江门市房地产开发项目土地增值税清算管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强土地增值税征收管理，规范土地增值税清算工作，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）、《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》(国税发〔2009〕91号)、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）、《广东省地方税务局关于发布<广东省地方税务局土地增值税清算管理规程（暂行）>的公告》（广东省地方税务局公告2014年第3号）等有关规定，制定本办法。

第二条 从事房地产开发的纳税人（下称“纳税人”）进行房地产项目开发的土地增值税清算和相关管理工作，适用本办法。

纳税人转让不属于自行开发建设的地上建筑物及其附着物参照《江门市地方税务局关于发布<非从事房地产开发的单位和个人转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物土地增值税征收管理规程>的公告》（江门市地方税务局公告2015年第3号）有关规定执行。

第三条 本办法所称土地增值税清算（下称“清算”），是指纳税人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和主管税务机关的要求，计算房地产项目应缴纳的土地增值税税额，并填写《土地增值税纳税申报表》，向主管税务机关提供有关资料，办理土地增值税清算手续，经主管税务机关审核，结清该房地产项目应缴纳土地增值税税款的行为。

第四条 土地增值税的清算主体是纳税人，主管税务机关负责土地增值税清算的受理和审核。纳税人应按规定办理项目登记、报送涉税资料、如实申报应缴纳的土地增值税税额，保证清算申报的真实性、准确性、完整性、合理性及相关性。

第二章 项目管理

第五条 房地产开发项目应以国家有关部门审批、备案的项目为单位进行清算。对于分期开发的项目，原则上以规划建设部门修建性详细规划批准文件确定的分期开发项目为清算单位。

第六条 主管税务机关应加强房地产开发项目的日常税收征管，实施项目管理。纳税人应将取得土地、项目立项、规划设计、施工、销（预）售、竣工验收、工程结算、项目清盘等资料按取得时间顺序及时向主管税务机关报送。

第七条 纳税人应当按照财务会计制度的要求，做好项目财务会计核算工作。纳税人分期开发项目或者同时开发多个项目的，以土地增值税项目登记的项目为单位，分别核算和归集收入、成本和费用。同一个项目既建造普通住宅，又建造非普通住宅、其他类型房地产的，应分别计算增值额、增值率，分别清算土地增值税。

普通住宅的认定标准按省政府有关规定执行，具体为：住宅小区建筑容积率在1.0以上（含1.0）、单套住房套内建筑面积120平方米以下（含120平方米）或单套建筑面积144平方米以下（含144平方米）、实际成交价格低于当地政府公布的同期住房平均交易价格1.44倍以下。

第八条 纳税人开发多个项目或者分期开发项目的，应当按项目或按分期开发项目分别开具发票，开具增值税发票时，在“货物或应税劳务、服务名称”栏应规范填写房地产项目名称，在发票的备注栏应注明“合同编号和合同金额”等内容。

营改增后，纳税人取得建筑安装服务的增值税发票，备注栏应注明“项目地址、项目名称、土地增值税项目编号、扣除项目类型”。扣除项目类型是指本办法第二十六条第二项房地产开发成本的分类。

本办法施行前已开具或取得的增值税发票符合原发票开具要求的，允许计入土地增值税扣除项目金额。

第九条 纳税人应在取得土地使用权并获得房地产开发项目开工许可之日起30日内，向主管税务机关报送《土地增值税项目登记表（从事房地产开发的纳税人适用）》。

纳税人取得下列书面文件之日起30日内，应在国家税务总局广东省税务局土地增值税管理系统填报完整、真实的信息资料，按照《江门市土地增值税清算申报资料清单》（附件1，下称“资料清单”）要求分类归集整理装订成册留置备查，在土地增值税清算申报时一并报送主管税务机关：

（一）纳税人以出让、转让、接受作价入股进行投资或联营及其他方式取得土地使用权的证明。

（二）土地使用权属证明及红线图。

（三）项目立项批复或规划要点。

（四）建设用地规划许可证、修建性详细规划和建设工程设计方案总平面图。

（五）建设工程规划许可证。

（六）建筑工程施工许可证。

（七）工程造价预算书。

（八）商品房销（预）售许可证。

（九）房屋测绘报告及测绘面积表。

（十）竣工备案表、竣工验收报告。

（十一）公共配套设施产权归属资料。

（十二）建筑工程施工合同。

（十三）工程造价情况备案表、工程量清单、建筑工程造价结（决）算书。

（十四）成本对象确定原则专项报告。纳税人应依据计税成本对象确定原则确定已完工开发产品的成本对象，并就确定原则、依据，共同成本分配原则、方法，以及开发项目基本情况、开发计划等出具的专项报告。

