**土地增值税纳税申报代理业务指引
（审议稿）**

**第一章 总 则**

**第一条** 为规范税务师事务所及其涉税专业服务人员提供土地增值税纳税申报行为，提高执业质量，防范执业风险，根据《涉税专业服务监管办法(试行)》（国家税务总局公告2017年第13号）和中国注册税务师协会《涉税专业服务程序指引（试行）》，制定本指引。

**第二条** 税务师事务所及其涉税专业服务人员承接土地增值税纳税申报代理服务，适用本指引。

**第三条** 本指引所称土地增值税纳税申报代理业务，是指是指税务师事务所接受委托,对纳税人提供的资料，依照税法和相关标准，执行相关规则规定的程序和方法，在委托业务范围内依法对纳税人资料、情况进行归集和专业判断，计算应纳土地增值税税额，并编制土地增值税纳税申报表，向主管税务机关办理土地增值税纳税申报、提供税务机关要求提供的有关资料的行为，包括：土地增值税清算申报、预缴土地增值税申报、清算后尾盘销售申报、在建工程整体转让申报、旧房转让土地增值税申报等主管税务机关要求纳税申报的情形。

**第四条** 税务师事务所及其涉税服务人员承办土地增值税纳税申报代理业务应当按照法律、行政法规及相关规定的期限和内容，代理委托人如实向税务机关纳税申报和报送纳税资料，做到申报资料齐全、逻辑关系正确、税额（费）计算准确、纳税申报及时。

**第五条** 税务师事务所及其涉税服务人员承办土地增值税纳税申报代理服务，应当按照《税务师行业涉税专业服务程序指引（试行）》和《纳税申报代理业务指引（试行）》执行业务承接、业务委派、业务计划、归集资料、专业判断、业务实施、后续管理、业务成果、业务记录等一般流程。

**第二章 申报准备**

 第一节 基本要求

### 第六条 税务师事务所应当指派能够胜任土地增值税纳税申报业务的涉税服务人员，作为项目负责人。

### 税务师事务所在选定项目负责人时，应重点关注其技术专长、经验、已有项目的工作量以及独立性是否符合要求。

土地增值税申报代理业务的实施由土地增值税申报表填报和申报准备工作组成。填制和申报准备工作主要包括：资料准备、数据采集、数据整理、交换意见、文书制作和报送安排。在进行土地增值税申报表的填制和申报准备时，应重点关注：
 （一）资料准备阶段应重点关注项目交易资料和会计资料的准备。

（二）数据采集阶段应重点关注账证、账账、账表是否一致，加计汇总是否正确。
 （三）数据整理阶段应重点关注项目基本情况、预收账款、销售收入、成本费用、相关税费、税款缴纳的关注。

（四）交换意见阶段应重点关注收入、扣除项目等有异议的事项，并形成书面记录。

 （五）文书制作阶段应重点关注土地增值税申报表的填报是否按税法规定执行。
 （六）报送安排阶段应重点关注申报程序、申报资料归档和申报方式。

**第二节 资料归集**

**第七条** 土地增值税纳税申报代理业务开展时，应根据委托方不同的情况，要求委托方提供相应的有关证件、资料，并对委托方提供的纳税申报代理事项进行关注，委托方应保证相关资料的真实、准确、合法和完整，并要求委托方出具管理当局声明书。

**第八条** 土地增值税纳税申报代理业务开展时，应对委托代理项目相关的证据资料进行搜集、关注，包括：
 （一）企业基本情况资料，主要有：工商注册“三证合一、一照一码”登记情况、一般纳税人资格登记情况、预缴税款及申报纳税情况、税务检查及整改情况、银行开户情况、对外投资情况、分支机构情况等；

