金额扣除。

（六）纳税人取得国有土地使用权环节缴纳的契税、印花税、办证费以及按照《中华人民共和国拍卖法》规定缴纳的拍卖佣金等，计入“按国家统一规定缴纳的有关费用”，作为取得国有土地使用权的成本扣除。

第二十七条 审核前期工程费、基础设施费时应当重点关注：

（一）前期工程费、基础设施费是否真实发生，是否存在虚列情形。

（二）是否将房地产开发费用记入前期工程费、基础设施费。

（三）多个（或分期）项目共同发生的前期工程费、基础设施费，是否按项目合理分摊。

第二十八条 审核公共配套设施费时应当重点关注：

（一）公共配套设施的界定是否准确，公共配套设施费是否真实发生，有无预提公共配套设施费的情况。

（二）是否将房地产开发费用记入公共配套设施费。

（三）多个（或分期）项目共同发生的公共配套设施费，是否按项目合理分摊。

（四）利用地下人防设施建造的车位，是否按照以下方式处理：建成后无偿移交给政府的，其成本、费用予以扣除；房屋网签备案合同或补充协议约定人防车位归属全体业主所有，且已在小区内公示的，其成本、费用予以扣除；有偿转让且能办理权属转移登记手续的，应计算收入，并准予扣除成本、费用；不能办理权属转移登记手续的，不计算收入，不予扣除相应成本、费用。

不能办理权属转移登记手续的人防车位，其建筑面积按照测绘报告文件、人防设施竣工验收备案文件的顺序确定，其不予扣除的成本按照建筑面积比例在不含户内装修、高档外立面费用的建筑安装工程费中计算。不予扣除的成本=人防车位建筑面积/清算单位总建筑面积×不含户内装修、高档外立面费用的建筑安装工程费。

第二十九条 审核建筑安装工程费时应当重点关注：

（一）发生的费用是否与建安发票、工程施工合同及补充协议、工程结算报告记载的内容相符。

(二) 建筑安装服务增值税发票是否注明建筑服务发生地县(市、区)名称及备案的项目名称。

第三十条 审核开发间接费用时应当重点关注：

(一) 是否存在将企业行政管理部门(总部)为组织和管理生产经营活动而发生的管理费用记入开发间接费用的情形。

(二) 开发间接费用是否真实发生，有无预提开发间接费用的情况，取得的凭证是否合法有效。

第三十一条 审核利息支出时应当重点关注：

(一) 利息支出是否真实，核算是否准确，是否与借款合同条款相符，是否与本房地产项目有关。

(二) 是否将利息支出从房地产开发成本中调整至房地产开发费用。

(三) 分期开发项目或者同时开发多个项目的，其取得的一般性贷款的利息支出，是否按照项目合理分摊。

(四) 利用闲置专项借款对外投资取得收益，其收益是否冲减利息支出。

(五) 是否将向金融机构支付的顾问费、手续费、咨询费等非利息性质的费用计入利息支出。

(六) 金融机构及商业银行同类同期贷款利率是否按照以下方式处理：金融机构是否取得金融主管部门批准经营贷款业务；商业银行同类同期贷款利率是指在贷款期限、贷款金额、贷款担保以及企业信誉等基本条件相同情况下商业银行提供贷款的利率。

第三十二条 代收费用的审核。

对于县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，审核其代收费用是否计入房价并向购买方一并收取；当代收费用计入房价时，审核有无将代收费用计入加计扣除以及房地产开发费用计算基数的情形。

第三十三条 关联方交易行为的审核。

在审核收入和扣除项目时，应重点关注关联企业交易是否按照公允价值和营业常规进行业务往来。

应当关注企业大额往来款余额，审核交易行为是否真实。

第三十四条 与转让房地产有关税金的审核。

应当确认与转让房地产有关税金及附加扣除的范围是否符合税收有关规定。根据会计制度规定，纳税人缴纳的印花税列入“管理费用”科目核算的，按照房地产开发费用的有关规定扣除，列入“税金及附加”科目核算的，计入“与转让房地产有关税金”予以扣除。纳税人缴纳的地方教育附加可计入“与转让房地产有关税金”予以扣除。对不属于清算范围或者不属于转让房地产缴纳的税金及附加，不应作为清算扣除项目。

与转让房地产有关的税金凡能够按清算项目准确计算的，允许据实扣除；凡不能按清算项目准确计算、归集的，按该清算项目预缴增值税时实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加扣除；涉及到多个清算项目的，按各清算项目土地增值税应税收入的占比计算分摊扣除；同一清算项目内不同房地产类型之间不能准确归集的，按各房地产类型土地增值税应税收入的占比计算分摊扣除。

第三十五条 纳税人整体购买未竣工房地产开发项目(在建工程)、投入资金继续建设后



转让的，其扣除项目包括：

- （一）取得未竣工房地产所支付的价款和按国家统一规定交纳的有关费用；
- （二）继续开发建设项目发生的成本；
- （三）房地产开发费用；
- （四）与转让房地产有关的税金；
- （五）国家规定的其他扣除项目。

以上房地产开发费用和国家规定的其他扣除项目的计算扣除基数包括上述第一项、第二项的金额。

第三十六条 主管税务机关应在项目清算受理之日起 90 日内作出清算审核结论；确有困难的，经县（区）级税务局批准，可延期 90 日完成；确有特殊情况的，经地级以上市税务局批准，可再延期 90 日完成。

第三十七条 税务机关启动清算审核后，因不可抗力，或出现公检法及纪检监察部门因立案检查而调取纳税人账簿凭证等资料、纳税人因存在重大偷逃税嫌疑而被移交稽查部门处理等情形，导致税务机关无法在规定期限内完成审核的，可以中止清算审核。中止情形消失后，税务机关应恢复清算审核。中止期间不计入清算审核期限。