（十五）主管税务机关要求提交的其他资料。

因特殊原因不能提供上述资料的，纳税人应出具书面说明，并附上相关资料。

第十条 主管税务机关根据项目开发进度，辅导、督促纳税人登录国家税务总局广东省税务局土地增值税管理系统按时录入数据，对项目管理资料不完备的纳税人送达《税务事项告知书》，要求在15日内完成补录。

第三章 清算申报与受理

第十一条 纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税清算：

（一）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；

（二）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；

（三）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的。

第十二条 对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

（一）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

（二）取得最后一份预售（销售）许可证满三年仍未销售完毕的；

（三）主管税务机关有根据认为纳税人有逃避纳税义务行为，可能造成税款流失，经县以上税务局局长批准的。

第十三条 本办法所称竣工，是指其开发产品符合下列条件之一：

（一）开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案（具体表现为竣工验收备案表、竣工验收备案报告）。

（二）开发产品已开始投入使用,包括企业自用、出租开发产品或将开发产品开始交付购买方。

（三）开发产品已取得了初始产权证明。

第十四条 纳税人应在清算申报期限内办理清算申报手续：

（一）纳税人开发的房地产项目符合本办法第十一条应清算条件的，应当在清算条件满足之日起90日内到主管税务机关办理清算申报手续。

纳税人开发的房地产项目符合本办法第十二条可清算条件且主管税务机关送达《土地增值税清算通知书》的，应当在收到通知书之日起90日内，到主管税务机关办理清算申报手续。

（二）纳税人在规定申报期限届满仍未办理清算申报的，主管税务机关发出税务事项通知书，责令纳税人30日内办理清算申报。逾期仍未申报、拒不申报的，依照《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则等规定处理。

第十五条 房地产开发项目清算所属期起始日期为项目预征开始的时间。纳税人清算申报所属期的截至日期是主管税务机关规定（通知）申报期限的最后一日（应清算项目达到清算条件起90日的最后一日，可清算项目主管税务机关通知书送达起90日的最后一日）。主管税务机关在征收系统清算申报所属期的截至日期是发出决定书时已预征土地增值税所属期的月末最后一日。

第十六条 主管税务机关收到纳税人清算资料后，对符合清算条件的项目，且报送的清算资料完备的，予以受理。

纳税人符合清算条件，但报送的清算资料不全的，主管税务机关应发出限期提供资料通知书，通知纳税人在限期（原则上不超过15日）内补全清算资料：

（一）纳税人在限期内补齐全部资料的，可以受理。

（二）在限期内补齐关键资料（如影响收入、扣除项目金额确定的资料），经主管税务机关认可的，可以受理。

（三）逾期未能补齐关键资料，由纳税人书面确认，经主管税务机关调查取证，确因客观原因造成资料难以补齐的，可以受理。

第十七条 纳税人办理清算申报手续，在国家税务总局广东省税务局土地增值税管理系统上传清算申报表及其附表，结合本办法第九条规定的资料要求，提交清算书证资料。书证资料均须加盖公章并标注页码，附《资料清单》，《资料清单》应填报“是否报送”、“页数”，在备注栏说明有关情况。提交书证资料时，主管税务机关和纳税人双方必须办理资料清点及签收手续。

第四章 清算审核

第一节 主管税务机关职责

第十八条 主管税务机关负责受理房地产项目土地增值税清算申报、审核和制发《土地增值税清算决定书》等税务文书送达纳税人。

主管税务机关应对审核中发现的问题与纳税人进行意见交换，对调整的事项说明理由。

第十九条 项目清算资料纳入税收征管档案管理，主管税务机关应做好纸质资料归档和电子文档归档工作。清算资料电子底册由专人负责备份保管，保管人员变动需做好交接工作。

第二十条 主管税务机关应在项目清算受理之日起180日内完成清算审核，作出清算结论。如确有困难的，经县级税务机关批准，可延期90日完成。如有特殊情况的，经地级以上市税务机关批准，可再延期90日完成，并书面告知纳税人。

