# 1.3.14.3其他情况土地增值税申报

## 一、事项名称

其他情况土地增值税申报

## 二、事项类别

* 发起方式：人工发起（纳税人）
* 办结方式：即办
* 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

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）并取得收入的非房地产开发的纳税人应当依照税收法律、法规、规章及其他有关规定，自转让房地产合同签订之日起7日内提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书，土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关的资料，向税务机关进行纳税申报，缴纳土地增值税。

## 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》第六条

“计算增值额的扣除项目：

（一）取得土地使用权所支付的金额；

（二）开发土地的成本、费用；

（三）新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；

（四）与转让房地产有关的税金；

（五）财政部规定的其他扣除项目。”

3.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第七条

“条例第六条所列的计算增值额的扣除项目，具体为：

（一）取得土地使用权所支付的金额，是指纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。

（二）开发土地和新建房及配套设施（以下简称房增开发）的成本，是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本（以下简称房增开发成本），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。

土地征用及拆迁补偿费，包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。

前期工程费，包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

建筑安装工程费，是指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费，以自营方式发生的建筑安装工程费。

基础设施费，包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

公共配套设施费，包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。

开发间接费用，是指直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

（三）开发土地和新建房及配套设施的费用（以下简称房地产开发费用），是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和的5%以内计算扣除。

凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和的10%以内计算扣除。

上述计算扣除的具体比例，由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

（四）旧房及建筑物的评估价格，是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

（五）与转让房地产有关的税金，是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。

（六）根据条例第六条（五）项规定，对从事房地产开发的纳税人可按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和，加计20%的扣除。”

## 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（三）（非从事房地产开发的纳税人适用）》 | 2 | 条件报送 | 非从事房地产开发的纳税人在签订房地产转让合同后7日内 | 税务机关留存1份 | 是 |
| 2 | 《土地增值税纳税申报表（七）（非从事房地产开发的纳税人核定征收适用）》 | 2 | 条件报送 | 非从事房地产开发的纳税人核定征收时报送 | 税务机关留存1份 | 是 |
| 3 | 房屋所有权证复印件 | 1 | 条件报送 | 非从事房地产开发的纳税人申报土地增值税 | 税务机关留存 | 是 |
| 4 | 土地使用权证复印件 | 1 | 条件报送 | 非从事房地产开发的纳税人申报土地增值税 | 税务机关留存 | 是 |
| 5 | 房屋买卖合同复印件 | 1 | 条件报送 | 非从事房地产开发的纳税人申报土地增值税 | 税务机关留存 | 是 |
| 6 | 房地产评估报告复印件 | 1 | 条件报送 | 非从事房地产开发的纳税人申报土地增值税 | 税务机关留存 | 是 |
| 7 | 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，税务机关受理后即时办结。

## 八、表证单书

1.A06108《土地增值税纳税申报表（三）（非从事房地产开发的纳税人适用）》

2.A06677《土地增值税纳税申报表（七）（非从事房地产开发的纳税人核定征收适用）》

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/>