（二）开发项目基本情况资料，主要有：开发项目“五证”、建筑规划设计图、立项批复等其他批准文件、商品房购销合同统计、开发项目竣工报告或备案、产权转移登记等资料；

（三）土地增值税纳税（预缴）申报表及完税凭证；

（四）项目竣工决算报表和有关帐薄；

（五）取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让或转让合同；
　　（六）银行贷款合同及贷款利息结算通知单；
　　（七）项目工程建设合同及其价款结算单；
　　（八）商品房购销合同统计表等与转让房地产的收入、成本和费用有关的其他证明资料；
　　（九）无偿移交给政府、公共事业单位用于非营利性社会公共事业的凭证；
　　（十）转让房地产项目成本费用、分期开发分摊依据；
　　（十一）转让房地产有关税金的合法有效凭证；

（十二）主管税务机关规定应当报送的与土地增值税代理申报有关的其他证件、会计核算资料和纳税资料。

**第九条** 土地增值税纳税申报代理业务开展时，应对下列事项进行确认：
　　（一）确认申报代理项目及其范围。
　　（二）确认申报代理项目与非申报代理项目的收入和支出。
　　（三）正确划分不同时期的开发项目，对于分期开发的项目，以分期项目为单位申报代理。

（四）正确划分征税项目与免税项目，防止混淆两者的界限。
　　（五）确认申报代理项目的起止日期。

　  **第三章 关注事项**

**第一节 收入的关注事项**

**第十条** 涉税服务人员应当按照税法及有关规定关注纳税人是否准确划分征税收入与不征税收入，确认土地增值税的应税收入。

关注纳税人已全额开具发票的，按照发票所载金额确认收入;未开具发票或未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入。

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，在代理申报前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。

**第十一条** 关注土地增值税应税收入，应当关注：

（一）清算项目适用一般计税方法的，土地增值税应税收入是否包含增值税销项税额，土地价款抵减销售额计算的增值税销项税额是否计入土地增值税应税收入。

（二）清算项目适用简易计税方法的，土地增值税应税收入是否包含增值税应纳税额。

**第十二条** 关注非直接销售的收入，应当关注：
   （一）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非直接销售业务的发生情况；

（二）关注以房换地，在房产移交使用时是否视同销售不动产申报缴纳税款；
   （三）非直接销售收入的确定方法和顺序：

　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认。
　　2、参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确认。
 **第十三条** 运用截止性测试确认收入的真实性、准确性和完整性。应当关注：

（一）关注按照项目设立的"销售合同台账"的相关内容，关注项目合同签订日期、交付使用日期、预售款确认收入日期、收入金额和成本费用的处理情况；

（二）确认销售退回、销售折扣与折让业务是否真实，内容是否完整，相关手续是否符合规定，折扣与折让的计算和会计处理是否正确。重点关注给予关联方的销售折扣与折让是否合理，是否有利用销售折扣和折让转利于关联方等情况；

（三）关注对于以土地使用权投资开发的项目，是否按规定进行税务处理；

（四）关注按揭款收入有无申报纳税，有无挂在往来账，如"其他应付款"，不作销售收入申报纳税的情形；
　　（五）关注价格明显偏低的销售合同，是否有正当理由，如果没有正当理由，是否调整收入。

**第十四条** 特殊销售事项进行关注时，应重点关注：

（一）关注采用"还本"方式销售商品房和以房产补偿给拆迁户时，是否按规定申报纳税；

（二）关注将房地产抵债转让给其他单位和个人或被法院拍卖的房产，是否按规定申报纳税；
 （三）关注在建工程整体转让是否按规定申报纳税；

（四）关注以房地产或土地作价入股投资或联营从事房地产开发，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资或联营，是否按规定申报纳税。

**第二节 扣除项目的关注事项**

**第十五条** 关注纳税人扣除项目是否符合税法规定的范围，应当关注：
　 （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。
　　**第十六条** 扣除项目关注的基本程序和方法应当关注：
　　（一）评价与扣除项目核算相关的内部控制是否存在、有效且一贯遵守；
　　（二）获取或编制扣除项目明细表，并与明细账、总账及有关申报表关注是否一致；
　　（三）关注相关合同、协议和项目预（概）算资料，并了解其执行情况，关注成本、费用支出项目，特别关注在增值税一般计税方法下，增值税进项税额的会计及税务处理是否正确；

