

国家税务总局宁波市税务局 关于土地增值税清算若干政策问题的公告

国家税务总局宁波市税务局公告 2023 年第 3 号

全文有效 成文日期：2023-06-21

为进一步加强土地增值税清算管理，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等有关规定，现就土地增值税清算有关政策问题公告如下：

一、土地增值税清算单位和预征率的确认

土地增值税以规划部门核发的《建设工程规划许可证》所列建设项目为单位进行清算。清算单位中按普通住宅、非普通住宅和其他类型房地产分别核算增值额和增值率。

普通住宅、非普通住宅和其他类型房地产土地增值税预征率均为 2%，保障性住房暂不预征土地增值税。

“普通住宅”的认定：市区按照宁波市人民政府办公厅《关于确定市区普通住房标准的通知》（甬政办发〔2005〕104 号）公布的标准执行，其他各地按照当地政府公布的标准实施。对具有独立产权且能够单独转让的车位、车库等，按照其他类型房地产核算。

二、土地增值税收入的确认

（一）转让房地产的收入包括转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物而取得的全部价款及有关的经济收益。

（二）转让无产权或不能单独转让的车位、车库等收入，应计入相应主体房产转让收入。

（三）房地产开发企业按商品房买卖合同（含合同附件、补充合同，下同）约定，提供的装修属于商品房买卖一部分的，装修款计入商品房转让收入。

三、取得土地使用权所支付的金额的确认

（一）政府有关部门直接向房地产开发企业收取的城市基础设施配套费，房地产开发企业取得相应财政票据的，按国家统一规定交纳的有关费用列入取得土地使用权所支付的金额扣除。

（二）房地产开发项目内实物配建房，在土地出让合同（含合同附件、补充合同，下同）中写明与土地使用权取得相关联且由房地产开发企业无偿建设的，相应成本费用归入取得土地使用权所支付的金额。

（三）房地产开发企业缴纳的土地出让违约金不得扣除。

（四）房地产开发企业受让土地使用权后，设立项目公司进行开发，同时符合下列条件的，可凭房地产开发企业取得的土地出让金票据作为项目公司取得土地使用权所支付的金额的扣除凭证，按规定计算扣除：

1. 房地产开发企业、项目公司、政府部门三方签订变更协议或补充合同，将土地受让人变更为项目公司，或者项目公司与政

府部门签订出让合同或变更协议，确认土地受让人为项目公司；

2. 政府部门出让土地的用途、规划等条件不变的情况下，签署变更协议或补充合同时，土地价款总额不变。

四、房地产开发成本的确认

（一）房地产开发项目红线外配建公共设施，在土地出让合同中写明与土地使用权取得相关联且由房地产开发企业建设的，相应成本费用归入公共配套设施费。

（二）销售已装修商品房按本公告规定装修款确认应税收入的，装修费用允许在应税收入对应的房产类型中扣除。允许扣除的装修费用，应在商品房买卖合同中列明内容，且限于以房屋为载体不可移动，拆除后将影响或丧失其使用功能的部分。

五、与转让房地产有关的税金的确认

允许扣除的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，涉及到多个开发项目不能按清算单位准确归集的，按各清算单位销售额的占比计算分摊；同一清算单位内各房产类型不能准确归集的，按各房产类型销售额的占比计算分摊。

六、财政部规定的其他扣除项目的规定

取得未竣工房地产开发项目后再次转让或开发为商品房进行销售的，在计算增值额时，只允许将新投入的房地产开发成本部分作为加计扣除的基数。

七、扣除项目的计算分摊原则

（一）取得土地使用权所支付的金额（以下简称土地成本）

的分摊

1. 对土地出让合同中明确规定不同清算单位、不同房产类型对应土地价款的，按出让合同约定金额确定对应的土地成本。

2. 不符合上述第 1 点要求的，同一宗土地有多个清算单位，按各清算单位占地面积比例分摊土地成本；同一清算单位内有不同房产类型，按各房产类型建筑面积比例分摊土地成本。

同一清算单位内若不同房产类型中有联排、别墅类型的低层住宅，低层住宅地块与其他地块对应的土地成本，可按照占地面积比例分摊。

3. 同一宗土地内公共配套设施土地成本按照上述方法分摊后计入公共配套设施费。

4. 实物配建房相关成本费用按清算时实际已发生的金额在本次清算单位和未清算单位中计算分摊。

（二）房地产开发成本的分摊

房地产开发项目中，开发成本相应合同明确受益对象的，直接计入对应的受益对象；未明确受益对象或有多个受益对象的，按照以下方法进行分摊：

1. 纳税人取得的同一宗土地进行分期或者同时开发多个清算单位的，按照可售建筑面积比例分摊共同的开发成本。可售建筑面积包括没有独立产权，通过产权证附注注明的附属设施面积。