第三十八条 土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将清算审核结论通知纳税人，纳税人应在收到通知书之日起 30 日内办理更正申报和补（退）税事宜，清算审核结论确认的应补缴税额超过纳税人按照本规程第十七条规定清算申报的部分，在上述规定期限内更正申报并补缴税款的，不予加收滞纳金。

## 第六章 核定征收

第三十九条 在土地增值税清算过程中，发现纳税人有下列情形之一的，可按核定方式对房地产项目进行清算。

- （一）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；
- （二）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；
- （三）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；
- （四）符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；
- （五）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

主管税务机关应严格控制核定征收的范围，加强核定征收项目的调查核实，原则上不得直接采用核定征收率方式核定征收土地增值税。

第四十条 符合第三十九条核定征收条件的，税务机关集体审议后，发出核定征收的税务事项通知书，开展土地增值税核定征收核查，通过向自然资源部门查询项目土地价格、参照当地扣除项目金额标准、同期同类型房地产销售价格等项目情况进行评估计算，同一个项目既建造普通住宅，又建造其他类型房地产的，应分别核定应纳税额、确定核定征收率，经集体审议后发出清算审核结论通知书。核定征收情况应报上一级税务机关备案。

第四十一条 对进入破产清算程序、纳税人走逃、被列入非正常户等原因的房地产项目，难以按照本规程第四十条规定核定应纳税额的，可参照与其开发规模和收入水平相近的当地企

业的土地增值税税负情况，向地级以上市税务局报备后，按核定征收率方式核定征收土地增值税。

第四十二条 对于采用核定方式征收土地增值税的，不适用土地增值税普通标准住宅免征政策，普通住宅核定征收率不低于 5%，其他类型房地产核定征收率不低于 5.5%。

## 第七章 清算后尾盘管理

第四十三条 在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后再转让的，纳税人应按规定的期限申报缴纳土地增值税。

第四十四条 土地增值税清算审核期间转让房地产的，按规定预征土地增值税。税务机关出具清算审核结论后，纳税人按照清算后再转让的规定汇总申报缴纳土地增值税，多退少补。纳税人收到交换意见税务事项通知书 5 日内，也可提出一并纳入土地增值税清算收入申报缴纳土地增值税，多退少补。

第四十五条 纳税人按规定办理土地增值税纳税申报时，扣除项目金额按清算审核确定的各房地产类型单位建筑面积成本费用乘以尾盘销售面积计算。

各房地产类型单位建筑面积成本费用=各房地产类型清算时的扣除项目总金额÷各房地产类型清算的总建筑面积

对采用核定征收率进行清算的开发项目，在进行尾盘申报时应按清算审核确定的各类型房地产的核定征收率计算申报应纳的土地增值税。

第四十六条 清算后再转让的房地产，按照上述方式计算的增值率未超过 20%的普通住宅，免征土地增值税；增值率超过 20%的普通住宅，应征收土地增值税。

第四十七条 税务机关应加强清算后尾盘管理，辅导纳税人及时、准确进行尾盘申报。

## 第八章 法律责任

第四十八条 纳税人未在规定时间内办理项目登记或报送相关资料的，经税务机关告知仍未办理的，由主管税务机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则处理。

应进行土地增值税清算的纳税人或经税务机关确定进行清算的纳税人，未在规定时间内办理清算申报手续、缴纳清算税款或者未按照规定报送涉税资料的，或者提供虚假清算资料、擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的，由税务机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则处理。

第四十九条 对涉税专业服务机构和从事涉税服务人员出具虚假报告或涉税文书的，按照国家税务总局关于涉税专业服务监管的相关规定处理。

对会计人员伪造、变造会计凭证、会计账簿，编制虚假财务会计报告的，主管税务机关应按照《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国注册会计师法》等有关规定，交由其行政监管部门处理。

对造价工程师、资产评估师签署有虚假记载、误导性陈述的工程造价、资产评估成果文件的，税务机关应按照《注册造价工程师管理办法》《注册资产评估师注册管理办法（试行）》有关规定，交由其行政监管部门处理。

第五十条 主管税务机关基于纳税人提供的资料出具土地增值税清算审核结论后，如税务稽查、税务督察、审计、财政等部门检查发现纳税人存在税收违法行为，按照《中华人民共

和国税收征收管理法》及其实施细则有关规定追缴其未缴或者少缴的税款、滞纳金，并追究其法律责任。

第五十一条 在土地增值税清算工作中，税务人员徇私舞弊、玩忽职守，造成不征或者少征应征税款的，按照相关法律法规规定处理。

第五十二条 纳税人对税务机关清算审核结论不服的，按照要求缴纳或者解缴税款及滞纳金或者提供相应的担保，然后可以依法申请行政复议；对行政复议决定不服的，可依法向人民法院提起行政诉讼。

## 第九章 附 则

第五十三条 土地增值税清算资料应按照档案化管理的要求，妥善保存。

第五十四条 各地级以上市、横琴粤澳深度合作区税务局可根据本规程制定操作指引，并报国家税务总局广东省税务局备案。

第五十五条 本规程由国家税务总局广东省税务局解释。

第五十六条 本规程自 2024 年 X 月 X 日起施行，有效期为五年。《国家税务总局广东省税务局关于发布〈国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程〉的公告》（国家税务总局广东省税务局公告 2019 年第 5 号）同时停止执行。

附件: 1. 《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》相关附表

2. 《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》相关文书