# 1.3.14.4土地增值税清算申报

## 一、事项名称

土地增值税清算申报

## 二、事项类别

* 发起方式：人工发起（纳税人）
* 办结方式：限时办结
* 全省通办：是
* 网上办理：是
* 适用层级：县(市、区)级
* 最多跑一次：是

## 三、办理条件

1.土地增值税清算申报是指纳税人在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缴纳的土地增值税税额，向税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算手续，结清该房地产项目应缴纳土地增值税税款的行为。

2.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。

## 四、设定依据

1.《中华人民共和国税收征收管理法》第二十五条第一款

“纳税人必须依照法律、行政法规规定或者税务机关依照法律、行政法规的规定确定的申报期限、申报内容如实办理纳税申报，报送纳税申报表、财务会计报表以及税务机关根据实际需要要求纳税人报送的其他纳税资料。”

2.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条

“转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳土地增值税。”

3.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条

“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。”

## 五、办理材料

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资料名称** | **份数** | **报送类型** | **报送条件** | **资料处理方式（适用于办税服务厅办理）** | **电子资料上传（适用于电子税务局办理）** |
| 1 | 《土地增值税纳税申报表（二）（从事房地产开发的纳税人清算适用）》 | 2 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的从事房地产开发实行查账征收的纳税人 | 税务机关留存1份 | 是 |
| 2 | 《土地增值税纳税申报表（五）（从事房地产开发的纳税人清算方式为核定征收适用）》 | 2 | 条件报送 | 从事房地产开发与建设的纳税人，清算方式为核定征收时报送 | 税务机关留存1份 | 是 |
| 3 | 《土地增值税纳税申报表（六）（纳税人整体转让在建工程适用）》 | 2 | 条件报送 | 从事房地产开发与建设的纳税人，及非从事房地产开发的纳税人，在整体转让在建工程时报送 | 税务机关留存1份 | 是 |
| 4 | 土地增值税纳税申报表附表 | 2 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的纳税人，与《土地增值税纳税申报表》配套使用 | 税务机关留存1份 | 是 |
| 5 | 房地产开发项目清算说明 | 1 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的纳税人，整体转让在建工程的纳税人视情报送 | 税务机关留存 | 是 |
| 6 | 项目竣工决算报表复印件 | 1 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的纳税人，整体转让在建工程的纳税人视情报送 | 税务机关留存 | 是 |
| 7 | 取得土地使用权所支付的地价款凭证复印件 | 1 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的纳税人，整体转让在建工程的纳税人视情报送 | 税务机关留存 | 是 |
| 8 | 国有土地使用权出让合同复印件 | 1 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的纳税人，整体转让在建工程的纳税人视情报送 | 税务机关留存 | 是 |
| 9 | 银行贷款利息结算通知单复印件 | 1 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的纳税人，整体转让在建工程的纳税人视情报送 | 税务机关留存 | 是 |
| 10 | 项目工程合同结算单复印件 | 1 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的纳税人，整体转让在建工程的纳税人视情报送 | 税务机关留存 | 是 |
| 11 | 商品房购销合同统计表 | 1 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的纳税人，整体转让在建工程的纳税人视情报送 | 税务机关留存 | 是 |
| 12 | 房地产销售明细表 | 1 | 条件报送 | 办理土地增值税清算的纳税人，整体转让在建工程的纳税人视情报送 | 税务机关留存 | 是 |
| 13 | 预售许可证等与转让房地产的收入、成本和费用的证明资料复印件 | 1 | 必报 |  | 税务机关留存 | 是 |
| 14 | 相关记账凭证复印件 | 1 | 条件报送 | 主管税务机关需要相应项目记账凭证的 | 税务机关留存 | 是 |
| 15 | 土地增值税清算税款鉴证报告复印件 | 1 | 条件报送 | 委托税务中介机构审核鉴证的清算项目 | 税务机关留存 | 是 |
| 16 | 减免土地增值税证明材料复印件 | 1 | 条件报送 | 享受土地增值税优惠的纳税人报送 | 税务机关留存 | 是 |

## 六、办理流程



## 七、办理时限

资料齐全、符合法定形式的，税务机关受理后限时办结。

## 八、表证单书

1.A06556《土地增值税纳税申报表（二）（从事房地产开发的纳税人清算适用）》

2.A06675《土地增值税纳税申报表（五）（从事房地产开发的纳税人清算方式为核定征收适用》

3.A06676《土地增值税纳税申报表（六）（纳税人整体转让在建工程适用）》 九、注意事项

1.纳税人对报送资料的真实性和合法性承担责任。

2.最多跑一次是在资料完整且符合法定受理条件的前提下，最多只需要到税务机关跑一次。

3.纳税人上门办理涉税事项时需报送纸质版资料，通过网上办理或移动终端办理的按照系统操作报送电子版资料。本指南中提到的办理材料里未注明原件、复印件的均为原件，仅注明复印件的只需提供复印件，注明原件及复印件的，收取复印件，原件查验后退回。

## 十、办理时间

各地办税服务厅办理时间，详见办税地图：

<https://12366.chinatax.gov.cn/bsfw/bsdt/>

## 十一、办理地点

各地办税服务厅地址，详见办税地图：

<https://12366.chinatax.gov.cn/bsfw/bsdt/>

## 十二、办理机构

主管税务机关

## 十三、收费标准

不收费

## 十四、联系方式

拨打12366热线，或者拨打各地办税服务厅联系电话，详见办税地图：

<https://12366.chinatax.gov.cn/bsfw/bsdt/>