

土地增值税纳税申报表(一)

填表说明

一、适用范围

土地增值税纳税申报表(一),适用从事房地产开发并转让的土地增值税纳税人。其转让已经完成开发的房地产并取得转让收入,或者是预售正在开发的房地产并取得预售收入的,应按照税法和本表要求,根据税务机关确定的申报时间,定期向主管税务机关填报土地增值税纳税申报表(一),进行纳税申报。

二、土地增值税纳税申报表(一)主要项目填表说明

土地增值税纳税申报表(一)中各主要项目内容,应根据土地增值税的基本计税单位作为填报对象。纳税人如果在规定的申报期内转让二个或二个以上计税单位的房地产,对每个计税单位应分别填写一份申报表。

纳税人如果既从事普通标准住宅开发,又从事其他房地产开发的,应分别填写纳税申报表(一)。

1、表第1栏“转让房地产收入总额”,按纳税人在转让房地产开发项目所取得的全部收入额填写。

2、表第2栏“货币收入”,按纳税人转让房地产开发项目所取得的货币形态的收入额填写。

3、表第3栏“实物收入及其他收入”,按纳税人转让房地产开发项目所取得的实物形态的收入和无形资产等其他形式的收入额填写。

4、表第5栏“取得土地使用权所支付的金额”,按纳税人为取得该房地产开发项目所需要的土地使用权而实际支付(补交)的土地出让金(地价款)及按国家统一规定缴纳的有关费用的数额填写。

5、表第7栏至表第12栏,应根据《细则》规定的从事房地产开发所实际发生的各项开发成本的具体数额填写。要注意,如果有些房地产开发成本是属于整个房地产项目的,而该项目同时包含了二个或二个以上的计税单位的,要对该成本在各计税项目之间按一定比例进行分摊。

6、表第14栏“利息支出”,按纳税人进行房地产开发实际发生的利息支出中符合《细则》第七条“(三)”规定的数额填写。如果不单独计算利息支出的,则本栏数额填写为“0”。

7、表第15栏“其他房地产开发费用”,应根据《细则》第七条“(三)”的规定填写。

8、表第17栏至表第19栏,按纳税人转让房地产时所实际缴纳的税金数额填写。

9、表第20栏“财政部、省政府规定的其他扣除项目”,是指根据《条例》和《细则》等有关规定所确定的财政部及省政府规定的扣除项目的合计数,如地方教育附加。

10、表第24栏“适用税率”,应根据《条例》规定的四级超率累进税率,按所适用的最高一级税率填写;如果纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%的,本栏填写“0”。

11、表第25栏“速算扣除系数”,应根据《细则》第十条的规定找出相关速算扣除系数来填写。

12、表第27栏“已缴(预缴)土地增值税税额”,按纳税人已经缴纳的土地增值税的数额填写。