（四）关注扣除项目的记录、归集是否正确，是否取得合法、有效的凭证，会计及税务处理是否正确，确认扣除项目的金额是否准确；
　　（五）实地查看、询问调查和核实。剔除不属于申报代理项目所发生的开发成本和费用；
　　（六）必要时，利用专家关注扣除项目。
　　**第十七条** 关注各项扣除项目分配或分摊的顺序和标准是否符合下列规定，并确认扣除项目的具体金额：

（一）扣除项目能够直接归集的，关注是否取得合法、有效的凭证；

（二）扣除项目不能够直接归集的，关注当期扣除项目分配标准和口径是否一致，是否按代理申报项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定代理申报项目的扣除金额；

（三）关注并确认房地产开发土地面积、建筑面积和可售面积，是否与权属证、房产证、预售证、房屋测绘报告、销售记录、销售合同、有关主管部门的文件等载明的面积数据相一致，并确定各项扣除项目分摊所使用的分配标准；
　　如果上述性质相同的三类面积所获取的各项证据发生冲突、不能相互印证时，涉税服务人员应当追加关注程序，并按照外部证据比内部证据更可靠的原则，确认适当的面积；
　　（四）关注并确认扣除项目的具体金额时，应当考虑总成本、单位成本、可售面积、累计已售面积、累计已售分摊成本、未售分摊成本（存货）等因素。
　　**第十八条** 取得土地使用权支付金额的关注，应当包括下列内容：
　　（一）关注取得土地使用权支付的金额是否获取合法有效的凭证，口径是否一致；
　　（二）如果同一土地有多个开发项目，关注取得土地使用权支付金额的分配方法是否合理，分配比例和具体金额的计算是否正确；

（三）关注有无将与取得土地使用权支付金额无关的费用计入；

（四）关注有无将期间费用记入取得土地使用权支付金额的情形；

（五）关注有无预提的取得土地使用权支付金额；

（六）关注有无政府奖励、财政扶持等返还土地出让金；

（七）关注有无将延期支付土地出让金而产生的利息、滞纳金、逾期开发缴纳的土地闲置费计入取得土地使用权支付金额的情形；

（八）比较、分析相同地段、相同期间、相同档次项目，判断其取得土地使用权支付金额是否存在明显异常。
　　**第十九条** 土地征用及拆迁补偿费的关注，应当包括下列内容：
　　（一）关注征地费用、拆迁费用等支出是否真实、合理；
　　（二）关注支付给个人的拆迁补偿款所需的拆迁（回迁）合同和签收花名册，转账支付记录并与相关账目关注；
　　（三）关注纳税人在由政府或者他人承担已征用和拆迁好的土地上进行开发的相关扣除项目，是否按税收规定扣除；

（四）关注纳税人支付给回迁户的补差价款，是否计入拆迁补偿费；回迁户支付给纳税人的补差价款，是否抵减本项目拆迁补偿费；

(五)拆迁补偿费其他事项关注，包括:

1、异地安置的房屋属于自行开发建造的，拆迁补偿费是否按税法规定计入本项目；异地安置的房屋属于购入的，拆迁补偿费是否以实际支付的购房支出计入；

2、货币安置拆迁的，关注是否凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。

**第二十条**  前期工程费的关注，应当包括下列内容：
　　（一）关注前期工程费的各项支出是否真实、合理；
　　（二）关注纳税人是否虚列前期工程费，土地开发费用是否按税收规定扣除；

（三）关注各项实际支出是否取得合法有效凭证。
　　**第二十一条**  建筑安装工程费的关注，应当包括下列内容：
　　（一）出包方式。重点关注完工决算成本与工程概预算成本是否存在明显异常。当二者差异较大时，应当追加下列关注程序，以获取充分、适当、真实的证据：
　　1.从合同管理部门获取施工单位与开发商签订的施工合同，并与相关账目进行关注；
　　2.实地查看项目工程情况，必要时，向建筑监理公司取证；
　　3.关注纳税人是否存在利用关联方（尤其是各企业适用不同的征收方式、不同税率，不同时段享受税收优惠时）承包或分包工程，增加或减少建筑安装成本造价的情形；
　 （二）自营方式。重点关注施工所发生的人工费、材料费、机械使用费、其他直接费和管理费支出是否取得合法有效的凭证，是否按规定进行会计处理和税务处理；

