（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 http://www.gd-n-tax.gov.cn/siteapps/webpage/gdtax/collect/myzj_discuss.jsp?id=1888&website=gdtax&view=1&webcode=gdsw&style=gdtax）

附錄

《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

为了进一步规范土地增值税清算工作，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，广东省税务局制定了《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》，现向社会公开征求意见。征求意见期间：2019 年 1 月 30 日至 2019 年 2 月 15 日。

附件：《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土地增值税清算管理规程》附件
《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》解读

附件：

国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程（暂行）

第一章 总　则

第一条 为了加强土地增值税征收管理，规范土地增值税清算工作，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、法规及土地增值税有关政策规定，计算房地产开发项目应当缴纳的土地增值税税额，并填写《土地增值税纳税申报表》，向主管税务机关提供有关资料，自行申报缴纳税款，经主管税务机关审核后，结清该房地产开发项目应当缴纳土地增值税税款的行为。

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

第五条　税务机关要建立和完善与同级发展改革、自然资源、建设规划、不动产登记管理等部门的信息交换协作机制，充分利用第三方信息，强化土地增值税清算管理。

税务机关可聘请税务师事务所、注册会计师事务所、工程造价事务所等中介机构及相关专业人员参与土地增值税清算审核。

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。

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）取得清算项目最后一份销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；

（三）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，经县（区）以上税务局局长批准的。

第八条　纳税人应如实申报应缴纳的土地增值税税额，保证清算申报的真实性、准确性、

完整性。

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。同时，应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　主管税务机关应加强房地产开发项目的日常税收管理，实施项目管理。主管税务机关应从纳税人取得土地使用权开始，按项目建立档案，设置台账，对纳税人项目立项、规划设计、施工、预售、竣工验收、工程结算、项目清盘等房地产开发全过程情况实行跟踪监控，做到税务管理、纳税服务与项目开发同步。

纳税人应按主管税务机关的要求，通过土地增值税管理系统将取得土地、项目立项、规划设计、施工、预售、竣工验收、工程结算、项目清盘等资料按取得时间顺序向主管税务机关报送。

（一）取得土地、立项与规划环节。纳税人取得（包括以出让、转让、合并或分立、接受作价入股进行投资或联营及其他方式取得）土地使用权 30 日内，办理立项与规划手续 30 日内，应向主管税务机关报送下列资料：

1.国有土地使用证、出让合同（协议）（包括以出让、转让、合并或分立、接受作价入股等）或其它相关资料；

2.立项批准或备案文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等。

（二）项目工程施工环节。纳税人根据施工进度，应向主管税务机关报送下列资料:

1.工程中标通知书、预算书、施工合同及补充协议等；

2.工程施工许可证。

如项目的前期工程、建安工程、装饰装修工程、室外配套工程（如园林绿化、室外道路）等出现特殊情况可能导致工程造价高于当地扣除项目金额标准的，应报送相关佐证资料。

（三）销（预）售商品房环节。纳税人根据销售进度，应向主管税务机关报送下列资料：

1.销（预）售许可证等；

2.按月报送项目销（预）售的销控明细表等。

（四）项目竣工验收备案环节。纳税人完成项目规划、竣工验收（备案）手续后 30 日内，应向主管税务机关报送下列资料：

1.政府主管部门出具的规划、人防、竣工综合验收等备案资料。

2. 建设单位、监理单位、施工单位三方签字盖章的工程竣工结算资料。

（五）取得房地产权属证明环节。纳税人取得权属证明后 30 日内，应向主管税务机关报送下列资料：

1.房屋测量成果资料；

2.初始产权登记资料。

（六）其它资料，如工程规划、设计、勘察、监理合同、拆迁（回迁）合同、签收花名册等相关资料。

第十一条　各级税务机关应大力提升土地增值税管理的信息化水平，应用土地增值税管

理系统。主管税务机关及时跟踪、了解项目的进展情况，督促纳税人做好信息补录工作。

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，应督促纳税人根据清算要求按不同期间和不同项目合理归集有关收入、成本、费用。

第三章清算申报受理

第十三条 房地产开发项目应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，原则上以政府主管部门出具的建设工程规划许可证确定分期开发的清算单位；同一个项目既建造普通住宅，又建造非普通住宅、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。