第二节 清算项目收入的审核

第二十一条 纳税人转让房地产的收入包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

有关的经济收益是指纳税人因转让房地产收取的违约金、定金、赔偿金、分期付款（延期付款）利息等。

因房地产购买方违约，导致房地产未能转让，纳税人取得的定金、违约金、赔偿金不作为与转让房地产有关的经济利益，不确认为房地产转让收入。

主管税务机关根据纳税人报送的清算资料，结合增值税纳税申报表及附件、房地产专用发票、商品房预售（销售）许可证、房屋测量成果报告书等资料，审核房地产转让收入。

第二十二条 主管税务机关认为纳税人转让房地产的成交价格明显偏低的，可要求纳税人提供书面说明。转让房地产的成交价格低于房地产评估价格（不含税价，下同），又无正当理由的，按照房地产评估价格计算收入。房地产评估价格可由纳税人委托政府批准设立的房地产评估机构评定。房地产评估价格须经主管税务机关确认。

第二十三条 非直接销售和自用房地产的收入确定：

（一）纳税人将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，发生所有权转移时应视同销售房地产,其收入按下列方法和顺序确认：

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定；

2.由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

（二）纳税人将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途，产权未发生转移的，不征收土地增值税，在税款清算时不列收入，不扣除相应的成本和费用。

第二十四条 营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入为不含增值税。

（一）适用增值税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额。

（二）适用简易计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。

第二十五条 纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

第三节 清算项目扣除项目金额的审核

第二十六条 土地增值税扣除项目审核的内容包括：

（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）财政部规定的其他扣除项目。

（六）代收费用。

第二十七条 与清算项目有关的扣除项目金额必须符合下列要求：

（一）经济业务必须是真实发生的。

（二）扣除项目金额应当准确在各扣除项目中分别归集，不得混淆。

（三）对同一类事项，应当采取相同的会计政策或处理方法。会计核算与税务处理规定不一致的，以税务处理规定为准。

（四）除另有规定外，扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，是在清算项目开发中直接发生或应当分摊的实际支出，并须提供合法有效凭证，不能提供的不予扣除。

本办法所称合法有效凭证，包括：

1.支付给境内单位或个人的款项，且该行为属于营业税或者增值税征收范围的，以该单位或个人开具的发票为合法有效凭证；

2.支付的行政事业性收费或政府性基金，以开具的省以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据为合法有效凭证；

3.支付给境外单位或个人的款项，以境外单位或个人的签收单据为合法有效凭证，主管税务机关对签收单据有疑问，可按主管税务机关要求提供境外公证机构的确认证明的；

4.会计账簿及银行付款凭证；

5.合法经济合同及有关协议；

6.其他合法有效凭证。

第二十八条 纳税人分期开发项目、同时开发多个项目或者同一清算项目中建造不同类型房地产，其土地和房地产开发成本按照清算单位或房地产类型核算直接归集。

无法按照清算单位或房地产项目不同类型直接归集的，纳税人按以下原则计算归集：

（一）取得土地使用权所支付的金额原则上按照土地面积比例分摊。无法按照土地面积比例分摊的，按照可售建筑面积比例分摊。对同一清算项目中建造不同类型房地产的，可按以下方法处理：

1.按可售建筑面积比例在能够办理权属登记手续的建筑物及其附着物之间进行分摊。

2.将取得土地使用权所支付的金额全部分摊至计入容积率部分的可售建筑面积中，对不计容积率的地下车位（含人防）、架空层等不计算分摊取得土地使用权所支付的金额。

（二）建筑安装工程费、前期工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用原则上按可售建筑面积比例计算分摊。无法按照可售建筑面积比例计算分摊的，按土地面积比例计算分摊。

（三）其他合理的分配方法。

上述归集方法确定后不作调整。

第二十九条 取得土地使用权所支付金额扣除的审核方法：

（一）以出让方式取得土地使用权的，提供由财政部门监（印）制的收据，并注明土地价款项目名称，以其记载金额作为扣除金额。

出让土地统一实行招、拍、挂前，纳税人以出让方式取得土地使用权，已支付土地使用权出让金但未取得有关资料证明的，纳税人向主管税务机关递交报告并同时符合以下两个条件的，经上一级税务机关集体审议确定后，可给予扣除：