（三）关注各项实际支出是否取得合法有效凭证。
　　**第二十二条** 基础设施费的关注，应当包括下列内容：
　　（一）关注各项基础设施费用是否与代理申报项目有关、是否取得合法有效的凭证；
　　（二）如果有多个开发项目，基础设施费用是否分项目核算，是否将应记入其他项目的费用记入了申报代理项目；
　　（三）关注各项基础设施费用是否含有其他企业的费用；
　　（四）关注各项基础设施费用是否含有以明显不合理的金额开具的各类凭证；
　　（五）关注是否将期间费用记入基础设施费用；
　　（六）关注有无预提的基础设施费用；
　　（七）获取项目概预算资料，比较、分析概预算费用与实际费用是否存在明显异常；
　　（八）关注基础设施费应负担各项开发成本是否已经按规定分摊；
　　（九）各项基础设施费的分摊和扣除是否符合有关税收规定。

**第二十三条** 公共配套设施费的关注，应当包括下列内容：

（一）关注公共配套设施的界定是否准确、产权是否明确；
　　（二）关注公共配套设施费用是否与代理申报项目有关、是否取得合法有效的凭证；
　　（三）如果有多个开发项目，公共配套设施费用是否分项目核算，是否将应记入其他项目的费用记入了申报代理项目；
　　（四）关注各项公共配套设施费用是否含有其他企业的费用；
　　（五）关注各项公共配套设施费用是否含有以明显不合理的金额开具的各类凭证；
　　（六）关注有无预提的公共配套设施费用；
　　（七）获取项目概预算资料，比较、分析概预算费用与实际费用是否存在明显异常；
　　（八）关注公共配套设施应负担各项开发成本是否已经按规定分摊；
　　（九）各项公共配套设施费的分摊和扣除是否符合有关税收规定。

**第二十四条** 开发间接费用的关注，应当包括下列内容：
　　（一）关注各项开发间接费用是否取得合法有效凭证；
　　（二）如果有多个开发项目，开发间接费用是否分项目核算，是否将应记入其他项目的费用记入了申报代理项目；
　　（三）关注各项开发间接费用是否含有以明显不合理的金额开具的各类凭证；
　　（四）关注是否将期间费用记入开发间接费用；
　　（五）关注有无预提的开发间接费用；
　　（六）关注纳税人的预提费用是为管理和组织经营活动而发生的管理费用，是否在本项目中予以剔除；
　　（七）在计算加计扣除项目基数时，关注是否剔除了已计入开发成本的借款费用。
　　**第二十五条** 房地产开发费用的关注，应当包括下列内容：
　　（一）关注应据实列支的财务费用是否取得合法有效的凭证，除据实列支的财务费用外的房地产开发费用是否按规定比例计算扣除；
　　（二）关注据实扣除的利息支出，包括：

1. 据实申报时是否将利息支出从开发成本中调整至开发费用；
2. 分期开发项目或同时开发多个项目的一般性贷款利息支出，是否按项目合理分摊；
3. 利用闲置专项借款对外投资取得的收益是否冲减利息支出；
4. 是否超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额；
  超过贷款期限和挪用贷款的罚息是否扣除；
5. 是否剔除借款手续费、咨询费、顾问费等利息支出以外的费用。

**第二十六条** 与转让房地产有关的税金关注，应当包括下列内容：

　 （一）“与转让房地产有关的税金”不包括增值税；

　　（二）纳税人实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加，凡能够按代理申报项目准确计算的，允许据实扣除。凡不能按代理申报项目准确计算的，是否按该代理申报项目预缴流转税时实际缴纳的城建税、教育费附加扣除；