第十四条 主管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 日内到主管税务机关办理清算申报手续。

对符合本规程第七条规定的项目，主管税务机关应重点加强跟踪管理；对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 日内办理清算申报手续。

第十五条 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，如未按本规程第十条规定报送相关资料的，则应一并补正：

（一）土地增值税纳税申报表及其附表。

（二）与清算项目有关的书面说明，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主管税务机关需要了解的其它情况。具体内容应包括：

1.项目商品房建筑面积、可售商品房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。

2.对纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，应说明共同费用总额及其分摊情况。

3.对纳税人开发项目中的公共配套设施，应分项分类说明其具体情况（即按照建成后产权属于全体业主所有，建成后无偿移交给政府、公用事业单位，建成后自用或有偿转让进行分类）；属于建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业等情形的应附上相关凭证。

4.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。

5.涉及减免税的项目，应对项目涉及的减免税情况进行说明。

6.关联交易情况说明。

7.融资情况说明。

8.企业财务核算体系和内部控制制度。

凡工程造价高于当地扣除项目金额标准的清算项目，还应向主管税务机关报送造价书面说明等其它资料。

（三）主管税务机关要求报送项目会计资料的，纳税人还应提供会计凭证复印件等相关资料。

（四）纳税人委托涉税专业服务机构审核鉴证的清算项目，还应报送涉税专业服务机构出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》（以下简称《鉴证报告》）及工作底稿。

（五）主管税务机关要求的其它资料。

第十六条 主管税务机关收到纳税人清算资料后，对符合清算条件的项目，且报送的清算资料完备的，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，主管税务机关应发出限期提供资料通知书，通知纳税人在限期内补全清算资料。

纳税人在限期内补齐全部资料的，予以受理。

在限期内补齐关键资料（如影响收入、扣除项目金额确定的资料），经主管税务机关认可的，予以受理。

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

第四章 清算评估审核

第十七条 主管税务机关应在项目清算受理之日起 120 日内完成清算审核，作出清算结论；如确有困难的，经县（区）级税务局批准，可延期 30 日完成；如有特殊情况的，经地级以上市税务局批准，可再延期 30 日完成，并书面告知纳税人。清算审核涉及专门事项需要鉴定的，鉴定所用时间不计入清算审核期限。

第十八条 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，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。应结合项目规划资料，重点对项目的楼栋、道路、绿化、学校、幼儿园、会所、体育场馆、酒店、车位等进行实地核查。

第十九条 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）、商品房销售（预售）许可证、房产销售分户明细表及其它有关资料，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为不含增值税收入进行审核。

主管税务机关可通过实地查验，确认有无少计、漏计事项，确认有无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，由主管税务机关按该项目同期同类房地产的平均价格或评估价值确定其收入。

第二十条 非直接销售和自用房地产收入的审核。

（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.由主管税务机关参照当地当年、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，在税款清算时不列收入，不扣除相应的成本和费用。

第二十一条 土地增值税扣除项目审核的内容包括：

（一）取得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。

第二十二条 纳税人取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，须提供合法有效凭证，不能提供合法有效凭证的，不予扣除。

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，经主管税务机关集体审议通过，可核定计算扣除有关成本，具体核定方法按照本规程第五章规定执行。

凭证资料不符合清算要求或不实是指有下列情形之一的：

1.工程项目不能提供完整的施工合同、竣工图、工程结算书等，工程造价高于当地扣除项目金额标准且无正当理由的；

2.房地产开发企业与工程承包企业互为关联企业，工程造价高于当地扣除项目金额标准且无正当理由的；

3.大额工程款采取现金支付或支付资金流向异常，工程造价高于当地扣除项目金额标准且无正当理由的。

第二十三条　审核扣除项目是否符合下列要求：

（一）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。

（二）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。

（三）纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，或者同一项目中建造不同类型房地产的，应按照受益对象，采用合理的分配方法，分摊共同的成本费用。同一清算单位内发生的成本费用原则上按照可售建筑面积比例分摊，不能按照可售建筑面积比例计算分摊的，按土地面积比例计算分摊。

（四）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。

（五）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。

第二十四条　审核取得土地使用权支付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）国有土地使用权出让合同或其补充协议明确约定地下部分不缴纳土地出让金或地上部分与地下部分分别缴纳土地出让金的，土地出让金是否直接归集到对应的受益对象（地上部分或地下部分），不作为项目的共同土地成本分摊。