1.土地出让合同或市（镇）级政府有关部门的证明资料；

2.实际支付凭证，如无原件需提供加盖国土部门证明专用章的复印件。

（二）以划拨方式取得土地使用权的，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金，按上述方法进行审核是否准予扣除。

（三）以转让方式取得土地使用权的，须提供土地合法有效凭证方可扣除。合法有效凭证包括转让合同、购入发票、法院判决书、裁定书、生效的调解书，以及仲裁裁决书、公证债权文书。

（四）以投资入股方式取得土地使用权的，如在投资入股环节按规定免征土地增值税的，被投资企业在土地增值税清算时，应以入股投资者原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作为其取得土地使用权所支付的金额据予扣除；如在投资入股环节入股投资者已按规定缴纳土地增值税的，以其计税价格作为被投资企业取得土地使用权所支付的金额据予扣除。

（五）以合并或分立方式取得土地使用权的，如在企业合并或分立环节已按规定免征土地增值税的，合并或分立后企业在土地增值税清算时，应以原企业在合并或分立前取得该宗土地的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，作为合并或分立后企业取得土地使用权所支付的金额据予扣除；如在企业合并或分立环节原企业已按规定缴纳土地增值税的，以其计税价格作为合并或分立后企业取得土地使用权所支付的金额据予扣除。

第三十条 纳税人为取得土地使用权所缴纳的契税计入“取得土地使用权所支付的金额”，予以扣除。

对纳税人因容积率调整、延长土地使用年限、转变土地功能等原因补缴的土地出让金及契税，予以扣除。

纳税人因逾期支付土地出让金等原因支付的罚款、滞纳金、利息以及因逾期开发支付的土地闲置费等款项，不予作为“取得土地使用权所支付的金额”扣除。

第三十一条 对土地出让合同明确需要配建政府工程取得的土地使用权，其发生的成本支出和补缴的契税根据工程决（结）算资料和完税凭证计入“取得土地使用权所支付的金额”扣除。

第三十二条 支付给个人的拆迁补偿款，拆迁（回迁）合同和签收花名册或签收凭证应当一一对应。

纳税人用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按照本办法第二十三条第一项规定确认收入，同时将此确认为房地产项目的拆迁补偿费。纳税人支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费。回迁户支付给纳税人的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。

纳税人采取异地安置，异地安置的房产属于自行开发建造的，按照本办法第二十三条第一项规定确认收入，计入本项目的拆迁补偿费。异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。

货币安置拆迁的，凭合法有效凭证计入拆迁补偿费。

第三十三条 建筑安装工程费实际发生额应当与工程结（决）算报告、审计报告、工程施工合同记载的内容相符，并已取得合法有效凭证。

纳税人在工程竣工验收后，根据合同约定扣留的质量保证金，在计算土地增值税时，取得建筑安装施工企业开具符合要求的发票的，按发票所载金额予以扣除；未取得发票的，扣留的质保金不予扣除。对于超过质保期未支付的质保金，又无正当理由的，不予扣除。

第三十四条 装修支出扣除项目的审核内容：

（一）纳税人不得虚构装修业务、虚列装修费用。

（二）纳税人销售已装修的房屋，应当在房地产买卖合同中明确约定，其实际发生的合理的装修费用计入房地产开发成本。

（三）纳税人在开发房地产所在地以外单独建造样板房的，其建造成本和装修费用不计入房地产开发成本。项目规划用地以外建造的临时售楼处所发生的费用和装修费用以及利用开发产品作为临时售楼处所发生的装修支出，不予作为开发成本扣除。

第三十五条 公共配套设施包括纳税人开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，其成本费用按以下原则处理：

（一）建成后产权属于全体业主所有的，符合下列条件之一的，其成本、费用可以扣除：

1.《中华人民共和国物权法》等相关规定已明确为全体业主共有的；

2.国土房管部门出具证明材料证明为全体业主共有的；

3.经业主委员会书面说明由全体业主共有的；

4.因业主委员会尚未成立、无法办理移交手续的，应当提交书面说明、纳税人董事会决议以及在江门市主流媒体刊登公告的报样。

（二）建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，符合下列条件之一的，其成本、费用可以扣除：

1.纳税人与政府、公用事业部门签订了移交文书；

2.属于政府、公用事业单位原因不能及时接收的，接收单位或者政府部门出具相关证明。

（三）除另有规定外，预提的公共配套设施成本费用不允许扣除。

（四）符合本条第一项、第二项规定，属于多个房地产项目共同的成本费用，由于分期开发项目开发时间不一致等原因，可售总建筑面积未能确定，清算时无法按照可售总建筑面积分摊共同成本费用的，按以下办法计算清算项目扣除的公共配套设施费：