其他转让房地产行为的城建税、教育费附加扣除比照上述规定执行；

关注与转让房地产收入有关的地方教育附加费、印花税扣除是否正确；

对于不属于申报代理范围或者不属于转让房地产时发生的税金及附加，或者按照预售收入（不包括已经结转销售收入部分）计算并缴纳的税金及附加，不应作为申报代理的扣除项目。

 　　**第二十七条** 国家规定的加计扣除项目的关注，应当包括下列内容：
　　（一）对取得土地使用权后，未进行任何形式的开发即转让的，关注是否按税收规定计算扣除项目金额，核实有无违反税收规定加计扣除的情形；
　　（二）对于取得土地使用权后，仅进行土地开发（如"七通一平"等），不建造房屋即转让土地使用权的，关注是否按税收规定计算扣除项目金额，是否按取得土地使用权时支付的地价款和开发土地的成本之和计算加计扣除；
　　（三）对于取得了房地产产权后，未进行任何实质性的改良或开发即再行转让的，关注是否按税收规定计算扣除项目金额，核实有无违反税收规定加计扣除的情形；

1. 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，关注其代收费用是否计入房价并向购买方一并收取，核实有无将代收费用作为加计扣除的基数的情形；
2. 取得在建工程，继续开发支付的成本可以加计扣除；
3. 纳税人转让非住宅类旧房及建筑物时，关注是否按税法规定计算扣除项目金额，核实有无违反税收规定加计扣除的情形；

（七）纳税人未取得房地产开发资质的，关注是否按税法规定计算加计扣除。

**第三节 应纳税额关注事项**

**第二十八条**  涉税服务人员应按照税法规定关注申报代理项目的收入总额、扣除项目的金额，并确认其增值额及适用税率，正确计算应缴税款。关注程序通常包括：
　　（一）关注申报代理项目的收入总额是否符合税收规定，计算是否正确；
　　（二）关注申报代理项目的扣除金额及其增值额是否符合税收规定，计算是否正确。
　　1.如果企业有多个开发项目，关注收入与扣除项目金额是否属于同一项目；
　　2.如果同一个项目既有普通住宅，又有非普通住宅，其他类型房地产，关注其收入额与扣除项目金额是否分开核算；
　　3.对于同一申报代理项目，一段时间免税、一段时间征税的，应当特别关注收入的实现时间及其扣除项目的配比。
　　（三）关注增值额与扣除项目之比的计算是否正确，并确认土地增值税的适用税率；
　　（四）关注并确认申报代理项目当期土地增值税应纳税额及应补或应退税额；

（五）关注普通标准住宅的会计核算情况，以及普通住宅的增值率是否超过20%。

 **第二十九条** 关注土地增值税预缴税款交易事项时，应重点关注：
 （一）开发项目《施工许可证》、《预售许可证》，关注开发项目施工时点、预售时点；
 （二）预售合同的签订情况，了解预售房款的收取情况；
 （三）纳税人账面预收款的核算情况，是否存在将销售不动产取得的预售收入在预收账款以外的科目核算的情况；
 （四）以直接支付货币方式收取的预收房款，是否计入预收款；
 （五）是否存在已符合税法规定的销售不动产销售收入确认条件，而按预收款进行土地增值税处理的情况；
 （六）纳税人土地增值税预征的计征依据是否按税法规定扣减了应预缴的增值税税款；

