

第二单元 房地产流转相关税

考点 6: 土地增值税的征收管理规定 (★★)

(一) 土地增值税清算

1. 符合下列情形之一的, **纳税人应当**进行土地增值税清算:

(1) 房地产开发项目 **全部**竣工、完成销售的;

(2) **整体转让**未竣工决算房地产开发项目的;

(3) **直接转让**土地使用权的。

2. 符合下列情形之一的, **主管税务机关可要求**纳税人进行土地增值税清算:

(1) 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;

(2) 取得销售(预售)许可证满 **3 年**仍未销售完毕的;

(3) 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。

【例题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定, 下列各项中, 不属于纳税人应当进行土地增值税清算的是 ()。(2014年)

A. 直接转让土地使用权的

B. 房地产开发项目全部竣工、完全销售的

C. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的

D. 取得销售(预售)许可证满 3 年仍未销售完毕的

【答案】D

【解析】选项 D: 属于主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的情形。

(二) 其他征收管理规定

1. 纳税人应在转让房地产合同签订后 **7 日内**, 到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报。

2. 纳税人采取预售方式销售房地产的, 对在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入, 税务机关可以 **预征**土地增值税。

3. 房地产开发企业有下列情形之一, 税务机关可以参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况, 按不低于预征率的征收率 **核定征收**土地增值税:

(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。

【例题·多选题】下列各项中, 属于土地增值税的核定征收的情形的有 ()。(2014年)

A. 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的

B. 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的

C. 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

D. 申报的计税依据明显偏低, 又无正当理由的

【答案】ABCD