1.在部分公共配套设施已建设、费用已实际发生并已取得合法有效凭证的情况下，可按照各分期清算项目可售建筑面积占规划部门修建性详细规划技术经济指标标明的住宅、商业、地下建筑三者建筑面积之和的比例计算；

2.已实际发生成本费用未在已清算项目列入扣除金额，在后续分期项目清算时：可售总建筑面积未确定的，清算项目可扣除的公共配套设施费参照本项第一目的计算方式计算，住宅、商业、地下建筑三者建筑面积之和减除已清算项目建筑面积；可售总建筑面积已确定的，则应按清算项目可售建筑面积占多个项目（不含已清算项目）可售总建筑面积的比例计算；

3.最后一期项目可扣除的成本费用为已实际发生成本费用减去已扣除成本费用。后续建设公共配套设施的成本费用不在已清算的分期开发项目分摊。

（五）纳税人自用或将公共配套设施用于出租等商业用途的，不予扣除相应的成本费用。

清算时已将公共配套设施的成本计入房地产开发成本，后经规划等部门批准，办理权属登记手续并对外转让的，应单独计算土地增值税，其成本不得重复扣除。

（六）不能办理权属登记手续的地下车位（含人防）不分摊取得土地使用权所支付的金额。

（七）不计容积率的架空层等设施不分摊取得土地使用权所支付的金额。

第三十六条 房地产开发项目在建设过程当中，由于工程技术和物料特殊、施工质量等原因，造成房地产开发项目成本偏高或者发生重复费用的，应在施工前将有关情况报告主管税务机关，说明特殊工程的必要性和可行性、问题工程的进度与结算成本、重复工程预算和工程责任情况等，并提供佐证材料，经主管税务机关现场核实确认的，其成本费用允许扣除。

第三十七条 开发间接费用是纳税人直接组织、管理开发项目实际发生的费用。行政管理部门、财务部门或销售部门等发生的管理费用、财务费用或销售费用以及行政管理部门（总部）为组织和管理生产经营活动而发生的管理费用不得列入开发间接费。

第三十八条 审核房地产开发费用扣除：

（一）金融机构，是指取得中国银行保险监督管理委员会发放的允许进行金融贷款业务许可证的金融单位。

（二）审核纳税人是否将利息支出从房地产开发成本中调整至房地产开发费用。

（三）纳税人据实列支利息支出的，审核其提供的贷款合同、利息结算单据或发票的完整性、真实性。

（四）纳税人向金融机构支付的财务咨询费等非利息性质的款项以及因逾期还款，金融机构收取的超过贷款期限的利息、罚息等款项，不得作为利息支出扣除。

（五）全部使用自有资金、没有利息支出的以及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，房地产开发费用按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%计算扣除。

第三十九条 对于县级以上人民政府要求纳税人在售房时代收的各项费用，代收费用并入房价向购买方一并收取的，可将代收费用作为转让房地产所取得的收入计税，在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不得作为加计扣除的基数。

代收费用在房价之外单独收取且未计入房地产价格的，不作为转让房地产的收入，在计算增值额时不计入扣除项目金额。

第四十条 审核与转让房地产有关的税金扣除：

（一）营改增后，计算土地增值税增值额的扣除项目中“与转让房地产有关的税金”不包括增值税。

（二）营改增后，纳税人实际缴纳的城市维护建设税（下称“城建税”）、教育费附加，凡能够按清算项目准确计算的，允许据实扣除。凡不能按清算项目准确计算的，则按该清算项目预缴增值税时实际缴纳的城建税、教育费附加扣除。

第四十一条 涉及关联企业业务往来的，应重点审核关联企业交易是否按照公允价值和营业常规进行业务往来。审核纳税人大额应收、应付款余额以及发生额，审核其交易行为是否真实，是否存在隐瞒收入、虚列成本费用的情形。