（七）纳税人计算预缴土地增值税税款时，选择的预征率是否正确；

（八）纳税人是否在取得预收款的次月纳税申报，向主管税务机关预缴税款。

**第三十条** 关注清算后尾盘销售土地增值税交易事项时，应重点关注：

（一）清算时的可除项目总额，可售建筑面积；

（二）销售的价格是否合理；

（三）扣除项目金额计算是否符合规定；

（四）增值额与扣除项目之比的计算是否正确；

（五）计算土地增值税适用税率是否正确。

**第三十一条** 关注转让旧房及建筑物缴纳土地增值税交易事项时，应重点关注：

（一）纳税人是个人的，转让住宅类的旧房暂免征收土地增值税，转让非住宅类旧房及建筑物应按规定缴纳土地增值税；

（二）纳税人是单位的，转让的旧房无论是住宅类的旧房还是非住宅类旧房及建筑物，都应按规定缴纳土地增值税；

（三）转让旧房及建筑物价款是否符税法规定；

（四）关注扣除项目金额是否按税法规定计算，核实有无违反税收规定加计扣除的情形；

（五）关注扣除项目金额是否取得了合法有效凭证，包括：

1、原购房发票是否经主管税务机关确认；

2、原购房发票的种类：营业税发票、增值税普通发票、增值税专用发票。

3、是否能够提供原购房契税完税凭证，如能提供的，准予作为“与房地产有关税金”予以扣除，但不作为加计5%的基数。

4、不能提供原购房发票的，关注是否按税法规定计算扣除项目金额。

（六）关注纳税人计算土地增值税税款时，选择的税率是否正确。

**第四章 纳税申报**

**第三十二条** 涉税服务人员应当依据合同的约定，按照税法规定和纳税人主管税务机关的要求向其申报纳税，包括：

（一）纳税人清算土地增值税书面申请（如清算，需提交）、土地增值税纳税申[报表](http://www.chinaacc.com/wangxiao/swzx/)；

（二）项目竣工决算报表、取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让合同、[银行](http://www.chinaacc.com/wangxiao/ccbp/)贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单、商品房购销合同统计表等与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明资料；

（三）税务机关要求报送的其他与土地增值税计算有关的证明资料等。

**第三十三条** 涉税专业服务人员应当按照土地增值税纳税申报表填报的要求和口径填报申报表。

**第三十四条** 填报申报表时，应特别关注以下事项：

（一）表内逻辑关系、申报表及附表表间关系；

（二）备案事项相关资料间关系等；

**第五章 业务成果与档案**

　 **第三十五条** 土地增值税申报代理业务开展时，涉税服务人员应当按照《税务师行业涉税专业服务程序指引（试行）》的相关规定，根据代理委托协议的约定出具纳税申报代理业务报告，为保证业务质量，涉税服务人员应当实施有效的质量控制程序，应当建立分级关注制度。

**第三十六条** 税务师事务所承办土地增值税纳税申报代理业务，应当出具业务成果，业务成果的类型及内容可参照《纳税申报代理业务指引（试行）》执行。

**第三十七条** 税务师事务所承办土地增值税纳税申报代理业务应当建立档案管理制度，业务档案的归档内容及要求可参照《纳税申报代理业务指引（试行）》执行。

第六章 附则

**第三十八条** 本指引自2019年 月 日之日起试行。

**附件：**

**土地增值税纳税申报代理业务报告(参考文本）**

 报告号：

 备案号：

：

我们接受委托[税务代理合同书编号：，对贵单位开发的项目土地增值税纳税资料进行归集、分析和关注，并出具代理报告。贵单位的责任，对所提供的与土地增值税申报代理税款相关的会计资料及证明材料的真实性、合法性和完整性负责。我们的责任是，按照国家法律法规及有关规定，对所的土地增值税纳税申报表及其有关资料的真实性和准确性，在进行职业判断和必要的关注程序的基础上，出具真实、合法的报告。
　　在关注过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、有关政策规定，按照《土地增值税纳税申报代理业务指引（试行）》的要求，实施了包括抽查会计记录等必要的关注程序。现将结果报告如下：
　　一、土地增值税清算税款申报的关注过程及主要实施情况
　　（主要披露以下内容）
　　（一）简要评述与土地增值税清算税款有关的内部控制及其有效性。
　　（二）简要评述与土地增值税清算税款有关的各项内部证据和外部证据的相关性和可靠性。
　　（三）简要陈述对纳税人提供的会计资料及纳税资料等进行关注、验证、计算和进行职业推断的情况。
　　二、结论
　　经对贵公司（项目）土地增值税清算税款申报进行关注，我们确认：
　　1.收入总额：元；
　　2.扣除项目金额：元；
　　3.增值额：元；
　 4.增值率（增值额与扣除金额之比）：%；
　　5.适用税率：%；
　　6.应缴土地增值税税额：    元；
　　7.已缴土地增值税税额：   元；
　　8.应补（退）缴土地增值税税额：   元。
　　清算事项的具体情况详见附件