（三）是否存在将房地产开发费用记入取得土地使用权支付金额以及土地征用及拆迁补偿费的情形。

（四）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。

第二十五条 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。

第二十六条　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，有无预提的公共配套设施费情况。

（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地下车位，是否按照以下方式处理：建成后产权属于全体业主所有或无偿移交给政府的，其成本、费用予以扣除；用于出租的，不作为土地增值税计税收入，不扣除相应成本、费用；有偿转让且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。

第二十七条　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）建筑安装发票是否备注注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称。

第二十八条 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）是否将行政管理部门、销售部门或财务部门等发生的房地产开发费用计入开发间接费。

（三）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。

第二十九条 审核利息支出时应当重点关注：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）是否将向贷款方支付的与该笔贷款直接相关的投融资顾问费、手续费、咨询费等费用计入利息支出。

第三十条　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。

第三十一条　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。

第三十二条　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。对不属于清算范围或者不属于转让房地产时发生的税金及附加，不应作为清算扣除项目。

第三十三条　纳税人委托涉税专业服务机构审核鉴证的清算项目，主管税务机关应当采取适当方法对有关鉴证报告的合法性、完整性、真实性进行审核。

第三十四条 土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人，纳税人应在主管税务机关规定的期限内办理补、退税事宜。

第五章 核定征收

第三十五条　在土地增值税清算过程中，发现纳税人符合核定征收条件的，应按核定征收方式对房地产项目进行清算。

第三十六条　在审核中发现纳税人有下列情形之一的，实行核定征收：

（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；

（六）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。

第三十七条　主管税务机关应加强核定征收项目的调查核实，严格控制核定征收的范围。纳税人直接转让国有土地使用权的，原则上不得核定征收。

第三十八条　符合上述核定征收条件的，由主管税务机关发出核定征收的税务事项告知书，对房地产项目开展核定征收核查，根据不同情形，采取参照同期同类型房地产销售价格、向国土部门查询项目土地成本、根据清算项目相关的建筑面积、实体体积、占地面积等工程量指标并参照当地扣除项目金额标准等方式，核定计算收入和扣除项目金额，经主管税务机关集

体审议，报上一级税务机关备案，通知纳税人申报缴纳应补缴税款或办理退税。

第三十九条　按照上述方式仍然无法计算征收的，可采取核定征收率方式征收土地增值税，核定征收率不得低于 5%。

第六章 清算后尾盘管理

第四十条 在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后再转让的，纳税人应区分普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产按月汇总，并在次月 15 日内申报缴纳土地增值税。

第四十一条 对清算后再转让普通住宅的，增值率未超过 20%的，免征土地增值税；增值率超过 20%的，应征收土地增值税。

第四十二条 土地增值税清算审核过程中转让房地产的，按规定预征土地增值税，待税务机关出具清算结论后，纳税人按照清算后再转让的有关规定汇总申报缴纳土地增值税，多退少补。

第四十三条 清算后再转让房地产的土地增值税计算方式应与项目的清算方式保持一致。

第七章　清算鉴证

第四十四条　房地产开发企业可委托涉税专业服务机构进行土地增值税清算专项鉴证业务。涉税专业服务机构应按照税务机关制定的表、证、单、书的格式要求规范填列相关数据信息。

第四十五条 涉税专业服务机构从事土地增值税清算鉴证业务，应当以法律、法规为依据，按照独立、客观、公正原则，在获取充分、适当、真实证据基础上，根据审核鉴证的具体情况，出具真实、合法的鉴证报告。重点应对鉴证项目出现的资金流向异常、工程造价高于正常水平、关联交易导致交易价格异常等重大事项提出明确的鉴证结论，并附送详细的鉴证工作底稿。

第四十六条 涉税专业服务机构出具无保留意见和保留意见的鉴证报告，可以作为办理土地增值税清算申报的依据。

第四十七条　对纳税人委托涉税专业服务机构审核鉴证的清算项目，主管税务机关未采信或部分未采信鉴证报告的，应当告知其理由。

第八章　法律责任

第四十八条 对纳税人未按本规程规定报送涉税相关项目管理资料，主管税务机关可发出《税务事项通知书》，责令限期改正；逾期仍不改正的，主管税务机关可按照《纳税信用管理办法（试行）》（国家税务总局公告 2014 年第 40 号）、《国家税务总局关于发布<纳税信用评价指标和评价方式(试行)>的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 48 号)有关规定处理。