同一宗土地各清算单位清算时间不一致，未清算单位可售建

筑面积无法确定的，按各清算单位的规划建筑面积计算分摊；建筑面积无法确定的，按各清算单位的占地面积计算分摊。

2. 根据受益性原则，多个清算单位共同发生的公共配套设施费，按照清算时实际已发生的金额在本次清算单位和未清算单位中计算分摊。

3. 同一清算单位内不同房产类型共同发生的开发成本按可售建筑面积比例分摊。

4. 销售已装修房屋，商品房买卖合同明确受益房产类型的，装修费用直接计入对应房产类型。

（三）房地产开发费用的分摊

房地产开发费用参照本公告第七条第二项分摊方法处理。

（四）其他规定

考虑到商业用房开发实际情况，同一清算单位中有多种房产类型的，在按上述规定分摊共同的成本费用时，允许商业用房分摊比例上浮 10% 计算，其他房产类型分摊比例相应下浮。

八、清算程序的规定

（一）清算手续

凡符合应办理土地增值税清算条件的房地产开发项目，纳税人应在满足条件之日起 90 日内到主管税务机关办理清算手续。凡主管税务机关要求纳税人办理土地增值税清算手续的房地产开发项目，由主管税务机关出具《土地增值税清算通知书》，纳税人应在收到《土地增值税清算通知书》之日起 90 日内办理清

算手续。

纳税人在办理清算手续时，应提交以下清算资料，填写土地增值税清算材料清单并注明提交日期：

1. 土地增值税清算申报表、相关附表及底稿；

2. 房地产开发项目立项、开发、销售等基本情况；

3. 国有土地使用权出让合同、不动产权证及支付凭证；《建设工程规划许可证》等各类许可证书、测绘报告、竣工验收证明、竣工决算报表；拆迁（回迁）合同以及相关凭证；各类合同和有效凭证；商品房购销统计表、明细表；发票台账等与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明资料；

4. 纳税人委托税务中介机构审核鉴证的清算项目，还应报送中介机构出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》；

5. 主管税务机关要求报送的其他与土地增值税清算有关的证明资料等。

纳税人应对清算资料的真实性、准确性和有效性负责。

（二）清算受理

主管税务机关收到纳税人提交的清算资料后，应在 10 个工作日内作出是否受理的决定。

对符合清算条件且报送资料完备的，予以受理，出具《土地增值税清算受理通知书》。

对符合清算条件但报送的资料不全的，应出具《土地增值税清算资料补正通知书》，并要求纳税人在 30 日内补报，纳税人

在规定的期限内补齐清算资料后，予以受理，出具《土地增值税清算受理通知书》。纳税人补报清算资料的时间不计入清算受理决定时间。

对不符合清算条件的，不予受理，并出具《土地增值税清算不予受理通知书》。

（三）清算审核

主管税务机关应自受理纳税人清算之日起 90 日内完成清算审核并出具《土地增值税清算审核结论通知书》。符合核定征收条件的，向纳税人出具《土地增值税核定征收通知书》，自发出通知书之日起 90 日内完成核定征收核查并出具《土地增值税清算审核结论通知书》。

清算审核在 90 日内完成确有困难的，经县以上税务局（分局）局长批准，可以适当延长审核期限，但延长期限不得超过 90 日。

（四）清算申报

纳税人应在收到《土地增值税清算受理通知书》当日办理初次清算申报。土地增值税清算税款所属期起止时间为该项目首次取得销售收入时至办理初次清算申报的上季度季末。

纳税人应在收到《土地增值税清算审核结论通知书》后次月 15 日内重新办理清算申报，进行补税或退税。15 日是法定休假日或申报期限内连续 3 日以上法定休假日的，按《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第一百零九条的规定顺延。

房地产开发项目自清算受理所在季度的季初起至清算审核结束期间转让的房地产，不再预征土地增值税，纳税人应在收到《土地增值税清算审核结论通知书》后的第一个土地增值税按期申报纳税期限内，按照尾盘转让的政策一次性申报缴纳相应的税款。

本公告自 2023 年 7 月 1 日起施行。《宁波市地方税务局关于进一步加强房地产开发项目土地增值税清算工作的通知》（甬地税二〔2009〕104 号）、《宁波市地方税务局关于宁波市土地增值税清算若干政策问题的补充通知》（甬地税二〔2010〕106 号）、《宁波市地方税务局关于土地增值税征管问题的公告》（2010 年第 1 号）、《宁波市地方税务局关于土地增值税若干政策问题的公告》（2015 年第 1 号）同时废止。

特此公告。

国家税务总局宁波市税务局

2023 年 6 月 21 日