 需要说明的是：事项因税收政策规定不够明确或证据不够充分等原因，尚不能确认其应纳所得税的具体金额，需要税务部门裁定。

本报告仅供向主管税务机关办理土地增值税纳税代理申报时使用，不作其他用途。因使用不当造成的后果，与执行本代理服务业务的涉税专业服务机构无关。

涉税服务人员：（签章）

法定代表：（签章）

税务师事务所（盖章）

地址：

日期：

附件：
　　1.涉税专业服务机构和师执业证书复印件。
　　2.企业基本情况和土地增值税清算税款申报关注事项说明。
　　3.土地增值税纳税申报主表及其明细项目关注表。具体包括：
　　（1）土地增值税清算税款主表；
　　（2）土地增值税清算税款（转让土地使用权）明细表；
　　（3）土地增值税清算税款（销售普通住宅）明细表；
　　（4）土地增值税清算税款（销售非普通住宅）明细表；
　　（5）与收入相关的面积关注调整明细表；
　　（6）转让土地使用权、房地产销售收入关注调整明细表；
　　（7）扣除项目及成本结转关注汇总表；
　　（8）与转让土地使用权、销售房地产有关税费关注调整明细表；
　　（9）土地增值税缴纳情况关注汇总表。
　　4.土地增值税清算税款申报关注事项有关证明材料（复印件）