对纳税人未按照规定期限办理清算手续或者不按规定报送相关资料，经主管税务机关责令限期改正，逾期仍不改正的；擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的，由主管税务机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》处罚。

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鉴证报告或涉税文书的，主管税务机关按照《国家税务总局关于发布<涉税专业服务监管办法（试行）>的公告》（国家税务总局 2017 年第 13 号公告）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。

对造价工程师签署有虚假记载、误导性陈述的工程造价成果文件的，主管税务机关应按照《注册造价工程师管理办法》有关规定，交由其行政监管部门处理。

第五十条　主管税务机关已按规定出具土地增值税清算审核结论后，如审计、财政等部门检查发现纳税人仍存在税收违法行为，并经主管税务机关核实的，由主管税务机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》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《中华人民共和国税收征收管理法》等有关法律规定处理。

第九章　附　则

第五十二条　土地增值税清算资料应按照档案化管理的要求，妥善保存。

第五十三条　各地级以上市税务局可根据本规程制定细化的土地增值税清算管理办法，并报国家税务总局广东省税务局备案。

第五十四条　本规程由国家税务总局广东省税务局解释。

第五十五条　本规程自 2019 年 6 月 1 日起施行，此前已受理且未申报的清算项目，可按本规程执行。

土地增值税清算通知书

____税土清（　　）____号

_____：

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》等有关规定，你（单位）开发的_____项目，已符合土地增值税清算条件，请你单位自收到本通知后按照有关规定进行清算，并于____年___月___日前到办理土地增值税清算申报手续。

如在限期内不办理清算申报手续又不向主管税务机关提出书面正当理由的，将根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条对你单位进行处罚。如对本通知不服的，可自收到本通知之日起六十日内依法向申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以向人民法院提起行政诉讼。

特此通知

你（单位）如需查询有关情况，可拨打电话_____询问。

签章：

年　　月　　日

本通知单一式两份。一份送纳税人，一份由主管税务机关留存。

_____税务局

限期提供资料通知书

____税限提字〔　　〕　号

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第五十四条和第五十六条的规定，限你（单位）于_____年___月___日前完整、齐全地提供下列资料并对资料的真实性负法律责任（如不能提供，需在期限内书面说明，并对所说明情况的真实性负法律责任）：

如在限期内不提供又不向主管税务机关提出书面正当理由的，将根据《中华人民共和国税收征收管理法》第七十条和《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第九十六条对你（单位）进行处罚。

联系人：

联系电话：

签章：

年　　月　　日

本通知单一式两份。一份送纳税人，一份由主管税务机关留存。

土地增值税清算审核受理通知书

____税土清审通（　　）____号

_____：

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》等有关规定，你（单位）开发的_____项目，报送资料完备，予以受理。

特此通知

你（单位）如需查询有关情况，可拨打电话_____询问。

签章：

年　　月　　日

本通知单一式两份。一份送纳税人，一份由主管税务机关留存。

_____项目清算事项工作记录 （共　页）

公司名称：		社会信用代码：	
项目名称：		项目地址：	
公司代表：		职务：	
税务机关审核人员：		税务机关记录人员：	
清算事项审核内容记录			

本工作记录一式一份，由主管税务机关留存。

_____税务局清算审核交换意见书

<table>
<tr><td>公司名称：</td><td></td><td>社会信用代码：</td><td></td></tr>
<tr><td>公司地址：</td><td></td><td>电　话：</td><td></td></tr>
<tr><td>清算审核
实施期间</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>清算审核
项目名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="4">经对你（单位）　　项目报送的清算资料进行审核，现将审核中发现的问题列举如下，请对所列事项、数字予以核对，并在五个工作日内回复我局。对所列问题你有陈述权利，我局将会在处理时予以充分考虑，逾期视作放弃，我局将依法作出处理。

主管税务机关盖章
年　月　　日

经对你公司　　房地产开发项目　　年　月　日至　　年　月日报送的土地增值税清算资料进行审核，发现如下问题：</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公
司
意
见</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">公司经办人签名：　　公司盖章：
年　　月　　日</td></tr>
</table>

本意见书一式一份，由主管税务机关留存。

土地增值税清算决定书

_____税土办（　）____号

_____：

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》等有关规定，你（单位）报送的_____项目清算资料，经审核,符合土地增值税清算条件的规定，审核结果如下：