第四节 应补（退）土地增值税的计算审核

第四十二条 增值额的计算

增值额=转让房地产收入总额-扣除项目金额

第四十三条 增值率（增值额与扣除项目金额之比）的计算

增值率=增值额÷扣除项目金额×100%

第四十四条 应缴土地增值税税额的计算

计算应缴土地增值税税额（下称“应缴税额”），按增值额乘以适用税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数方法计算，具体公式如下：

（一）增值额未超过扣除项目金额50％

应缴税额=增值额×30％

（二）增值额超过扣除项目金额50％，未超过100％的

应缴税额＝增值额×40％－扣除项目金额×5％

（三）增值额超过扣除项目金额100％，未超过200％的

应缴税额=增值额×50％－扣除项目金额×15％

（四）增值额超过扣除项目金额200％

应缴税额=增值额×60％－扣除项目金额×35％

公式中的5％、15％、35％为速算扣除系数。

第四十五条 清算应补（退）土地增值税税额

清算应补（退）土地增值税税额=应缴税额－减免税额-已（预）缴土地增值税税额

第四十六条 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，免征土地增值税。

第五章 核定征收

第四十七条 主管税务机关应加强核定征收项目的调查核实，严格控制核定征收范围，符合核定征收条件的，经上一级税务机关核准后，实行核定征收。核定征收包括成本核定、收入核定和核定征收率核定三种类型，采取核定征收率核定方式征收土地增值税的，核定征收率原则上不得低于5%。符合核定征收条件如下：

（一）纳税人办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，按照当地扣除项目金额标准计算扣除。

凭证资料不符合清算要求或不实是指有下列情形之一的：

1.不能提供符合国家标准的建筑施工合同的，不能在规定期限内完整提供工程竣工、工程结算、工程监理等方面资料的，或未按国家有关规定、程序、手续进行工程结算的；

2.工程结算项目建安造价高于当地扣除项目金额标准且无正当理由的；

3.装饰装修、园林绿化工程不能提供完整的工程施工图、竣工图、工程量清单、材料苗木清单，建安造价高于当地扣除项目金额标准且无正当理由的；装饰装修工程由无资质企业、个体工商户或个人施工，园林绿化工程由个体工商户或个人施工，建安造价高于当地扣除项目金额标准且无正当理由的；

4.纳税人与工程承包企业互为关联企业，建安造价高于当地扣除项目金额标准且无正当理由的；

5.大额工程款采取现金支付或支付资金流向异常的。

主管税务机关根据项目实际情况，既可以对房地产开发项目的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用全部核定，也可以对部分或单个成本费用进行核定。

（二）在审核中发现纳税人有下列情形之一的：

1.依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；

2.擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；

3.虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；

4.符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经主管税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；

5.申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

第四十八条 房地产开发项目的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用扣除项目的具体核定方法如下：

（一）核定建筑安装工程费

主管税务机关按照分项目、分期、分产品类型归集的原则，根据《江门市房地产开发项目工程造价数据采集表》审核确认清算项目各模块的工程量，按照土地增值税工程造价核定扣除标准计算扣除。核定公式为：

建筑安装工程费＝对应建安工程模块的造价核定扣除标准×对应模块工程量

跨年度建筑安装工程适用的造价核定扣除标准，按照各年度工程施工月份数占总月份数的比例，乘以相应年度的造价核定扣除标准，求和后得到加权造价核定扣除标准。

（二）核定前期工程费、基础设施费、开发间接费用

主管税务机关根据审定的建筑安装工程费和扣除项目金额标准按比例核定前期工程费、基础设施费、开发间接费，核定公式为：

前期工程费＝审核可扣除建筑安装工程费×扣除比例

基础设施费＝审核可扣除建筑安装工程费×扣除比例

开发间接费用＝审核可扣除建筑安装工程费×扣除比例

前期工程费、基础设施费、开发间接费用扣除比例依据本地开发项目样本进行测算确定，由本办法制定税务机关公布。

第四十九条 主管税务机关在清算审核过程中，对清算项目进行核定征收的，按以下流程开展：

（一）属于本办法第四十七条第一项情形的，主管税务机关将有关情况说明报上一级税务机关核准后，按照当地扣除项目金额标准核定成本，向纳税人送达《土地增值税核定征收税务事项告知书（一）》和《土地增值税核定征收决定书（一）》，通知纳税人申报缴纳应补缴税款或办理退税。