企业基本情况和土地增值税清算税款申报关注事项说明及有关附表

一、基本情况
　　（一）企业基本情况
　　1.成立日期：
　　2.税务登记证号：
　　（1） 国税登记证号：
　　（2） 地税登记证号：
　　3.地    址：
　　4.法人代表：
　　5.注册资本：
　　6.投资总额：
　　7.企业类型：
　　8.经营范围：
　　9.其他：
　　（二）项目基本情况
　　1.项目地址。
　　2.项目概况。列明开发项目类型、占地面积、取得相关批文的情况。
　　3.项目建设规模。列明总建筑面积、拆迁户回迁面积、公共配套面积、可售面积，并分别说明普通住宅、非普通住宅、其他开发项目的建设规模。
　　4.项目销售情况。列明取得预售许可证情况，实际开始销售日期、截止清算基准日已售面积、未售面积，已售面积占可售面积比例等，并分别按普通住宅、非普通住宅、其他开发项目予以说明。
　　5.项目设计情况。说明设计方案是否由境外机构或境外人员提供，以及项目设计的其他情况。
　　二、主要会计政策和税收政策
　　1.公司执行          会计规则或《××会计制度》及有关规定。
　　2.公司会计核算方法：
　　3.主要内部控制制度：
　　4.土地增值税清算条件：
　　5.开发产品完工的标准：
　　6.成本费用的分配标准：
　　7.开发产品销售收入确认的标准：
　　8.开发产品视同销售确认收入的标准：
　　9.与土地增值税清算项目相关的税收政策：
　　10.其他政策：
　　三、土地增值税的关注情况
　　（一）土地增值税应税收入的关注
　　截至××年××月××日止，贵公司自报本项目土地增值税应税收入      元；经关注，核定土地增值税应税收入为       元，比自报数调增/调减        元，其中：
　　1.销售普通标准住宅      平方米，取得销售收入自报应税收入      元；经关注，调增/调减收入      元，核定收入      元。
　　2.销售其他项目（含非普通标准住宅      平方米，取得销售收入自报应税收入      元；经关注，调增/调减收入      元，核定收入      元。
　　3.视同销售房地产收入：（1）按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产平均价格；或（2）参照当地当年、同类房地产的市场价格、评估价值确定，自报应税收入         元；经关注，调增/调减收入      元，核定其他项目应税收入      元。
　　（二）土地增值税扣除项目的关注
　　截至××年××月××日止，贵公司自报本项目土地增值税应税扣除项目总额     元；经关注，核定土地增值税扣除项目总额     元，比自报数调增/调减     元，其中：
　　1.取得土地使用权所支付的金额。贵公司自报取得本项目的土地使用权支付金额为      元；经关注，由于××原因，应调增/调减       元，核定允许扣除的取得土地使用权所支付的金额为     元。
　　2.房地产开发成本。贵公司本项目自报房地产开发成本     元；经关注，由于××原因，应调增/调减      元，核定允许扣除的房地产开发成本为      元。其中：
　　（1）贵公司自报土地征用及拆迁补偿      元；经关注，由于××原因，应调增/调减     元，核定允许扣除的土地征用及拆迁补偿为      元。
　　（2）贵公司自报前期工程费      元；经关注，由于××原因，应调增/调减      元，核定允许扣除的前期工程费为      元。
　　（3）贵公司自报建筑安装工程费      元；经关注，由于××原因，应调增/调减    元，核定允许扣除的建筑安装工程费为     元。
　　（4）贵公司自报基础设施费      元；经关注，由于××原因，应调增/调减       元，核定允许扣除的基础设施费为      元。
　　（5）贵公司自报公共配套设施费      元；经关注，由于××原因，应调增/调减     元，核定允许扣除的公共配套设施费为      元。
　　（6）贵公司自报开发间接费    元；经关注，由于××原因，应调增/调减       元，核定允许扣除的开发间接费为      元。
　　3.房地产开发费用。
　　（1）本项目发生的财务费用中，借款利息支出能够全部提供金融机构票据证明的，应据实扣除，扣除金额为      元。其房地产开发费用按取得土地使用权所支付金额      元与开发成本      元之和的5%扣除    元。因此，贵公司此项目可扣除金额为      元。
　　（2）本项目发生的财务费用中，借款利息支出未能全部提供金融机构票据的，其房地产开发费用按取得土地使用权所支付金额         元与开发成本      元之和的10%扣除      元。因此，贵公司此项目可扣除金额为      元。
　　4.与转让房地产有关的税金。
　　贵公司自报转让房地产有关税金为     元；经关注，应调增/调减    元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关税金为    元。其中：
　　（1） 贵公司自报转让房地产有关营业税税金为     元；经关注，应调增/调减      元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关营业税税金为      元。
　　（2） 贵公司自报转让房地产有关城市维护建设税税金为    元；经关注，应调增/调减      元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关城市维护建设税税金为      元。
　　（3） 贵公司自报转让房地产有关教育费附加费为      元；经关注，应调增/调减      元，调整后贵公司可扣除的转让房地产有关教育费附加费为      元。
　　5.税收规定的其他扣除项目。
　　贵公司根据税收有关规定，允许按取得土地使用权所支付金额     元与开发成本      元之和的20%加计扣除。因此，贵公司其他扣除项目的金额为      元。
　　（三）增值额及增值率的关注
　　贵公司自报转让房地产土地增值税的增值额为      元；经关注，应缴土地增值税的增值额为      元。其中：
　　⑴普通住宅土地增值税的增值额为      元，增值率为    %（计算公式）
　　⑵非普通住宅土地增值税的增值额为     元，增值率为    %（计算公式）
　　（四）应缴土地增值税的关注
　　贵公司自报转让房地产土地增值税税额为      元；经关注，应缴土地增值税税额为      元，已缴税款为      元；应补（退）税额为      元。其中：
　　1.普通住宅应缴土地增值税税额为     元；已缴税额为    元，应补（退）税额为      元。
　　2.非普通住宅应缴土地增值税税额为      元；已缴税额为  元，应补（退）税额为      元。