1.销售收入：_____元。	2.扣除项目总金额：_____元。
3.应缴土地增值税：_____元。	4.免缴土地增值税：_____元。
5.已缴土地增税：_____元。	6.应补（退）土地增值税：_____元。
7.可售建筑面积：_____平方。	8.已售建筑面积：_____平方。
9.未售建筑面积：____平方。（其中：普通住宅____平方；非普通住宅____平方；商铺____平方写字楼____平方；车库____平方。其他____平方。）	
10.单位建筑面积成本费用：普通住宅_____元；非普通住宅：_____元；其他类型房地产：_____元。	

请你单位收到本通知后的____日内到_____办理土地增值税清算税款补缴(退税)_____元或免征等涉税事宜。

如在限期内不缴纳税款，将根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十四条、第六十八条对你单位进行处罚。如对本决定不服的，可自收到本决定之日起六十日内按照本决定要求缴纳税款、滞纳金，然后依法向

申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以向人民法院提起行政诉讼。

特此通知

你（单位）如需查询有关情况，可拨打电话_____询问。 **其他告知事项：**

1.对清算再转让的房地产，纳税人应按照国税发〔2006〕187号文的相关规定申报缴纳土地增值税，单位建筑面积成本费用以该清算决定书的数据为准。

2.对清算再转让的房地产，纳税人应区分普通住宅、非普通住宅、其他类型房地产按月汇总，并在次月15日内申报缴纳土地增值税。

3.对清算后再转让的房地产，纳税人存在未及时、如实进行土地增值税申报造成少缴或未缴税款的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则规定进行处理。

4.如该项目为分期项目的，共同成本费用分摊如下：

存在分摊项目	清算时发生的总金额	本期清算分摊金额	本次清算分摊结余金额	计算分摊方法
土地出让金				
土地征用及拆迁补偿费				
开发间接费				
……				

签章：

年　　月　　日

本决定书一式两份。一份送纳税人，一份由主管税务机关留存。

税务文书送达回证

送达文书名称及字轨	
受送达人	
送达地点	
送达方式	
受送达人签名或盖章	
收件时间	年　月　日　时
代收人代收理由及签名或盖章	
受送达人拒收理由和时间	年　月　日　时
见证人签名或盖章	
送达人签名或盖章及送达时间	年　月　日　时

《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》的政策解读

一、出台背景

为进一步规范土地增值税清算工作，优化清算申报和清算审核流程，制定本规程（以下简称《规程》）。

二、主要内容

（一）明确土地增值税清算申报为纳税人的责任。土地增值税的清算主体是土地增值税的纳税人。主管税务机关负责土地增值税清算的受理和审核。纳税人符合土地增值税清算条件后，计算应当缴纳的土地增值税税额，先自行申报缴纳税款，经主管税务机关审核后，再结清该房地产开发项目应当缴纳土地增值税税款，多退少补。

（二）明确了土地增值税项目管理的要求。纳税人应按主管税务机关的要求，通过土地增值税管理系统将取得土地、项目立项、规划设计、施工、预售、竣工验收、工程结算、项目清盘等资料按取得时间顺序向主管税务机关报送。对纳税人未按本规程规定报送涉税相关项目管理资料，主管税务机关可要求其限期改正；逾期仍不改正的，按照《纳税信用管理办法（试行）》（国家税务总局公告 2014 年第 40 号）、《国家税务总局关于发布<纳税信用评价指标和评价方式(试行)>的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 48 号)有关规定处理。

（三）进一步明确土地增值税分期清算单位。房地产开发项目应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，原则上以政府主管部门出具的建设工程规划许可证确定分期开发的清算单位；同一个项目既建造普通住宅，又建造非普通住宅、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。

（四）进一步明确了核定征收的条件、流程、方法等。例如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，主管税务机关按照规定程序，按照当地扣除项目金额标准，结合清算项目相关的建筑面积、实体体积、占地面积等工程量指标，据以计算扣除有关成本。

（五）进一步明确了清算后再转让的尾盘管理方式。根据《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）第八条规定，对清算后再转让尾盘的土地增值税征管流程、计算方式、纳税期限等进行明确。

三、实施时间

本公告自 2019 年 XX 月 XX 日起施行。