（二）属于本办法第四十七条第二项情形的，主管税务机关将有关资料和情况说明报上一级税务机关核准后，实行核定征收，向纳税人送达《土地增值税核定征收税务事项告知书（二）》。主管税务机关对房地产项目开展土地增值税核定征收核查，可通过向国土部门查询项目土地价格、参照当地扣除项目金额标准、同期同类型房地产销售价格等因素对项目情况进行评估，经主管税务机关集体审议，核定税额后，报上一级税务机关备案，向纳税人送达《土地增值税核定征收决定书（二）》，通知纳税人申报缴纳应补缴税款或办理退税。

稽查部门在检查过程中，认为需要对清算项目进行核定征收的，参照本核定流程依据稽查工作规程进行核定。

第六章 尾盘管理

第五十条 纳税人转让房地产应按规定预缴土地增值税，主管税务机关应根据预缴情况对纳税人申报的转让收入进行核对调整。在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的（下称“后续转让”），纳税人应按规定进行土地增值税申报，扣除项目金额按清算时经税务机关审核确定的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算，其中：

（一）单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积。

主管税务机关按“普通住宅”、“非普通住宅”及“其他类型房地产”分别确定单位建筑面积成本费用，并记录在清算结论书上。

（二）对后续转让的房地产，按月合并申报缴纳土地增值税，申报时应按“普通住宅”、“非普通住宅”及“其他类型房地产”三种房地产类型分别按各自收入、单位建筑面积成本费用和销售面积计算增值额、增值率和应纳税额。

（三）对后续转让普通住宅，按照上述方式计算的增值率未超过20%的，免征土地增值税。增值率超过20%的，应征收土地增值税。

（四）后续转让房地产的土地增值税计算方式应与项目的清算方式保持一致。以核定方式清算的项目存在后续转让的，其核定征收率为主管税务机关清算本项目时确定的核定征收率。

（五）主管税务机关建立管理台账，及时掌握已清算房地产开发项目未售部分房地产的使用和后续转让情况。对纳税人后续转让房地产已进行申报缴纳土地增值税的，核实纳税人申报土地增值税所依据的单位建筑面积成本费用与已清算部分的单位建筑面积成本费用是否一致。

第七章 清算鉴证

第五十一条 纳税人可自愿委托纳入税务机关行政监管并通过年检的税务中介机构进行土地增值税清算审核鉴证业务。

税务中介机构应按照税务机关制定的表、证、单、书的格式要求规范填列相关数据信息。

第五十二条 税务中介机构从事土地增值税清算鉴证业务，应当以法律、法规为依据，按照独立、客观、公正原则，在获取充分、适当、真实证据基础上，根据审核鉴证的具体情况，出具真实、合法的《土地增值税清算税款鉴证报告》（下称“鉴证报告”）。应重点对鉴证项目出现的资金流向异常、工程造价高于正常水平、关联交易导致交易价格异常等重大事项提出明确的鉴证结论。涉及调整事项以及重大事项的，应当在鉴证报告中说明调整过程、调整结论及其他应当说明的重大事项。

第五十三条 税务中介机构出具无保留意见和保留意见的鉴证报告，可以作为办理土地增值税清算申报的依据。

第五十四条 对纳税人委托税务中介机构审核鉴证的清算项目，主管税务机关未采信或部分未采信鉴证报告的，应当告知其理由。

第五十五条 主管税务机关应加强对评估机构出具评估报告、税务中介机构出具鉴证报告的管理。主管税务机关在清算审核或税务检查工作中，需要约谈核查清算审核鉴证事项的，受托税务中介机构应当予以配合。

对经查实不按规定进行评估、清算鉴证，在房地产转让的评估或清算鉴证过程中有隐瞒实情，提供虚假评估结果、清算结论，或与有关当事人串通作弊等违法行为，造成纳税人少缴税款的，主管税务机关应及时将情况层级上报，由地市级税务机关统一列入黑名册。

第八章 附则

第五十六条 对清算过程中纳税人提供虚假清算资料的，主管税务机关应按照《中华人民共和国税收征收管理法》有关规定处理。

对会计人员伪造、变造会计凭证、会计账簿，编制虚假财务会计报告的，主管税务机关应按照《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国注册会计师法》等有关规定，交由其行政监管部门处理。

第五十七条 本办法自2018年8月10日起施行，有效期五年。